



การศึกษาผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร
ที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย

โดย

นายสรวิศ ลี้มเจริญสุข

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2559
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การศึกษาผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร
ที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย

โดย

นายสรวิศ ลิ้มเจริญสุข



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2559

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

A STUDY OF THE IMPACT OF DESIGN AND FACILITY MANAGEMENT
ARRANGEMENTS ON USER SATISFACTION OF THE
MULTI-GENERATIONAL CONDOMINIUMS

BY

MR. SORAWIS LIMJAROENSUK



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF ARCHITECTURE
ARCHITECTURE
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING
THAMMASAT UNIVERSITY
ACADEMIC YEAR 2016
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นายสรวิศ ลิ้มเจริญสุข

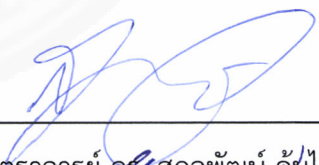
เรื่อง

การศึกษาผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีผลต่อความพึงพอใจ
ของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

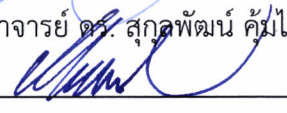
เมื่อ วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2560

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



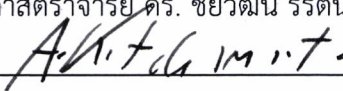
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์



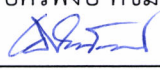
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ชัยวัฒน์ ธีรตันพงษ์)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(ดร. อัครพงษ์ คัชมาตย์)

คณบดี



(รองศาสตราจารย์ เฉลิมวัฒน์ ตันตสวัสต์)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การศึกษาผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย
ชื่อผู้เขียน	นายสรวิศ ลิ้มเจริญสุข
ชื่อปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	สถาปัตยกรรม สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ชัยวัฒน์ ธีรตันพงษ์
ปีการศึกษา	2559

บทคัดย่อ

ครอบครัวหลายเจเนอเรชันเป็นรูปแบบหนึ่งของครอบครัว ซึ่งเป็นการอาศัยอยู่ร่วมกันของ พ่อ แม่ และบุตรหลาน และเป็นค่านิยมอย่างหนึ่งของไทยในอดีต แต่ค่านิยมด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเปลี่ยนไปตามการทัศนคติของคนรุ่นใหม่และการเติบโตของเมือง เป็นแรงผลักดันให้เกิดลักษณะการอยู่อาศัยแบบอาคารชุด ซึ่งเหมาะสำหรับการอยู่อาศัย 1-2 คนเป็นหลัก อย่างไรก็ตามในขณะที่สังคมไทยกำลังมุ่งสู่สังคมวัยกลางคน และสังคมผู้สูงอายุ การออกแบบโครงการให้สอดคล้องและตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภคกลุ่มนี้ จึงเป็นสิ่งที่น่าสนใจและไม่ควรละเลย

การวิจัยเรื่อง การศึกษาผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาผลกระทบที่เกิดจากการออกแบบลักษณะกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยแต่ละช่วงอายุ และเพื่อนำเสนอความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านกายภาพ การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร และพฤติกรรมของผู้พักอาศัยแต่ละช่วงอายุที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นศึกษาผลกระทบที่เกิดจากการออกแบบลักษณะกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย โดยเก็บข้อมูลจากโครงการอาคารชุดระดับกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลทั้งหมด 6 โครงการ งานวิจัยนี้ใช้การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative analysis) และเชิงคุณภาพ (Qualitative analysis) โดยทำการสำรวจลักษณะกายภาพของโครงการ การสัมภาษณ์ผู้บริหารอาคารเพื่อเก็บข้อมูลการบริหารจัดการ

ทรัพยากรอาคาร การแจกแบบสอบถามกับผู้อยู่อาศัยในโครงการที่มีช่วงอายุ 20-60 ปีจำนวน 360 คน และสรุปผลแยกตามช่วงอายุของผู้พักอาศัย จากการศึกษาพบว่า ลักษณะกายภาพและอายุไม่พบว่ามีผลโดยตรงต่อความพึงพอใจแต่มีผลกระทบต่อการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

คำสำคัญ: อาคารชุดพักอาศัย, คนหลายวัย, การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร, ความพึงพอใจ



Thesis Title	A STUDY OF THE IMPACT OF DESIGN AND FACILITY MANAGEMENT ARRANGEMENTS ON USER SATISFACTION OF THE MULTI-GENERATIONAL CONDOMINIUMS
Author	Mr. Sorawis Limjaroensuk
Degree	Master of Architecture
Major Field/Faculty/University	Architecture Architecture and Planning Thammasat University
Thesis Advisor	Assistant Professor Chaiwat Riratanaphong, Ph.D.
Academic Years	2016

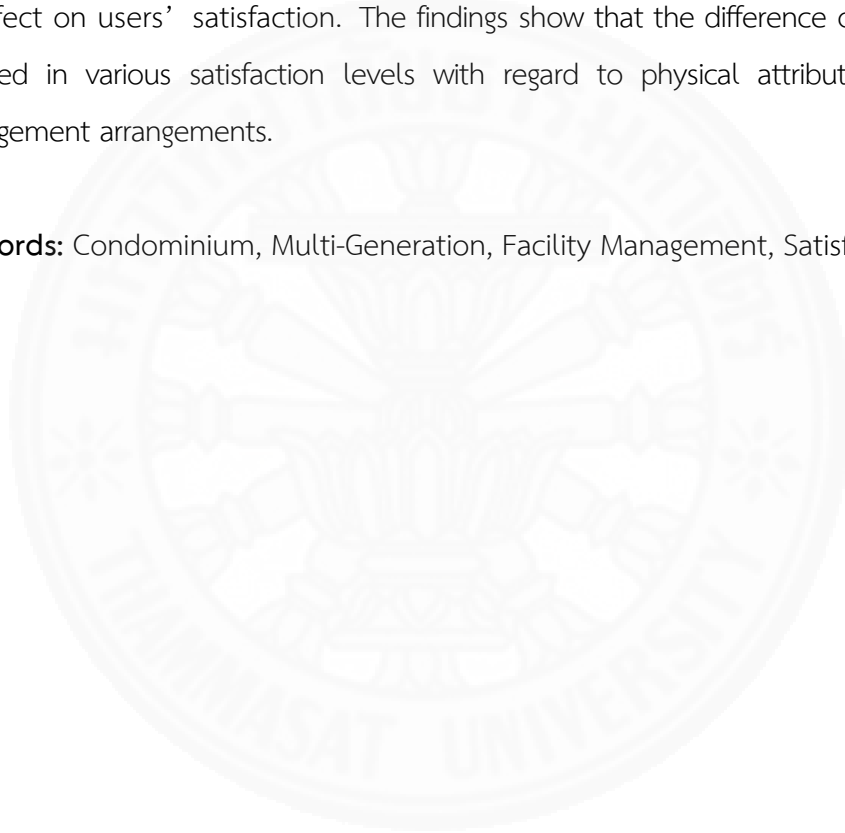
ABSTRACT

Multi-generational household is a household which contains more than two generations of family members living together. Multi-generational household involved in Thai culture and beliefs, that the young were to be responsible for their elderly parent's aliment. But due to the change of new generation's attitudes, lifestyles have caused the changed of demand for housing from horizontal to vertical residents which is condominium projects that are suitable for the living of 1-2 persons. However, Thailand is slowly moving toward middle-aged and elderly society. Therefore, the design and management of this type of residential projects should be taken to the consideration.

The purpose of the research "A Study of the Impact of Design and Facility Management Arrangements on User Satisfaction of the Multi-Generational Condominiums" is to study the impact of physical attributes and facility management arrangements on the satisfaction of condominium residents of various ages and to present the relationship among physical attributes, facility management and residents behaviors factors on satisfaction

The purpose of this thesis is to study the impact of the design and facility management arrangements of 6 mid-range condominiums in Bangkok on residents' satisfaction. The quantitative and qualitative methods are used in gathering building's physical factors, facility management data and residents' satisfaction including field survey, questionnaires of the sample in age range of 20-60 years old with the of total 360 samples followed by focus group interviews and case studies analyses. The data then brought together to analyze the physical and management factors that may have an effect on users' satisfaction. The findings show that the difference of residents age resulted in various satisfaction levels with regard to physical attributes and facility management arrangements.

Keywords: Condominium, Multi-Generation, Facility Management, Satisfaction



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาจาก ผศ. ดร.ชัยวัฒน์ ริรัตนพงษ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผศ. ดร. สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และ ดร.อัศรพงษ์ ศัชมาตย์ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้ความรู้ คำแนะนำ คำปรึกษาและข้อคิดเห็น ตลอดจนการตรวจทานแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งตลอดการทำวิทยานิพนธ์จนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

นอกจากนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณอาจารย์ และเจ้าหน้าที่ทุกท่านในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง รวมถึงผู้จัดการนิติบุคคล ผู้จัดการอาคารชุดและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยทุกท่าน ที่ให้ความร่วมมือในการเก็บข้อมูลประกอบการทำวิทยานิพนธ์ ตลอดจนบุคคลท่านอื่น ๆ ที่ไม่ได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้อีกเป็นจำนวนมากสำหรับความช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ ในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา ครอบครัว รวมถึงเพื่อน รุ่นพี่ และรุ่นน้องทุกท่าน ที่คอยให้ความช่วยเหลือ สนับสนุน คำแนะนำ และกำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

นายสรวิศ ลิ้มเจริญสุข

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(5)
สารบัญตาราง	(10)
สารบัญภาพ	(12)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 คำถามการวิจัย	3
1.3 สมมติฐานการวิจัย	3
1.4 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	3
1.5 ขอบเขตการวิจัย	3
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
1.7 นิยามศัพท์	5
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	6
2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด	7
2.1.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด	7
2.1.2 ประเภทของอาคารชุด	9
2.1.3 อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	10
2.1.4 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย	11

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับผู้บริโภค	12
2.2.1 ความต้องการพื้นฐานด้านที่อยู่อาศัย	12
2.2.2 ทฤษฎีวิถีชีวิตของครอบครัว	14
2.2.3 แนวคิดพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของมนุษย์	15
2.2.4 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับเจเนอเรชั่น	16
2.2.5 แนวคิดครอบครัวหลายวัย	17
2.2.6 แนวโน้มครอบครัวในประเทศไทย	18
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจ	19
2.3.1 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคาร	21
2.3.2 แนวคิดเรื่องคุณภาพการให้บริการ	22
2.4 แนวคิดเกี่ยวกับงานบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร	26
2.4.1 ความหมายของงานบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร	26
2.4.2 แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย	28
2.4.3 แนวคิดองค์ประกอบทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย	31
2.4.4 แนวคิดการประเมินอาคารหลังการใช้งาน	33
บทที่ 3 วิธีการวิจัย	36
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย	37
3.2 ตัวแปรที่ศึกษา	37
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	38
3.4 การทดสอบคุณภาพเครื่องมือ	39
3.5 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล	40
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล	41
3.7 แผนผังแสดงกระบวนการศึกษา	42
บทที่ 4 ผลการวิจัยและอภิปรายผล	43
4.1 ลักษณะทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง	44
4.1.1 ลักษณะกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดระดับกลาง	47

4.2 การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง	55
4.2.1 รูปแบบการบริหารอาคารชุดพักอาศัยแบบเจ้าของร่วมบริหาร	56
4.2.2 รูปแบบการบริหารอาคารชุดพักอาศัยแบบเจ้าของโครงการบริหาร	57
4.3 ข้อมูลผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุดระดับกลาง	66
4.3.1 ข้อมูลพื้นฐานของผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุดระดับกลาง	66
4.3.2 พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดระดับกลาง	70
4.3.3 พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของผู้พักอาศัยแยกตามโครงการ	80
4.4 ระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยต่อการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารชุด	86
4.4.1 ระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยแยกตามโครงการ	87
4.5 ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดระดับกลาง	111
4.6 สรุปผลการเก็บข้อมูลและวิเคราะห์ผล	132
4.6.1 สรุปลักษณะกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง	132
4.6.2 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านกายภาพ การบริหารจัดการและความพึงพอใจ	135
4.6.3 สรุปการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจ	148
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	150
5.1 สรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดที่มีการ ออกแบบเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของคนหลายวัยด้านกายภาพ	151
5.1.1 ปัจจัยด้านตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลาง	151
5.1.2 ปัจจัยด้านขนาด รูปทรงและสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง	152
5.1.3 ปัจจัยด้านรูปแบบและลักษณะของพื้นที่ส่วนกลาง	152
5.2 สรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดที่มีการ ออกแบบเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของคนหลายวัยด้านการบริหารจัดการ ทรัพยากรอาคาร	153
5.2.1 ปัจจัยด้านวิธีการให้บริการและการปฏิบัติหน้าที่	153
5.2.2 ปัจจัยด้านการกำหนดสัดส่วนกำลังคนต่อขนาดพื้นที่	153
5.3 สรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดที่มีการ ออกแบบเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของคนหลายวัยด้านผู้พักอาศัย	155

5.3.1 พฤติกรรมที่เกิดจากรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนแต่ละวัย	155
5.3.2 พฤติกรรมที่เกิดจากความต้องการของคนแต่ละวัย	156
5.4 สรุปความสัมพันธ์ของปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในการทำงานพื้นที่ส่วนกลาง ของผู้พักอาศัย	158
5.5 ข้อจำกัดในการวิจัย	160
5.6 ข้อเสนอแนะ	160
5.6.1 ข้อเสนอแนะสำหรับการนำไปใช้	160
5.6.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต	161
รายการอ้างอิง	162
ภาคผนวก	
ภาคผนวก ก เครื่องมือในการวิจัย	166
ประวัติผู้เขียน	184

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
4.1	ลักษณะทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในการศึกษา	44
4.2	รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ A B C D E และ F	46
4.3	รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ A	47
4.4	รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ B	48
4.5	รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ C	49
4.6	รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ D	50
4.7	รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ E	51
4.8	รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ F	52
4.9	สรุปเปรียบเทียบรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางในโครงการอาคารชุดพักอาศัย A B C D E และ F	53
4.10	การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง	58
4.11	ปัญหาและแนวทางการแก้ไขในงานบริหารจัดการทรัพยากรอาคารชุดระดับกลาง	64
4.12	ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (เพศ)	66
4.13	ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (อายุ)	66
4.14	ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (อาชีพ)	67
4.15	ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (ระดับการศึกษา)	67
4.16	ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (สถานภาพ)	68
4.17	ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (ประเภทห้องชุด)	68
4.18	ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (จำนวนผู้พักอาศัย)	69
4.19	ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (สถานะครอบครอง)	69
4.20	พฤติกรรมการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (โถงทางเข้า)	71
4.21	พฤติกรรมการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (พื้นที่จอดรถ)	72
4.22	พฤติกรรมการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (สระว่ายน้ำ)	73
4.23	พฤติกรรมการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (ห้องออกกำลังกาย)	74
4.24	พฤติกรรมการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (ห้องเอนกประสงค์)	75
4.25	พฤติกรรมการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (ห้องสันทนาการ)	76
4.26	พฤติกรรมการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (สนามเด็กเล่น)	77
4.27	พฤติกรรมการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (พื้นที่สวน)	78

4.28	พฤติกรรมการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า)	79
4.29	ตารางสรุปข้อมูลการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางแบ่งตามกลุ่มอายุของผู้พักอาศัยโครงการ A	80
4.30	ตารางสรุปข้อมูลการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางแบ่งตามกลุ่มอายุของผู้พักอาศัยโครงการ B	81
4.31	ตารางสรุปข้อมูลการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางแบ่งตามกลุ่มอายุของผู้พักอาศัยโครงการ C	82
4.32	ตารางสรุปข้อมูลการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางแบ่งตามกลุ่มอายุของผู้พักอาศัยโครงการ D	83
4.33	ตารางสรุปข้อมูลการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางแบ่งตามกลุ่มอายุของผู้พักอาศัยโครงการ E	84
4.34	ตารางสรุปข้อมูลการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางแบ่งตามกลุ่มอายุของผู้พักอาศัยโครงการ F	85
4.35	ระดับความพึงพอใจต่องานบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามอายุโครงการ A	87
4.36	ระดับความพึงพอใจต่องานบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามอายุโครงการ B	91
4.37	ระดับความพึงพอใจต่องานบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามอายุโครงการ C	95
4.38	ระดับความพึงพอใจต่องานบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามอายุโครงการ D	99
4.39	ระดับความพึงพอใจต่องานบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามอายุโครงการ E	103
4.40	ระดับความพึงพอใจต่องานบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามอายุโครงการ F	107
4.41	ผลกระทบจากลักษณะกายภาพและการบริหารจัดการต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย	111
4.42	สรุปลักษณะทางกายภาพของโครงการ A B C D E และ F	132
4.43	เปรียบเทียบลักษณะกายภาพ การบริหารจัดการ และความพึงพอใจของผู้พักอาศัย	135
4.44	เปรียบเทียบลักษณะกายภาพ การบริหารจัดการ และช่วงอายุของผู้พักอาศัย	148

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.1	กราฟเปรียบเทียบจำนวนประชากรจำแนกตามอายุระหว่างปี 2560 และ 2570	1
1.2	กราฟคาดการณ์ขนาดครัวเรือนเฉลี่ยของประเทศไทย พ.ศ. 2503 ถึง พ.ศ. 2563	2
2.1	ภาพแสดงแนวคิดความต้องการพื้นฐานด้านที่อยู่อาศัย	13
2.2	กราฟแสดงขนาดครัวเรือนเฉลี่ยของประเทศไทยและคาดการณ์ พ.ศ. 2530 ถึง พ.ศ. 2556	18
2.3	แผนภาพแสดงแนวคิดการเกิดแรงจูงใจของบุคคล	20
2.4	แผนผังแสดงปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของบุคลากร	22
2.5	แผนภาพแสดงปัจจัยที่ส่งผลต่อคุณภาพการให้บริการ	23
2.6	ตัวอย่างผลการศึกษาโดยใช้แบบสอบถาม WODI Light	25
2.7	ตัวอย่างประเด็นและการวัดผลจากแบบสำรวจความพึงพอใจของผู้ใช้งาน	26
2.8	ภาพแสดงองค์ประกอบของการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารตามแนวคิด 3P Model	27
2.9	ภาพแสดงองค์ประกอบของการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร	28
2.10	ภาพแสดงขอบเขตของงานบริหารจัดการทรัพยากรอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย	31
2.11	แผนภาพแสดงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของบริบททางธุรกิจขององค์กรกับความ ต้องการทรัพยากรกายภาพ	32
2.12	ภาพแสดงองค์ประกอบของการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร	34
4.1	โครงสร้างการบริหารอาคารชุดของโครงการ A B C D E และ F	55
4.2	โครงสร้างการบริหารอาคารชุดแบบเจ้าของร่วมบริหาร	56
4.3	โครงสร้างการบริหารอาคารชุดแบบเจ้าของโครงการบริหาร	57
5.1	ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดที่มีการออกแบบ เพื่อรองรับการอยู่อาศัยของคนหลายวัยด้านกายภาพ	152
5.2	ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดที่มีการออกแบบ เพื่อรองรับการอยู่อาศัยของคนหลายวัยด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร	154
5.3	ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดที่มีการออกแบบ เพื่อรองรับการอยู่อาศัยของคนหลายวัยด้านผู้พักอาศัย	158
5.4	ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในอาคาร ชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย	159

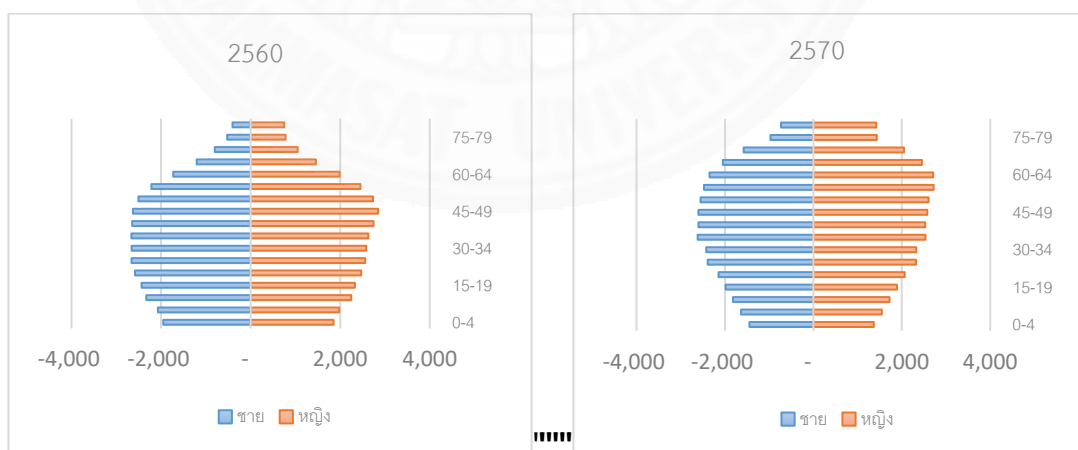
บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

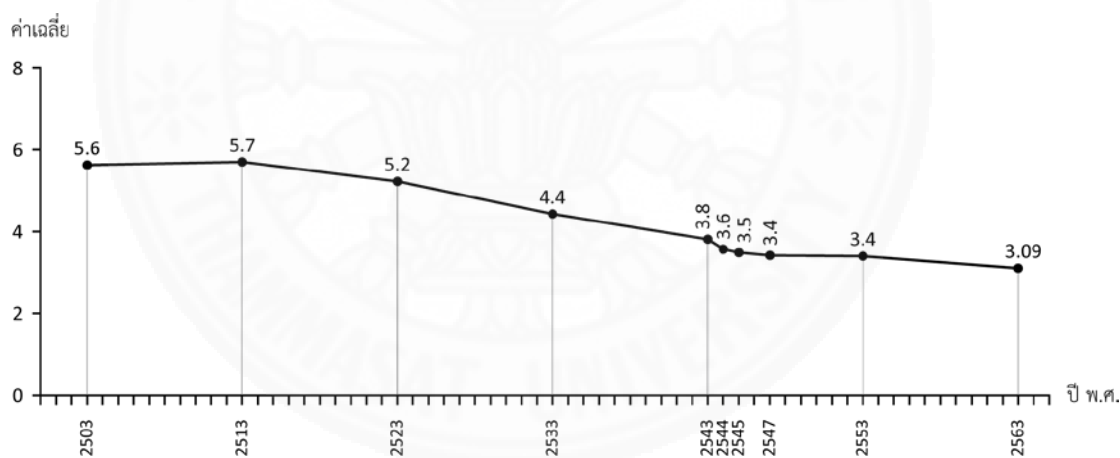
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมเป็นที่นิยม โดยเฉพาะในเขตเมืองเช่นกรุงเทพมหานคร เพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นประกอบกับราคาที่ดินในเขตเมืองที่มีราคาสูง จึงเกิดแนวคิดของการสร้างอาคารชุด คือการนำหน่วยพักอาศัยวางต่อกันในแนวสูง เพื่อลดต้นทุนของราคาที่ดินในการก่อสร้างในแนวราบ โดยมักใกล้กับระบบขนส่งมวลชนหรือสถานที่สำคัญทางเศรษฐกิจ ทำให้อาคารชุดได้รับความนิยมโดยเฉพาะในเขตเมือง เนื่องมาจากรูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดสามารถตอบสนองได้ตรงต่อลักษณะการใช้ชีวิตและความต้องการของผู้บริโภค จึงเกิดเป็นรูปแบบการใช้ชีวิตอีกแบบหนึ่งของกลุ่มคนวัยทำงานในกรุงเทพมหานคร

ในอดีตรูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะของการอยู่คนเดียวหรือสองคน เนื่องจากขนาดพื้นที่อยู่อาศัยที่มีขนาดจำกัด การใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกันและรวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่แตกต่างจากที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ที่มีพื้นที่และความเป็นส่วนตัวมากกว่า ทำให้การอยู่อาศัยในอาคารชุดไม่เป็นที่นิยมนักในกลุ่มผู้บริโภคที่เป็นกลุ่มครอบครัวและผู้สูงอายุ แต่จากสภาพแวดล้อมทางสังคมและลักษณะประชากรในปัจจุบัน ทำให้อาคารชุดในเขตเมืองได้รับความนิยมมากขึ้น



ภาพที่ 1.1 กราฟเปรียบเทียบจำนวนประชากรจำแนกตามอายุระหว่างปี 2560 และ 2570. จาก สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2559.

จากภาพที่ 1.1 จะเห็นได้ว่าประเทศไทยกำลังจะเข้าสู่สังคมสูงวัย โดยประชากรวัย 20-30 ปี ซึ่งเป็นผู้บริโภคหลักของสินค้าประเภทอาคารชุดในปัจจุบัน มีสัดส่วนต่อประชากรทั้งหมดลดลง ในขณะที่ประชากรวัยกลางคนและสูงวัยมีสัดส่วนที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งมีผลทำให้ลักษณะการอยู่อาศัยในอาคารชุดจากเดิมที่เป็นการอยู่อาศัย 1-2 คน เกิดลักษณะการอยู่อาศัยที่มีความหลากหลายด้านจำนวนสมาชิกในครอบครัวและอายุเช่น ครอบครัวสองรุ่นหรือครอบครัวข้ามรุ่น หรือความต้องการและพฤติกรรมในการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยแต่ละวัยเป็นต้น อาคารชุดจึงมีการออกแบบพื้นที่โดยคำนึงถึงผู้พักอาศัยที่มีหลากหลายวัยมากขึ้น เช่นการจัดพื้นที่สันทนาการสำหรับเด็ก พื้นที่สำหรับผู้สูงอายุและการออกแบบเพื่อคนทุกวัย (Universal Design) เป็นต้น แต่เนื่องมาจากความแตกต่างทางด้านความต้องการและพฤติกรรมการอยู่อาศัย ซึ่งการออกแบบหรือการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารอาจไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของคนได้ครบทุกวัย การศึกษาลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้พักอาศัยทุกวัยได้มากที่สุด จึงจะสามารถส่งผลให้เกิดการออกแบบและบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่สามารถตอบสนองต่อความพึงพอใจในการพักอาศัย (กองทุนประชากรแห่งสหประชาชาติประจำประเทศไทย, 2558)



ภาพที่ 1.2 กราฟแสดงขนาดครัวเรือนเฉลี่ยของประเทศไทยและคาดการณ์ พ.ศ. 2503 ถึง พ.ศ. 2563. จาก กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, 2558.

การวิจัยครั้งนี้จึงมุ่งเน้นศึกษาผลกระทบที่เกิดจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย ที่มีการออกแบบเพื่อรองรับการใช้งานของผู้พักอาศัยหลากหลายอายุ โดยมุ่งเน้นในการศึกษาผลกระทบที่เกิดจากการออกแบบลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการอาคารที่มีผลต่อการดำเนินงานต่าง ๆ และการอยู่อาศัยร่วมกันของภายในอาคารชุด ที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายทางอายุ

1.2 คำถามการวิจัย

การออกแบบลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของอาคารชุดพักอาศัยมีผลกระทบอย่างไรต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยภายในโครงการอาคารชุดของผู้พักอาศัยที่มีความหลากหลายทางอายุ

1.3 สมมติฐานการวิจัย

การออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่ดีส่งเสริมให้เกิดความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้ใช้งานอาคารชุดที่มีความหลากหลายทางด้านอายุ

1.4 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.4.1 เพื่อศึกษาพฤติกรรมกรรมการอยู่อาศัย ความต้องการและการใช้งานพื้นที่ภายในโครงการอาคารชุดของผู้พักอาศัยแต่ละช่วงอายุ

1.4.2 เพื่อศึกษาปัจจัยด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารและลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดที่มีการออกแบบสำหรับคนหลายวัย

1.4.3 เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของอาคารชุดพักอาศัยที่ตอบสนองต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยของคนแต่ละวัย

1.4.4 เพื่อศึกษาผลกระทบจากลักษณะกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยในอาคารชุดของผู้พักอาศัยแต่ละวัย

1.5 ขอบเขตการวิจัย

การวิจัยนี้ได้กำหนดขอบเขตของการศึกษาไว้ ดังต่อไปนี้

1.5.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

พื้นที่ในการศึกษาวิจัยทำนี้ กำหนดให้อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

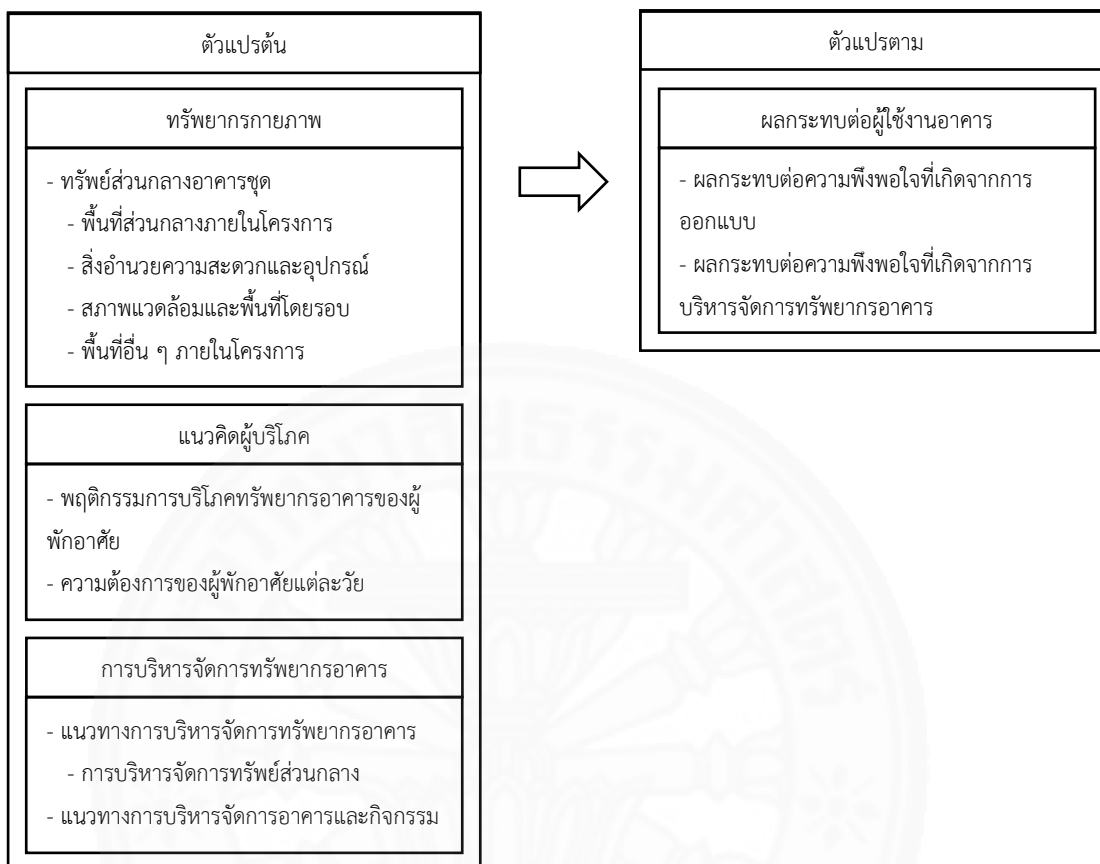
1.5.2 ขอบเขตด้านประชากร

ประชากรที่ศึกษาแบ่งเป็นสองกลุ่มได้แก่ (1) ผู้บริหารจัดการทรัพยากรอาคารชุด (2) ผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุด โดยกำหนดอาคารชุดที่ศึกษาเป็นอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

1.5.3 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ปัจจัยทางกายภาพในการบริหารอาคารชุด และศึกษาพฤติกรรม ความต้องการและความพึงพอใจของผู้ใช้งานโครงการอาคารชุดพักอาศัย

1.5.4 ขอบเขตด้านตัวแปร



1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 ทราบถึงความสัมพันธ์ของปัจจัยด้านการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยแต่ละวัย

1.6.2 ผู้บริหารจัดการทรัพยากรอาคารของอาคารชุดพักอาศัยสามารถนำข้อมูลจากการวิจัยไปใช้ประกอบการกำหนดแนวทางในการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางให้สามารถตอบสนองต่อความพึงพอใจในของผู้พักอาศัยแต่ละช่วงอายุได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

1.6.3 ผู้ออกแบบ/ผู้ประกอบการสามารถนำผลกระทบที่พบจากการทำวิจัยไปประกอบการออกแบบเพื่อกำหนดปัจจัยที่ต้องคำนึงถึงสำหรับการออกแบบลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยที่เหมาะสมและตอบสนองต่อการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยแต่ละช่วงอายุ

1.7 นิยามศัพท์

1.7.1 อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522)

1.7.2 อาคารชุดพักอาศัย หมายถึง อาคารซึ่งจัดสร้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลใช้อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยถาวรหรือชั่วคราว ภายในอาคารประกอบด้วยหน่วยพักอาศัยสำหรับใช้เป็นที่อยู่ของหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว และมีพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกเช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สำหรับใช้งานร่วมกัน

1.7.3 คนหลายวัย (Multi-Generation) หมายถึง ครอบครัวที่ประกอบด้วยสมาชิกตั้งแต่ 2 ช่วงอายุ (Generation) ขึ้นไป โดยในงานวิจัยนี้ หมายถึง ผู้บริโภคของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่เป็นกลุ่มครอบครัว ซึ่งประกอบไปด้วยสมาชิกที่มีความหลากหลายทางอายุ ตั้งแต่ 3 คนขึ้นไป

1.7.4 การอยู่อาศัยร่วมกัน หมายถึง ลักษณะการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้พักอาศัยหลายคนภายในโครงการอาคารชุด ภายใต้กฎระเบียบร่วมกัน และมีกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน

1.7.5 การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร หมายถึง การบริหารจัดการความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลากร (People) สถานที่ทำงาน (Places) และกิจการขององค์กร (Processes) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ และเกิดการใช้ประโยชน์สูงสุดจากทรัพยากรอาคารอย่างเหมาะสมต่อผู้ใช้อาคาร โดยทรัพยากรอาคารมีความหมายครอบคลุมถึง พื้นที่โครงการทั้งตัวอาคาร และพื้นที่โดยรอบอาคาร ระบบอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคาร

1.7.6 ความพึงพอใจ หมายถึง ความรู้สึกของบุคคล หลังการใช้งานหรือรับบริการใด ๆ โดยเป็นการเปรียบเทียบระหว่างประสบการณ์ หรือประสิทธิภาพที่ได้รับ ต่อความคาดหวังจากสิ่งนั้นของผู้ใช้

บทที่ 2

วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

วิทยานิพนธ์เรื่อง การศึกษาผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการ
ทรัพยากรอาคารที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย ได้มี
การศึกษาข้อมูล ทฤษฎี เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยนำเสนอตามรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- 2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด
 - 2.1.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด
 - 2.1.2 ประเภทของอาคารชุด
 - 2.1.3 อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
 - 2.1.4 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย
- 2.2 แนวคิดเกี่ยวกับผู้บริโภค
 - 2.2.1 ความต้องการพื้นฐานด้านที่อยู่อาศัย
 - 2.2.2 ทฤษฎีวงจรชีวิตครอบครัว
 - 2.2.3 แนวคิดพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของมนุษย์
 - 2.2.4 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับเจเนอเรชั่น
 - 2.2.5 แนวคิดครอบครัวหลายวัย
 - 2.2.6 แนวโน้มครอบครัวในประเทศไทย
- 2.3 แนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจ
 - 2.3.1 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคาร
 - 2.3.2 แนวคิดเรื่องคุณภาพการให้บริการ
- 2.4 แนวคิดเกี่ยวกับงานบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร
 - 2.4.1 ความหมายของงานบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร
 - 2.4.2 แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย
 - 2.4.3 แนวคิดองค์ประกอบทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย
 - 2.4.4 แนวคิดการประเมินอาคารหลังการใช้งาน

2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

2.1.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

คำจำกัดความเกี่ยวกับอาคารชุด มีดังต่อไปนี้

(1) “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมใน ทรัพย์สินส่วนกลาง

(2) “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูก สร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

(3) “ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้ เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

(4) “ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุดและที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

มาตรา 15 ทรัพย์สินที่กฎหมายกำหนดว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่

- 1) ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารชุด คือ ที่ดินแปลงที่มีการปลูกสร้างอาคารชุด โดยอาจมีมากกว่าหนึ่งโฉนดหรือหนึ่งแปลงก็ได้
- 2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อเป็นประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินซึ่งจัดไว้สำหรับเป็นลาน จอดรถ หรือที่ดินซึ่งจัดไว้สำหรับเป็นพื้นที่สีเขียว ที่มีไว้เพื่อเป็น ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของทุกคน
- 3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และป้องกันความเสียหายต่อ ตัวอาคาร เช่น ฐานราก เสาเข็ม หลังคา เป็นต้น
- 4) เครื่องมือและอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อเป็นประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องออก กำลังกาย เครื่องตัดหญ้า เป็นต้น
- 5) สถานที่ซึ่งมีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ น้ำ ห้องนั่งเล่น ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น
- 6) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟต์ ถังขยะ หรือ รถขนของ เป็นต้น

(5) “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

(6) “เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

(7) “การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

(8) “คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

(9) “กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

(10) “ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยข้อบังคับนิติบุคคลตามมาตรา 32 ในพระราชบัญญัติฉบับนี้ มีดังต่อไปนี้

- 1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
- 2) วัตถุประสงค์ของอาคารชุด
- 3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด
- 4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด
- 5) หน้าที่รับผิดชอบการจัดการทรัพย์สินกลาง
- 6) หน้าที่รับผิดชอบการใช้งานทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง
- 7) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง
- 8) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(1) “อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใ้อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

(2) “อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่สำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว มีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์แยกจากหรือร่วมกัน

2.1.2 ประเภทของอาคารชุด

หนังสือคู่มือคอนโดมิเนียม (2547, น.35) แบ่งอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ตามการใช้งานได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

(1) “อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย” หมายถึง อาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นโดยมีจุดประสงค์เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย อาจมีขนาดของแต่ละหน่วยพักอาศัยแตกต่างกันไปตามแต่ละโครงการ มักมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมอยู่ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม เป็นต้น

(2) “อาคารชุดเพื่อการพักผ่อน” หมายถึง อาคารชุดที่มีลักษณะเหมือนกัน อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย แต่ทำเลที่ตั้งอาจอยู่ในบริเวณที่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยว หรือสถานที่ตากอากาศ มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เหมาะแก่การพักผ่อน

(3) “อาคารชุดเพื่อการค้าหรือการพาณิชย์” หมายถึง อาคารชุดที่ใช้เพื่อเป็นสำนักงานหรือสถานประกอบการธุรกิจการค้า มีลักษณะการใช้งานเหมือนอาคารสำนักงานทั่วไป

อาคารชุดสามารถแบ่งโดยใช้เกณฑ์ระดับราคาขายต่อตารางเมตร โดยแบ่งออกได้เป็น 6 ระดับดังนี้ (CBRE Thailand, 2559)

(1) “อาคารชุดระดับหรูพิเศษ” (Super luxury) มีระดับราคาตั้งแต่ 250,000 บาทต่อตารางเมตรขึ้นไป

(2) “อาคารชุดระดับหรู” (Luxury) มีระดับราคาเฉลี่ย 170,000 – 249,999 บาทต่อตารางเมตร

(3) “อาคารชุดระดับสูง” (High-End) มีระดับราคาเฉลี่ย 120,000 – 169,999 บาทต่อตารางเมตร

(4) “อาคารชุดระดับกลางค่อนข้างสูง” (Upper-mid-range) มีระดับราคาเฉลี่ย 90,000 – 119,999 บาทต่อตารางเมตร

(5) “อาคารชุดระดับกลาง” (Mid-range) มีระดับราคาเฉลี่ย 70,000 – 89,999 บาทต่อตารางเมตร

(6) “อาคารชุดระดับล่าง” (Entry level/Low-End) มีระดับราคาเฉลี่ยต่ำกว่า 70,000 บาทต่อตารางเมตร

2.1.3 อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีการเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยมักมีทำเลที่ตั้ง ใกล้กับรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS Station) รถไฟฟ้าใต้ดินเอ็มอาร์ที (MRT Station) และบริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา (CBRE Thailand, 2559) ซึ่งสามารถแบ่งทำเลที่ตั้งได้ดังนี้

(1) ทำเลสีลม-สาทร โดยมีพื้นที่ครอบคลุมบริเวณถนนสีลม สาทร สุรวงศ์ และนราธิวาสราชนครินทร์ (ทางเหนือของถนนจันทน์) รวมทั้งซอยต่าง ๆ ในบริเวณดังกล่าว

(2) ทำเลลุมพินีกลาง โดยมีพื้นที่ครอบคลุมบริเวณถนนวิฑู เพลินจิต ราชดำริชิตลม หลังสวน สารสินและรวมฤดี รวมทั้งซอยต่าง ๆ ในบริเวณดังกล่าว

(3) ทำเลสุขุมวิท โดยมีพื้นที่ครอบคลุมบริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึงซอย 65 และซอย 2 ถึงซอย 44 รวมทั้งซอยอื่น ๆ ในบริเวณดังกล่าว

(4) ทำเลปทุมวัน โดยมีพื้นที่ครอบคลุมบริเวณถนนราชปรารภ พญาไท ศรีอยุธยา และเพชรบุรี (ตั้งแต่ซอย 1 ถึงซอย 37) รวมทั้งซอยอื่น ๆ ในบริเวณดังกล่าว

(5) ทำเลพระราม 3 โดยมีพื้นที่ครอบคลุมบริเวณถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (ทางใต้ของถนนจันทน์) เจริญกรุง และพระราม 3 ด้านริมฝั่งแม่น้ำรวมทั้งซอยอื่น ๆ ในบริเวณดังกล่าว

(6) ทำเลริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีพื้นที่นี้ครอบคลุมโครงการที่สร้างขึ้นในบริเวณถนนเจริญกรุง เจริญนครและพระราม 3

(7) ทำเลพื้นที่รอบนอก โดยเป็นพื้นที่อื่น ๆ รอบนอกของกรุงเทพมหานครชั้นในซึ่งรวมไปถึงถนนรัชดาภิเษก ลาดพร้าว รามคำแหง พหลโยธิน ธนบุรีและสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 44 ถึงซอย 76 และซอย 65 ถึงซอย 115

2.1.4 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด ถูกออกแบบมาเพื่อสร้างคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมที่ดีในการอยู่อาศัย และเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยอาคารชุดนั้น ๆ โดยมีการคำนึงจากความหนาแน่นของประชากร ความต้องการและพฤติกรรมของการอยู่อาศัย จากการสำรวจพบว่าอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง มีการจัดเตรียมพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกโดยทั่วไป (วสุ คอสิริ, 2555) ดังนี้

- (1) พื้นที่จอดรถ
- (2) สระว่ายน้ำ
- (3) ห้องออกกำลังกาย
- (4) สวนหย่อม
- (5) พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า

จากการศึกษาเกี่ยวกับการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนแต่ละวัย พบว่าการออกแบบมีปัจจัยจากพฤติกรรมและความต้องการของผู้พักอาศัยเป็นหลัก โดยปัจจุบันทัศนคติของการอยู่อาศัยในอาคารชุดเปิดกว้างขึ้น ทำให้เกิดลักษณะการอยู่อาศัยที่หลากหลายมากขึ้นทั้งจำนวนและอายุของสมาชิกในครอบครัว เช่นการพาผู้สูงอายุมาพักอาศัยด้วย ผู้สูงอายุที่พักอยู่กับหลาน การซื้ออาคารชุดให้บุตรหลานหรือพ่อแม่ซึ่งเป็นผู้สูงอายุ หรือการเลือกอาคารชุดเป็นบ้านสำหรับขยายครอบครัว แทนที่จะเป็นบ้านเดี่ยว เป็นต้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายราย มีการจัดเตรียมพื้นที่ที่สามารถรองรับการใช้งานของกลุ่มคนที่หลากหลาย เช่นกลุ่มครอบครัว เด็กและผู้สูงอายุ โดยคำนึงถึงความสะดวก ความปลอดภัยและสามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้งานทุกกลุ่ม เช่น ห้องอเนกประสงค์ ห้องสันทนาการ สนาม/ห้องเด็กเล่น ลานกิจกรรมหรือสนามกีฬากลางแจ้ง (ศิตานัน พิเศษฐการ, 2557)

พื้นที่ต่าง ๆ ภายในอาคารมีการคำนึงถึงการใช้งานของผู้พักอาศัยมากขึ้น โดยมีการนำหลักการออกแบบเพื่อคนทั้งมวลมาใช้ (Universal Design) เช่น

- (1) ทางเดินในอาคารและรอบอาคาร เช่น มีทางลาดและราวจับสำหรับผู้สูงอายุและผู้พิการ การออกแบบความกว้างของประตู การเลือกใช้วัสดุปูพื้น
- (2) พื้นที่จอดรถ เช่น มีการจัดพื้นที่สำหรับจอดรถคนพิการ
- (3) พื้นที่สวน เช่น มีลานกิจกรรมกลางแจ้งสำหรับผู้สูงอายุ มีการจัดเครื่องเล่นและสนามเด็กเล่น มีการออกแบบทางวิ่งที่เป็นมิตรต่อผู้ใช้งาน
- (4) สระว่ายน้ำ เช่น การออกแบบราวจับและทางลาดที่รองรับการใช้งานของเด็กและผู้สูงอายุ

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับผู้บริโภค

2.2.1 ความต้องการพื้นฐานด้านที่อยู่อาศัย

จากทฤษฎีลำดับความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ (Hierarchy of Needs) ของ Abraham Maslow สามารถนำมาประยุกต์เพื่อให้ทราบถึงความต้องการพื้นฐานด้านที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค (Zavei & Jusun, 2012) โดยสามารถสรุปได้เป็น 3 ประเด็น ดังนี้

2.2.1.1 ความต้องการด้านกายภาพ (Physiological Needs) แบ่งออกได้เป็น

(1) ด้านตัวมนุษย์ คือ ที่พักอาศัยต้องมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ เช่น ไม่ร้อนไม่หนาวเกินไป และไม่เสียงดังหรืออึกทึกจนเกินไป เป็นต้น

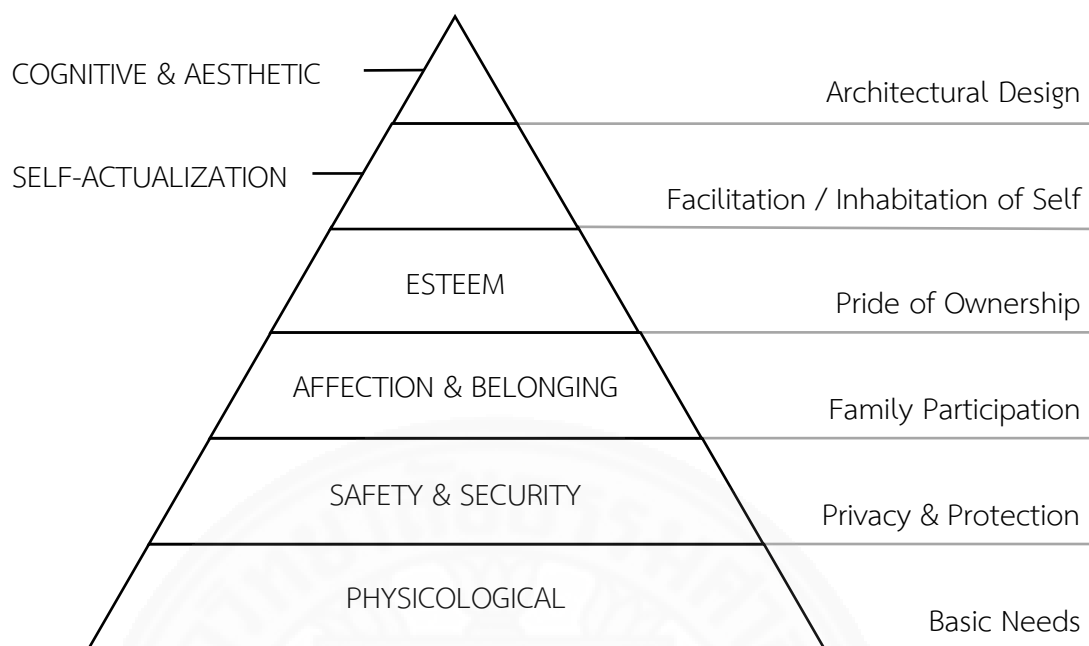
(2) ด้านกายภาพของมนุษย์ คือ ที่พักอาศัยต้องมีการออกแบบให้การใช้งานมีความเหมาะสมกับลักษณะทางกายภาพของมนุษย์ เช่น รูปร่าง ส่วนสูง และอริยาบถต่าง ๆ ซึ่งต้องสัมพันธ์กับความกว้าง ความสูง และขนาดของพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ภายในหน่วยพักอาศัย

(3) ด้านพฤติกรรม คือ หน่วยพักอาศัยต้องมีการออกแบบที่เหมาะสมแก่การประกอบกิจกรรมของมนุษย์ในแง่ของอริยาบถต่าง ๆ ระหว่างกิจกรรม จำนวนผู้ทำกิจกรรม และต้องคำนึงถึงความเหมาะสมต่อองค์ประกอบหรืออุปกรณ์ต่าง ๆ ในกิจกรรมนั้น ๆ (มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ, 2539 อ้างอิงโดย จอมใจ ละอองแก้ว, 2556)

2.2.1.2 ความต้องการด้านจิตวิทยา (Psychological Needs) คือ หน่วยพักอาศัยต้องสามารถตอบสนองต่อความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ด้านความปลอดภัย (Safety Needs) ทั้งทางร่างกายและจิตใจ รวมถึงภาวะความเป็นส่วนตัว (Privacy Needs) ความมีระเบียบ สุนทรียภาพ และความงาม (Aesthetic Needs) อีกด้วย

2.2.1.3 ความต้องการด้านสังคม (Social Needs) คือ อาคารที่รวมหน่วยพักอาศัยจำนวนหลายหน่วยเข้าด้วยกัน จำเป็นที่จะต้องมีการสร้างสภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมความต้องการทางด้านสังคมของผู้พักอาศัย ในระดับการติดต่อพื้นฐาน โดยที่ไม่เป็นการรบกวนความเป็นส่วนตัวของกันและกัน

จากการศึกษาของ Tanitphat (1985) (อ้างถึงโดย นภารัตน์ คงศิริพันธ์, 2552) เกี่ยวกับแนวคิดแรงจูงใจ (Theories of Motivation) ได้อธิบายแนวคิดแรงจูงใจของความต้องการพื้นฐานด้านที่อยู่อาศัย โดยประยุกต์จากทฤษฎีลำดับความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ตามกฎของ Maslow โดยอธิบายไว้ ดังภาพที่ 2.1



ภาพที่ 2.1 ภาพแสดงแนวคิดความต้องการพื้นฐานด้านที่อยู่อาศัย. จาก Tanitphat, 1985 อ้างถึงโดย นภารัตน์ คงศิริพันธ์, 2552.

จากภาพที่ 2.1 แนวคิดความต้องการด้านที่อยู่อาศัยตามทฤษฎีความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ สามารถสรุปได้ดังนี้

ขั้นที่ 1 ความต้องการทางกายภาพ (Physiological Needs) หมายถึง ความต้องการพื้นฐานของมนุษย์เพื่อความอยู่รอด เช่นความต้องการที่พักอาศัย น้ำ อาหาร เป็นต้น

ขั้นที่ 2 ความต้องการความปลอดภัย (Safety & Security Needs) หมายถึง ความต้องการความปลอดภัยและความมั่นคงในชีวิตและทรัพย์สินของตน ซึ่งการตอบสนองต่อการสร้างความปลอดภัยต่อตนเองซึ่งจะทำให้บุคคลมีพฤติกรรมการตอบสนองที่แตกต่างกันออกไป

ขั้นที่ 3 ความต้องการทางสังคม (Affection & Belonging Needs) หมายถึง ความต้องการในการมีส่วนร่วมและเป็นส่วนหนึ่งในสังคม ครอบครัวและชุมชน

ขั้นที่ 4 ความต้องการการยอมรับ (Esteem Needs) หมายถึง ความต้องการการยอมรับในการครอบครอง และความภูมิใจในการครอบครองที่อยู่อาศัย โดยสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทคือ การยอมรับจากตนเองและการยอมรับจากสังคม

ขั้นที่ 5 ความต้องการประสบความสำเร็จ (Self-Actualization Needs) หมายถึง ความต้องการในการแสดงตัวตนของบุคคลผ่านที่อยู่อาศัย เพื่อตอบสนองต่อความปรารถนาในชีวิต

ขั้นที่ 6 ความต้องการทางสุนทรียะ (Cognitive & Aesthetic Needs) หมายถึง ความต้องการความสวยงาม ในการออกแบบสถาปัตยกรรมและพื้นที่โดยรอบ

2.2.2 ทฤษฎีวงจรชีวิตของครอบครัว

ทฤษฎีวงจรชีวิตครอบครัว (Family Life Cycle) ได้อธิบายถึงพฤติกรรมและความต้องการที่แตกต่างกันไปตามแต่ละช่วงเวลาในชีวิตของมนุษย์ตั้งแต่ โสด การสร้างครอบครัว จนถึงบั้นปลายชีวิต โดยแบ่งออกได้เป็น 8 ระยะ (Wells & Guber, 1966)

จากการศึกษาของ วิทวัส รุ่งเรืองผล, วิทยา จารุพงศ์โสภณ และปิติพีร์ รวมเมฆ (2550, น.84-86) ได้นำแนวทางของ Guber มาศึกษาพฤติกรรมและวิถีชีวิตในบริบทของประเทศไทย สามารถแบ่งวิถีชีวิตออกเป็น 3 ช่วงได้ดังนี้ (วิทวัส รุ่งเรืองผล, 2556)

(1) ช่วงโสดด้วยใจ (Single at Heart) เป็นช่วงแรกของวงจรชีวิตครอบครัว โดยคนกลุ่มนี้มักยึดตนเองเป็นศูนย์กลางในการตัดสินใจ อาจอาศัยอยู่คนเดียวหรือกับครอบครัว ซึ่งความต้องการที่อยู่อาศัยของคนกลุ่มนี้มักนิยมซื้ออาคารชุดพักอาศัยที่ใกล้กับสถานที่ทำงาน หรือใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า โดยให้ความสำคัญกับความสะดวกสบายและการเดินทาง

(2) ช่วงคู่ชีวิต (Life Partner) เป็นช่วงที่คู่สมรสดำเนินชีวิตคู่ และทำกิจกรรมส่วนใหญ่ร่วมกัน โดยแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ คู่รัก (Sweet Couple) คือคู่สมรสที่แต่งงาน แต่ยังไม่มียุติ และคู่แท้ (Soul Mate) คือครอบครัวที่มีบุตรแต่ บุตรอาจอาศัยอยู่กับครอบครัว โดยพ่อและแม่อาศัยอยู่ร่วมกันเพียงสองคน ซึ่งในปัจจุบันการเริ่มต้นชีวิตคู่เกิดในกลุ่มอายุเฉลี่ยที่สูงขึ้นจากอดีต และส่วนมากเป็นกลุ่มคนที่ซื้ออาคารชุดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหลังแรกไปแล้ว จึงจำเป็นต้องคำนึงถึงการขยายหรือหาที่อยู่อาศัยใหม่เพื่อรองรับครอบครัวในอนาคต โดยอาจเป็นห้องชุดขนาด 1-2 ห้องนอนที่ระดับราคาไม่สูงมาก หรือหาที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหลังที่สอง เป็นต้น

(3) ช่วงครอบครัวครบครัน (Full Nest) เป็นช่วงที่ครอบครัวประกอบด้วย พ่อแม่ ลูก ซึ่งให้ความสำคัญกับลูกเป็นหลัก ซึ่งช่วงนี้มีการขยาย ทำให้ต้องการพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้น โดยอาจจะเปลี่ยนไปอยู่ที่พักอาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว หรือทาวน์เฮาส์ และมีห้องชุดขนาด 1-2 ห้องนอนในย่านกลางเมืองไว้สำหรับลูก หรือมีการขยายห้องชุดเดิมเพื่อให้มีขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ใหญ่มากขึ้น

เมื่อคำนึงถึงลักษณะที่อยู่อาศัยของประชากรส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานครแล้ว รูปแบบการใช้ชีวิตสามารถกล่าวโดยสรุปได้ ดังนี้

(1) ช่วงวัยทำงาน อายุ 25-29 ปี เป็นช่วงเริ่มต้นชีวิต เริ่มซื้ออสังหาริมทรัพย์ และแยกตัวจากครอบครัวมาอยู่คนเดียว โดยมักซื้อห้องชุดขนาดสตูดิโอ หรือ 1 ห้องนอนย่านใจกลางเมือง ใกล้สถานที่ทำงานหรือใกล้สถานีรถไฟฟ้า

(2) ช่วงวัยเริ่มต้นครอบครัว อายุ 30-34 ปี เป็นช่วงเริ่มต้นชีวิตครอบครัว มีการย้ายมาอยู่ร่วมกัน และมีการขยายที่อยู่อาศัย เป็นห้องชุดขนาด 2 ห้องนอน หรือ ทาวน์เฮาส์

(3) ช่วงครอบครัวครบครัน ให้ความสำคัญกับลูกเป็นหลัก อาจมีการขยับขยายที่อยู่อาศัยเพิ่มเป็นบ้านเดี่ยว หรือห้องชุดขนาดใหญ่ขึ้น ซึ่งขึ้นอยู่กับวิถีชีวิตของแต่ละครอบครัว

(4) ช่วงแยกตัวของครอบครัวครบครัน เป็นช่วงที่ลูกมีรายได้เป็นของตัวเอง อาจแยกไปอยู่ห้องชุด และเข้าสู่วงจรโสดต่อไป ในขณะที่พ่อแม่ อายุประมาณ 40-45 ปี ไม่มีความจำเป็นต้องคำนึงถึงการขยายครอบครัวอีก และอาจมองหาที่พักเพื่อรองรับการเกษียณต่อไป โดยอาจอาศัยอยู่ที่เดิม หรือหาที่พักอาศัยที่มีขนาดเล็กลง เพื่อลดภาระการดูแลรักษา

2.2.3 แนวคิดพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของมนุษย์

พฤติกรรมที่เกิดจากการอยู่อาศัยสามารถสรุปปัจจัยที่เกิดขึ้นจากการใช้พื้นที่ร่วมกันของมนุษย์ (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2541) ดังนี้

2.2.3.1 พื้นที่ส่วนตัว (Personal Space) หมายถึง พื้นที่ส่วนซึ่งเป็นอาณาเขตของแต่ละบุคคล ไม่อาจมองเห็นได้แต่สามารถรับรู้ได้เมื่อเกิดการรุกรานอาณาเขตจากบุคคลอื่น ซึ่งจะก่อให้เกิดพฤติกรรมตอบสนองต่อการรุกรานนั้น

2.2.3.2 อาณาเขตครอบครอง (Territoriality) หมายถึง พื้นที่ซึ่งเป็นอาณาเขตที่ถูกครอบครองโดยบุคคล หรือกลุ่มบุคคล ทำให้ผู้อื่นรับรู้ว่าเป็นพื้นที่นั้น ๆ เป็นของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเหล่านั้น

2.2.3.3 ความเป็นส่วนตัว (Privacy) หมายถึง ความรู้สึกเป็นส่วนตัวของบุคคลในสถานที่ หรือสภาวะหนึ่ง โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ระดับ ดังนี้

(1) ภาวะนิรนาม (Anonymity) หมายถึง ความรู้สึกถึงความเป็นส่วนตัวในสภาวะที่มีคนอยู่เป็นจำนวนมาก แต่ไม่ให้ความสำคัญหรือความสนใจแก่บุคคลโดยรอบ

(2) ภาวะสำรวม (Intimacy) หมายถึง ความรู้สึกถึงความเป็นส่วนตัวในกลุ่มคนรู้จักหรือคนที่ใกล้ชิดกัน

(3) ภาวะสันโดษ (Solitude) หมายถึง การอยู่อาศัยเพียงลำพังทางกายภาพของบุคคล

2.2.3.4 ความต้องการด้านพื้นที่ว่าง (Spatiality) หมายถึง ความต้องการด้านสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการทำกิจกรรมของแต่ละบุคคล

2.2.3.5 ความรู้สึกเป็นเจ้าของ (Belonging) หมายถึง ความรู้สึกที่เกิดจากการใช้งานเป็นประจำ การมีส่วนร่วมในพื้นที่หรือกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่นั้น ๆ

2.2.3.6 ความรู้สึกด้านความสวยงาม (Aesthetic) หมายถึง ความเหมาะสมด้านสัดส่วนของการจัดองค์ประกอบ ให้เกิดความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน และสามารถตอบสนองต่อการใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ

2.2.4 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับเจเนอเรชัน

การจัดกลุ่มคนวัยต่าง ๆ ตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยปีเกิด ซึ่งเรียกคนแต่ละช่วงว่า “เจเนอเรชัน” ซึ่งมีความหมายว่ากลุ่มคนที่มีอายุอยู่ในรุ่นราวคราวเดียวกัน (The American Heritage Dictionary, 2012) ได้รับประสบการณ์จากเหตุการณ์หรือการอาศัยอยู่ในสภาพแวดล้อมที่มีความคล้ายคลึงกัน ซึ่งจะก่อให้เกิดทัศนคติและพฤติกรรมร่วมที่เป็นเอกลักษณ์ของกลุ่มคนรุ่นนั้น ๆ (Glass, 2007) โดยการการศึกษาความคิดและพฤติกรรมของคนรุ่นต่าง ๆ แสดงให้เห็นถึงแนวคิดและรูปแบบการดำเนินชีวิตที่แตกต่างกัน โดยในงานวิจัยนี้จะกล่าวถึงกลุ่มคน 3 เจเนอเรชัน ดังนี้

2.2.4.1 เจเนอเรชันบี (Baby Boomer Generation / Generation B) หมายถึง กลุ่มประชากรที่เกิดระหว่างปี ค.ศ. 1946-1964 (พ.ศ. 2489-2507) (ในปี พ.ศ. 2559 จะอยู่ในช่วงอายุ 52-70 ปี) โดยภาพรวมของคนกลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มคนที่ให้ความสำคัญกับภาพลักษณ์ มีความเชื่อมั่นในตนเอง ชอบเข้าสังคม ต้องการการยกย่อง มีทัศนคติในการให้ความเคารพและให้เกียรติต่อผู้อื่น มีความเชื่อมั่นในตนเอง ให้ความเคารพต่อกฎและกติกามาก ไม่ชอบการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว ไม่พร้อมเปิดรับสิ่งใหม่หากไม่มีความมั่นใจในสิ่ง ๆ นั้น (Pew Research Center, 2009)

2.2.4.2 เจเนอเรชันเอ็กซ์ (Generation X) หมายถึง กลุ่มประชากรที่เกิดในระหว่างปี ค.ศ. 1965-1981 (พ.ศ. 2508-2524) (ในปี พ.ศ. 2559 จะอยู่ในช่วงอายุ 36-51 ปี) โดยภาพรวมของคนกลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มคนที่ชอบการพึ่งพาตนเอง มีความทะเยอทะยาน และเป็นตัวของตัวเองสูง มีอิสระด้านความคิด มีทัศนคติที่เปิดกว้าง ยอมรับความคิดเห็นที่แตกต่าง สามารถรับมือกับความเปลี่ยนแปลง และปรับตัวเข้ากับการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ได้ดี มีการยอมรับเทคโนโลยีมากกว่าเจเนอเรชันบี ในด้านการใช้เทคโนโลยีเพื่อการทำงานและอำนวยความสะดวก ให้ความสำคัญกับสิ่งที่สามารถทำได้จริง เห็นผลชัดเจน และความสำคัญของความเป็นส่วนตัวของตน ความสมดุลระหว่างชีวิตการทำงานและชีวิตส่วนตัว (SHRM, 2012)

2.2.4.3 เจเนอเรชันวาย (Generation Y) หรืออาจเรียกว่า Millennials, Nexters หรือ Generation Next เป็นต้น หมายถึง กลุ่มคนที่เกิดระหว่างปี ค.ศ. 1982-2000 (พ.ศ. 2525-2543) (ในปี พ.ศ. 2559 จะอยู่ในช่วงอายุ 16-35 ปี) เป็นกลุ่มคนที่เกิดมาในยุคที่เทคโนโลยีเข้ามามีบทบาทสำคัญในสังคม โดยภาพรวมของคนกลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มคนที่ชอบทำงานเป็นทีม ไม่ชอบทำตามกฎระเบียบ กล้าแสดงออก และมีทัศนคติที่เปิดกว้าง กล้าแสดงออก ชื่นชอบการใช้เทคโนโลยี มองว่าเทคโนโลยีเป็นส่วนหนึ่งในการใช้ชีวิต และพร้อมที่จะเผชิญการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ มีมุมมองที่แตกต่างจากสองเจเนอเรชันก่อนหน้า ให้ความสำคัญกับชีวิตส่วนตัวเป็นหลักโดยมองว่างานเป็นส่วนหนึ่งของชีวิต (U.S. Chamber of Commerce Foundation, 2012)

2.2.5 แนวคิดครอบครัวหลายวัย

สำนักงานสำมะโนประชากร ประเทศสหรัฐอเมริกา (The U.S. Census Bureau) ได้ให้ความหมายของ ครอบครัวหลายวัย (Multi-generational Household) คือ ครอบครัวที่ประกอบไปด้วยสมาชิกมากกว่าสองรุ่น (Generation) ขึ้นไปอาศัยอยู่ร่วมกัน โดยสามารถแบ่งประเภทของครอบครัวหลายวัยได้เป็น 4 ประเภท ดังนี้

(1) ครอบครัวสามรุ่น (Three-Generation Family) คือครอบครัวที่ประกอบด้วยสมาชิกสามช่วงอายุคน ซึ่งโดยทั่วไปจะประกอบด้วย วัยทำงาน, ลูก ซึ่งอาจมีอยู่ในวัยเด็กจนถึงวัยรุ่น และผู้สูงอายุ

(2) ครอบครัวใหญ่ (Grand-Family) คือครอบครัวที่ประกอบด้วยผู้สูงอายุอาศัยอยู่ร่วมกับหลานอายุน้อยกว่า 18 ปี

(3) ครอบครัวสองรุ่น (Two Adult Generations Family) คือครอบครัวที่ประกอบด้วยสมาชิกสองช่วงอายุคน เช่น วัยทำงานและลูกอายุน้อยกว่า 22 ปี หรือ ผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่กับลูกซึ่งเป็นวัยทำงานหรือหลาน เป็นต้น

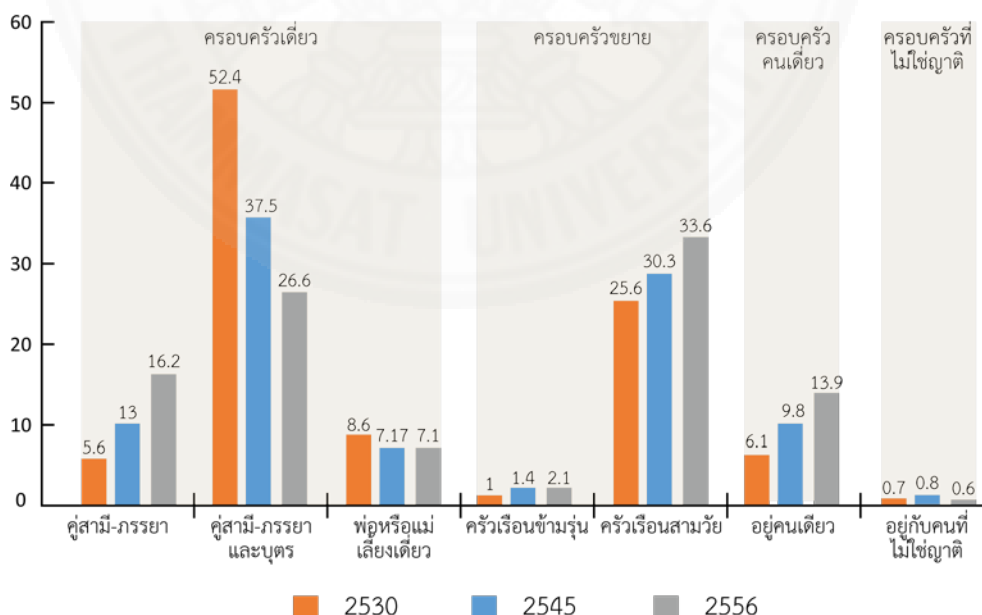
(4) ครอบครัวสี่รุ่น (Four-Generation Family) คือครอบครัวที่ประกอบด้วยสมาชิกตั้งแต่สี่ช่วงอายุคนขึ้นไป อาศัยอยู่ร่วมกันของผู้สูงอายุ พ่อ แม่ วัยทำงาน และลูกหลาน

โดยสาเหตุหลักของการเกิดลักษณะการอยู่อาศัยร่วมกันในลักษณะนี้ เกิดจากค่านิยมในการใช้ชีวิต การแต่งงานและการอยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไปของสังคมยุคปัจจุบัน เช่น การชะลอการสมรส (Delayed Marriage) ซึ่งเกิดจากการครองตัวเป็นโสด และการมองว่าการแต่งงานและมีลูกคือภาระ หรือจากลักษณะที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดในปัจจุบันซึ่งไม่เอื้อต่อการอยู่อาศัยเป็นครอบครัวนัก จึงเกิดเป็นลักษณะของการอยู่อาศัยแบบโสด โดยอาจมีการพาผู้สูงอายุมาอยู่ด้วย หรือการอยู่อาศัยเป็นครอบครัวเดี่ยวขนาดเล็ก โดยอาจฝากลูกแก่พ่อแม่ซึ่งเป็นผู้สูงอายุให้เป็นผู้ดูแล

2.2.6 แนวโน้มครอบครัวในประเทศไทย

สังคมไทยในปัจจุบันประสบปัญหาจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านประชากรจากการที่มีประชากรวัยเด็กจำนวนมาก ไปสู่การลดลงของจำนวนประชากรวัยเด็กและการเพิ่มขึ้นของประชากรผู้สูงอายุ ซึ่งส่งผลกระทบต่อโครงสร้างทางด้านประชากร และทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางสังคม ซึ่งเกิดมาจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมซึ่งส่งผลกระทบต่อแนวโน้มและรูปแบบการสร้างครอบครัวของไทย (กองทุนประชากรแห่งสหประชาชาติประจำประเทศไทย, 2558) โดยครอบครัวไทยในปัจจุบันสามารถจำแนกได้ดังนี้

- (1) ครอบครัวสามรุ่น (33.6%) มีอัตราการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในเขตชนบท
- (2) ครอบครัวพ่อ แม่ ลูก (26.6%) มีแนวโน้มที่จะมีจำนวนลดลงอย่างต่อเนื่อง
- (3) คู่สามี-ภรรยา ไม่มีบุตร (16.2%) มีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเกิดจากค่านิยมในยุคปัจจุบัน
- (4) ครัวเรือนคนเดียว (13.9%)
- (5) ครอบครัวเลี้ยงเดี่ยว (พ่อหรือแม่ + ลูก) (7.1%)
- (6) ครัวเรือนข้ามรุ่น (ผู้สูงอายุ + หลาน) (2.1%)
- (7) ครัวเรือนที่ไม่ใช่ญาติ (0.6%)



ภาพที่ 2.2 กราฟแสดงขนาดครัวเรือนเฉลี่ยของประเทศไทยและคาดการณ์ พ.ศ. 2530 ถึง พ.ศ. 2556. จาก กองทุนประชากรแห่งสหประชาชาติประจำประเทศไทย, 2558.

ลักษณะครัวเรือนในประเทศไทยปัจจุบันมีลักษณะครอบครัวประเภทใหม่ ๆ เกิดขึ้น และมีความแตกต่างจากในอดีตอย่างหลากหลาย เช่น ครัวเรือนคนเดียว ครอบครัวข้ามรุ่น และครอบครัวเลี้ยงเดี่ยว เป็นต้น โดยครอบครัวสามรุ่น ครอบครัวข้ามรุ่น (ผู้สูงอายุและหลาน) ครอบครัวเดี่ยว (ผู้สูงอายุและลูกที่ไม่มีครอบครัว) กำลังมีแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ครอบครัวเดี่ยว (พ่อ แม่และลูก) ซึ่งเป็นประเภทครอบครัวหลักมีแนวโน้มที่จะลดลง อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางประชากรที่เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ประกอบกับทัศนคติในปัจจุบัน ส่งผลให้ครอบครัวไทยมีลักษณะการอยู่อาศัยแบบครอบครัวดั่งที่กล่าวไว้ข้างต้น

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจ

ความพึงพอใจเป็นการกล่าวถึงอารมณ์ ความรู้สึกอย่างหนึ่งของมนุษย์ต่อเหตุการณ์หรือการกระทำที่เกิดขึ้น โดยมีนักวิชาการอธิบายความหมายของความพึงพอใจไว้ ดังนี้

Mullins (2002) ได้อธิบายว่า “ความพึงพอใจเกิดจากทัศนคติของบุคคลที่สัมพันธ์กับความรู้สึกของบุคคลนั้น ๆ ซึ่งเกิดจากแรงผลักดันในตัวบุคคลต่อความพยายามบรรลุเป้าหมายบางประการ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการหรือความคาดหวังของตัวบุคคลเอง”

Schiffman & Wisenblit (2015) ได้อธิบายว่า “สิ่งกระตุ้นด้านบวก ต่อบุคคล สิ่งของ สถานที่ หรือสถานการณ์ใดสถานการณ์หนึ่ง ที่ส่งผลต่อระดับความพึงพอใจของบุคคล”

Kotler (2000) ได้อธิบายว่า “ความพึงพอใจคือระดับความรู้สึกของบุคคลที่มีผลมาจากการเปรียบเทียบระหว่างความคาดหวังถึงคุณสมบัติ หรือผลลัพธ์ของสิ่งใดสิ่งหนึ่งกับความคาดหวังของบุคคลนั้น ๆ”

กล่าวโดยสรุปคือ ความพึงพอใจเป็นความรู้สึกของบุคคลต่อการใช้งานหรือรับบริการ โดยเป็นการเปรียบเทียบระหว่างประสบการณ์และประสิทธิภาพของการบริการที่ได้รับ ต่อความคาดหวังจากสิ่ง ๆ นั้นของผู้ใช้ ซึ่งหากผลที่ได้รับไม่ตรงความคาดหวังจะเกิดเป็นความไม่พอใจ แต่หากผลที่ได้รับตรงกับความคาดหวังจึงจะเกิดเป็นความพึงพอใจ โดยแบ่งออกได้ 3 ระดับ ดังนี้

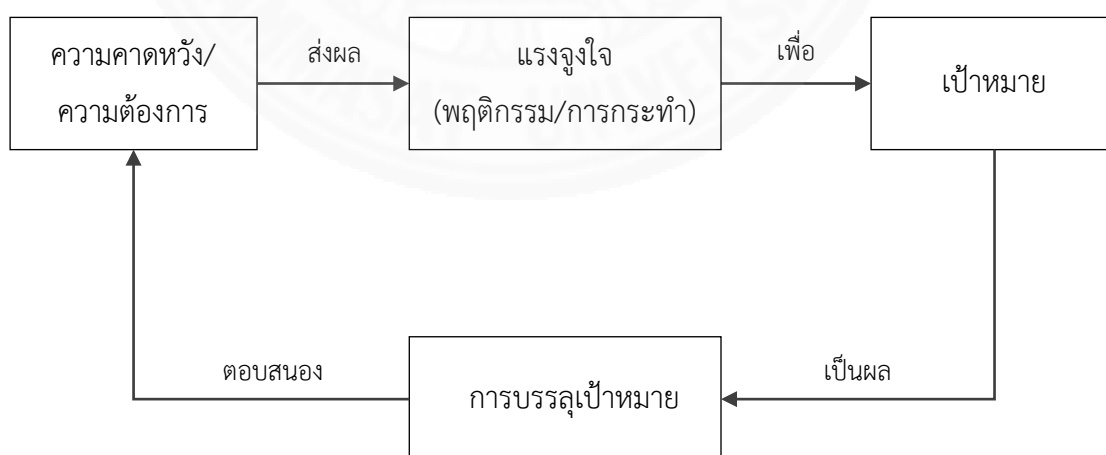
- (1) ความรู้สึกไม่พอใจ เกิดจากสิ่งที่รับรู้มีระดับต่ำกว่าความคาดหวัง
- (2) ความรู้สึกพอใจ เกิดจากสิ่งที่รับรู้มีระดับเท่ากับความคาดหวัง
- (3) ความรู้สึกพอใจมาก เกิดจากสิ่งที่รับรู้มีระดับสูงกว่าความคาดหวัง

ความพึงพอใจเกิดจากการตอบสนองต่อความคิด (Cognitive) ความรู้สึก (Affective) และพฤติกรรม (Behavioral) ของตัวบุคคล ซึ่งจะมีแรงจูงใจให้เกิดความต้องการนั้น ๆ แตกต่างกันไปตามแต่ละบุคคล ซึ่งอธิบายได้โดย ทฤษฎีแรงจูงใจของอับราฮัม มาสโลว์ (Maslow's Theory of Motivation) และทฤษฎีจิตวิเคราะห์ของซิกมันด์ ฟรอยด์ (Freud's Psychoanalytic Theory) ดังนี้

(1) ทฤษฎีแรงจูงใจของมาสโลว์ อธิบายถึงแรงกระตุ้นต่อบุคคลที่เกิดจากความต้องการบางอย่างของบุคคลนั้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ทำให้บุคคลนั้นเกิดพฤติกรรมเพื่อจะตอบสนองต่อความต้องการนั้น ๆ โดยลำดับความต้องการได้ ดังนี้ (1) ความต้องการทางกายภาพ (2) ความต้องการความปลอดภัย (3) ความต้องการทางสังคม (4) ความต้องการการยอมรับ (5) ความต้องการประสบความสำเร็จ (6) ความต้องการทางสุนทรียะ

(2) ทฤษฎีจิตวิเคราะห์ของซิกมันด์ ฟรอยด์ อธิบายถึงแรงจูงใจและพฤติกรรมของบุคคลเกิดจากจิตใต้สำนึก ที่เป็นผลมาจากประสบการณ์และสภาพแวดล้อมของบุคคลนั้น โดยพฤติกรรมที่แสดงออกมาจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับอายุ เพศ และบุคลิกภาพ โดยจะมีการตอบสนองที่แตกต่างออกไปตามแต่ละเหตุการณ์และสถานที่

ความพึงพอใจกล่าวโดยสรุปคือ ระดับความรู้สึกด้านบวกของบุคคล ของความคาดหวังที่เกิดจากสถานการณ์ใดสถานการณ์หนึ่ง โดยวัดจากความสามารถในการตอบสนองต่อความต้องการนั้น ๆ ซึ่งจะมีปัจจัยแตกต่างกันไปตามแต่ละตัวบุคคล



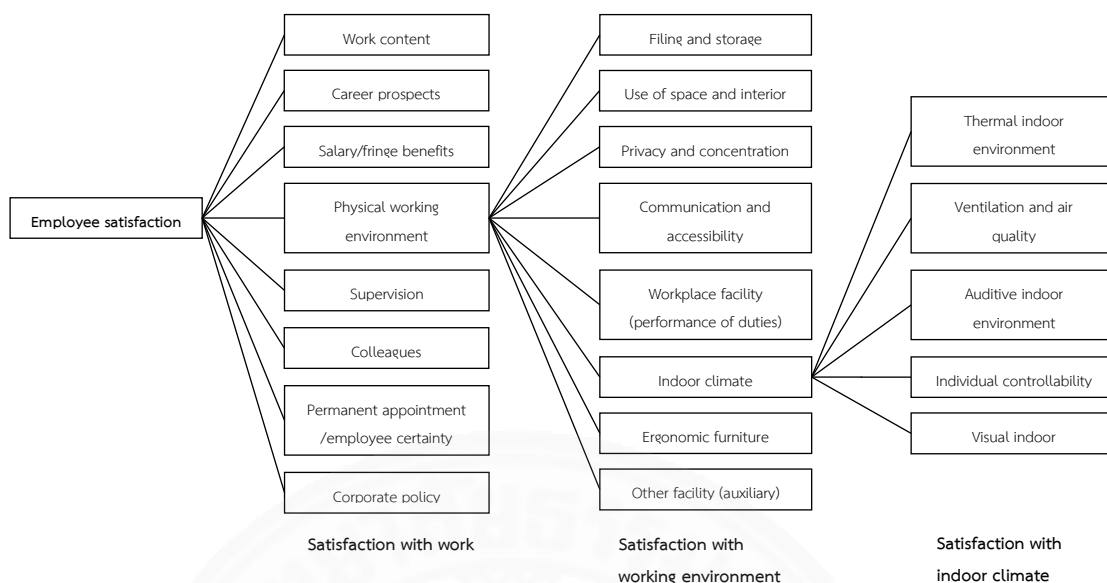
ภาพที่ 2.3 แผนภาพแสดงแนวคิดการเกิดแรงจูงใจของบุคคล. โดย Mullins, 2002. (ดัดแปลง).

2.3.1 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคาร

ความพึงพอใจเป็นปัจจัยอย่างหนึ่งที่มีความสำคัญในการดำเนินธุรกิจ โดยใช้เป็นหนึ่งในตัวชี้วัดความสำเร็จในการดำเนินงาน (Key Performance Indicator, KPI) (Lee, 2006) โดยความพึงพอใจมีผลกระทบต่อความสามารถในการทำงาน กล่าวคือความพึงพอใจส่งผลให้เกิดความสุขในการทำงานและลดการลาออกของพนักงานลง (Dole & Schroeder, 2001)

ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของบุคลากร สามารถแบ่งเป็นประเด็นที่เกี่ยวข้องได้ 12 ประเด็น (Van der Voordt, 2004 อ้างถึงโดย Riratanaphong, 2014, p.91) ดังนี้

- (1) สภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อกิจกรรมที่ทำ
- (2) ความหลากหลายของพื้นที่ทำงานที่สร้างแรงจูงใจและและมีพื้นที่ที่เหมาะสมแก่งานแต่ละชนิด
- (3) สภาพแวดล้อมที่ก่อให้เกิดการปฏิสัมพันธ์กันของบุคลากร
- (4) สภาพแวดล้อมที่บุคลากรสามารถทำงานได้โดยไม่มีสิ่งรบกวน
- (5) สภาพแวดล้อมที่สามารถตอบสนองความต้องการด้านจิตวิทยา (Psychological Needs) เช่น ความเป็นส่วนตัว (Privacy) การครอบครองพื้นที่ (Territoriality) การแสดงออกถึงตัวตน (Personalisation) และการแสดงออกถึงสถานะ (Expression of Status)
- (6) การเข้าถึงพื้นที่ (Accessibility) ทั้งทางกายภาพ (Physically) และดิจิทัล (Digitally)
- (7) สภาพแวดล้อมที่มีความยืดหยุ่น และสามารถปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมแก่การใช้งาน
- (8) การบริการ เช่น ประชาสัมพันธ์ บริการอาหารและเครื่องดื่มและบริการด้านเอกสาร เป็นต้น
- (9) สภาพแวดล้อมภายในอาคาร เช่น อุณหภูมิ เสียง ความสว่างและแสงธรรมชาติ เป็นต้น
- (10) สิ่งอำนวยความสะดวกและเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
- (11) เครื่องเรือนและสิ่งของเครื่องใช้ (Furniture)
- (12) การจัดเก็บข้อมูล ประกอบด้วย การเข้าถึงข้อมูล วิธีการจัดเก็บข้อมูล และพื้นที่สำหรับจัดเก็บข้อมูล



ภาพที่ 2.4 แผนผังแสดงปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของบุคลากร. จาก Sundstrom, 1986, อ้างถึงโดย Riratanaphong, 2014.

2.3.2 แนวคิดเรื่องคุณภาพการให้บริการ

คุณภาพการให้บริการ (Service Quality) เป็นสิ่งชี้วัดถึงประสิทธิภาพของความสามารถในการตอบสนองความต้องการและความคาดหวังของผู้ให้บริการต่อผู้รับบริการ อันจะนำมาซึ่งความพึงพอใจในการบริการของผู้รับบริการ (Lewis & Booms, 1983)

จากการศึกษาของ Parasuraman, Ziethaml & Berry (1985) และ Thomas & Earl (1995) พบว่าปัจจัยพื้นฐานจากความคาดหวังของผู้รับบริการ ซึ่งจะก่อให้เกิดความพึงพอใจในงานบริการนั้น แบ่งได้เป็น 10 ปัจจัย ดังนี้

- (1) ความเป็นรูปธรรมของการให้บริการ (Tangibles) หมายถึง ลักษณะทางกายภาพของการให้บริการ เช่น ขนาดพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวกและอุปกรณ์ในการให้บริการ
- (2) ความน่าไว้วางใจ (Reliability) หมายถึง ความสามารถในการบริการตามที่ได้กล่าวไว้และสามารถสร้างความไว้วางใจในการบริการได้
- (3) การตอบสนองต่อผู้รับบริการ (Responsiveness) หมายถึง ความสามารถในการตอบสนองความต้องการและความพร้อมในการให้บริการแก่ผู้รับบริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (4) สมรรถนะในการทำงาน (Competence) หมายถึง ประสิทธิภาพในการทำงานของและทักษะในการปฏิบัติงานของผู้ให้บริการ
- (5) ความมีอัธยาศัยไมตรี (Courtesy) หมายถึง กริยามารยาทของผู้ให้บริการ เช่น ความสุภาพ เอื้อเฟื้อ ความเอาใจใส่ในการให้บริการแก่ผู้รับบริการ

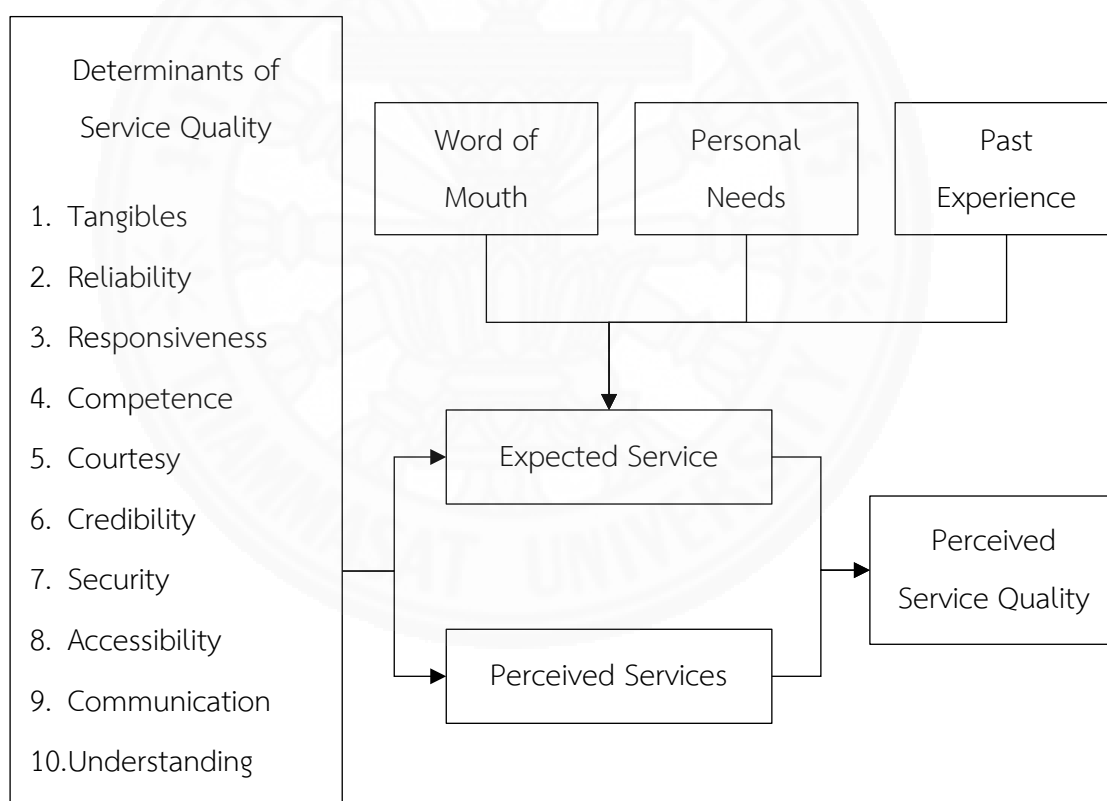
(6) ความน่าเชื่อถือ (Credibility) หมายถึง ความสามารถในการบริการที่สามารถสร้างความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือในการให้บริการด้วยความซื่อตรงและซื่อสัตย์

(7) ความมั่นคงปลอดภัย (Security) หมายถึง ความสามารถในการรับรองความปลอดภัยในชีวิต ทรัพย์สิน และข้อมูลระหว่างการให้บริการของผู้รับบริการ

(8) การเข้าถึงการบริการ (Accessibility) หมายถึง ความสามารถและความสะดวกในการเข้าถึงบริการของผู้รับบริการ

(9) การติดต่อสื่อสาร (Communication) หมายถึง ความสามารถในการสื่อสาร และถ่ายทอดข้อมูลแก่ผู้รับบริการได้อย่างถูกต้อง แม่นยำ และสามารถทำความเข้าใจได้ง่าย

(10) ความเข้าใจในตัวผู้รับบริการ (Customer Understanding) หมายถึง การทำความเข้าใจและรับรู้พฤติกรรม ตลอดจนความคาดหวังและความต้องการของผู้รับบริการ



ภาพที่ 2.5 แผนภาพแสดงปัจจัยที่ส่งผลต่อคุณภาพการให้บริการ. จาก “A Conceptual Model of Service Quality and its Implications for Future Research”, *Journal of Marketing*, 49 (Fall 1985), (p.48), โดย Parasuman, Zeitham & Berry 1985.

จากปัจจัยทั้ง 10 ประการที่กล่าวมาข้างต้น สามารถนำมาใช้ในการประเมินความพึงพอใจในการให้บริการ (Perceived Service Quality) โดยประเมินคุณภาพการให้บริการจากความพึงพอใจในการรับบริการจริง (Perceived Service) เปรียบเทียบกับความคาดหวังในการรับบริการ (Expected Service) โดยสามารถทำได้หลายวิธี (ภนิตา ชัยปัญญา, 2541, น.11) ดังนี้

(1) การใช้แบบสอบถาม คือการตั้งชุดคำถามเพื่อวัดถึงระดับความพึงพอใจในด้านต่าง ๆ ของกลุ่มตัวอย่าง นิยมใช้ในการวัดทัศนคติของผู้รับบริการ แบ่งเป็นระดับความรู้สึก 5 ระดับเช่น มากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย น้อยที่สุด เป็นต้น

(2) การสัมภาษณ์ คือการสอบถามโดยตรงจากกลุ่มตัวอย่างโดยตรง จากการพูดคุยถึงประเด็นต่าง ๆ ที่ได้ตั้งไว้เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ตรงตามวัตถุประสงค์

(3) การสังเกต คือการวัดระดับความพึงพอใจโดยทำการสังเกตพฤติกรรมที่กลุ่มเป้าหมายแสดงออก เช่น ท่าทาง กริยา คำพูด เป็นต้น

การวัดระดับความพึงพอใจสามารถกระทำได้หลายวิธีขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสิ่งที่ต้องการวัดและข้อมูลที่ต้องการ โดยได้กล่าวถึงแนวทางการวัดระดับความพึงพอใจไว้ 5 แนวทาง (Van der Voordt, 2004 อ้างถึงโดย Riratanaphong, 2014, p.93) ดังนี้

(1) การวัดระดับความพึงพอใจจากระดับคุณค่าต่อตัวผู้ใช้งาน โดยมีการกำหนดประเด็น เช่น ขนาดและการใช้งานพื้นที่ เป็นต้น และให้ผู้ใช้งานประเมินถึงคุณค่าของประเด็นนั้น ๆ นิยมใช้วิธีการวัดแบบ five-point scale โดยแบ่งระดับความพึงพอใจออกเป็น 5 ระดับ ได้แก่ ไม่พึงพอใจมาก (Very Dissatisfied) ไม่พึงพอใจ (Dissatisfied) ไม่รู้สึกพึงพอใจหรือไม่พึงพอใจ (Neither Satisfied nor Dissatisfied) พึงพอใจ (Satisfied) และพึงพอใจมาก (Very Satisfied)

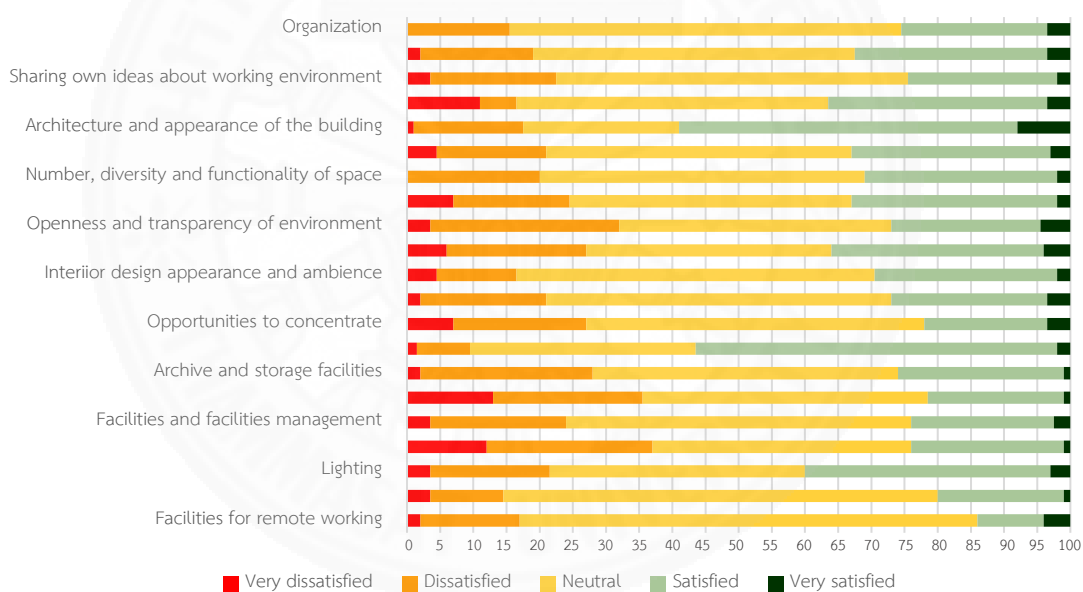
(2) การวัดระดับความพึงพอใจจากระดับความสำคัญต่อตัวผู้ใช้งาน ด้วยวิธี five-point scale โดยมีระดับตั้งแต่ ไม่สำคัญมากที่สุด (Unimportant) จนถึงสำคัญมากที่สุด (Very Important)

(3) การประเมินโดยรวม โดยเป็นการถามถึงความรู้สึกต่อพื้นที่โดยรวม เช่น ความรู้สึก/ความประทับใจต่อสภาพแวดล้อมในสำนักงาน ความเห็นต่อลักษณะกายภาพของพื้นที่ทำงาน เป็นต้น

(4) การประเมินถึงปัจจัยที่ส่งผลบวกและผลลบต่อสภาพแวดล้อม เช่น ปัจจัยแวดล้อมใดที่ส่งผลต่อการทำงานทั้งทางบวกและทางลบมากที่สุดต่อผู้ใช้งาน เป็นต้น

(5) การเปรียบเทียบโดยถามถึงสถานการณ์อื่นหรือสถานการณ์เดิม

จากการศึกษาด้านความสัมพันธ์ระหว่างบุคคล กระบวนการทำงานและการจัดการสภาพแวดล้อมภายในองค์กรของ Center for People and Building มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีแห่งเดลฟท์ (Delft University of Technology) ได้มีการพัฒนาเครื่องมือ WODI Light questionnaire สำหรับประเมินระดับความพึงพอใจของบุคลากรในองค์กร (Van der Voordt, 2005) โดยประกอบด้วยแบบสอบถามด้านข้อมูลพื้นฐานส่วนบุคคล และชุดคำถามซึ่งประกอบด้วยประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพแวดล้อม การใช้งานพื้นที่ ความเป็นส่วนตัว และสภาวะน่าสบายภายในอาคาร โดยใช้วิธี five-point scale ในการวัดระดับความพึงพอใจ (Maarleveld, 2009 อ้างถึงโดย Riratanaphong, 2014) โดยแบ่งความพึงพอใจออกเป็น 5 ระดับได้แก่ ไม่พึงพอใจมาก (Very Dissatisfied) ไม่พึงพอใจ (Dissatisfied) ไม่รู้สึกพึงพอใจหรือไม่พึงพอใจ (Neutral) พึงพอใจ (Satisfied) และพึงพอใจมาก (Very Satisfied) โดยจะใช้ค่าเฉลี่ยของระดับ พึงพอใจ และพึงพอใจมาก ในการวิเคราะห์ค่าความพึงพอใจ



ภาพที่ 2.6 ตัวอย่างผลการศึกษาโดยใช้แบบสอบถาม WODI Light. จาก *Case Study of Dhanarak Asset Development*, (p.85), อ้างถึงโดย Riratanaphong, 2014.

จากภาพที่ 2.5 เป็นการเก็บข้อมูลระดับความพึงพอใจของบุคลากรในองค์กรด้วยเครื่องมือ WODI Light questionnaire และแสดงผลการเก็บข้อมูลเป็นกราฟโดยใช้สีในการบอกระดับความพึงพอใจของบุคลากรต่อสภาพแวดล้อมในองค์กรแต่ละประเด็น

ตัวอย่างของเครื่องมือที่ใช้ในการสำรวจความพึงพอใจอีกตัวอย่างหนึ่งถูกพัฒนาขึ้นโดยหน่วยงาน Public Works Canada (Dillon & Vischer, 1987) โดยเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการวัดความสะทกสบายในการทำงาน และความพึงพอใจ ประกอบด้วยคำถาม 22 ข้อที่เกี่ยวข้องกับประเด็นทางสภาพแวดล้อมจำนวน 9 ประเด็นและมีการวัดผลโดยวิธี five-point scale

ขอบเขต	การวัดผล	คำถาม
สภาวะน่าสบายเชิงความร้อน	อุณหภูมิที่เหมาะสม	1-3
คุณภาพอากาศ	อุณหภูมิและการระบายอากาศ	4-6
เสียงในสถานที่ทำงาน	ระดับของเสียงรบกวน	7-9
สภาวะน่าสบายเชิงพื้นที่	การจัดวางเฟอร์นิเจอร์	10-13
ความเป็นส่วนตัว	ความเป็นส่วนตัวด้านการติดต่อสื่อสารและการมองเห็น ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ การจัดวางผังสำนักงาน	14-16
แสงสว่าง	การออกแบบและควบคุมปริมาณของแสง (แสงประดิษฐ์)	17-19
การควบคุมเสียงของอาคาร	เสียงซึ่งเกิดจากสภาพแวดล้อมของอาคารและระบบประกอบอาคาร โดยไม่เกี่ยวข้องกับผู้ใช้งาน เช่น เสียงจากระบบปรับอากาศ หรือเสียงจากภายนอกอาคาร เป็นต้น	20-22

ภาพที่ 2.7 ตัวอย่างประเด็นและการวัดผลจากแบบสำรวจความพึงพอใจของผู้ใช้งาน. จาก Dillon & Vischer, 1987, อ้างถึงโดย Riratanaphong, 2014.

2.4 แนวคิดเกี่ยวกับงานบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร

การบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย ต้องมีการคำนึงถึงพฤติกรรมและความต้องการของคนที่มีวัยและลักษณะนิสัยที่แตกต่างกันไปตามแต่ละช่วงอายุ จึงจำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการอยู่อาศัยของคนแต่ละวัย เช่น ปัจจัยทางด้านกายภาพของอาคารชุด และปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยแต่ละวัย จึงควรมีการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสม และตอบสนองต่อลักษณะนิสัยและพฤติกรรมการใช้ชีวิตของคนแต่ละวัย

2.4.1 ความหมายของงานบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร

แนวคิดของการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร (Facilities Management) ได้มีการให้คำจำกัดความไว้หลายความหมาย (เสรีชัย โชติพานิช, 2553, น.55) ซึ่งสามารถสรุปคำจำกัดความที่สำคัญได้ ดังนี้

David Kincaid (1996) ได้อธิบายไว้ว่า “การบริหารจัดการทรัพยากรอาคารคือ กระบวนการที่ส่งเสริมสภาพแวดล้อมในการทำงานเพื่อให้องค์กรสามารถทำงานได้อย่างสมบูรณ์”

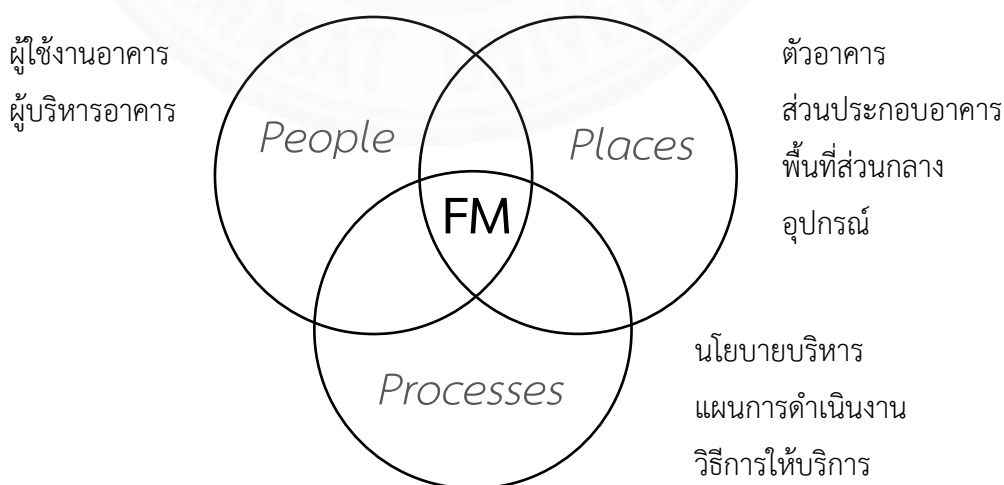
Nutt (2004) ได้อธิบายไว้ว่า “การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร และงานบริการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทรัพยากรอาคารนี้ได้สนับสนุนการทำงานและกิจการขององค์กรนั้น ๆ ตลอดเวลา”

สถาบัน IFMA (2005) ได้อธิบายไว้ว่า “กระบวนการประสานการทำงานระหว่างสถานที่ทำงาน เพื่อให้สอดคล้องกับผู้คนและงานองค์กรนั้น โดยที่วิชาชีพนี้เป็นการสอดประสานของความรู้ทางด้านบริหารธุรกิจ กับศาสตร์ทางสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม”

สถาบัน BIFM (2006) ได้อธิบายไว้ว่า “เป็นการบูรณาการกระบวนการทำงานภายในองค์กรเพื่อที่จะปรับปรุงและพัฒนางานบริการและสภาพแวดล้อมภายในอาคารเพื่อสนับสนุนและส่งเสริมการทำงานและกิจกรรมหลักขององค์กร”

บัณฑิต จุลาสัย และเสรีชัย โชติพานิช (2547) ได้อธิบายไว้ว่า “ระบบกระบวนการทำงานบริหารจัดการ กำกับการใช้และดูแลซ่อมบำรุงอาคารและทรัพยากรกายภาพ ได้แก่ สิ่งก่อสร้าง อุปกรณ์อาคาร สถานที่และสภาพแวดล้อมให้มีความพร้อมและตอบสนองต่อการใช้งาน เอื้อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ใช้และเจ้าของอาคาร โดยมีการกำหนดกิจกรรมและเป้าหมาย ในการเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผล”

ซึ่งสามารถกล่าวโดยสรุปได้ว่าการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร คือ การบริหารจัดการความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลากร (People) สถานที่ทำงาน (Places) และงานขององค์กร (Processes) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ และเกิดการใช้ประโยชน์สูงสุดจากทรัพยากรอาคารอย่างเหมาะสมต่อผู้ใช้อาคาร โดยทรัพยากรอาคารมีความหมายครอบคลุมถึง พื้นที่โครงการทั้งตัวอาคาร และพื้นที่โดยรอบอาคาร ระบบอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกและอุปกรณ์ต่าง ๆ

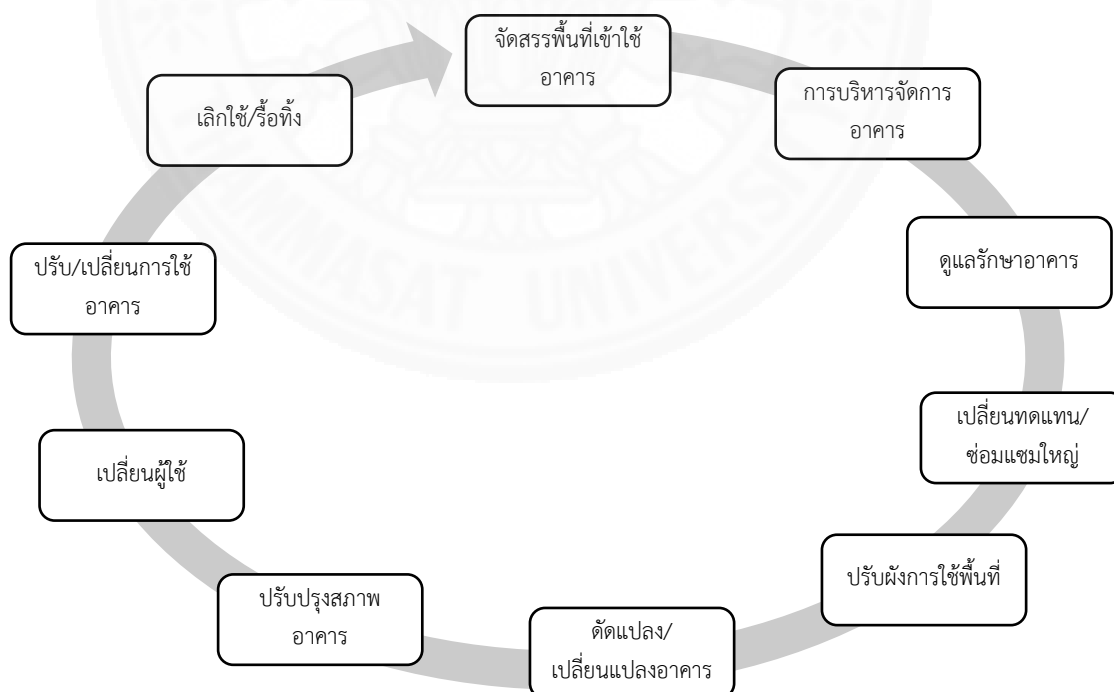


ภาพที่ 2.8 ภาพแสดงองค์ประกอบของการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารตามแนวคิด 3P Model. จาก การบริหารทรัพยากรกายภาพ, โดย บัณฑิต จุลาสัย และ เสรีชัย โชติพานิช, 2541.

2.4.2 แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย

จากการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพยากรสำหรับโครงการอาคารชุด (นภารัตน์ คงศิริพันธ์, 2552, น.9-28; เสริชย์ โชติพานิช, 2554, น.10-118) สามารถสรุปใจความสำคัญได้ ดังนี้

การบริหารจัดการทรัพยากรของอาคารประเภทอาคารพักอาศัย มีขอบเขตในการทำงานครอบคลุมถึงทรัพย์สินของโครงการอันได้แก่ ตัวอาคาร บริเวณโดยรอบอาคาร พื้นที่ส่วนกลางและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคาร ซึ่งรูปแบบการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของอาคารชุดในปัจจุบันมีความสามารถแบ่งได้สามรูปแบบตามลักษณะการทำงานคือ (1) บริหารจัดการโดยเจ้าของโครงการ (2) บริหารจัดการโดยการจ้างงานบริษัทบริหารทรัพย์สิน (3) บริหารจัดการโดยคณะหรือบุคคลโดยมีลักษณะเป็นนิติบุคคล ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรกายภาพภายในโครงการทั้งหมด ให้คงอยู่ในสภาพที่สมบูรณ์และพร้อมใช้งาน มีการบริหารจัดการการใช้ทรัพยากรอย่างมีระบบเพื่อให้เป็นการรักษามูลค่าและเกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมทางกายภาพให้เกิดความปลอดภัยและเหมาะสมต่อการใช้ชีวิตของผู้พักอาศัย โดยขอบเขตการบริหารอาคารชุดประกอบด้วย การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง และงานบริการอื่น ๆ ภายในโครงการ



ภาพที่ 2.9 ภาพแสดงองค์ประกอบของการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร. จาก การบริหารทรัพยากรกายภาพ: หลักการและทฤษฎี, โดย เสริชย์ โชติพานิช, 2554.

แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารประกอบด้วยส่วนของทรัพยากรกายภาพอาคาร (Physical Resources) คือการกำหนดนโยบาย และแผนงานในการจัดการการใช้งานทรัพยากรกายภาพ ให้มีความคุ้มค่าและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร ได้แก่ อาคาร พื้นที่อาคาร ระบบประกอบอาคาร สถานที่และภูมิทัศน์โดยรอบ อุปกรณ์และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยงานหลักของการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารจะอยู่ในช่วงการใช้งานอาคาร (Occupancy Stage) ซึ่งเป็นช่วงที่อาคารมีกิจกรรม และการดำเนินการเกิดขึ้น ตั้งแต่เมื่ออาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งขอบเขตของงานประกอบด้วยการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง และการบริการอาคาร

งานบริการอาคาร คือส่วนของการกำหนดนโยบาย และแผนงานต่าง ๆ ที่สนับสนุนกับการดำเนินงานหลัก ได้แก่ การดูแลรักษาอาคาร บริการอาคาร บริการสำนักงาน และบริการทั่วไป โดยสามารถแบ่งประเภทของงานออกได้ดังนี้

(1) กลุ่มงานบริการสนับสนุน (Support Services) ประกอบด้วย

(1.1) งานบริการอาคาร คือบริการพื้นฐาน ที่ดำเนินการเพื่ออำนวยความสะดวก และความปลอดภัยแก่ผู้ใช้งานอาคาร ประกอบด้วย

งานดูแลรักษาความสะอาด (Cleaning) หมายถึง การปฏิบัติการดูแลรักษาความสะอาดภายในพื้นที่อาคาร เพื่อรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดี โดยครอบคลุมพื้นที่ต่าง ๆ ภายในอาคาร เช่น ทางเดิน ลิฟต์ ห้องน้ำ พื้นที่ส่วนกลางต่าง ๆ และพื้นที่ภายนอกอาคาร เป็นต้น

งานดูแลรักษาความปลอดภัย (Security) หมายถึง การปฏิบัติหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร

งานควบคุมแมลงและสัตว์รบกวน (Pest Control) หมายถึง การป้องกันและกำจัดสัตว์ซึ่งอาจก่อความรำคาญและนำโรคมารู้อาคาร เช่น หนู ปลวก ยุง แมลงสาบ และแมลงอื่น ภายในพื้นที่อาคาร

งานกำจัดขยะ และการหมุนเวียนของเหลือใช้ (Waste Disposal) หมายถึง การคัดแยกขยะและสิ่งของเหลือใช้ เพื่อนำไปกำจัดหรือนำกลับมาใช้ใหม่

งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ (Landscape Maintenance) หมายถึง การดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวภายในและบริเวณโดยรอบอาคาร เพื่อคงไว้ให้สมบูรณ์ ประกอบด้วยงาน จัดสวน ดูแลรักษา ตกแต่ง และบำรุงต้นไม้ รวมถึงกำจัดแมลงรบกวนและวัชพืช เป็นต้น

(1.2) งานบริการสำนักงาน คืองานบริการเพื่อสนับสนุนให้ห้องค์กรสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบด้วย งานบริการต้อนรับประชาสัมพันธ์ (Reception) และงานบริการจัดเก็บเอกสาร (Records Management)

(2) กลุ่มงานบริการด้านวิศวกรรม (Engineering Services) มีหน้าที่ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ และพร้อมแก่การใช้งาน ประกอบด้วย

(2.1) งานดูแลระบบประกอบอาคาร (Engineering Operations) หมายถึง การดูแล และควบคุมให้ระบบประกอบอาคาร สามารถทำงานได้ถูกต้อง มีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามตารางการใช้งาน

(2.2) งานบำรุงรักษา (Maintenance) หมายถึง การปฏิบัติงานเพื่อดูแลรักษาระบบประกอบอาคารให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ มีความปลอดภัย และสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบด้วยงานหลัก ๆ 2 ส่วน ได้แก่

(2.2.1) การบำรุงรักษาเชิงตอบสนอง (Response Maintenance) หมายถึง การตอบสนองต่อปัญหา และดำเนินงานเพื่อแก้ไข ซ่อมแซมระบบประกอบอาคารที่เกิดการชำรุด ชัดข้องเพื่อให้สามารถกลับมาใช้งานได้ดังเดิม

(2.2.2) การบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Programmed Maintenance) หมายถึง การดำเนินการตามแผน มาตรฐาน หรือคู่มือ เพื่อทำการบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ และคงไว้ซึ่งอายุการใช้งานตามที่ควรจะเป็น

ลักษณะงานบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของอาคารชุดพักอาศัยที่กล่าวข้างต้น เป็นขอบเขตงานขั้นพื้นฐานของการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับทรัพยากรและลักษณะทางกายภาพของอาคารและพื้นที่ส่วนกลาง โดยอาจมีการปรับปรุงนโยบายและแนวทางในการทำงานตามปัจจัยอื่น ๆ เช่น ลักษณะโครงการ ทำเลที่ตั้ง รัดับราคา ขอบเขตด้านพื้นที่ เป็นต้น เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและประโยชน์ต่อผู้พักอาศัย



ภาพที่ 2.10 ภาพแสดงขอบเขตของงานบริหารจัดการทรัพยากรอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย.
จาก การบริหารทรัพยากรกายภาพ: หลักการและทฤษฎี, โดย เสรีชัย โชติพานิช, 2554, (ดัดแปลง).

2.4.3 แนวคิดองค์ประกอบทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย

การบริหารจัดการทรัพยากรของโครงการอาคารชุด สามารถกำหนดและแบ่งปัจจัยต่าง ๆ ตามวัตถุประสงค์ที่ส่งผลต่อการบริหารจัดการตามลักษณะทางกายภาพของโครงการอาคารชุด ได้ดังนี้

2.4.3.1 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและการเข้าถึงของโครงการ เป็นปัจจัยที่กำหนดถึงมูลค่าของโครงการ และระดับราคาของห้องชุด รวมถึงการจัดการด้านความปลอดภัย และเส้นทางสัญจรภายในโครงการ

2.4.3.2 ปัจจัยด้านกายภาพของอาคาร โดยแบ่งเป็นปัจจัยทางด้านสถาปัตยกรรมได้แก่ ขนาดของโครงการและตัวอาคาร จำนวนชั้นและห้องพัก สัดส่วนของพื้นที่พักอาศัย พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่สีเขียว ระบบสาธารณูปการ รูปแบบทางสถาปัตยกรรม

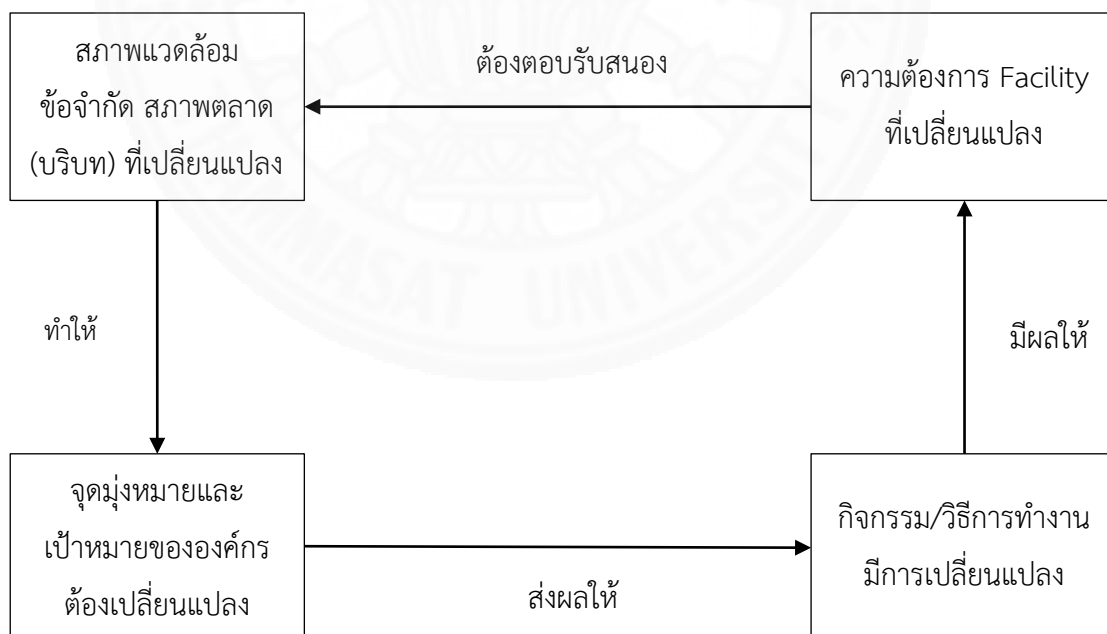
2.4.3.3 ปัจจัยด้านกายภาพของห้องชุด โดยแบ่งเป็นปัจจัยทางด้าน พื้นที่ของห้องชุด การจัดสัดส่วนการใช้งานภายในห้อง สิ่งอำนวยความสะดวกและการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในห้อง

2.4.3.4 ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ได้แก่องค์ประกอบสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกและจำนวนผู้พักอาศัย และมาตรฐานการใช้งาน

2.4.3.5 ปัจจัยด้านการบริหารจัดการและดูแลรักษา ได้แก่รูปแบบการบริหารจัดการโครงการ การดูแลรักษาระบบอาคารและทรัพย์สินกลางภายในโครงการ และค่าใช้จ่ายภายในโครงการ

2.4.3.6 ปัจจัยด้านระดับราคาของโครงการ โดยปัจจัยด้านระดับราคาจะเป็นตัวกำหนดปัจจัยต่าง ๆ เช่นจำนวนและสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ขนาดของห้องชุด เป็นต้น

องค์ประกอบของทรัพยากรกายภาพ คือ พื้นที่อาคาร (Space) ซึ่งเป็นพื้นที่รองรับกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในอาคาร ซึ่งกายภาพของโครงการมีผลในการกำหนดรูปแบบและแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรของอาคารดังภาพที่ 2.11



ภาพที่ 2.11 แผนภาพแสดงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของบริบททางธุรกิจขององค์กรกับความต้องการทรัพยากรกายภาพ. จาก Nutt, 1966, อ้างถึงโดย เสริชย์ โชติพานิช, 2554.

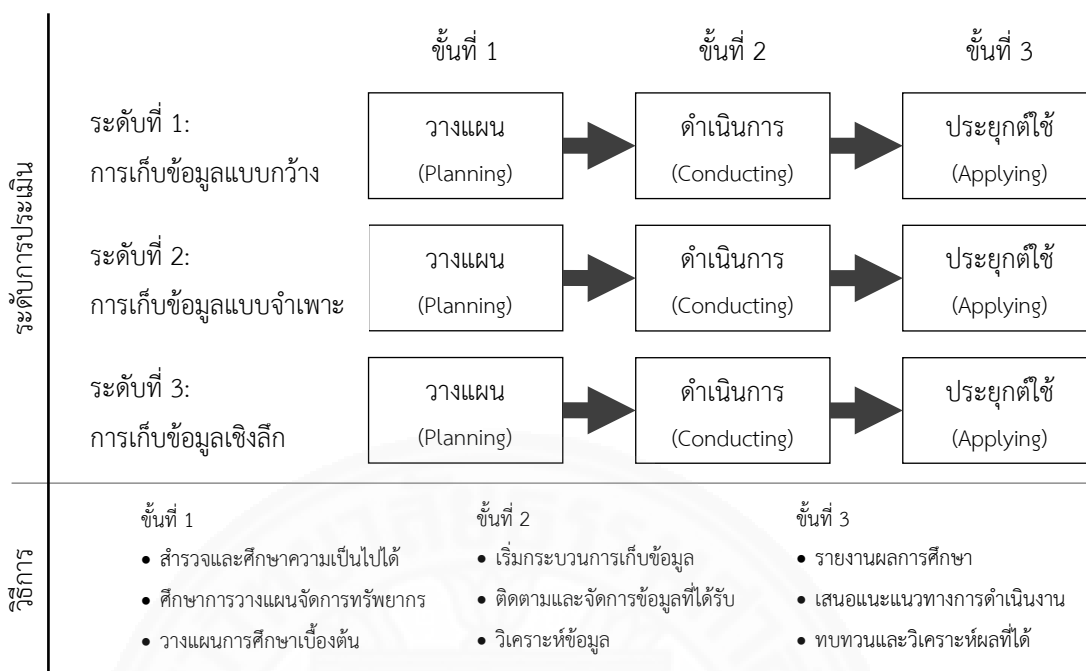
2.4.4 แนวคิดการประเมินอาคารหลังการใช้งาน

การประเมินอาคารหลังการใช้งาน (Post Occupancy Evaluation, POE) คือ การศึกษาเพื่อทำการประเมินอาคารภายหลังจากมีการเข้าใช้งานอาคาร โดยมุ่งเน้นไปที่การศึกษาเพื่อประเมินส่วนของการใช้งานอาคาร (Function) และองค์ประกอบหลักโดยรอบอาคาร (Built Environment) โดยเปรียบเทียบกับพฤติกรรมของผู้ใช้งาน โดยใช้เกณฑ์ในการประเมินประสิทธิภาพอาคาร ที่เหมาะสมตามประเภทของอาคาร เพื่อประเมินถึงความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคาร (Preiser, 1987) ต่อมาได้มีการขยายขอบเขตของการประเมินอาคารหลังการใช้งาน โดยมีการเพิ่มปัจจัยในหลายๆด้าน เพื่อการประเมินที่มีประสิทธิภาพและแม่นยำขึ้น โดยแบ่งปัจจัยที่ใช้ในการประเมินออกได้เป็น 4 ปัจจัย (Voordt & Wegen, 2005 อ้างถึงโดย Riratanaphong, 2014) ได้แก่

- (1) ด้านการใช้งาน (Function) ประกอบด้วยรายละเอียดด้านประสิทธิภาพของอาคาร การจัดการพื้นที่ภายในอาคาร และความเหมาะสมด้านลักษณะกายภาพของอาคาร
- (2) ด้านสุนทรียศาสตร์ (Aesthetics) ประกอบด้วยรายละเอียดการออกแบบอาคารและความสวยงามด้านสถาปัตยกรรม
- (3) ด้านเทคนิค (Technical) ประกอบด้วยรายละเอียดด้านลักษณะกายภาพอาคารและระบบความปลอดภัยของอาคาร
- (4) ด้านเศรษฐศาสตร์ (Economic and legal) ประกอบด้วยรายละเอียดด้านค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร

การประเมินอาคารหลังการใช้งานสามารถจำแนกรูปแบบการประเมินออกเป็น 3 ระดับ โดยมีความละเอียดและวิธีการเก็บข้อมูลที่แตกต่างกันไปตามความเหมาะสมต่อวัตถุประสงค์ของการเก็บข้อมูล (Preiser, 1988 อ้างถึงโดย Riratanaphong, 2014) ดังนี้

- (1) การเก็บข้อมูลแบบกว้าง (Indicative POE) เป็นการประเมินขั้นพื้นฐานถึงข้อดี-ข้อเสียของอาคาร โดยใช้วิธีการเก็บข้อมูลโดยรวมของอาคาร โดยใช้แบบสอบถาม หรือแบบสัมภาษณ์ในการเก็บข้อมูล
- (2) การเก็บข้อมูลแบบจำเพาะ (Investigative POE) เป็นการเก็บข้อมูลในเชิงลึกมากขึ้น โดยอาจมีการเก็บข้อมูลแบบเฉพาะเจาะจงเวลาหรือสถานที่ในการเก็บข้อมูล
- (3) การเก็บข้อมูลเชิงลึก (Diagnostic POE) เป็นวิธีการเก็บข้อมูลโดยต่อยอดจากการเก็บข้อมูลแบบจำเพาะ โดยมีการเก็บข้อมูลจากตัวแปรหลายตัวแปร การศึกษาเปรียบเทียบ และการวิเคราะห์ตัวแปรต่าง ๆ โดยละเอียด



ภาพที่ 2.12 ภาพแสดงองค์ประกอบของการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร. จาก Preiser, W., Rabinowitz, H., & White, E., 1988, อ้างถึงโดย Riratanaphong, 2014.

จากแนวคิดการประเมินอาคารของ Voordt และ Wegen (2005) ได้แบ่งเกณฑ์การประเมินคุณภาพอาคารออกเป็น 9 ประเด็น ดังนี้

(1) ความสามารถในการเข้าถึงและพื้นที่จอดรถ (Reachability and Parking Facilities) หมายถึง ความสะดวกในการเข้าถึงอาคารโดยรถยนต์ส่วนตัว รถโดยสารสาธารณะและรถจักรยาน และต้องมีการจัดพื้นที่จอดรถให้เพียงพอต่อการใช้งาน

(2) ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) หมายถึง ความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ต่าง ๆ ภายในอาคารของผู้ใช้งาน และความชัดเจนในการแบ่งพื้นที่ระหว่างพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่สาธารณะ

(3) ประสิทธิภาพอาคาร (Efficiency) หมายถึง อาคารมีการออกแบบ ตกแต่งการจัดสรรพื้นที่ในแต่ละส่วนให้เหมาะสมและเพียงพอแก่การใช้งานและกิจกรรมต่าง ๆ

(4) ความยืดหยุ่นของพื้นที่อาคาร (Flexibility) หมายถึง พื้นที่ภายในอาคารมีการออกแบบและสามารถปรับเปลี่ยนเพื่อให้เหมาะสมต่อกิจกรรมและการทำงานจากกลุ่มผู้ใช้งานที่หลากหลาย

(5) ความปลอดภัย (Safety) หมายถึง การจัดการรักษาความปลอดภัย เช่น พนักงานรักษาความปลอดภัย และความปลอดภัยในการใช้งานพื้นที่ต่าง ๆ ภายในอาคาร เช่น พื้นที่ส่วนกลาง บันไดและลิฟต์ เป็นต้น

(6) การจัดพื้นที่ (Spatial Orientation) หมายถึง การจัดการพื้นที่เพื่อให้ผู้ใช้งานสามารถรับรู้และเข้าใจพื้นที่ได้ง่าย มีการติดตั้งป้ายเพื่อความชัดเจน สะดวกและจดจำได้ง่าย

(7) ความเป็นส่วนตัว (Privacy, Territoriality and Social Contact) หมายถึง ความรู้สึกถึงความเป็นส่วนตัวของผู้ใช้งานในการใช้งานพื้นที่ภายในอาคาร

(8) ความเหมาะสมทางกายภาพ (Health and Physical Well-Being) หมายถึง การออกแบบสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการใช้งาน โดยมีการจัดสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม เช่น อุณหภูมิ แสงสว่าง เสียงรบกวนและดูแลความสะอาด เป็นต้น

(9) ความยั่งยืน (Sustainability) หมายถึง การออกแบบและจัดการทรัพยากรอย่างเหมาะสมและเกิดความยั่งยืน



บทที่ 3

วิธีการวิจัย

การศึกษาวิจัยเรื่องการศึกษาผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย ประกอบด้วยระเบียบวิธีวิจัย ได้แก่ วิธีการสังเกต การสัมภาษณ์ และการทำแบบสอบถาม เพื่อศึกษาผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร โดยมีปัจจัยที่ทำการเก็บข้อมูลดังนี้ (1) พฤติกรรมและความต้องการในการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในอาคารชุด (2) ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่โดยรอบอาคาร (3) แนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของอาคารชุดพักอาศัย (4) ระดับความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของผู้พักอาศัย เพื่อวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย แต่ละวัยภายในโครงการอาคารชุด โดยกำหนดเป็นอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีระดับราคาตั้งแต่ 70,000 – 89,999 บาทต่อตารางเมตร จำนวน 6 โครงการ และกำหนดกลุ่มประชากรที่จะใช้เก็บข้อมูลคือ ผู้บริหารจัดการอาคารชุด และผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างในการเก็บข้อมูลเป็น (1) ผู้บริหารจัดการทรัพยากรอาคารโดยใช้แบบสัมภาษณ์ (2) ผู้พักอาศัยโดยทำการกำหนดกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการสุ่ม จำนวน 360 คนสำหรับแจกแบบสอบถาม ประกอบกับข้อมูลลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดที่ได้จากการเก็บข้อโดยโดยการสำรวจและสังเกตการณ์ เพื่อวิเคราะห์ถึงผลกระทบด้านการออกแบบและบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย ซึ่งได้กำหนดระเบียบวิธีวิจัย โดยแบ่งออกเป็นประเด็น ดังนี้

- 3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย
- 3.2 ตัวแปรที่ศึกษา
- 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- 3.4 การทดสอบคุณภาพเครื่องมือ
- 3.5 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 3.7 แผนผังแสดงกระบวนการศึกษา

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย

3.1.1 พื้นที่ศึกษาในงานวิจัยครั้งนี้ กำหนดให้เป็นอาคารที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยเป็นอาคารชุดที่ทำการจดทะเบียนอาคารชุดในช่วงปี พ.ศ. 2550 – 2556 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับแก้ไขปี พ.ศ. 2543 ที่มีอายุอาคารตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป พื้นที่ภายในโครงการอาคารชุดที่ทำการศึกษาคือพื้นที่ภายในอาคารที่ไม่ใช่ห้องพักอาศัย พื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่โดยรอบอาคารทั้งหมด

3.1.2 กลุ่มประชากรในงานวิจัยครั้งนี้ กำหนดเป็น (1) ผู้พักอาศัยในอาคารชุดที่มีอายุตั้งแต่ 20-60 ปี (2) ผู้จัดการจัดการทรัพยากรอาคารชุด โดยมีการกำหนดเป็นอาคารชุดระดับกลาง ระดับราคาประเมินตั้งแต่ 70,000 – 89,999 บาทต่อตารางเมตร ณ วันที่เปิดโครงการ

3.1.3 กลุ่มตัวอย่างในงานวิจัยครั้งนี้ อ้างอิงจากกลุ่มตัวอย่างจริง โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่าง (Samplings) สำหรับกลุ่ม (1) กลุ่มผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 360 คน โดยคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ (1) ที่ระดับความมีนัยสำคัญทางสถิติเท่ากับ .05 (Yamane, 1973) ตามสูตรคำนวณดังนี้

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการ

N = ขนาดของประชากร

e = ความคลาดเคลื่อนของการสุ่มตัวอย่างที่ยอมรับได้

3.2 ตัวแปรที่ศึกษา

3.2.1 ตัวแปรต้น (Independent Variable) ได้แก่

3.2.1.1 ทรัพยากรกายภาพของอาคารชุด โดยกำหนดเป็นพื้นที่ภายในโครงการ ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่โดยรอบอาคารทั้งหมด

3.2.1.2 พฤติกรรมการใช้งานทรัพยากรกายภาพของผู้พักอาศัย

3.2.1.3 ความต้องการด้านพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้พักอาศัยแต่ละวัย

3.2.1.4 วิธีการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการกรณีศึกษา

3.2.2 ตัวแปรตาม (Dependent Variable) ได้แก่

3.2.2.1 ผลกระทบที่เกิดต่อผู้บริโภครวม คือ ความพึงพอใจจากการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของผู้พักอาศัยในอาคารชุด

3.2.2.2 ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

3.2.2.3 ปัจจัยด้านการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

3.3.1 แบบสำรวจกายภาพ

เพื่อเก็บข้อมูลเบื้องต้นของโครงการอาคารชุดที่ทำการศึกษา โดยเตรียมหัวข้อสำหรับการสังเกตและบันทึกข้อมูลด้านลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดที่ทำการศึกษา

3.3.2 แบบสอบถาม

เพื่อเก็บข้อมูลของผู้พักอาศัยโดยแบ่งเป็น (1) ข้อมูลเบื้องต้นของผู้พักอาศัย (2) พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด (3) ระดับความพึงพอใจจากการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของผู้พักอาศัย โดยใช้มาตรวัด 5 ระดับตามแบบของลิเคิร์ต (Likert 5-point Scale)

3.3.3 แบบสัมภาษณ์

เพื่อเก็บข้อมูลเกี่ยวกับแนวทาง นโยบายและวิธีการในการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของอาคารชุดพักอาศัย และปัญหาที่เกิดจากทั้งการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร ที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยแต่ละช่วงอายุ รวมถึงแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น

3.4 การทดสอบคุณภาพเครื่องมือ

การตรวจสอบเครื่องมือในการวิจัย ใช้วิธีการตรวจสอบสองวิธี คือ การตรวจสอบความตรง (Validity) และการตรวจสอบความเที่ยง (Reliability)

3.4.1 การตรวจสอบความตรง (Validity)

การตรวจสอบความตรง (Validity) ทำการตรวจสอบแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ โดยผู้ทรงคุณวุฒิหรือผู้เชี่ยวชาญ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของเนื้อหา การสื่อความหมายตรงตามวัตถุประสงค์ของคำถามและความสอดคล้องระหว่างคำถามและเนื้อหา เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การวิจัย

3.4.2 การตรวจสอบความเที่ยง (Reliability)

การตรวจสอบความเที่ยง (Reliability) ใช้วิธีการทดสอบแบบสอบถามกับกลุ่มประชากรที่มีคุณสมบัติเหมือนกลุ่มตัวอย่าง เพื่อทดสอบความเข้าใจและการสื่อสารที่ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของคำถาม และปรับปรุงเครื่องมือให้มีคุณภาพเพียงพอที่จะสามารถนำไปใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่กำหนดไว้ โดยใช้การตรวจสอบจากการหาค่าสัมประสิทธิ์ Alpha ตามวิธีของครอนบาค (Cronbach's Alpha Coefficient) ตามสูตรคำนวณดังนี้

$$\alpha = \frac{n}{n-1} \left(1 - \frac{\sum S_i^2}{S_t^2} \right)$$

α = ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของความเชื่อถือ

n = จำนวนคำถามในแบบสอบถาม

S_i^2 = ความแปรปรวนของคะแนนแต่ละข้อ

S_t^2 = ความแปรปรวนของคะแนนของผู้รับการทดสอบทั้งหมด

3.5 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บข้อมูลในงานวิจัยนี้ มีขั้นตอนและแผนการศึกษาโดยสรุป ดังนี้

(1) ศึกษาเบื้องต้นจากข้อมูลทุติยภูมิ โดยศึกษาจากหนังสือ บทความ เอกสารอ้างอิง และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวกับกฎหมาย แนวคิดที่เกี่ยวข้องการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของอาคารชุดพักอาศัย ลักษณะและพฤติกรรมการณ์การอยู่อาศัย ความต้องการของผู้บริโภค และความพึงพอใจหลังการใช้งานอาคาร

(2) ศึกษารายละเอียดด้านพฤติกรรม ความต้องการ การใช้พื้นที่และปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัยร่วมกันของกลุ่มตัวอย่าง โดยการสังเกตและสอบถามเบื้องต้น

(3) จัดทำแบบสอบถามสำหรับเก็บข้อมูลเชิงปริมาณจากกลุ่มตัวอย่าง คือ ผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุด เพื่อเก็บข้อมูลพฤติกรรมการณ์การใช้งานพื้นที่โครงการ ความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการอาคาร และปัญหาในการใช้งาน

(4) จัดทำแบบสัมภาษณ์เพื่อเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพจากกลุ่มตัวอย่าง คือ ผู้บริหารจัดการอาคารชุด เพื่อเก็บข้อมูลแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร ปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการออกแบบ การใช้งานของผู้พักอาศัยและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร

(5) วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากแบบสำรวจ แบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์เพื่อสรุปถึงผลกระทบต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

(6) วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาทฤษฎี แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และจากการเก็บข้อมูล เพื่อสรุปถึงผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยแต่ละวัย

(7) นำเสนอผลการศึกษา ผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของอาคารชุดพักอาศัยต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยของอาคารชุดสำหรับคนหลายวัย

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

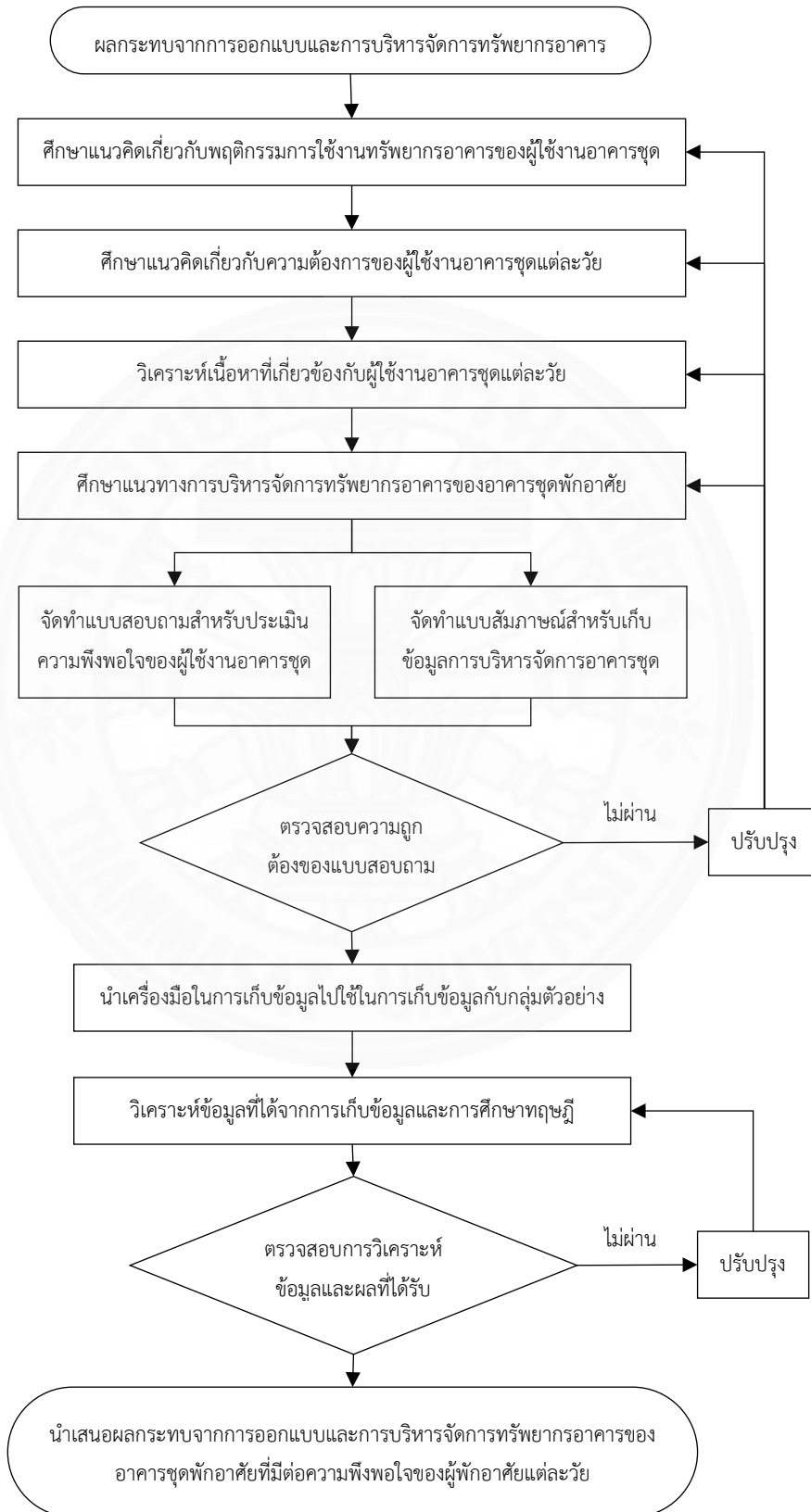
(1) ข้อมูลจากแบบสอบถาม เป็นการเก็บข้อมูลพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก และความพึงพอใจจากการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร โดยการวัดระดับความพึงพอใจใช้มาตรวัดแบบลิเคิร์ต 5 ระดับ (Likert 5-point Scale) มีการกำหนดเกณฑ์ระดับคะแนนความพึงพอใจ 1-5 คะแนน ดังนี้

ระดับพึงพอใจมาก	กำหนดระดับคะแนน 5
ระดับพึงพอใจ	กำหนดระดับคะแนน 4
ระดับไม่รู้สึกรู้สึกพึงพอใจหรือไม่พึงพอใจ	กำหนดระดับคะแนน 3
ระดับไม่พึงพอใจ	กำหนดระดับคะแนน 2
ระดับไม่พึงพอใจมาก	กำหนดระดับคะแนน 1

โดยจะใช้ค่าเฉลี่ยของระดับพึงพอใจมาก (ระดับคะแนน 5) และพึงพอใจ (ระดับคะแนน 4) ในการวิเคราะห์ค่าความพึงพอใจ

(2) ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ เป็นการเก็บข้อมูลโดยทำการสัมภาษณ์ผู้บริหารจัดการทรัพยากรอาคารของอาคารชุดพักอาศัย ถึงแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร และปัญหาที่เกิดจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร และตรวจสอบโดยผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการอาคาร เพื่อสรุปปัจจัยทางด้านการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยแต่ละวัย

3.7 แผนผังแสดงกระบวนการศึกษา



บทที่ 4

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

การศึกษาวิจัยเรื่องการศึกษาผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย ใช้วิธีการสังเกต การสัมภาษณ์ และการทำแบบสอบถามในการเก็บข้อมูล ประกอบด้วย รายละเอียดทางกายภาพของอาคาร แนวทางกายบริหารจัดการอาคาร พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ภายในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่มีการออกแบบเพื่อรองรับผู้ใช้งานหลากหลายวัยในเขตกรุงเทพมหานครฯ

การคัดเลือกโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่ทำการศึกษา พิจารณาจากราคาประเมินอาคารชุดของกรมธนารักษ์และกระทรวงการคลัง ที่มีระดับราคาตั้งแต่ 70,000 – 89,999 บาทต่อตารางเมตร ที่ทำการจดทะเบียนอาคารชุดในช่วงปี พ.ศ. 2550 – 2556 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับแก้ไขปี พ.ศ. 2543 ที่มีอายุอาคารตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป จำนวน 6 โครงการ ผลการวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งออกเป็น 2 ส่วนได้แก่ แบบสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลหรือผู้จัดการอาคารชุด โครงการละ 1 คน รวมทั้งสิ้น 6 คน และส่วนที่ 2 แบบสอบถามผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดจากทั้งหมด 6 โครงการ รวมทั้งสิ้น 360 คน

4.1 ลักษณะทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

จากการสำรวจรายลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในเขตกรุงเทพมหานครฯ จำนวน 6 โครงการ มีจุดประสงค์เพื่อสำรวจข้อมูลพื้นฐาน และลักษณะทางกายภาพของโครงการ เช่นขนาดและสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง จำนวนห้องพักและผู้พักอาศัย เพื่อนำมาวิเคราะห์ร่วมกับผลจากแบบสอบถามผู้พักอาศัยและแบบสัมภาษณ์นิติบุคคล เพื่อหาข้อสรุปถึงผลกระทบที่เกิดจากลักษณะทางกายภาพของโครงการต่อความพอใจของผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุด โดยมีรายละเอียดโครงการที่ทำการศึกษา ดังตารางที่ 4.1 และตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.1

ลักษณะทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในการศึกษา

โครงการ/รายละเอียด	โครงการ A	โครงการ B	โครงการ C
ทำเลที่ตั้ง	เขตจตุจักร	เขตสวนหลวง	เขตบางซื่อ
อายุอาคาร (ปี)	4	3	3
จำนวนอาคาร	1 อาคาร	3 อาคาร	2 อาคาร
จำนวนชั้น	30 ชั้น	อาคาร A 30 ชั้น อาคาร B 32 ชั้น อาคาร C 12 ชั้น	อาคาร A 40 ชั้น อาคาร B 39 ชั้น
จำนวนห้อง	804 ห้อง	1,390 ห้อง	1,724 ห้อง
ราคาประเมิน/ตร.ม.	80,000 บาท/ตร.ม.	88,000 บาท/ตร.ม.	85,000 บาท/ตร.ม.
ประเภทห้องพักอาศัย	สตูดิโอ 32 ตร.ม. 1 ห้องนอน 47.5-49.5 ตร.ม. 2 ห้องนอน 66 ตร.ม.	1 ห้องนอน 29-38 ตร.ม. 2 ห้องนอน 55.2 ตร.ม.	สตูดิโอ 22-29.5 ตร.ม. 1 ห้องนอน 35 ตร.ม. 2 ห้องนอน 58-63 ตร.ม.
ขนาดพื้นที่อาคาร	80,720 ตร.ม.	85,310 ตร.ม.	126,157 ตร.ม.
ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง	29,600 ตร.ม.	26,170 ตร.ม.	39,835 ตร.ม.
สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่อาคาร (ร้อยละ)	35.41	30.68	31.58

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ลักษณะทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในการศึกษา

โครงการ/รายละเอียด	โครงการ D	โครงการ E	โครงการ F
ทำเลที่ตั้ง	เขตสวนหลวง	อำเภอบางบัวทอง	เขตบางคอแหลม
อายุอาคาร (ปี)	2	4	2
จำนวนอาคาร	1 อาคาร	5 อาคาร	2 อาคาร
จำนวนชั้น	อาคาร A 25 ชั้น อาคาร B 25 ชั้น	อาคาร A 29 ชั้น อาคาร B 30 ชั้น อาคาร C 29 ชั้น อาคาร D 30 ชั้น อาคาร E 30 ชั้น	อาคาร A 44 ชั้น อาคาร B 54 ชั้น
จำนวนห้อง	1,613 ห้อง	2,824 ห้อง	556 ห้อง
ราคาประเมิน/ตร.ม.	80,000 บาท/ตร.ม.	73,000 บาท/ตร.ม.	88,000 บาท/ตร.ม.
ประเภทห้องพักอาศัย	1 ห้องนอน 23-38 ตร.ม. 2 ห้องนอน 46-66 ตร.ม.	1 ห้องนอน 22.5-36.5 ตร.ม. 2 ห้องนอน 45-52 ตร.ม.	1 ห้องนอน 77-82 ตร.ม. 2 ห้องนอน 159 ตร.ม.
ขนาดพื้นที่อาคาร	86,850 ตร.ม.	153,000 ตร.ม.	110,200 ตร.ม.
ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง	27,300 ตร.ม.	45,360 ตร.ม.	34,840 ตร.ม.
สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่อาคาร (ร้อยละ)	31.37	29.98	31.86

จากตารางที่ 4.1 และตารางที่ 4.2 ลักษณะทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษามีอายุอาคารน้อยกว่าหรือเท่ากับ 5 ปี เป็นอาคารสูง มีจำนวนชั้นตั้งแต่ 20 ชั้นขึ้นไป แต่ไม่เกิน 60 ชั้น มีจำนวนห้องชุดอยู่ระหว่าง 556 – 2,831 ห้อง ขนาดพื้นที่อาคารมากที่สุด 153,000 ตร.ม. และน้อยที่สุด 83,970 ตารางเมตร สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง ร้อยละ 30 – 36 ต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด

ตารางที่ 4.2

รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ A B C D E และ F

พื้นที่ส่วนกลาง	โครงการ A	โครงการ B	โครงการ C	โครงการ D	โครงการ E	โครงการ F
โถงทางเข้าและโถงลิฟต์	✓	✓	✓	✓	✓	✓
พื้นที่จอดรถ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
สระว่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ห้องออกกำลังกาย	✓	✓	✓	✓	✓	✓
พื้นที่สวน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	✓	✓	✓	✓	✓	-
ห้องอเนกประสงค์	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ห้องสันทนาการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ห้องโยคะหรือกิจกรรมอื่น ๆ	✓	✓	-	✓	-	-
ห้องสมุด	-	✓	-	✓	-	✓
เล้าจัน	✓	-	✓	-	-	-
ลานหรือห้องกิจกรรม	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ลานกีฬากลางแจ้ง	-	-	✓	✓	✓	✓
สนามหรือห้องเด็กเล่น	✓	✓	✓	✓	✓	✓

จากตารางที่ 4.2 พบว่าพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดทั้ง 6 โครงการ ประกอบด้วยพื้นที่สำหรับพื้นฐานที่อาคารชุดพักอาศัยควรมี ได้แก่พื้นที่จอดรถ โถงทางเข้าและโถงลิฟต์ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และพื้นที่สวน ครบถ้วน สำหรับพื้นที่ส่วนกลางพิเศษ ซึ่งมีการออกแบบเพื่อตอบสนองต่อความต้องการต่าง ๆ ของผู้พักอาศัย พบว่าทุกโครงการมีพื้นที่อเนกประสงค์ พื้นที่สันทนาการ ลานหรือห้องกิจกรรม และสนามหรือห้องเด็กเล่น เหมือนกันในทุกโครงการ ยกเว้นโครงการ F ซึ่งขาดพื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่าในโครงการ โดยแต่ละโครงการจะมีรายละเอียดปลีกย่อยแตกต่างกันออกไปตามแต่แนวคิดในการออกแบบของโครงการนั้น ๆ

4.1.1 ลักษณะกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดระดับกลาง

ตารางที่ 4.3

รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ A

พื้นที่การใช้งาน	รายละเอียด	ตารางเมตร
โถงทางเข้า และโถงลิฟต์	มีการวางชุดเฟอร์นิเจอร์ และเคาน์เตอร์บริเวณทางเข้าโถง ลิฟต์ 1 จุดสำหรับเจ้าหน้าที่	120
พื้นที่จอดรถ	บริเวณรอบโครงการ และชั้น 1-4 ของอาคารพักอาศัย คิด เป็นร้อยละ 60 ของจำนวนห้องพัก	22,100
สระว่ายน้ำ	สระว่ายน้ำระบบเกลือ แยกสระเด็กแล้วผู้ใหญ่	660
ห้องออกกำลังกาย	ตั้งอยู่ในพื้นที่ส่วนกลาง ชั้น 5 ของอาคาร	212
ห้องกิจกรรม	ตั้งอยู่ร่วมกับห้องออกกำลังกาย	
ห้องเนกประสงค์	ตั้งอยู่ในพื้นที่ส่วนกลาง ชั้น 5 ของอาคาร	75
ห้องซาวน่า	ตั้งอยู่ในพื้นที่ส่วนกลาง ชั้น 5 ของอาคาร	20
สกายแล้ง	ตั้งอยู่บริเวณดาดฟ้าอาคาร	86
สนามเด็กเล่น	ตั้งอยู่บริเวณสวนหย่อมด้านหน้าโครงการ	16
สวนหย่อม	จำนวน 3 จุด ได้แก่บนดิน ชั้น 5 และดาดฟ้าอาคาร	4,364
พื้นที่ร้านค้า	ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของตัวอาคาร และตั้งแยกจากตัวอาคาร พักอาศัย ออกแบบรูปทรง Curve Arcade จำนวน 22 ยูนิต	1,360

จากตารางที่ 4.3 พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ A มีทั้งสิ้น 3 จุดได้แก่ พื้นที่โดยรอบอาคาร ชั้น 1 ชั้น 5 และชั้นดาดฟ้า โดยมีการจัดพื้นที่เพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มผู้ใช้งานวัยต่าง ๆ ได้แก่ สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง ประกอบด้วยเครื่องเล่น 5 ชนิด ห้องเนกประสงค์ มีการจัดอุปกรณ์อำนวยความสะดวก อาทิเช่น เครื่องเล่นในร่ม โทรท์สกีและชุดเฟอร์นิเจอร์เพื่อรองรับการใช้งาน และห้องกิจกรรมสำหรับในการทำกิจกรรมออกกำลังกาย เช่น แอโรบิก โยคะ หรือใช้เป็นที่พบปะสังสรรค์ของผู้พักอาศัย

ตารางที่ 4.4

รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ B

พื้นที่การใช้งาน	รายละเอียด	ตารางเมตร
โถงทางเข้า และโถงลิฟต์	มีการวางชุดเฟอร์นิเจอร์สำหรับนั่งรอ ไม่มีการจัดพื้นที่ เคาน์เตอร์ภายในอาคาร จำนวน 3 โถง	275
พื้นที่จอดรถ	บริเวณรอบโครงการ และมีอาคารจอดรถ 3 ชั้นครึ่งแยกจาก ตัวอาคารพักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 60 ของจำนวนห้องพัก	18,020
สระว่ายน้ำ	บริเวณคาดฟ้าอาคารจอดรถ แยกจากตัวอาคารพักอาศัย	280
ห้องออกกำลังกาย	ลักษณะเป็นคลับเฮ้าส์ บริเวณคาดฟ้าอาคารจอดรถ	180
ห้องอเนกประสงค์	ลักษณะเป็นคลับเฮ้าส์ บริเวณคาดฟ้าอาคารจอดรถ	240
ห้องสัมมนา	ลักษณะเป็นคลับเฮ้าส์ บริเวณคาดฟ้าอาคารจอดรถ	
ห้องกิจกรรม	ลักษณะเป็นคลับเฮ้าส์ บริเวณคาดฟ้าอาคารจอดรถ	
ห้องสมุด	ลักษณะเป็นคลับเฮ้าส์ บริเวณคาดฟ้าอาคารจอดรถ	
สนามเด็กเล่น	ตั้งอยู่บริเวณสวนหย่อมด้านหน้าโครงการ	22
ลานกิจกรรม	บริเวณด้านหน้าอาคาร B	330
สวนหย่อม	จำนวน 4 จุด ได้แก่บนดิน และคาดฟ้าอาคารจอดรถ	5,803
พื้นที่ร้านค้า	ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร A และ B จำนวน 9 ยูนิต	552

จากตารางที่ 4.4 พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ B มีทั้งสิ้น 2 จุดได้แก่ คลับเฮ้าส์และลาน
จอดรถซึ่งเป็นอาคารแยกออกจากตัวอาคารพักอาศัย และพื้นที่โดยรอบโครงการ โดยมีการจัดพื้นที่
เพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มผู้ใช้งานวัยต่าง ๆ ได้แก่ สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง ประกอบด้วยเครื่อง
เล่น 6 ชนิด ห้องอเนกประสงค์ มีการจัดอุปกรณ์อำนวยความสะดวก อาทิเช่น เครื่องเล่นในร่ม
โทรทัศน์และชุดเฟอร์นิเจอร์เพื่อรองรับการใช้งาน ลานกิจกรรมและห้องกิจกรรมสำหรับในการทำ
กิจกรรมออกกำลังกายทั้งในร่มและกลางแจ้ง หรือใช้เป็นที่พักปะสังสรรค์ของผู้พักอาศัย

ตารางที่ 4.5

รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ C

พื้นที่การใช้งาน	รายละเอียด	ตารางเมตร
โถงทางเข้า และโถงลิฟต์	มีการจัดวางชุดเฟอร์นิเจอร์ อาคาร A จัดเคาน์เตอร์บริเวณ ประตูทางเข้าอาคารสำหรับเจ้าหน้าที่ จำนวน 2 โถง	269
พื้นที่จอดรถ	บริเวณรอบอาคาร และชั้น 2-6 ของอาคาร A คิดเป็นร้อยละ 50 และชั้น 2-7 ของอาคาร B คิดเป็นร้อยละ 60 ของจำนวน ห้องพัก	26,064
สระว่ายน้ำ	2 สระบริเวณชั้น 8 ของอาคาร A และชั้น 1A ของอาคาร B	725
ห้องออกกำลังกาย	2 ห้องบริเวณชั้น 8 ของอาคาร A และชั้น 1A ของอาคาร B	320
ห้องเนกประสงค์	2 ห้องบริเวณชั้น 1 ของอาคาร A และชั้น 1A ของอาคาร B	150
ห้องประชุม	2 ห้องบริเวณชั้น 1 ของอาคาร A และ B	58
เล้าจัน	ตั้งอยู่บริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคารพักอาศัย	112
ห้องเด็กเล่น	บริเวณชั้น 1 ของอาคาร A และ B	53
ลานกิจกรรม	ตั้งอยู่บริเวณสวนหย่อมด้านหลังโครงการ	200
ลานกีฬากลางแจ้ง	ตั้งอยู่บริเวณสวนหย่อมด้านหลังโครงการ	192
ลู่วิ่งรอบโครงการ	บริเวณโดยรอบโครงการ	-
สวนหย่อม	พื้นที่สวนขนาดใหญ่ด้านหลังโครงการ	7,210
พื้นที่ร้านค้า	บริเวณด้านหน้าโครงการ เป็นอาคารแยกจากตัวอาคารหลัก จำนวน 12 ยูนิต	596

จากตารางที่ 4.5 พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ C มีทั้งสิ้น 4 จุดได้แก่ พื้นที่บริเวณชั้น 1 ของอาคารพักอาศัย A และ B พื้นที่ชั้น 8 ของอาคาร A พื้นที่ชั้น 1A ของอาคาร B และพื้นที่สีเขียว ด้านในโครงการ โดยมีการจัดพื้นที่เพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มผู้ใช้งานวัยต่าง ๆ ได้แก่ ห้องเด็กเล่น ภายในอาคาร ประกอบด้วยเครื่องเล่น และชุดเฟอร์นิเจอร์ ห้องอเนกประสงค์ มีการจัดอุปกรณ์อำนวยความสะดวก อาทิเช่น เครื่องเล่นในร่ม โทรทัสน์และชุดเฟอร์นิเจอร์เพื่อรองรับการใช้งาน ลานกิจกรรมและกีฬากลางแจ้ง สำหรับทำกิจกรรมหรือเล่นกีฬา

ตารางที่ 4.6

รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ D

พื้นที่การใช้งาน	รายละเอียด	ตารางเมตร
โถงทางเข้า และโถงลิฟต์	มีการจัดวางชุดเฟอร์นิเจอร์และเคาน์เตอร์บริเวณด้านใน อาคาร 1 จุดสำหรับเจ้าหน้าที่	140
พื้นที่จอดรถ	บริเวณรอบโครงการ และชั้น 2-7 ของอาคารพักอาศัย คิด เป็นร้อยละ 35 ของจำนวนห้องพัก	17,300
สระว่ายน้ำ	อยู่บริเวณชั้น 8 ของอาคารพักอาศัย	260
ห้องออกกำลังกาย	อยู่บริเวณชั้น 8 ของอาคารพักอาศัย	164
ห้องเนกประสงค์	อยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารพักอาศัย	168
ห้องสันทนาการ	อยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารพักอาศัย	45
ห้องสมุด	อยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารพักอาศัย	108
ห้องซาวน่า/สตรีม	อยู่บริเวณชั้น 8 ของอาคารพักอาศัย	20
ห้องเด็กเล่น	อยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารพักอาศัย	29
สนามเด็กเล่น	ตั้งอยู่บริเวณสวนหย่อมด้านหลังโครงการ	84
ลานกีฬากลางแจ้ง	ตั้งอยู่บริเวณสวนหย่อมด้านหลังโครงการ	186
สวนหย่อม	พื้นที่สวนตามแนวที่ดินตลอดโครงการ	7,240
พื้นที่ร้านค้า	ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร จำนวน 5 ยูนิต	395

จากตารางที่ 4.6 พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ D มี 2 จุดได้แก่ พื้นที่ชั้น 1 และพื้นที่ชั้น 8 ของอาคารพักอาศัย และพื้นที่โดยรอบโครงการ โดยมีการจัดพื้นที่เพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มผู้ใช้งานวัยต่าง ๆ ได้แก่ ห้องเนกประสงค์ ห้องเด็กเล่น ห้องสันทนาการ สนามกีฬากลางแจ้ง และลานกิจกรรมชุมชนสำหรับพบปะสังสรรค์และทำกิจกรรมร่วมกัน

ตารางที่ 4.7

รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ E

พื้นที่การใช้งาน	รายละเอียด	ตารางเมตร
โถงทางเข้า และโถงลิฟต์	มีการจัดวางชุดเฟอร์นิเจอร์และเคาน์เตอร์บริเวณด้านใน อาคาร 1 จุดสำหรับเจ้าหน้าที่ จำนวน 5 โถง	515
พื้นที่จอดรถ	บริเวณรอบโครงการ และชั้น 1-5 ของอาคารพักอาศัยคิด เป็นร้อยละ 40 ของจำนวนห้องพัก	30,730
สระว่ายน้ำ	อยู่บริเวณคลับเฮ้าส์ ระหว่างอาคาร C และ D	440
ห้องออกกำลังกาย	ลักษณะเป็นคลับเฮ้าส์ ระหว่างอาคาร C และ D	232
ห้องอเนกประสงค์	4 ห้องบริเวณชั้น 1 ของอาคาร A B D และ E	255
ห้องสันทนาการ	2 ห้องบริเวณชั้น 1 อาคาร A และ E	108
ห้องสมุด	บริเวณชั้น 1 อาคาร D	230
ห้องกิจกรรม	2 ห้องบริเวณชั้น 1 อาคาร D และ E	60
ห้องประชุม	บริเวณชั้น 1 อาคาร B	54
ห้องเด็กเล่น	บริเวณชั้น 1 ของอาคาร B	33
สนามเด็กเล่น	พื้นที่ด้านหน้าอาคาร B	18
ลานกิจกรรม	พื้นที่ด้านหน้าอาคาร B	240
ลานกีฬากลางแจ้ง	พื้นที่ด้านหน้าอาคาร A	120
คู่วงกลางแจ้ง	บริเวณสวนหย่อมตั้งแต่ด้านหน้าจนถึงท้ายโครงการ	-
สวนหย่อม	พื้นที่สวนตามแนวที่ดินตลอดโครงการ	7,620
พื้นที่ร้านค้า	ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร A จำนวน 5 ยูนิต	296

จากตารางที่ 4.7 พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ C มีทั้งสิ้น 2 จุดได้แก่ คลับเฮ้าส์และลาน
จอดรถซึ่งเป็นอาคารแยกออกจากตัวอาคารพักอาศัย และพื้นที่โดยรอบโครงการ โดยมีการจัดพื้นที่
เพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มผู้ใช้งานวัยต่าง ๆ ได้แก่ สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง ประกอบด้วยเครื่อง
เล่น 6 ชนิด ห้องอเนกประสงค์ มีการจัดอุปกรณ์อำนวยความสะดวก อาทิเช่น เครื่องเล่นในร่ม
โทรทัศน์และชุดเฟอร์นิเจอร์เพื่อรองรับการใช้งาน ลานกิจกรรมและห้องกิจกรรมสำหรับในการทำ
กิจกรรมออกกำลังกายทั้งในร่มและกลางแจ้ง เช่น แอโรบิก โยคะ หรือใช้เป็นที่พบปะสังสรรค์

ตารางที่ 4.8

รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ F

พื้นที่การใช้งาน	รายละเอียด	ตารางเมตร
โถงทางเข้า และโถงลิฟต์	มีการจัดวางชุดเฟอร์นิเจอร์และเคาน์เตอร์บริเวณด้านใน อาคาร 1 จุดสำหรับเจ้าหน้าที่ จำนวน 2 โถง	260
พื้นที่จอดรถ	อาคารจอดรถสูง 7 ชั้น แยกจากอาคารพักอาศัยคิดเป็นร้อยละ 101 ของจำนวนห้องพัก	17,880
สรวายน้ำ	พื้นที่ชั้นที่ 44 เชื่อมระหว่างอาคาร A และ B	1,070
ห้องออกกำลังกาย	พื้นที่ชั้น 40 ของอาคาร A	756
ห้องอเนกประสงค์	พื้นที่ชั้นที่ 44 เชื่อมระหว่างอาคาร A และ B	73
ห้องสันทนาการ	พื้นที่ชั้นที่ 44 เชื่อมระหว่างอาคาร A และ B	70
ห้องสมุด	พื้นที่ชั้นที่ 44 เชื่อมระหว่างอาคาร A และ B	28
ห้องประชุม	พื้นที่ชั้นที่ 44 เชื่อมระหว่างอาคาร A และ B	60
ห้องเด็กเล่น	พื้นที่ชั้นที่ 44 เชื่อมระหว่างอาคาร A และ B	84
ลานกิจกรรม	พื้นที่ชั้นดาดฟ้าอาคารจอดรถ	330
ลานกีฬากลางแจ้ง	พื้นที่ชั้นดาดฟ้าอาคารจอดรถ	1,290
คู่วิ่ง	บริเวณสวนหย่อมรอบโครงการและอาคารจอดรถชั้น 1-8	-
สวนหย่อม	พื้นที่สวนด้านหลังโครงการ และดาดฟ้าอาคารจอดรถ	7,860

จากตารางที่ 4.8 พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ C มีทั้งสิ้น 2 จุดได้แก่ ลานจอดรถและ
คลับเฮาส์เหนือลานจอดรถซึ่งเป็นอาคารแยกออกจากตัวอาคารพักอาศัย และพื้นที่โดยรอบโครงการ
โดยมีการจัดพื้นที่เพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มผู้ใช้งานวัยต่าง ๆ กัน ได้แก่ สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง
ประกอบด้วยเครื่องเล่น 6 ชนิด ห้องอเนกประสงค์ มีการจัดอุปกรณ์อำนวยความสะดวก อาทิเช่น
เครื่องเล่นในร่ม โทรทัสน์และชุดเฟอร์นิเจอร์เพื่อรองรับการใช้งาน ลานกิจกรรมและห้องกิจกรรม
สำหรับการทำกิจกรรมออกกำลังกายทั้งในร่มและกลางแจ้ง เช่น แอโรบิก โยคะ หรือใช้เป็นที่
พบปะสังสรรค์ของผู้พักอาศัย

ตารางที่ 4.9

สรุปเปรียบเทียบรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางในโครงการชุดพักอาศัย A B C D E และ F

ประเภทพื้นที่ส่วนกลาง	รายละเอียด
โถงทางเข้า	ทางเข้าอาคารพักอาศัย ประกอบด้วยพื้นที่พักรอซึ่งมีการจัดวางชุดเฟอร์นิเจอร์ หอจดหมายและห้องน้ำ
พื้นที่จอดรถ	อาคารจอดรถชั้นล่างของอาคารพักอาศัย : มีความสูงไม่เกิน 6 ชั้น รถยนต์สามารถเข้าออกได้ตั้งแต่ 2 ทางขึ้นไป และมีทางเข้าสู่ตัวอาคารพักอาศัยจากชั้นจอดรถทุกชั้น โดยตรง
	อาคารจอดรถแยกจากตัวอาคารพักอาศัย : มีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้นแต่ไม่เกิน 8 ชั้น รถยนต์สามารถเข้าออกได้ไม่เกิน 2 ช่องทาง และมีทางเชื่อมเข้าสู่อาคารพักอาศัยไม่เกิน 4 ทาง
	พื้นที่จอดรถโดยรอบโครงการ : เป็นพื้นที่จอดรถกลางแจ้งภายนอกอาคาร ไม่มีสิ่งก่อสร้างปกคลุม
สระว่ายน้ำ	พื้นที่สระว่ายน้ำตั้งอยู่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคาร โดยอาจจะอยู่รวมหรือแยกจากพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ก็ได้ ใช้ลิฟต์ร่วมกับอาคารพักอาศัย แต่แบ่งพื้นที่ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่พักอาศัย มีการจัดพื้นที่สำหรับเจ้าหน้าที่ในบริเวณทางเข้าพื้นที่ส่วนกลาง มีการแบ่งเป็นพื้นที่สำหรับเด็กและผู้ใหญ่ และจัดวางชุดเก้าอี้สำหรับนั่งพักผ่อน
	พื้นที่สระว่ายน้ำตั้งอยู่แยกจากอาคารพักอาศัย อยู่บริเวณชั้น 1 หรือตาดฟ้าอาคารจอดรถ โดยมักอยู่ร่วมกับพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ในรูปแบบของคลับเฮ้าส์ มีการแบ่งเป็นพื้นที่สำหรับเด็กและผู้ใหญ่ และจัดวางชุดเก้าอี้สำหรับนั่งพักผ่อน
ห้องออกกำลังกาย	อยู่ในอาคารพักอาศัย : ตั้งอยู่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคารพักอาศัย มักอยู่ร่วมกับพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ เช่นห้องอเนกประสงค์ ห้องสันทนาการ ห้องประชุม เป็นต้น
	อาคารแยกจากอาคารพักอาศัย : มีลักษณะเป็นคลับเฮ้าส์ แยกจากตัวอาคารพักอาศัย มักรวมอยู่กับพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ภายในโครงการเช่น สระว่ายน้ำ ห้องอเนกประสงค์ เป็นต้น
ห้องอเนกประสงค์	มีลักษณะเป็นห้อง ภายในประกอบด้วยชุดโซฟา และโต๊ะทำงานขนาดเล็ก และอาจมีชั้นหนังสือร่วมด้วย อาจอยู่รวมหรือแยกจากพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ก็ได้

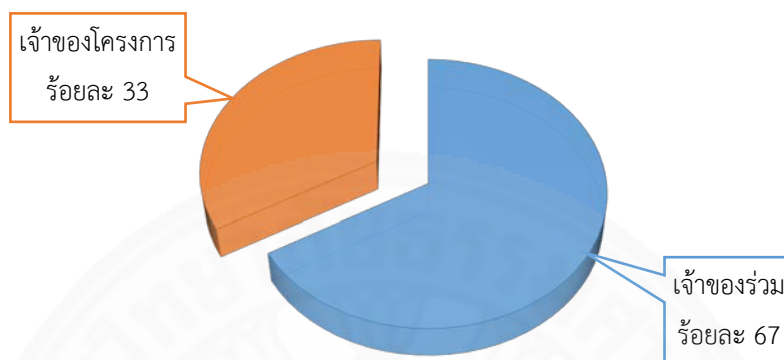
ตารางที่ 4.9 (ต่อ)

สรุปเปรียบเทียบรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางในโครงการชุดพักอาศัย A B C D E และ F

ประเภทพื้นที่ส่วนกลาง	รายละเอียด
ห้องสันทนาการ	มีลักษณะเป็นห้อง ภายในประกอบด้วยอุปกรณ์สำหรับการใช้งานพื้นที่ภายในห้องนั้น ๆ เช่น ชุดทีวีและเครื่องเสียง หรือเครื่องเล่นในร่ม สำหรับห้องสันทนาการ ชุดโต๊ะ และเก้าอี้สำหรับห้องประชุม และอุปกรณ์สำหรับการเล่นโยค เป็นต้น โดยอาจอยู่รวมหรือแยกจากพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ก็ได้
พื้นที่สวน	พื้นที่สวนบริเวณโดยรอบอาคารพักอาศัย : โดยมากจะเป็นพื้นที่สีเขียว มีการปลูกต้นไม้ประดับตกแต่ง มักมีการจัดชุดเก้าอี้และพื้นที่ว่าง เพื่อเป็นจุดพักผ่อนหรือทำกิจกรรม และมีพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมกลางแจ้งอื่น ๆ
	พื้นที่สวนบนอาคารพักอาศัย : โดยมากมักอยู่พื้นที่ชั้นดาดฟ้า หรือพื้นที่ส่วนกลางระหว่างชั้นของอาคารพักอาศัย ไม่ค่อยพบการปลูกต้นไม้ประดับตกแต่ง โดยส่วนมากมักมีการจัดวางชุดเก้าอี้เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อน
สนามเด็กเล่น	สนามเด็กเล่น : เป็นพื้นที่ภายนอกอาคาร โดยส่วนมากจะตั้งอยู่บริเวณสวนหย่อม โดยรอบโครงการ ประกอบด้วยเครื่องเล่นกลางแจ้ง
	ห้องเด็กเล่น : มีลักษณะเป็นห้อง ตั้งอยู่ในบริเวณอาคารพักอาศัย โดยส่วนมากจะอยู่ร่วมกับพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ประกอบด้วยเครื่องเล่น 2-3 ชิ้น และชุดเฟอร์นิเจอร์
พื้นที่กิจกรรมกลางแจ้ง	ลานกิจกรรม : มีลักษณะเป็นพื้นที่เปิดโล่ง มีการจัดวางเก้าอี้เพื่อให้เกิดเป็นพื้นที่พบปะสังสรรค์หรือประกอบกิจกรรม
	ลานกีฬากลางแจ้ง : มีลักษณะเป็นพื้นที่เปิดโล่ง มีการจัดวางเครื่องออกกำลังกายขนาดเล็กไปจนถึงการจัดพื้นที่สำหรับการเล่นกีฬาเฉพาะอย่าง
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	พื้นที่ร้านค้าอยู่ภายในพื้นที่อาคารพักอาศัย : พื้นที่ร้านค้าตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารพักอาศัย ประกอบด้วยร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร ร้านซักรีด ร้านกาแฟ
	พื้นที่ร้านค้าแยกจากอาคารพักอาศัย : พื้นที่ร้านค้ามีลักษณะเป็นอาคารตั้งแยกจากอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร ร้านซักรีด ร้านกาแฟ

4.2 การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้ง 6 โครงการ มีรูปแบบการบริหารอาคารชุด ดังต่อไปนี้

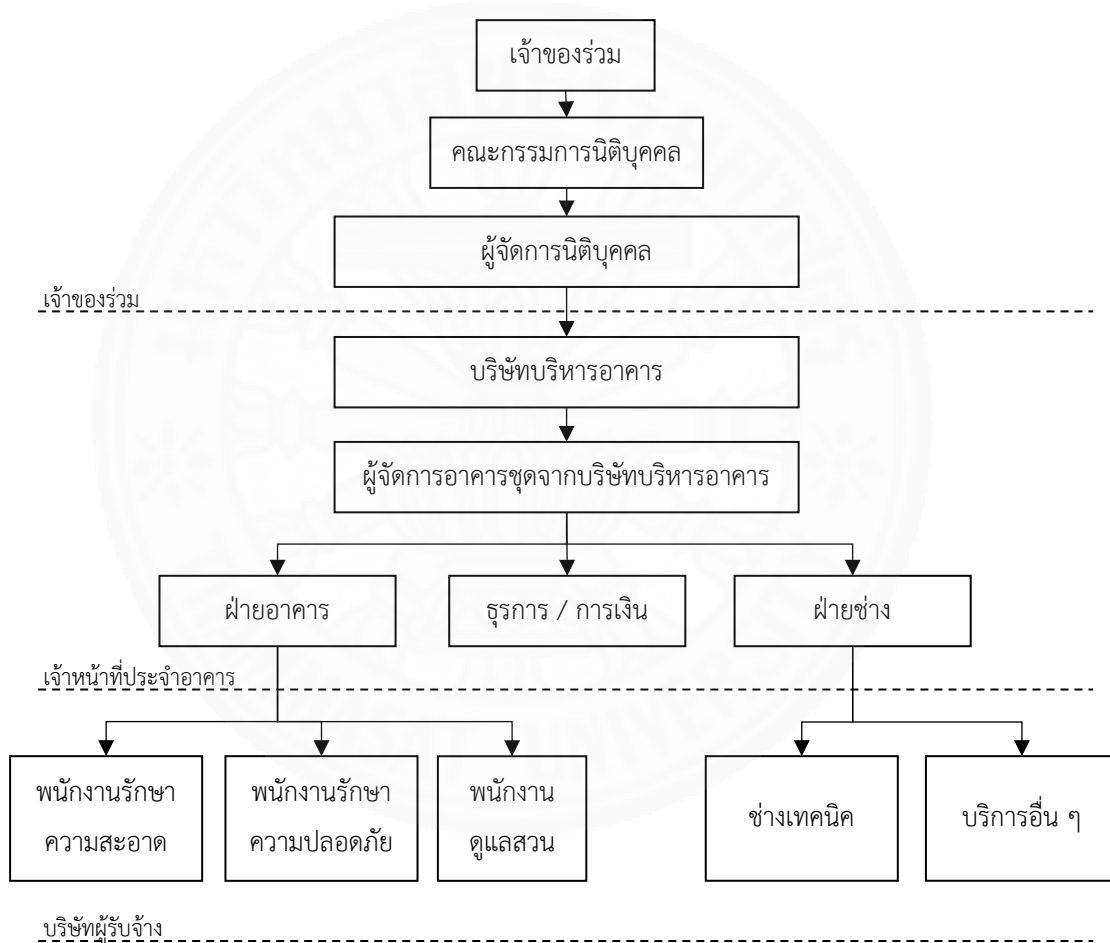


ภาพที่ 4.1 โครงสร้างการบริหารอาคารชุดของโครงการ A B C D E และ F. จัดทำโดยผู้วิจัย.

จากภาพที่ 4.1 พบว่าโครงสร้างการบริหารอาคารชุดที่เป็นเจ้าของร่วมบริหาร ร้อยละ 67 และเจ้าของโครงการซึ่งเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือเป็นผู้ร่วมบริหารร้อยละ 33 โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ในการบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง มีผู้จัดการนิติบุคคลเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจัดการและรับผิดชอบทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด ทั้งนี้ผู้จัดการนิติบุคคลแต่งตั้งจากเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกก็ได้ตามแต่ความต้องการของเจ้าของร่วม การบริหารจะดำเนินการโดยเจ้าของโครงการในช่วง 1 ปีแรกที่เปิดดำเนินการ จึงมีการแต่งตั้งและยื่นจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยประชุมร่วมกับเจ้าของร่วมเพื่อจัดตั้งคณะกรรมการ จัดทำข้อกำหนดและข้อบังคับต่าง ๆ รวมถึงแนวทางในการบริหารงานอาคารที่จะนำไปสู่การวางแผนการดำเนินงานต่าง ๆ ของคณะกรรมการนิติบุคคล จากโครงการที่ทำการศึกษาทั้งสิ้น 6 โครงการพบว่า มีรูปแบบการบริหารอาคาร 2 รูปแบบ ได้แก่ บริหารงานโดยการว่าจ้างบริษัทบริหารอาคาร และเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร

4.2.1 รูปแบบการบริหารอาคารชุดพักอาศัยแบบเจ้าของร่วมบริหาร

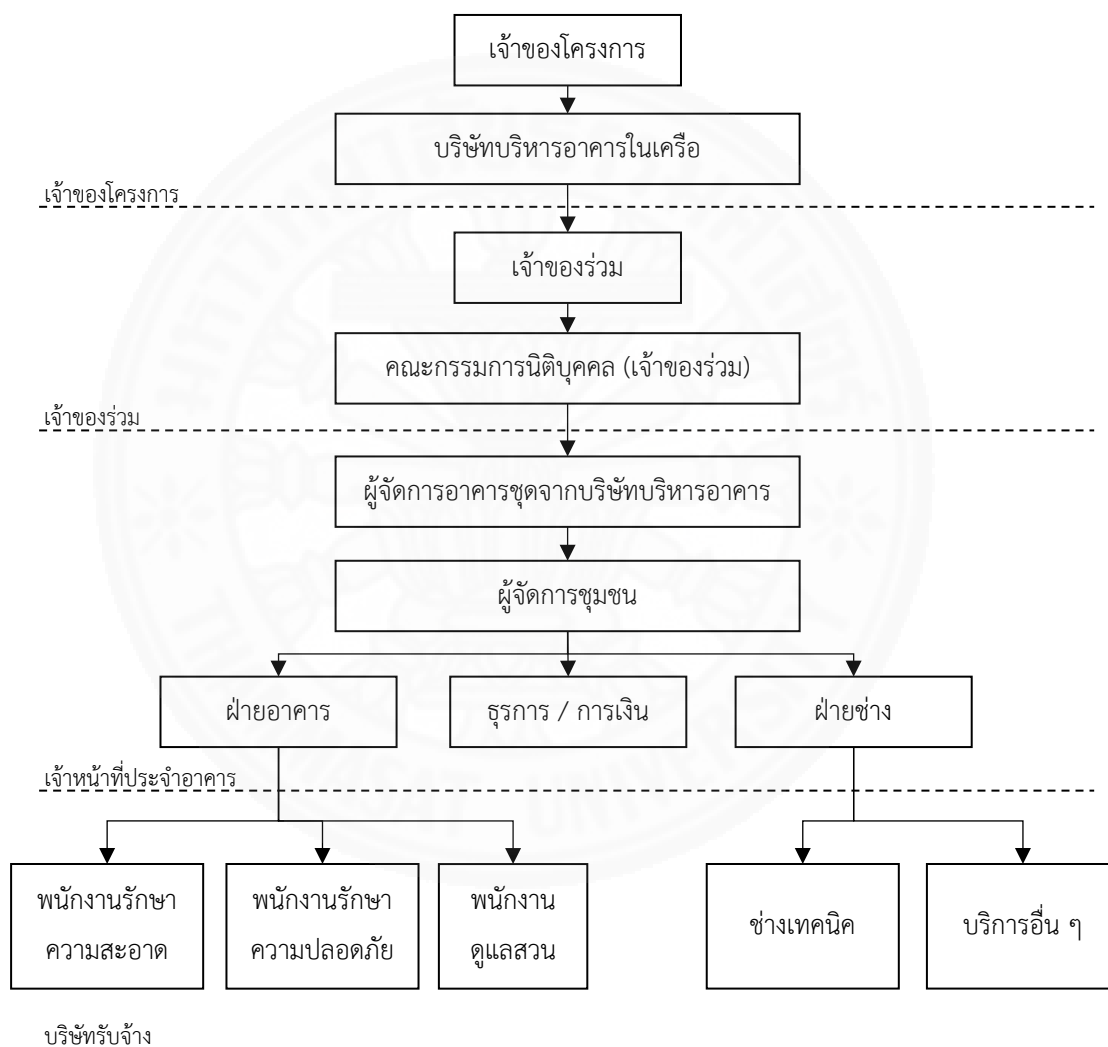
การบริหารจัดการอาคารชุดรูปแบบนี้ เป็นลักษณะของการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลจากเจ้าของร่วม หรือบุคคลภายนอก และมีการว่าจ้างบริษัทบริหารอาคารเข้ามาบริหารจัดการงานต่าง ๆ ภายในโครงการ และดูแลรับผิดชอบการว่าจ้างบริการทำความสะอาด การรักษาความปลอดภัย และบริการอื่น ๆ โดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลทำหน้าที่ดำเนินการประสานงานระหว่างเจ้าของร่วมและบริษัทบริหารอาคาร



ภาพที่ 4.2 โครงสร้างการบริหารอาคารชุดแบบเจ้าของร่วมบริหาร. จัดทำโดยผู้วิจัย.

4.2.2 รูปแบบการบริหารอาคารชุดพักอาศัยแบบเจ้าของโครงการบริหาร

การบริหารจัดการอาคารชุดรูปแบบนี้ เป็นลักษณะของเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือรับเป็นผู้บริหารโครงการอาคารชุดเอง โดยมีการแต่งตั้งนิติบุคคลจากบริษัทในเครือที่เป็นตัวแทน โดยมีหน้าที่ในการดำเนินการและประสานงานต่าง ๆ ภายในโครงการทั้งหมด ภายใต้คณะกรรมการนิติบุคคล



ภาพที่ 4.3 โครงสร้างการบริหารอาคารชุดแบบเจ้าของโครงการบริหาร. จัดทำโดยผู้วิจัย.

ตารางที่ 4.10

การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

โครงการ	งานบริหารจัดการ ด้านงานบริการ	การจัดสรรบุคลากร	ช่วงเวลา/ความถี่	แนวทางปฏิบัติงาน
A	งานดูแลรักษา ความสะอาด	เจ้าหน้าที่จำนวน 1 คนต่อ พื้นที่เฉลี่ย 2,100 – 3,000 ตารางเมตร	8 ชั่วโมงต่อวัน เวลา 8.00 – 16.00 น.	แม่บ้านจำนวน 4 คนทำหน้าที่ดูแลพื้นที่ส่วนกลางแบ่งเป็น 1 คนดูแล พื้นที่โถงทางเข้าอาคาร 1 คนดูแลพื้นที่ชั้นส่วนกลางของอาคาร และ 2 คนดูแลพื้นที่จอดรถ โดยมีแผนปฏิบัติงานประจำวัน/สัปดาห์/เดือน/ ปี และมีหัวหน้าแม่บ้านเป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงานในแต่ละวัน
	งานดูแลรักษา ความปลอดภัย	จุดเสี่ยงต่าง ๆ ภายใน โครงการ เช่น ทางเข้าออก โครงการ โถงทางเข้า และ พื้นที่จอดรถ เป็นต้น	24 ชั่วโมง แบ่งเป็น 2 กะ เวลา 7.00-19.00 น. และ 19.00-7.00 น.	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 2 คนดูแลทางเข้าออกโครงการ 1 คน ดูแลโถงทางเข้าอาคาร 1 คนดูแลพื้นที่ส่วนกลาง 1 คนดูแลพื้นที่ โดยรอบโครงการ และหัวหน้าชุด 1 คนเป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน ใช้สติ๊กเกอร์และคีย์การ์ดในการควบคุมการเข้าออกโครงการและการ เข้าออกอาคาร มีการติดตั้ง CCTV โดยรอบอาคาร โถงทางเข้า ลิฟต์ พื้นที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ
	งานดูแลรักษาสวน และพื้นที่โดยรอบ	เจ้าหน้าที่ 1 คนต่อพื้นที่ เฉลี่ย 5 ไร่ต่อคน	8 ชั่วโมงต่อวัน เวลา 8.00 – 16.00 น.	เจ้าหน้าที่ 2 คนดูแลต้นไม้ให้มีความสมบูรณ์และคงสภาพความเป็น สวนในบริเวณโดยรอบอาคารและชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วยงานรดน้ำ และกำจัดวัชพืช มีการบำรุงใหญ่เดือนละ 1 ครั้ง

ตารางที่ 4.10 (ต่อ)

การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

โครงการ	งานบริหารจัดการ ด้านงานบริการ	การจัดสรรบุคลากร	ช่วงเวลา/ความถี่	แนวทางปฏิบัติงาน
B	งานดูแลรักษา ความสะอาด	เจ้าหน้าที่จำนวน 1 คนต่อ พื้นที่เฉลี่ย 2,800 ตาราง เมตร	8 ชั่วโมงต่อวัน เวลา 8.00 – 16.00 น.	แม่บ้านจำนวน 4 คนทำหน้าที่ดูแลพื้นที่ส่วนกลางแบ่งเป็น 2 คนดูแล พื้นที่อาคารจอดรถรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางชั้นดาดฟ้าอาคารจอดรถ 1 คนดูแลโถงทางเข้าอาคารและ 1 คนดูแลพื้นที่โดยรอบโครงการ โดยมี แผนปฏิบัติงานประจำวัน/สัปดาห์/เดือน/ปี และมีหัวหน้าแม่บ้าน เป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงานในแต่ละวัน
	งานดูแลรักษา ความปลอดภัย	จุดเสี่ยงต่าง ๆ ภายใน โครงการ เช่น ทางเข้าออก โครงการ โถงทางเข้า และ พื้นที่จอดรถ เป็นต้น	24 ชั่วโมง แบ่งเป็น 2 กะ เวลา 7.00-19.00 น. และ 19.00-7.00 น.	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลทางเข้าออกโครงการ 1 คน พื้นที่ โดยรอบโครงการและอาคารจอดรถ 2 คน และหัวหน้าชุด 1 คนเป็น ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน ใช้สติ๊กเกอร์และคีย์การ์ดในการควบคุมการ เข้าออกโครงการและการเข้าออกอาคาร มีการติดตั้ง CCTV โดยรอบ อาคาร โถงทางเข้า พื้นที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ
	งานดูแลรักษาสวน และพื้นที่โดยรอบ	เจ้าหน้าที่ 1 คนต่อพื้นที่ เฉลี่ย 5 ไร่ต่อคน	8 ชั่วโมงต่อวัน เวลา 8.00 – 16.00 น.	เจ้าหน้าที่ 2 คนดูแลต้นไม้ให้มีความสมบูรณ์และคงสภาพความเป็น สวนในบริเวณโดยรอบอาคารและชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วยงานรดน้ำ และกำจัดวัชพืช มีการบำรุงใหญ่เดือนละ 1 ครั้ง

ตารางที่ 4.10 (ต่อ)

การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

โครงการ	งานบริหารจัดการ ด้านงานบริการ	การจัดสรรบุคลากร	ช่วงเวลา/ความถี่	แนวทางปฏิบัติงาน
C	งานดูแลรักษา ความสะอาด	เจ้าหน้าที่จำนวน 1 คนต่อ พื้นที่เฉลี่ย 2,000 - 2,500 ตารางเมตร	8 ชั่วโมงต่อวัน เวลา 8.00 - 16.00 น.	แม่บ้านจำนวน 3 คนทำหน้าที่ดูแลพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละอาคาร แบ่งเป็น 1 ดูแลโถงทางเข้าและพื้นที่โดยรอบอาคาร 1 คนดูแลพื้นที่ จอดรถ 1 คนดูแลพื้นที่ชั้นส่วนกลางของอาคาร โดยมีแผนปฏิบัติงาน ประจำวัน/สัปดาห์/เดือน/ปี และมีหัวหน้าแม่บ้านของแต่ละอาคาร เป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงานในแต่ละวัน
	งานดูแลรักษา ความปลอดภัย	จุดเสี่ยงต่าง ๆ ภายใน โครงการ เช่น ทางเข้าออก โครงการ โถงทางเข้า และ พื้นที่จอดรถ เป็นต้น	24 ชั่วโมง แบ่งเป็น 2 กะ เวลา 7.00-19.00 น. และ 19.00-7.00 น.	แต่ละอาคารมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คนดูแลทางเข้าออก โครงการ 1 คนดูแลทางเข้าอาคาร 1 คนดูแลชั้นส่วนกลางอาคาร และหัวหน้าชุด 1 คนเป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน ใช้สติ๊กเกอร์และ คีย์การ์ดในการควบคุมการเข้าออกโครงการและการเข้าออกอาคาร มีการติดตั้ง CCTV โดยรอบอาคาร โถงทางเข้า พื้นที่จอดรถและพื้นที่ ส่วนกลางอื่น ๆ
	งานดูแลรักษาสวน และพื้นที่โดยรอบ	เจ้าหน้าที่ 1 คนต่อพื้นที่ เฉลี่ย 6 ไร่ต่อคน	8 ชั่วโมงต่อวัน เวลา 8.00 - 16.00 น.	เจ้าหน้าที่ 2 คนดูแลต้นไม้ให้มีความสมบูรณ์และคงสภาพความเป็น สวนในบริเวณอาคาร A และ 1 คนดูแลบริเวณอาคาร B ประกอบด้วย งานรดน้ำ และกำจัดวัชพืช มีการบำรุงใหญ่เดือนละ 2 ครั้ง

ตารางที่ 4.10 (ต่อ)

การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

โครงการ	งานบริหารจัดการ ด้านงานบริการ	การจัดสรรบุคลากร	ช่วงเวลา/ความถี่	แนวทางปฏิบัติงาน
D	งานดูแลรักษา ความสะอาด	เจ้าหน้าที่จำนวน 1 คนต่อ พื้นที่เฉลี่ย 3,000 - 4,000 ตารางเมตร	8 ชั่วโมงต่อวัน เวลา 8.00 - 16.00 น.	แม่บ้านจำนวน 5 คนทำหน้าที่ดูแลพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละอาคาร แบ่งเป็น 2 คนดูแลโถงทางเข้าแต่ละอาคาร 1 คนดูแลชั้นส่วนกลาง และ 2 คนดูแลพื้นที่ลานจอดรถและพื้นที่โดยรอบอาคาร โดยมี แผนปฏิบัติงานประจำวัน/สัปดาห์/เดือน/ปี และมีหัวหน้าแม่บ้านของ แต่ละอาคารเป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงานในแต่ละวัน
	งานดูแลรักษา ความปลอดภัย	จุดเสี่ยงต่าง ๆ ภายใน โครงการ เช่น ทางเข้าออก โครงการ โถงทางเข้า และ พื้นที่จอดรถ เป็นต้น	24 ชั่วโมง แบ่งเป็น 2 กะ เวลา 7.00-19.00 น. และ 19.00-7.00 น. และเจ้าหน้าที่ชุมชน 8 ชั่วโมงต่อวัน	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คนดูแลทางเข้าออกโครงการ 2 คน ดูแลพื้นที่โดยรอบอาคารทางเข้าอาคาร หัวหน้าชุด 1 คนเป็นผู้ ควบคุมการปฏิบัติงาน และมีเจ้าหน้าที่ชุมชนประจำที่โถงทางเข้าของ แต่ละอาคาร ใช้สติ๊กเกอร์และคีย์การ์ดในการควบคุมการเข้าออก โครงการและการเข้าออกอาคาร มีการติดตั้ง CCTV โดยรอบอาคาร โถงทางเข้า พื้นที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ
	งานดูแลรักษาสวน และพื้นที่โดยรอบ	เจ้าหน้าที่ 1 คนต่อพื้นที่ เฉลี่ย 4 ไร่ต่อคน	8 ชั่วโมงต่อวัน เวลา 8.00 - 16.00 น.	เจ้าหน้าที่ 2 คนดูแลความต้นไม้ต่าง ๆ ให้สมบูรณ์และคงสภาพความ เป็นสวน ประกอบด้วยงานรดน้ำ และกำจัดวัชพืช มีการบำรุงใหญ่ เดือนละ 2 ครั้ง

ตารางที่ 4.10 (ต่อ)

การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

โครงการ	งานบริหารจัดการ ด้านงานบริการ	การจัดสรรบุคลากร	ช่วงเวลา/ความถี่	แนวทางปฏิบัติงาน
E	งานดูแลรักษา ความสะอาด	เจ้าหน้าที่จำนวน 1 คนต่อ พื้นที่เฉลี่ย 3,500 - 4,000 ตารางเมตร	8 ชั่วโมงต่อวัน เวลา 8.00 – 16.00 น.	แม่บ้านจำนวน 4 คนทำหน้าที่ดูแลพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละอาคาร แบ่งเป็น 1 คนดูแลโถงทางเข้าอาคาร พื้นที่โดยรอบอาคารแบ่งเป็น 1 คนดูแลอาคารส่วนกลาง และ 3 คนดูแลพื้นที่ลานจอดรถและพื้นที่ โดยรอบอาคาร โดยมีแผนปฏิบัติงานประจำวัน/สัปดาห์/เดือน/ปี มี หัวหน้าแม่บ้านของแต่ละอาคารเป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงาน
	งานดูแลรักษา ความปลอดภัย	จุดเสี่ยงต่าง ๆ ภายใน โครงการ เช่น ทางเข้าออก โครงการ โถงทางเข้า และ พื้นที่จอดรถ เป็นต้น	24 ชั่วโมง แบ่งเป็น 2 กะ เวลา 7.00-19.00 น. และ 19.00-7.00 น. และเจ้าหน้าที่ชุมชน 8 ชั่วโมงต่อวัน	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คนดูแลทางเข้าออกโครงการ 2 คน ดูแลพื้นที่โดยรอบอาคารทางเข้าอาคาร หัวหน้าชุด 1 คนเป็นผู้ ควบคุมการปฏิบัติงาน และมีเจ้าหน้าที่ชุมชนประจำที่โถงทางเข้าของ แต่ละอาคาร ใช้สติ๊กเกอร์และคีย์การ์ดในการควบคุมการเข้าออก โครงการและการเข้าออกอาคาร มีการติดตั้ง CCTV โดยรอบอาคาร โถงทางเข้า พื้นที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ
	งานดูแลรักษาสวน และพื้นที่โดยรอบ	เจ้าหน้าที่ 1 คนต่อพื้นที่ เฉลี่ย 7 ไร่ต่อคน	8 ชั่วโมงต่อวัน เวลา 8.00 – 16.00 น.	เจ้าหน้าที่ 3-4 คนดูแลความต้นไม้ต่าง ๆ ให้สมบูรณ์และคงสภาพ ความเป็นสวน ประกอบด้วยงานรดน้ำ และกำจัดวัชพืช มีการบำรุง ใหญ่เดือนละ 3 ครั้ง

ตารางที่ 4.10 (ต่อ)

การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

โครงการ	งานบริหารจัดการ ด้านงานบริการ	การจัดสรรบุคลากร	ช่วงเวลา/ความถี่	แนวทางปฏิบัติงาน
F	งานดูแลรักษา ความสะอาด	เจ้าหน้าที่จำนวน 1 คนต่อ พื้นที่เฉลี่ย 2,000 - 2,500 ตารางเมตร	8 ชั่วโมงต่อวัน เวลา 8.00 - 16.00 น.	แม่บ้านจำนวน 4 คนทำหน้าที่ดูแลพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละอาคาร แบ่งเป็น 1 คนดูแลโถงทางเข้าอาคาร 2 คนดูแลพื้นที่ส่วนกลาง ภายในอาคาร และ 1 คนดูแลพื้นที่จอดรถและพื้นที่โดยรอบอาคาร โดยมีแผนปฏิบัติงานประจำวัน/สัปดาห์/เดือน/ปี มีหัวหน้าแม่บ้าน ของแต่ละอาคารเป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงานในแต่ละวัน
	งานดูแลรักษา ความปลอดภัย	จุดเสี่ยงต่าง ๆ ภายใน โครงการ เช่น ทางเข้าออก โครงการ โถงทางเข้า และ พื้นที่จอดรถ เป็นต้น	24 ชั่วโมง แบ่งเป็น 2 กะ เวลา 7.00-19.00 น. และ 19.00-7.00 น. และเจ้าหน้าที่ชุมชน 8 ชั่วโมงต่อวัน	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คนดูแลทางเข้าออกโครงการ คน ดูแลพื้นที่อาคารจอดรถ 2 คนดูแลพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร และ หัวหน้าชุด 1 คนเป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน ใช้สติ๊กเกอร์และคีย์ การ์ดในการควบคุมการเข้าออกโครงการและการเข้าออกอาคาร มี การติดตั้ง CCTV โดยรอบอาคาร โถงทางเข้า พื้นที่จอดรถและพื้นที่ ส่วนกลางอื่น ๆ
	งานดูแลรักษาสวน และพื้นที่โดยรอบ	เจ้าหน้าที่ 1 คนต่อพื้นที่ เฉลี่ย 6 ไร่ต่อคน	8 ชั่วโมงต่อวัน เวลา 8.00 - 16.00 น.	เจ้าหน้าที่ 2 คนดูแลความต้นไม้ต่าง ๆ ให้สมบูรณ์และคงสภาพความ เป็นสวน ประกอบด้วยงานรดน้ำ และกำจัดวัชพืช มีการบำรุงใหญ่ เดือนละ 1 ครั้ง

ตารางที่ 4.11

สรุปปัญหาและแนวทางการแก้ไขในงานบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

พื้นที่ส่วนกลาง	ปัญหา	สาเหตุของปัญหา	แนวทางการแก้ไข
โถงทางเข้าและโถงลิฟต์	1. บุคคลภายนอกเข้าไปในอาคาร	1. เดินตามผู้พักอาศัยเข้าไปในอาคาร 2. ญาติหรือบุคคลรู้จักมาพบ โดยไม่ได้แจ้ง	1. ห้ามไม่ให้เข้าภายในอาคารหากไม่มีการสแกนคีย์การ์ดก่อนเข้า 2. หากมาติดต่อต้องรอให้เจ้าของร่วมเป็นผู้ลงมารับด้วยตนเอง 3. ติดตั้ง CCTV ในส่วนของโถงทางเข้าและโถงลิฟต์
พื้นที่จอดรถ	1. ที่จอดรถไม่เพียงพอ	1. บุคคลภายนอกนำรถเข้ามาจอดในพื้นที่โครงการ 2. เจ้าของร่วมจอดรถในช่องที่ไม่ใช่สิทธิ์ของตนเอง 3. เจ้าของร่วมใช้พื้นที่จอดรถมากกว่าสิทธิ์ที่ตนเองมีอยู่	1. คัดกรองโดยการสอบถามจุดประสงค์และข้อมูลของผู้ที่ต้องการติดต่อ 2. จัดระเบียบและขี้อตกลงสำหรับการจอดรถ โดยมีกรเก็บค่าจอดรถสำหรับผู้มาติดต่อหากจอดเกินเวลาที่กำหนด หรือการปรับสำหรับผู้ทำผิดกฎในการจอดรถ
สระว่ายน้ำ	1. ไม่สามารถดูแลสระว่ายน้ำได้อย่างทั่วถึง	1. สระว่ายน้ำมีขนาดใหญ่เกินไป	1. มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยตรวจตราและดูแลความปลอดภัยในการใช้งาน
ห้องออกกำลังกาย	1. อุปกรณ์ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน	1. จำนวนผู้ใช้งานพื้นที่ไม่สอดคล้องกับจำนวนอุปกรณ์	1. มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยแจ้งเตือนก่อนการเข้าใช้งานพื้นที่ 2. เตรียมงบประมาณสำหรับจัดซื้ออุปกรณ์เพิ่มเติม

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

สรุปปัญหาและแนวทางการแก้ไขในงานบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

พื้นที่ส่วนกลาง	ปัญหา	สาเหตุของปัญหา	แนวทางการแก้ไข
ห้องอเนกประสงค์ / ห้องสัมมนาการ	1. ผู้ใช้งานคนอื่นสร้างความรำคาญขณะใช้งาน	1. พูดคุยเสียงดังรบกวนผู้อื่น 2. มีการนำอาหารเข้ามารับประทานภายในห้อง 3. เจ้าหน้าที่ละเลยการปฏิบัติหน้าที่	1. ติดประกาศและแจ้งแก่เจ้าของร่วมเพื่อทำความเข้าใจการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง 2. ติดป้ายประกาศระเบียบการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง 3. จัดเจ้าหน้าที่ในการตรวจตราพื้นที่อย่างสม่ำเสมอ
สนามเด็กเล่น	1. ช่วงกลางวันร้อนเกินไป ไม่สามารถใช้งานได้	1. สนามเด็กเล่น ตั้งอยู่กลางแจ้ง ไม่มีร่มเงาหรือต้นไม้ปกคลุม	1. สร้างหลังคาคลุมบริเวณสนามเด็กเล่น
พื้นที่สวน	1. หญ้า/ต้นไม้ ตาย หรือเสื่อมโทรม	1. ขาดทักษะการดูแลที่ดี 2. ได้รับแสงแดดมากเกินไป	1. ปรับเปลี่ยนวิธีการดูแลให้ดีขึ้น และสอดคล้องกับงบประมาณที่มี 2. เปลี่ยนพันธุ์พืชให้เหมาะสมต่อสภาพแวดล้อม 3. ปลุกพืชทดแทนในส่วนที่เสียหาย
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	1. มีการวางของบริเวณทางเดินด้านหน้าร้านค้า	1. ร้านค้านำของเข้าได้ทางด้านหน้าเท่านั้น 2. พื้นที่หลังร้านมีขนาดเล็ก	1. แจ้งเตือนและกำหนดข้อตกลงกับร้านค้า

4.3 ข้อมูลผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุดระดับกลาง

4.3.1 ข้อมูลพื้นฐานของผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุดระดับกลาง

ตารางที่ 4.12

ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (เพศ)

โครงการ	โครงการ A		โครงการ B		โครงการ C		โครงการ D		โครงการ E		โครงการ F	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	14	35.9	26	46.4	27	39.7	30	46.2	55	53.9	17	56.7
หญิง	25	64.1	30	53.6	41	60.3	35	53.8	47	46.1	13	43.3
รวม	39 คน		56 คน		68 คน		65 คน		102 คน		30 คน	

ตารางที่ 4.13

ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (อายุ)

โครงการ	โครงการ A		โครงการ B		โครงการ C		โครงการ D		โครงการ E		โครงการ F	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
≤20	1	2.6	4	7.1	4	5.9	4	6.2	9	8.8	2	6.7
20-30	11	28.2	13	23.2	15	22.1	14	21.5	20	19.6	5	16.7
31-40	9	23.1	14	25.0	17	25.0	15	23.1	19	18.6	6	20.0
41-50	7	17.9	10	17.9	12	17.6	11	16.9	22	21.6	8	26.6
51-60	8	20.5	11	19.7	14	20.6	13	20.0	21	20.6	7	23.3
≥60	3	7.7	4	7.1	6	8.8	8	12.3	11	10.8	2	6.7
รวม	39 คน		56 คน		68 คน		65 คน		102 คน		30 คน	

ตารางที่ 4.14

ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (อาชีพ)

โครงการ	โครงการ A		โครงการ B		โครงการ C		โครงการ D		โครงการ E		โครงการ F	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	4	10.2	5	8.9	6	8.8	7	10.8	10	9.8	4	13.3
พนักงาน บริษัทเอกชน	20	51.3	21	37.5	29	42.6	24	36.9	40	39.2	10	33.3
ธุรกิจส่วนตัว	9	23.1	18	32.2	21	30.9	18	27.7	28	27.5	13	43.4
นักเรียน/ นักศึกษา	4	10.2	11	19.6	9	13.3	10	15.4	16	15.7	1	3.3
อื่น ๆ	2	5.2	1	1.8	3	4.4	6	9.2	8	7.8	2	6.7
รวม	39 คน		56 คน		68 คน		65 คน		102 คน		30 คน	

ตารางที่ 4.15

ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (ระดับการศึกษา)

โครงการ	โครงการ A		โครงการ B		โครงการ C		โครงการ D		โครงการ E		โครงการ F	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า ปริญญาตรี	1	2.6	2	3.6	3	4.4	4	6.2	6	5.9	1	3.3
ปริญญาตรี	28	71.8	37	66.1	37	54.4	40	61.5	59	57.8	15	50.0
ปริญญาโท	8	20.5	15	26.8	24	35.3	18	27.7	32	31.4	12	40.0
ปริญญาเอก	2	5.1	2	3.6	4	5.9	3	4.6	5	4.9	2	6.7
รวม	39 คน		56 คน		68 คน		65 คน		102 คน		30 คน	

ตารางที่ 4.16

ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (สถานภาพสมรส)

โครงการ	โครงการ A		โครงการ B		โครงการ C		โครงการ D		โครงการ E		โครงการ F	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	23	59.0	34	60.7	36	52.9	31	47.7	52	51.0	12	40.0
สมรส	14	35.9	22	39.3	27	39.7	28	43.1	44	43.1	15	50.0
หย่าร้าง	2	5.1	-	-	5	7.4	6	9.2	6	5.9	3	10.0
รวม	39 คน		56 คน		68 คน		65 คน		102 คน		30 คน	

ตารางที่ 4.17

ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (ประเภทห้องชุดที่พักอาศัย)

โครงการ	โครงการ A		โครงการ B		โครงการ C		โครงการ D		โครงการ E		โครงการ F	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สตูดิโอ	4	10.3	-	-	11	16.2	-	-	-	-	-	-
1 ห้องนอน	24	61.5	36	64.3	33	48.5	41	63.1	74	72.5	-	-
2 ห้องนอน	11	28.2	20	35.7	24	32.3	24	36.9	28	27.5	26	86.7
3 ห้องนอน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	13.3
รวม	39 คน		56 คน		68 คน		65 คน		102 คน		30 คน	

ตารางที่ 4.18

ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (จำนวนผู้พักอาศัย)

โครงการ	โครงการ A		โครงการ B		โครงการ C		โครงการ D		โครงการ E		โครงการ F	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1 คน	8	20.5	15	26.8	15	22.1	12	18.4	19	18.7	4	13.3
2 คน	14	35.9	22	39.3	19	27.9	21	32.3	36	35.3	6	20.0
3 คน	6	15.4	13	23.2	21	30.9	17	26.2	29	28.4	11	36.7
4 คน	11	28.2	6	10.7	13	19.1	15	23.1	18	17.6	8	26.7
5 คน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3.3
รวม	39 คน		56 คน		68 คน		65 คน		102 คน		30 คน	

ตารางที่ 4.19

ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (การครอบครองที่อยู่อาศัย)

โครงการ	โครงการ A		โครงการ B		โครงการ C		โครงการ D		โครงการ E		โครงการ F	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าของ	18	46.2	27	48.2	32	47.1	27	41.5	35	34.3	14	46.7
ผู้เช่าอาศัย	12	30.8	16	28.6	20	29.4	21	32.3	28	27.5	10	33.3
ผู้เช่า	9	23.0	13	23.2	16	23.5	17	26.2	39	38.2	6	20.0
รวม	39 คน		56 คน		68 คน		65 คน		102 คน		30 คน	

4.3.2 พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดระดับกลาง

การวิเคราะห์ผลจากการสำรวจลักษณะทางกายภาพของโครงการอาคารชุดระดับกลางที่มีการออกแบบเพื่อรองรับการใช้งานของคนหลายช่วงอายุ ทำการแบ่งพื้นที่ออกเป็น 10 พื้นที่ ได้แก่ โถงทางเข้า โถงลิฟต์ พื้นที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอเนกประสงค์ ห้องสันทนาการ พื้นที่สวน สนามเด็กเล่น และพื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า ซึ่งการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการแจกแบบสอบถามกับกลุ่มตัวอย่าง ทำการจัดลำดับข้อมูลการใช้งานในแต่ละพื้นที่โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างตามช่วงอายุได้แก่ อายุต่ำกว่า 30 ปี อายุ 30-50 ปี และอายุ 50 ปีขึ้นไป และใช้วิธีการหาค่าร้อยละและค่าเฉลี่ย โดยนำข้อมูลที่ได้ได้มาวิเคราะห์ร่วมกับความพึงพอใจต่องานบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร และลักษณะทางกายภาพของแต่ละพื้นที่เพื่อหาข้อสรุปถึงปัจจัยทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยแต่ละวัย



ตารางที่ 4.20

พฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (โถงทางเข้าและโถงลิฟต์)

โถงทางเข้าและโถงลิฟต์		โครงการ A	โครงการ B	โครงการ C	โครงการ D	โครงการ E	โครงการ F
ปริมาณในการเข้าใช้งานพื้นที่ (ร้อยละ)		93.18	91.67	97.44	92.45	93.33	63.89
จำนวนครั้งที่ใช้งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	1 ครั้ง	-	-	10.53	10.20	-	-
	2 ครั้ง	-	3.03	13.16	8.16	7.14	-
	3 ครั้ง	-	6.06	10.53	4.08	4.76	-
	4 ครั้ง	-	7.58	-	2.04	2.38	-
	5 ครั้ง	19.51	27.27	19.74	28.57	30.95	13.04
	6 ครั้ง	39.02	37.88	26.32	22.45	33.33	56.52
	7 ครั้ง	41.46	18.18	19.74	24.49	21.43	30.43
เฉลี่ยการใช้งานพื้นที่ (ครั้ง/สัปดาห์)		6.22	5.45	4.63	4.96	5.43	6.17
เวลาในการเข้าใช้งานพื้นที่ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ช่วงเวลา)	ก่อน 8.00 น.	56.82	55.56	67.95	54.72	64.44	27.78
	8.00 – 11.00	19.78	22.42	19.79	24.77	16.83	25.93
	11.00 – 14.00	2.20	4.85	2.67	1.83	2.97	1.85
	14.00 – 17.00	2.20	1.21	-	0.92	1.98	-
	17.00 – 20.00	21.98	26.06	27.81	24.77	27.72	27.78
	หลัง 20.00	26.37	21.21	21.39	21.10	21.78	25.93
เวลาในการใช้งานพื้นที่แต่ละครั้ง (ชั่วโมง/ครั้ง)	30 นาที หรือน้อยกว่า	-	-	-	-	-	-
	1 ชั่วโมง	-	-	-	-	-	-
	1.5 ชั่วโมง	-	-	-	-	-	-
	2.5 ชั่วโมง	-	-	-	-	-	-
	3 ชั่วโมง ขึ้นไป	-	-	-	-	-	-
เฉลี่ยระยะเวลาในการใช้งานพื้นที่ (ชั่วโมง/ครั้ง)		-	-	-	-	-	-

ตารางที่ 4.21

พฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (พื้นที่จอดรถ)

พื้นที่จอดรถ		โครงการ A	โครงการ B	โครงการ C	โครงการ D	โครงการ E	โครงการ F
ปริมาณในการเข้าใช้งานพื้นที่ (ร้อยละ)		74.27	78.39	77.77	68.36	64.78	84.89
จำนวนครั้งที่ใช้งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	1 ครั้ง	5.88	1.82	7.94	7.32	-	-
	2 ครั้ง	8.82	1.82	6.35	7.32	5.71	5.00
	3 ครั้ง	5.88	3.64	15.87	12.20	11.43	5.00
	4 ครั้ง	-	5.45	4.76	4.88	-	-
	5 ครั้ง	8.82	18.18	22.22	17.07	22.86	20.00
	6 ครั้ง	35.29	41.82	23.81	26.83	28.57	35.00
	7 ครั้ง	35.29	27.27	19.05	24.39	31.43	35.00
เฉลี่ยการใช้งานพื้นที่ (ครั้ง/สัปดาห์)		6.22	5.45	4.75	4.95	5.51	5.80
เวลาในการใช้งานพื้นที่ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ช่วงเวลา)	ก่อน 8.00 น.	28.77	23.36	29.33	54.72	26.51	27.78
	8.00 – 11.00	21.92	22.63	16.67	24.77	19.28	25.93
	11.00 – 14.00	-	1.46	-	1.83	1.20	1.85
	14.00 – 17.00	1.37	-	-	0.92	1.20	-
	17.00 – 20.00	27.40	22.63	27.33	24.77	31.33	27.78
	หลัง 20.00	20.55	29.93	26.67	21.10	20.48	25.93
เวลาในการใช้งานพื้นที่แต่ละครั้ง (ชั่วโมง/ครั้ง)	30 นาที หรือน้อยกว่า	-	-	-	-	-	-
	1 ชั่วโมง	-	-	-	-	-	-
	1.5 ชั่วโมง	-	-	-	-	-	-
	2.5 ชั่วโมง	-	-	-	-	-	-
	3 ชั่วโมง ขึ้นไป	-	-	-	-	-	-
เฉลี่ยระยะเวลาในการใช้งานพื้นที่ (ชั่วโมง/ครั้ง)		-	-	-	-	-	-

ตารางที่ 4.22

พฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (สระว่ายน้ำ)

สระว่ายน้ำ		โครงการ A	โครงการ B	โครงการ C	โครงการ D	โครงการ E	โครงการ F
ปริมาณในการเข้าใช้งานพื้นที่ (ร้อยละ)		47.73	47.22	44.87	47.17	55.56	58.89
จำนวนครั้งที่ใช้งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	1 ครั้ง	23.81	17.65	34.29	24.00	32.00	42.86
	2 ครั้ง	28.57	8.82	25.71	24.00	24.00	21.43
	3 ครั้ง	19.05	44.12	22.86	24.00	24.00	14.29
	4 ครั้ง	23.81	17.65	5.71	16.00	20.00	21.43
	5 ครั้ง	4.76	5.88	11.43	8.00	-	-
	6 ครั้ง	-	5.88	-	-	-	-
	7 ครั้ง	-	-	-	4.00	-	-
เฉลี่ยการใช้งานพื้นที่ (ครั้ง/สัปดาห์)		2.57	3.03	2.34	2.76	2.32	2.14
เวลาในการใช้งานพื้นที่ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ช่วงเวลา)	ก่อน 8.00 น.	20.59	15.79	13.64	15.38	7.14	12.50
	8.00 – 11.00	8.82	21.05	22.73	12.82	25.00	18.75
	11.00 – 14.00	8.82	15.79	18.18	10.26	25.00	6.25
	14.00 – 17.00	8.8	39.47	9.09	7.69	7.14	12.50
	17.00 – 20.00	29.41	7.89	22.73	38.46	21.43	43.75
	หลัง 20.00	23.53	-	13.64	15.38	14.29	6.25
เวลาในการใช้งานพื้นที่แต่ละครั้ง (ชั่วโมง/ครั้ง)	30 นาที หรือน้อยกว่า	4.76	-	5.71	4.00	4.00	7.14
	1 ชั่วโมง	66.67	26.47	48.57	60.00	32.00	41.86
	1.5 ชั่วโมง	14.29	38.24	17.14	12.00	24.00	35.71
	2 ชั่วโมง	14.29	17.65	17.14	20.00	28.00	14.29
	2.5 ชั่วโมง	-	-	-	-	-	-
	3 ชั่วโมง ขึ้นไป	-	17.65	11.43	4.00	12.00	-
เฉลี่ยระยะเวลาในการใช้งานพื้นที่ (ชั่วโมง/ครั้ง)		1.19	1.72	1.46	1.32	1.62	1.29

ตารางที่ 4.23

พฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (ห้องออกกำลังกาย)

ห้องออกกำลังกาย		โครงการ A	โครงการ B	โครงการ C	โครงการ D	โครงการ E	โครงการ F
ปริมาณในการเข้าใช้งานพื้นที่ (ร้อยละ)		59.09	48.61	57.69	54.72	55.56	44.56
จำนวนครั้งที่ใช้งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	1 ครั้ง	30.77	22.86	22.22	24.14	20.00	36.36
	2 ครั้ง	23.08	25.71	20.00	34.48	48.00	27.27
	3 ครั้ง	15.38	20.00	6.67	6.90	12.00	9.09
	4 ครั้ง	11.54	14.29	28.89	13.79	8.00	18.18
	5 ครั้ง	7.69	-	11.11	10.34	4.00	-
	6 ครั้ง	7.69	2.86	4.44	3.45	8.00	9.09
	7 ครั้ง	2.81	11.43	6.67	6.90	-	-
เฉลี่ยการใช้งานพื้นที่ (ครั้ง/สัปดาห์)		2.57	2.94	3.27	2.90	2.52	2.45
4เวลาในการเข้าใช้งานพื้นที่ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ช่วงเวลา)	ก่อน 8.00 น.	10.71	15.69	7.69	6.06	5.71	-
	8.00 – 11.00	17.86	17.65	21.15	24.24	25.71	25.00
	11.00 – 14.00	14.29	11.76	13.46	12.12	14.29	-
	14.00 – 17.00	3.57	13.73	11.54	6.06	11.43	16.67
	17.00 – 20.00	28.57	31.37	23.08	27.27	22.86	25.00
	หลัง 20.00	25.00	9.80	23.08	24.24	20.00	33.33
เวลาในการใช้งานพื้นที่แต่ละครั้ง (ชั่วโมง/ครั้ง)	30 นาที หรือน้อยกว่า	7.69	2.86	8.89	13.79	3.85	8.33
	1 ชั่วโมง	34.62	31.43	37.78	44.83	38.46	58.33
	1.5 ชั่วโมง	30.77	34.29	22.22	13.79	26.92	16.67
	2 ชั่วโมง	23.08	22.86	20.00	20.69	19.23	8.33
	2.5 ชั่วโมง	-	-	-	-	-	-
	3 ชั่วโมง ขึ้นไป	3.85	8.57	11.11	6.90	11.54	8.33
เฉลี่ยระยะเวลาในการใช้งานพื้นที่ (ชั่วโมง/ครั้ง)		1.42	1.56	1.49	1.34	1.54	1.29

ตารางที่ 4.24

พฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (ห้องอเนกประสงค์)

ห้องอเนกประสงค์		โครงการ A	โครงการ B	โครงการ C	โครงการ D	โครงการ E	โครงการ F
ปริมาณในการเข้าใช้งานพื้นที่ (ร้อยละ)		43.18	45.83	46.15	54.72	44.44	38.05
จำนวนครั้งที่ใช้งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	1 ครั้ง	42.11	39.39	44.44	44.83	35.00	77.78
	2 ครั้ง	15.79	33.33	13.89	27.59	45.00	22.22
	3 ครั้ง	21.05	-	19.44	10.34	15.00	-
	4 ครั้ง	5.26	6.06	11.11	6.90	-	-
	5 ครั้ง	-	9.09	2.78	-	-	-
	6 ครั้ง	-	-	5.56	3.45	-	-
	7 ครั้ง	15.79	12.54	2.78	6.90	5.00	-
เฉลี่ยการใช้งานพื้นที่ (ครั้ง/สัปดาห์)		2.68	2.61	2.42	2.28	2.05	1.22
เวลาในการใช้งานพื้นที่ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ช่วงเวลา)	ก่อน 8.00 น.	13.04	-	6.67	11.43	10.00	25.00
	8.00 – 11.00	30.43	51.22	33.33	28.57	36.67	50.00
	11.00 – 14.00	8.70	19.51	20.00	14.29	16.67	8.33
	14.00 – 17.00	26.09	-	8.89	22.86	10.00	-
	17.00 – 20.00	17.39	7.32	6.67	8.57	10.00	8.33
	หลัง 20.00	4.35	21.95	24.44	14.29	16.67	8.33
เวลาในการใช้งานพื้นที่แต่ละครั้ง (ชั่วโมง/ครั้ง)	30 นาที หรือน้อยกว่า	10.53	-	2.78	13.79	14.29	44.44
	1 ชั่วโมง	57.89	51.52	61.11	48.28	38.10	44.44
	1.5 ชั่วโมง	15.79	12.12	16.67	20.69	19.05	-
	2 ชั่วโมง	-	27.27	5.56	10.34	19.05	-
	2.5 ชั่วโมง	5.26	3.03	11.11	3.45	4.76	-
	3 ชั่วโมง ขึ้นไป	10.53	6.06	2.78	3.445	4.76	11.11
เฉลี่ยระยะเวลาในการใช้งานพื้นที่ (ชั่วโมง/ครั้ง)		1.32	1.50	1.35	1.26	1.38	1.00

ตารางที่ 4.25

พฤติกรรมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (ห้องสันตนาการ)

ห้องสันตนาการ		โครงการ A	โครงการ B	โครงการ C	โครงการ D	โครงการ E	โครงการ F
ปริมาณในการเข้าใช้งานพื้นที่ (ร้อยละ)		38.64	37.50	34.62	45.28	48.89	32.14
จำนวนครั้งที่ใช้งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	1 ครั้ง	58.82	33.33	66.67	62.50	50.00	66.67
	2 ครั้ง	29.41	40.74	18.52	25.00	31.82	11.11
	3 ครั้ง	11.76	3.70	11.11	12.50	9.09	-
	4 ครั้ง	-	7.41	-	-	4.55	22.22
	5 ครั้ง	-	-	-	-	-	-
	6 ครั้ง	-	11.11	-	-	-	-
	7 ครั้ง	-	3.40	3.70	-	4.55	-
เฉลี่ยการใช้งานพื้นที่ (ครั้ง/สัปดาห์)		1.53	2.48	1.63	1.50	1.91	1.78
เวลาในการเข้าใช้งานพื้นที่ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ช่วงเวลา)	ก่อน 8.00 น.	4.76	-	-	3.45	-	-
	8.00 – 11.00	23.81	25.00	25.00	20.69	37.04	36.36
	11.00 – 14.00	14.29	12.50	9.38	20.69	7.41	-
	14.00 – 17.00	19.05	18.75	15.63	14.14	22.22	9.09
	17.00 – 20.00	33.33	21.88	31.25	20.69	22.22	27.27
	หลัง 20.00	4.73	23.64	18.75	10.34	11.11	27.27
เวลาในการใช้งานพื้นที่แต่ละครั้ง (ชั่วโมง/ครั้ง)	30 นาที หรือน้อยกว่า	13.53	-	18.52	25.00	4.17	11.11
	1 ชั่วโมง	51.18	48.15	40.74	41.67	45.83	44.44
	1.5 ชั่วโมง	11.76	25.93	7.41	16.67	12.50	-
	2 ชั่วโมง	17.65	11.11	22.22	12.50	25.00	44.44
	2.5 ชั่วโมง	5.88	-	7.41	4.17	4.17	-
	3 ชั่วโมง ขึ้นไป	-	17.81	3.70	-	8.33	-
เฉลี่ยระยะเวลาในการใช้งานพื้นที่ (ชั่วโมง/ครั้ง)		1.21	1.54	1.35	1.15	1.52	1.39

ตารางที่ 4.26

พฤติกรรมกรเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (สนามเด็กเล่น)

สนามเด็กเล่น		โครงการ A	โครงการ B	โครงการ C	โครงการ D	โครงการ E	โครงการ F
ปริมาณในการเข้าใช้งานพื้นที่ (ร้อยละ)		36.36	33.33	43.59	52.83	51.11	48.11
จำนวนครั้งที่ใช้งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	1 ครั้ง	43.75	16.6	47.06	46.43	43.48	53.85
	2 ครั้ง	50.00	50.00	41.18	39.29	52.17	38.46
	3 ครั้ง	6.25	25.00	8.82	10.71	-	7.69
	4 ครั้ง	-	8.33	2.94	3.57	4.35	-
	5 ครั้ง	-	-	-	-	-	-
	6 ครั้ง	-	-	-	-	-	-
	7 ครั้ง	-	-	-	-	-	-
เฉลี่ยการใช้งานพื้นที่ (ครั้ง/สัปดาห์)		1.63	2.25	1.68	1.71	1.65	1.54
เวลาในการใช้งานพื้นที่ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ช่วงเวลา)	ก่อน 8.00 น.	5.56	25.00	8.57	9.68	20.00	12.50
	8.00 – 11.00	16.67	8.33	5.71	6.45	4.00	-
	11.00 – 14.00	27.78	25.00	31.43	38.71	28.00	43.75
	14.00 – 17.00	38.89	41.67	45.71	32.26	40.00	25.00
	17.00 – 20.00	11.11	-	2.86	9.68	4.00	18.75
	หลัง 20.00	-	-	5.71	3.23	4.00	-
เวลาในการใช้งานพื้นที่แต่ละครั้ง (ชั่วโมง/ครั้ง)	30 นาที หรือน้อยกว่า	50.00	25.00	41.18	57.14	30.77	61.54
	1 ชั่วโมง	37.50	66.67	55.88	39.29	50.00	23.08
	1.5 ชั่วโมง	6.25	8.33	2.94	-	3.85	15.38
	2 ชั่วโมง	-	-	-	-	-	-
	2.5 ชั่วโมง	-	-	-	-	11.54	-
	3 ชั่วโมง ขึ้นไป	6.25	-	-	3.57	3.85	-
เฉลี่ยระยะเวลาในการใช้งานพื้นที่ (ชั่วโมง/ครั้ง)		0.91	0.92	0.81	0.79	1.12	0.77

ตารางที่ 4.27

พฤติกรรมกรการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (พื้นที่สวน)

พื้นที่สวน		โครงการ A	โครงการ B	โครงการ C	โครงการ D	โครงการ E	โครงการ F
ปริมาณในการเข้าใช้งานพื้นที่ (ร้อยละ)		56.82	41.67	60.26	58.49	68.89	65.89
จำนวนครั้งที่ใช้งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	1 ครั้ง	40.00	13.33	25.53	38.71	25.81	42.86
	2 ครั้ง	32.00	20.00	29.9	22.58	29.03	28.57
	3 ครั้ง	16.00	43.33	25.53	12.90	29.03	14.29
	4 ครั้ง	4.00	3.33	-	6.45	3.23	7.14
	5 ครั้ง	8.00	6.67	8.51	16.13	9.68	7.14
	6 ครั้ง	-	-	-	-	-	-
	7 ครั้ง	-	13.33	10.64	3.23	3.23	-
เฉลี่ยการใช้งานพื้นที่ (ครั้ง/สัปดาห์)		2.08	3.23	2.79	2.52	2.55	2.07
เวลาในการเข้าใช้งานพื้นที่ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ช่วงเวลา)	ก่อน 8.00 น.	16.00	25.53	16.67	15.38	11.76	20.00
	8.00 – 11.00	8.00	17.65	11.67	7.69	14.71	13.33
	11.00 – 14.00	4.00	5.88	8.33	5.13	-	-
	14.00 – 17.00	12.00	-	8.33	17.95	11.76	6.67
	17.00 – 20.00	60.00	41.18	46.67	43.59	55.88	60.00
	หลัง 20.00	-	11.76	8.33	10.26	5.88	-
เวลาในการใช้งานพื้นที่แต่ละครั้ง (ชั่วโมง/ครั้ง)	30 นาที หรือน้อยกว่า	2	3.33	23.40	25.00	18.42	33.33
	1 ชั่วโมง	52.00	60.00	40.43	34.38	36.84	40.00
	1.5 ชั่วโมง	28.00	6.67	2.13	-	2.63	13.33
	2 ชั่วโมง	4.00	20.00	34.04	37.50	23.68	-
	2.5 ชั่วโมง	16.00	-	-	3.13	8.42	13.33
	3 ชั่วโมง ขึ้นไป	-	-	-	-	-	-
เฉลี่ยระยะเวลาในการใช้งานพื้นที่ (ชั่วโมง/ครั้ง)		0.92	1.17	1.23	1.30	1.43	1.10

ตารางที่ 4.28

พฤติกรรมกรเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า)

พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า		โครงการ A	โครงการ B	โครงการ C	โครงการ D	โครงการ E	โครงการ F
ปริมาณในการเข้าใช้งานพื้นที่ (ร้อยละ)		63.64	66.67	74.36	67.92	73.33	-
จำนวนครั้งที่ใช้งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	1 ครั้ง	6.82	19.44	22.73	22.73	9.09	-
	2 ครั้ง	10.63	-	10.34	2.78	15.15	-
	3 ครั้ง	12.71	8.33	10.34	8.33	6.06	-
	4 ครั้ง	21.32	12.50	15.52	13.89	24.24	-
	5 ครั้ง	29.98	16.67	12.07	25.00	21.21	-
	6 ครั้ง	14.29	12.50	18.97	8.33	9.09	-
	7 ครั้ง	3.57	20.83	15.52	13.89	12.12	-
เฉลี่ยการใช้งานพื้นที่ (ครั้ง/สัปดาห์)		4.00	4.08	4.14	3.86	4.03	-
เวลาในการใช้งานพื้นที่ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ช่วงเวลา)	ก่อน 8.00 น.	24.32	18.75	20.48	28.07	12.7	-
	8.00 – 11.00	10.81	15.63	9.64	10.53	14.89	-
	11.00 – 14.00	-	6.25	1.20	3.51	2.13	-
	14.00 – 17.00	13.51	15.63	15.66	10.53	14.89	-
	17.00 – 20.00	32.43	12.50	30.12	22.81	27.66	-
	หลัง 20.00	18.92	31.25	22.89	24.56	27.66	-
เวลาในการใช้งานพื้นที่แต่ละครั้ง (ชั่วโมง/ครั้ง)	30 นาที หรือน้อยกว่า	42.86	55.91	40.00	50.00	28.13	-
	1 ชั่วโมง	39.29	34.36	52.73	36.11	56.25	-
	1.5 ชั่วโมง	14.29	4.55	3.64	13.89	12.50	-
	2 ชั่วโมง	-	4.55	3.64	-	-	-
	2.5 ชั่วโมง	3.57	-	-	-	3.13	-
	3 ชั่วโมง ขึ้นไป	-	-	-	-	-	-
เฉลี่ยระยะเวลาในการใช้งานพื้นที่ (ชั่วโมง/ครั้ง)		0.91	0.86	0.85	0.82	0.97	-

4.3.3 พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของผู้พักอาศัยแยกตามโครงการ

ตารางที่ 4.29

ตารางสรุปข้อมูลการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางแบ่งตามกลุ่มอายุของผู้พักอาศัยโครงการ A

พื้นที่ส่วนกลาง	อายุไม่เกิน 30 ปี		อายุ 30-50 ปี		อายุ 50 ปีขึ้นไป	
	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)
โถงทางเข้า	81.82	5	72.48	6	83.33	4
พื้นที่จอดรถ	63.64	5	81.48	5	51.23	3
สระว่ายน้ำ	54.55	2	51.85	1	16.83	1
ห้องออกกำลังกาย	45.45	1	66.67	3	58.46	2
ห้องอเนกประสงค์	63.64	2	44.36	1	33.42	1
ห้องสันทนาการ	53.48	2	40.74	1	16.67	1
สนามเด็กเล่น	27.32	1	59.26	2	34.52	1
พื้นที่สวน	36.41	1	66.67	3	68.84	3
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	72.73	5	62.96	3	32.36	1

จากตารางที่ 4.29 จะพบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการ A ที่มีอายุไม่เกิน 30 ปีมีการใช้งานพื้นที่บริเวณโถงทางเข้าอาคารมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 81.82 เฉลี่ย 5 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่ร้านค้าร้อยละ 72.73 เฉลี่ย 5 ครั้งต่อสัปดาห์ และพื้นที่ห้องอเนกประสงค์และพื้นที่จอดรถร้อยละ 63.64 เฉลี่ย 2 และ 5 ครั้งต่อสัปดาห์ กลุ่มผู้พักอาศัยอายุตั้งแต่ 30-50 ปีมีการใช้งานพื้นที่จอดรถมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 81.48 เฉลี่ย 5 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่โถงทางเข้าร้อยละ 72.48 เฉลี่ย 6 ครั้งต่อสัปดาห์ และห้องออกกำลังกายและพื้นที่สวนร้อยละ 66.67 เฉลี่ย 3 ครั้งต่อสัปดาห์ กลุ่มผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปมีการใช้งานพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุดร้อยละ 83.33 เฉลี่ย 4 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่สวนร้อยละ 68.84 เฉลี่ย 3 ครั้งต่อสัปดาห์ และห้องออกกำลังกายร้อยละ 58.46 เฉลี่ย 2 ครั้งต่อสัปดาห์

ตารางที่ 4.30

ตารางสรุปข้อมูลการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางแบ่งตามกลุ่มอายุของผู้พักอาศัยโครงการ B

พื้นที่ส่วนกลาง	อายุไม่เกิน 30 ปี		อายุ 30-50 ปี		อายุ 50 ปีขึ้นไป	
	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)
โถงทางเข้า	85.64	5	73.46	3	94.87	6
พื้นที่จอดรถ	79.31	5	84.92	5	46.64	3
สระว่ายน้ำ	31.03	1	58.97	2	24.38	1
ห้องออกกำลังกาย	51.72	2	46.15	1	36.74	1
ห้องอเนกประสงค์	68.98	2	48.28	1	18.52	1
ห้องสันทนาการ	58.64	1	43.53	1	14.43	1
สนามเด็กเล่น	27.59	1	53.26	2	12.66	1
พื้นที่สวน	34.48	1	46.15	1	52.24	2
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	75.86	4	56.41	3	48.32	3

จากตารางที่ 4.30 จะพบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการ B ที่มีอายุไม่เกิน 30 ปีมีการใช้งานพื้นที่บริเวณโถงทางเข้าอาคารมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 85.64 เฉลี่ย 5 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่จอดรถร้อยละ 79.31 เฉลี่ย 5 ครั้งต่อสัปดาห์ และพื้นที่ร้านค้าร้อยละ 75.86 เฉลี่ย 4 ครั้งต่อสัปดาห์ กลุ่มผู้พักอาศัยอายุตั้งแต่ 30-50 ปีมีการใช้งานพื้นที่จอดรถมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 84.92 เฉลี่ย 5 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่โถงทางเข้าร้อยละ 73.46 เฉลี่ย 3 ครั้งต่อสัปดาห์ และสระว่ายน้ำร้อยละ 58.97 เฉลี่ย 2 ครั้งต่อสัปดาห์ กลุ่มผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปมีการใช้งานพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุดร้อยละ 94.87 เฉลี่ย 6 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่สวนร้อยละ 52.24 เฉลี่ย 2 ครั้งต่อสัปดาห์ และพื้นที่ร้านค้าร้อยละ 48.32 เฉลี่ย 3 ครั้งต่อสัปดาห์

ตารางที่ 4.31

ข้อมูลการใช้พื้นที่ส่วนกลางแบ่งตามกลุ่มอายุของผู้พักอาศัยโครงการ C

พื้นที่ส่วนกลาง	อายุไม่เกิน 30 ปี		อายุ 30-50 ปี		อายุ 50 ปีขึ้นไป	
	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)
โถงทางเข้า	92.16	5	83.44	4	88.35	5
พื้นที่จอดรถ	76.23	3	86.48	6	66.92	4
สระว่ายน้ำ	32.64	1	51.28	1	38.46	1
ห้องออกกำลังกาย	54.45	2	69.23	2	54.77	2
ห้องอเนกประสงค์	56.68	2	48.72	1	18.52	1
ห้องสันทนาการ	58.64	1	43.53	1	41.54	3
สนามเด็กเล่น	30.77	1	58.28	2	26.63	1
พื้นที่สวน	61.24	2	69.23	3	58.85	2
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	79.98	3	59.43	3	46.92	2

จากตารางที่ 4.31 จะพบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการ C ที่มีอายุไม่เกิน 30 ปีมีการใช้งานพื้นที่บริเวณโถงทางเข้าอาคารมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 92.16 เฉลี่ย 5 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่ร้านค้าร้อยละ 79.98 เฉลี่ย 3 ครั้งต่อสัปดาห์ และพื้นที่จอดรถร้อยละ 76.23 เฉลี่ย 3 ครั้งต่อสัปดาห์ กลุ่มผู้พักอาศัยอายุตั้งแต่ 30-50 ปีมีการใช้งานพื้นที่จอดรถมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 86.48 เฉลี่ย 6 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่โถงทางเข้าร้อยละ 83.44 เฉลี่ย 4 ครั้งต่อสัปดาห์ และห้องออกกำลังกายและพื้นที่สวนร้อยละ 69.23 เฉลี่ย 2 และ 3 ครั้งต่อสัปดาห์ กลุ่มผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปมีการใช้งานพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุดร้อยละ 88.35 เฉลี่ย 5 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่จอดรถร้อยละ 66.92 เฉลี่ย 4 ครั้งต่อสัปดาห์ และพื้นที่สวนร้อยละ 58.85 เฉลี่ย 2 ครั้งต่อสัปดาห์

ตารางที่ 4.32

ข้อมูลการใช้พื้นที่ส่วนกลางแบ่งตามกลุ่มอายุของผู้พักอาศัยโครงการ D

พื้นที่ส่วนกลาง	อายุไม่เกิน 30 ปี		อายุ 30-50 ปี		อายุ 50 ปีขึ้นไป	
	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)
โถงทางเข้า	83.33	5	96.55	6	92.26	6
พื้นที่จอดรถ	92.68	5	75.86	4	42.24	3
สระว่ายน้ำ	48.33	2	42.28	1	33.33	1
ห้องออกกำลังกาย	58.33	1	55.17	2	59.38	2
ห้องอเนกประสงค์	52.14	2	58.62	1	46.33	1
ห้องสันทนาการ	47.48	1	44.83	1	33.33	1
สนามเด็กเล่น	33.33	1	62.07	1	59.26	1
พื้นที่สวน	46.65	1	68.97	2	62.84	2
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	78.89	4	64.36	2	52.67	2

จากตารางที่ 4.32 จะพบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการ D ที่มีอายุไม่เกิน 30 ปีมีการใช้งานพื้นที่จอดรถมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 92.68 เฉลี่ย 5 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่โถงทางเข้าร้อยละ 83.33 เฉลี่ย 5 ครั้งต่อสัปดาห์ และพื้นที่ร้านค้าร้อยละ 78.89 เฉลี่ย 4 ครั้งต่อสัปดาห์ กลุ่มผู้พักอาศัยอายุตั้งแต่ 30-50 ปีมีการใช้งานพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 96.55 เฉลี่ย 6 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่จอดรถร้อยละ 75.86 เฉลี่ย 4 ครั้งต่อสัปดาห์ และพื้นที่สวนร้อยละ 68.97 เฉลี่ย 2 ครั้งต่อสัปดาห์ กลุ่มผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปมีการใช้งานพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุดร้อยละ 92.26 เฉลี่ย 6 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่สวนร้อยละ 62.84 เฉลี่ย 2 ครั้งต่อสัปดาห์ และพื้นที่ออกกำลังกายร้อยละ 59.38 เฉลี่ย 2 ครั้งต่อสัปดาห์

ตารางที่ 4.33

ข้อมูลการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางแบ่งตามกลุ่มอายุของผู้พักอาศัยโครงการ E

พื้นที่ส่วนกลาง	อายุไม่เกิน 30 ปี		อายุ 30-50 ปี		อายุ 50 ปีขึ้นไป	
	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)
โถงทางเข้า	84.89	5	88.46	5	94.53	6
พื้นที่จอดรถ	77.78	5	84.62	5	48.54	2
สระว่ายน้ำ	55.56	2	53.85	1	62.42	1
ห้องออกกำลังกาย	52.33	1	65.38	2	41.28	1
ห้องอเนกประสงค์	58.43	1	42.31	1	39.46	1
ห้องสันทนาการ	42.22	1	53.85	1	49.93	1
สนามเด็กเล่น	38.54	1	50.42	1	62.38	1
พื้นที่สวน	48.83	2	69.23	1	71.24	3
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	77.78	3	71.08	3	58.46	2

จากตารางที่ 4.33 จะพบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการ E ที่มีอายุไม่เกิน 30 ปีมีการใช้งานพื้นที่บริเวณโถงทางเข้าอาคารมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 84.89 เฉลี่ย 5 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่จอดรถและพื้นที่ร้านค้าร้อยละ 77.78 เฉลี่ย 3 และ 5 ครั้งต่อสัปดาห์ และพื้นที่ห้องอเนกประสงค์ร้อยละ 58.43 เฉลี่ย 1 ครั้งต่อสัปดาห์ กลุ่มผู้พักอาศัยอายุตั้งแต่ 30-50 ปีมีการใช้งานพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 88.46 เฉลี่ย 5 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่จอดรถร้อยละ 84.62 เฉลี่ย 5 ครั้งต่อสัปดาห์ และพื้นที่ร้านค้าร้อยละ 71.08 เฉลี่ย 3 ครั้งต่อสัปดาห์ กลุ่มผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปมีการใช้งานพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุดร้อยละ 94.53 เฉลี่ย 6 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่สวนร้อยละ 71.24 เฉลี่ย 3 ครั้งต่อสัปดาห์ และพื้นที่สระว่ายน้ำร้อยละ 62.42 เฉลี่ย 1 ครั้งต่อสัปดาห์

ตารางที่ 4.34

ข้อมูลการใช้พื้นที่ส่วนกลางแบ่งตามกลุ่มอายุของผู้พักอาศัยโครงการ F

พื้นที่ส่วนกลาง	อายุไม่เกิน 30 ปี		อายุ 30-50 ปี		อายุ 50 ปีขึ้นไป	
	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)	ปริมาณ ในการเข้า ใช้งาน พื้นที่ (ร้อยละ)	จำนวน ครั้งที่ใช้ งานพื้นที่ (ครั้ง / สัปดาห์)
โถงทางเข้า	91.36	6	83.64	6	84.35	5
พื้นที่จอดรถ	84.42	6	94.33	7	56.82	4
สระว่ายน้ำ	66.67	2	53.34	1	68.82	2
ห้องออกกำลังกาย	34.58	2	46.62	3	33.77	1
ห้องอเนกประสงค์	68.72	2	51.78	2	21.64	1
ห้องสันทนาการ	62.31	3	48.76	1	33.33	3
สนามเด็กเล่น	42.84	1	56.67	4	44.92	2
พื้นที่สวน	68.93	3	63.33	2	69.72	3
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	58.82	2	64.53	3	45.64	2

จากตารางที่ 4.34 จะพบว่ากลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการ F ที่มีอายุไม่เกิน 30 ปีมีการใช้งานพื้นที่บริเวณโถงทางเข้าอาคารมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 91.36 เฉลี่ย 6 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่จอดรถร้อยละ 84.42 เฉลี่ย 6 ครั้งต่อสัปดาห์ และพื้นที่สวนร้อยละ 68.93 เฉลี่ย 3 ครั้งต่อสัปดาห์ กลุ่มผู้พักอาศัยอายุตั้งแต่ 30-50 ปีมีการใช้งานพื้นที่จอดรถมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 94.33 เฉลี่ย 7 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่โถงทางเข้าร้อยละ 83.64 เฉลี่ย 6 ครั้งต่อสัปดาห์ และพื้นที่ร้านค้าร้อยละ 64.53 เฉลี่ย 3 ครั้งต่อสัปดาห์ กลุ่มผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปมีการใช้งานพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุดร้อยละ 84.45 เฉลี่ย 5 ครั้งต่อสัปดาห์ รองลงมาคือพื้นที่สวนร้อยละ 69.72 เฉลี่ย 3 ครั้งต่อสัปดาห์ และพื้นที่สระว่ายน้ำร้อยละ 68.82 เฉลี่ย 2 ครั้งต่อสัปดาห์

4.4 ระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยต่อการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารชุด

การวัดระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยต่อการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารชุดกระทำโดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูล การออกแบบข้อความใช้มาตราวัด 5 ระดับตามแบบของลิเคิร์ต (Likert 5-point Scale) โดยแบ่งงานบริหารจัดการออกเป็น 3 ด้าน ได้แก่ งานดูแลรักษาความสะอาด งานดูแลรักษาความปลอดภัย และงานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ การแจกแบบสอบถามกระทำโดยวิธีการสุ่มตัวอย่างจากประชากร (Random Selection) โดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง ที่ระดับความมีนัยสำคัญทางสถิติเท่ากับ .05 จำนวน 360 คน อ้างอิงจากตารางสำเร็จของทาโร ยามาเน่ (Taro Yamane, 1973) และทำการประเมินระดับความพึงพอใจจากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับความพึงพอใจที่ระดับ 4 (พึงพอใจ) และ 5 (พึงพอใจมาก) เท่านั้น โดยผลการเก็บข้อมูลแสดงให้เห็นดังตารางที่ 4.35 - 4.40 ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ ของแต่ละโครงการกรณีศึกษา



4.4.1 ระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยแยกตามโครงการ

ตารางที่ 4.35

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ A

โครงการ A	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาความสะอาด	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความสะอาดโดยรวมของพื้นที่					
โถงทางเข้า	4.24	4.22	4.33	4.25	0.73
โถงลิฟต์	4.18	4.15	4.17	4.17	0.65
พื้นที่จอดรถ	4.09	4.11	4.00	4.07	0.65
สระว่ายน้ำ	4.00	3.96	3.67	3.87	0.71
ห้องออกกำลังกาย	4.09	4.11	4.00	4.07	0.76
ห้องอเนกประสงค์	4.09	3.93	4.00	4.01	0.78
ห้องสันทนาการ	4.09	4.04	4.00	4.04	0.75
สนามเด็กเล่น	4.18	4.04	4.00	4.07	0.71
พื้นที่สวน	4.21	4.11	4.17	4.18	0.76
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.09	4.11	3.83	4.01	0.69
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์)					
โถงทางเข้า	4.27	4.15	4.17	4.20	0.69
โถงลิฟต์	4.27	4.07	4.17	4.17	0.68
พื้นที่จอดรถ	4.18	4.11	4.00	4.10	0.65
สระว่ายน้ำ	4.18	4.11	4.17	4.15	0.81
ห้องออกกำลังกาย	3.91	4.00	4.00	3.97	0.76
ห้องอเนกประสงค์	4.00	3.89	3.83	3.91	0.66
ห้องสันทนาการ	4.18	4.11	3.83	4.04	0.83
สนามเด็กเล่น	4.09	4.07	4.00	4.05	0.79
พื้นที่สวน	4.18	4.15	4.17	4.17	0.75
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.09	4.07	4.00	4.05	0.68
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.36	4.15	4.32	4.24	0.63
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	4.18	4.22	4.17	4.17	0.73
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	4.18	4.11	4.17	4.14	0.76

ตารางที่ 4.35 (ต่อ)

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ A

โครงการ A	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาความปลอดภัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความปลอดภัยโดยรวมของพื้นที่					
โถงทางเข้า	4.27	4.15	4.17	4.20	0.66
โถงลิฟต์	4.09	4.11	4.00	4.07	0.69
พื้นที่จอดรถ	3.91	3.81	3.83	3.85	0.68
สระว่ายน้ำ	4.09	3.74	3.83	3.89	0.74
ห้องออกกำลังกาย	4.18	4.22	4.17	4.19	0.62
ห้องอเนกประสงค์	4.00	3.81	3.67	3.82	0.69
ห้องสัมมนาการ	4.09	3.78	3.33	3.72	0.67
สนามเด็กเล่น	3.91	3.96	3.83	3.90	0.71
พื้นที่สวน	4.00	3.89	3.67	3.85	0.70
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.18	4.11	4.17	4.15	0.61
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์)					
โถงทางเข้า	4.27	4.19	4.33	4.26	0.62
โถงลิฟต์	4.18	4.11	4.17	4.15	0.61
พื้นที่จอดรถ	4.00	4.07	3.83	3.97	0.69
สระว่ายน้ำ	3.82	3.96	3.83	3.87	0.71
ห้องออกกำลังกาย	4.18	4.11	4.17	4.15	0.66
ห้องอเนกประสงค์	4.09	4.07	4.00	4.05	0.64
ห้องสัมมนาการ	3.82	3.74	3.67	3.74	0.76
สนามเด็กเล่น	4.09	3.81	3.67	3.85	0.75
พื้นที่สวน	4.18	4.11	4.00	4.10	0.70
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.18	4.04	4.00	4.07	0.64
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.27	4.22	4.33	4.27	0.58
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	4.18	4.22	4.17	4.18	0.62
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	4.09	4.15	4.17	4.14	0.61

ตารางที่ 4.35 (ต่อ)

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ A

โครงการ A	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความสมบูรณ์โดยรวมของพื้นที่ พื้นที่สวน	4.18	4.13	4.16	4.15	0.62
พื้นที่โดยรอบอาคาร	4.00	4.11	3.93	4.04	0.65
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์) พื้นที่สวน	4.18	4.11	4.17	4.15	0.68
พื้นที่โดยรอบอาคาร	4.09	4.15	4.00	4.08	0.76
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.09	4.15	4.33	4.19	0.61
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	4.27	4.22	4.33	4.28	0.63
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	4.14	4.11	4.13	4.13	0.66

จากตารางที่ 4.35 พบว่าความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการด้านต่าง ๆ เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) งานดูแลรักษาความสะอาด

ด้านความสะอาดโดยรวม ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.24) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.22) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.33)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่โถงทางเข้าและโถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.27) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้าและพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.15) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้าและโถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.17)

(2) งานดูแลรักษาความปลอดภัย

ด้านความปลอดภัยโดยรวม ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.27) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องออกกำลังกายมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.22) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้าห้องออกกำลังกายและพื้นที่ร้านค้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.17)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.27) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.19) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.33)

(3) งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ

ด้านความสมบูรณ์ของพื้นที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.18) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.13) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.16)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.18) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โดยรอบอาคารมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.15) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.17)

ตารางที่ 4.36

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ B

โครงการ B	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาความสะอาด	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความสะอาดโดยรวมของพื้นที่					
โถงทางเข้า	4.21	4.15	4.12	4.16	0.65
โถงลิฟต์	4.10	4.18	4.22	4.18	0.64
พื้นที่จอดรถ	4.07	3.97	3.75	3.93	0.70
สระว่ายน้ำ	3.93	3.87	3.75	3.85	0.74
ห้องออกกำลังกาย	4.17	4.13	4.00	4.10	0.64
ห้องอเนกประสงค์	4.03	3.95	3.75	3.91	0.73
ห้องสัมมนาการ	4.14	4.10	4.00	4.08	0.67
สนามเด็กเล่น	3.93	3.82	3.75	3.83	0.73
พื้นที่สวน	4.14	3.97	4.00	4.04	0.68
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.17	4.13	4.22	4.18	0.64
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์)					
โถงทางเข้า	4.24	4.18	4.25	4.22	0.66
โถงลิฟต์	4.17	4.21	4.25	4.21	0.69
พื้นที่จอดรถ	4.10	4.08	4.00	4.06	0.66
สระว่ายน้ำ	3.93	3.85	3.50	3.75	0.73
ห้องออกกำลังกาย	4.10	4.08	4.00	4.06	0.66
ห้องอเนกประสงค์	4.07	3.92	3.75	3.91	0.76
ห้องสัมมนาการ	3.97	3.87	4.00	3.95	0.68
สนามเด็กเล่น	4.10	3.95	3.75	3.93	0.74
พื้นที่สวน	3.97	3.85	3.50	3.77	0.73
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.07	4.15	4.00	4.07	0.63
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.14	4.08	4.12	4.11	0.67
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	4.03	4.13	4.25	4.16	0.69
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	4.10	4.18	4.22	4.20	0.61

ตารางที่ 4.36 (ต่อ)

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ B

โครงการ B	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาความปลอดภัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความปลอดภัยโดยรวมของพื้นที่					
โถงทางเข้า	4.14	4.10	3.96	4.06	0.67
โถงลิฟต์	4.10	4.03	4.05	4.13	0.63
พื้นที่จอดรถ	4.14	4.18	4.25	4.19	0.65
สระว่ายน้ำ	3.97	3.85	3.75	3.85	0.70
ห้องออกกำลังกาย	4.10	4.03	4.00	4.04	0.65
ห้องอเนกประสงค์	4.17	4.08	4.00	4.08	0.67
ห้องสัมมนาการ	4.10	4.08	4.00	4.06	0.66
สนามเด็กเล่น	4.00	3.82	3.50	3.77	0.86
พื้นที่สวน	4.07	4.05	4.00	4.04	0.75
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.17	4.13	4.25	4.18	0.67
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์)					
โถงทางเข้า	4.17	4.23	4.00	4.13	0.62
โถงลิฟต์	4.21	4.13	3.96	4.19	0.62
พื้นที่จอดรถ	4.14	4.10	4.00	4.08	0.63
สระว่ายน้ำ	3.93	3.97	4.00	3.97	0.64
ห้องออกกำลังกาย	4.00	4.10	4.00	4.03	0.63
ห้องอเนกประสงค์	4.07	4.10	4.00	4.06	0.66
ห้องสัมมนาการ	4.10	3.97	4.00	4.03	0.65
สนามเด็กเล่น	4.07	3.85	3.75	3.89	0.66
พื้นที่สวน	4.14	4.03	4.00	4.05	0.66
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.21	4.13	4.20	4.19	0.62
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.17	4.15	4.25	4.19	0.70
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	4.07	4.1	4.18	4.12	0.66
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	4.14	4.15	4.25	4.18	0.69

ตารางที่ 4.36 (ต่อ)

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ B

โครงการ B	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความสมบูรณ์โดยรวมของพื้นที่ พื้นที่สวน	3.97	4.05	4.00	4.01	0.80
พื้นที่โดยรอบอาคาร	4.17	4.15	4.19	4.17	0.60
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์) พื้นที่สวน	4.07	4.13	4.00	4.07	0.63
พื้นที่โดยรอบอาคาร	4.14	4.10	4.18	4.14	0.64
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.10	4.15	4.25	4.17	0.68
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	4.14	4.10	4.00	4.08	0.67
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	3.97	4.05	4.00	4.00	0.73

จากตารางที่ 4.36 พบว่าความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการด้านต่าง ๆ เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) งานดูแลรักษาความสะอาด

ด้านความสะอาดโดยรวม ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.21) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.18) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงลิฟต์และพื้นที่ร้านค้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.22)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.24) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่พื้นที่โถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.21) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้าและโถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.25)

(2) งานดูแลรักษาความปลอดภัย

ด้านความปลอดภัยโดยรวม ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องอเนกประสงค์และพื้นที่ร้านค้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.17) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่จอดรถมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.18) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่จอดรถและพื้นที่ร้านค้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.25)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงลิฟต์และพื้นที่ร้านค้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.21) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.23) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่ร้านค้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.20)

(3) งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ

ด้านความสมบูรณ์ของพื้นที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่โดยรอบอาคารมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.17) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โดยรอบอาคารมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.15) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โดยรอบอาคารมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.19)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่โดยรอบอาคารมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.14) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.13) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โดยรอบอาคารมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.18)

ตารางที่ 4.37

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ C

โครงการ C	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาความสะอาด	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความสะอาดโดยรวมของพื้นที่					
โถงทางเข้า	4.20	4.19	4.27	4.22	0.67
โถงลิฟต์	4.20	4.26	4.31	4.25	0.64
พื้นที่จอดรถ	4.10	3.90	3.85	3.95	0.69
สระว่ายน้ำ	4.10	4.08	4.15	4.11	0.71
ห้องออกกำลังกาย	4.10	4.13	4.08	4.10	0.68
ห้องอเนกประสงค์	4.00	3.97	3.77	3.91	0.70
ห้องสัมมนาการ	4.10	4.15	4.00	4.08	0.66
สนามเด็กเล่น	4.00	3.95	3.69	3.88	0.69
พื้นที่สวน	3.90	3.82	3.77	3.83	0.74
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.00	4.05	4.15	4.07	0.66
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์)					
โถงทางเข้า	4.10	4.18	4.15	4.14	0.67
โถงลิฟต์	4.20	4.13	4.15	4.16	0.71
พื้นที่จอดรถ	4.00	3.87	3.92	3.93	0.69
สระว่ายน้ำ	4.10	3.95	4.00	4.02	0.76
ห้องออกกำลังกาย	3.90	4.10	4.08	4.03	0.66
ห้องอเนกประสงค์	4.00	4.05	4.08	4.04	0.65
ห้องสัมมนาการ	4.10	3.92	4.00	4.01	0.67
สนามเด็กเล่น	3.60	3.77	3.85	3.74	0.76
พื้นที่สวน	4.00	3.97	3.92	3.97	0.75
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.10	4.03	4.08	4.07	0.65
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.10	4.05	4.15	4.10	0.66
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	4.18	4.13	4.00	4.10	0.65
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	4.14	4.15	4.20	4.16	0.79

ตารางที่ 4.37 (ต่อ)

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ C

โครงการ C	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาความปลอดภัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความปลอดภัยโดยรวมของพื้นที่					
โถงทางเข้า	4.20	4.18	4.15	4.18	0.71
โถงลิฟต์	4.20	4.18	4.23	4.20	0.69
พื้นที่จอดรถ	4.10	4.13	4.15	4.13	0.67
สระว่ายน้ำ	4.10	4.16	4.08	4.12	0.67
ห้องออกกำลังกาย	4.10	4.15	4.08	4.11	0.67
ห้องอเนกประสงค์	4.00	3.95	3.85	3.93	0.70
ห้องสัมมนาการ	3.90	3.87	3.77	3.85	0.71
สนามเด็กเล่น	4.00	3.97	4.08	4.02	0.68
พื้นที่สวน	3.90	3.77	3.62	3.76	0.67
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.20	4.18	4.08	4.15	0.60
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์)					
โถงทางเข้า	4.20	4.15	4.17	4.18	0.64
โถงลิฟต์	4.00	3.97	4.08	4.02	0.60
พื้นที่จอดรถ	4.20	4.18	4.23	4.20	0.62
สระว่ายน้ำ	4.00	4.10	3.92	4.01	0.65
ห้องออกกำลังกาย	4.10	4.03	4.08	4.07	0.65
ห้องอเนกประสงค์	4.10	3.90	3.85	3.95	0.73
ห้องสัมมนาการ	4.00	3.92	4.08	4.00	0.75
สนามเด็กเล่น	4.00	4.08	4.00	4.03	0.61
พื้นที่สวน	4.00	4.03	3.92	3.98	0.71
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.20	4.18	4.15	4.18	0.64
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.18	4.21	4.18	4.19	0.64
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	4.20	4.15	4.21	4.19	0.69
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	4.14	4.15	4.25	4.10	0.59

ตารางที่ 4.37 (ต่อ)

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ C

โครงการ C	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความสมบูรณ์โดยรวมของพื้นที่ พื้นที่สวน	4.10	4.03	3.92	4.02	0.68
พื้นที่โดยรอบอาคาร	3.82	4.08	3.92	3.94	0.81
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์) พื้นที่สวน	4.11	4.18	4.15	4.15	0.64
พื้นที่โดยรอบอาคาร	4.10	4.08	4.00	4.06	0.69
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.19	4.13	4.15	4.15	0.83
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	4.10	4.14	4.08	4.11	0.68
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	4.00	4.05	4.00	4.02	0.65

จากตารางที่ 4.37 พบว่าความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการด้านต่าง ๆ เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) งานดูแลรักษาความสะอาด

ด้านความสะอาดโดยรวม ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่โถงทางเข้าและโถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.20) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.26) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.31)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่โถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.20) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่พื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.18) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้าและโถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.15)

(2) งานดูแลรักษาความปลอดภัย

ด้านความปลอดภัยโดยรวม ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้า โถงลิฟต์และพื้นที่ร้านค้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.20) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้า โถงลิฟต์และพื้นที่ร้านค้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.18) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.23)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงลิฟต์ พื้นที่จอดรถและพื้นที่ร้านค้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.20) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่จอดรถและพื้นที่ร้านค้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.18) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่จอดรถมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.23)

(3) งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ

ด้านความสมบูรณ์ของพื้นที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.10) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โดยรอบอาคารมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.08) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.92)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.11) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.18) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.15)

ตารางที่ 4.38

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ D

โครงการ D	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาความสะอาด	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความสะอาดโดยรวมของพื้นที่					
โถงทางเข้า	4.17	4.14	4.08	4.13	0.56
โถงลิฟต์	4.08	4.10	3.92	4.03	0.66
พื้นที่จอดรถ	3.83	3.72	3.67	3.74	0.64
สระว่ายน้ำ	4.17	4.14	4.08	4.13	0.65
ห้องออกกำลังกาย	4.25	4.17	4.17	4.20	0.57
ห้องอเนกประสงค์	3.92	3.86	3.75	3.84	0.55
ห้องสัมมนาการ	3.75	3.69	3.67	3.70	0.65
สนามเด็กเล่น	3.92	4.03	3.83	3.93	0.62
พื้นที่สวน	4.17	4.10	4.08	4.12	0.66
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.08	4.10	4.08	4.09	0.72
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์)					
โถงทางเข้า	4.17	4.10	4.00	4.09	0.75
โถงลิฟต์	4.08	4.03	3.92	4.01	0.69
พื้นที่จอดรถ	3.83	3.72	3.67	3.74	0.71
สระว่ายน้ำ	4.08	4.14	4.00	4.07	0.54
ห้องออกกำลังกาย	4.25	4.21	4.18	4.21	0.64
ห้องอเนกประสงค์	4.08	3.97	3.83	3.96	0.62
ห้องสัมมนาการ	3.92	3.83	3.75	3.83	0.76
สนามเด็กเล่น	4.15	4.10	3.92	4.06	0.61
พื้นที่สวน	4.08	4.10	4.00	4.06	0.58
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	3.83	4.07	3.92	3.94	0.71
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.08	4.14	4.08	4.10	0.70
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	4.17	4.10	4.08	4.12	0.95
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	4.08	4.00	3.83	3.97	0.78

ตารางที่ 4.38 (ต่อ)

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ D

โครงการ D	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาความปลอดภัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความปลอดภัยโดยรวมของพื้นที่					
โถงทางเข้า	4.25	4.17	4.18	4.20	0.56
โถงลิฟต์	4.08	4.14	4.18	4.13	0.53
พื้นที่จอดรถ	3.92	3.86	3.73	3.83	0.51
สระว่ายน้ำ	4.17	4.00	4.09	4.09	0.64
ห้องออกกำลังกาย	4.08	4.10	3.91	4.03	0.83
ห้องอเนกประสงค์	3.92	3.79	3.82	3.84	0.80
ห้องสัมมนาการ	3.83	3.93	3.75	3.84	0.78
สนามเด็กเล่น	4.08	4.10	4.09	4.09	0.77
พื้นที่สวน	4.17	4.10	4.18	4.15	0.72
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.25	4.17	4.15	4.20	0.74
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์)					
โถงทางเข้า	4.25	4.21	4.27	4.24	0.74
โถงลิฟต์	4.08	4.10	4.09	4.09	0.58
พื้นที่จอดรถ	3.83	3.66	3.73	3.74	0.80
สระว่ายน้ำ	4.17	4.14	4.18	4.16	0.78
ห้องออกกำลังกาย	4.08	4.03	4.18	4.10	0.65
ห้องอเนกประสงค์	3.92	4.07	3.73	3.90	0.78
ห้องสัมมนาการ	3.83	3.90	3.82	3.85	0.75
สนามเด็กเล่น	4.08	3.79	3.73	3.86	0.81
พื้นที่สวน	4.08	4.14	4.00	4.07	0.78
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.08	3.97	3.91	3.99	0.74
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.17	4.21	4.09	4.15	0.61
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	4.08	4.07	4.18	4.11	0.93
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	4.17	4.10	4.09	4.12	0.65

ตารางที่ 4.38 (ต่อ)

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ D

โครงการ D	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความสมบูรณ์โดยรวมของพื้นที่ พื้นที่สวน	4.17	4.14	4.08	4.13	0.68
พื้นที่โดยรอบอาคาร	4.00	3.86	4.15	4.01	0.72
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์) พื้นที่สวน	4.17	3.97	3.83	3.99	0.72
พื้นที่โดยรอบอาคาร	3.92	4.07	3.75	3.91	0.76
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.00	3.86	3.83	3.90	0.69
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	3.92	4.03	3.91	3.95	0.73
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	3.67	3.93	3.75	3.78	0.66

จากตารางที่ 4.38 พบว่าความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการด้านต่าง ๆ เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) งานดูแลรักษาความสะอาด

ด้านความสะอาดโดยรวม ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่ห้องออกกำลังกายมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.25) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องออกกำลังกายมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.17) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องออกกำลังกายมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.17)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องออกกำลังกายมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.25) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องออกกำลังกายมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.21) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องออกกำลังกายมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.18)

(2) งานดูแลรักษาความปลอดภัย

ด้านความปลอดภัยโดยรวม ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.25) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.17) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้าและโถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.18)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.25) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.21) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.27)

(3) งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ

ด้านความสมบูรณ์ของพื้นที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.17) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.14) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โดยรอบอาคารมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.15)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.17) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โดยรอบอาคารมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.07) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.83)

ตารางที่ 4.39

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ E

โครงการ E	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาความสะอาด	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความสะอาดโดยรวมของพื้นที่					
โถงทางเข้า	4.22	4.15	4.10	4.16	0.81
โถงลิฟต์	4.11	4.00	4.10	4.07	0.76
พื้นที่จอดรถ	4.00	3.85	3.70	3.85	0.68
สระว่ายน้ำ	4.22	4.12	4.10	4.15	0.65
ห้องออกกำลังกาย	4.33	4.19	4.20	4.24	0.73
ห้องอเนกประสงค์	4.11	4.12	4.00	4.08	0.65
ห้องสัมมนาการ	4.00	3.92	3.80	3.91	0.75
สนามเด็กเล่น	3.89	3.81	3.70	3.80	0.72
พื้นที่สวน	3.78	3.92	3.70	3.80	0.53
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.11	4.00	3.90	4.00	0.67
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์)					
โถงทางเข้า	4.22	4.15	4.20	4.19	0.69
โถงลิฟต์	4.11	4.04	3.90	4.02	0.68
พื้นที่จอดรถ	3.89	3.77	3.70	3.79	0.65
สระว่ายน้ำ	4.11	4.19	4.10	4.13	0.81
ห้องออกกำลังกาย	4.19	4.12	4.20	4.18	0.76
ห้องอเนกประสงค์	4.00	3.96	3.90	3.95	0.66
ห้องสัมมนาการ	3.89	3.81	3.80	3.83	0.83
สนามเด็กเล่น	3.78	3.69	3.60	3.69	0.79
พื้นที่สวน	4.00	3.85	3.90	3.91	0.75
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.11	4.00	4.10	4.07	0.68
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.08	4.19	3.83	4.07	0.66
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	4.22	4.23	4.10	4.18	0.66
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	4.00	3.81	4.00	3.93	0.75

ตารางที่ 4.39 (ต่อ)

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ E

โครงการ E	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาความปลอดภัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความปลอดภัยโดยรวมของพื้นที่					
โถงทางเข้า	4.33	4.15	4.19	4.23	0.56
โถงลิฟต์	4.22	4.15	4.10	4.16	0.53
พื้นที่จอดรถ	3.89	3.73	3.60	3.74	0.51
สระว่ายน้ำ	4.11	4.08	4.10	4.10	0.64
ห้องออกกำลังกาย	4.22	4.15	4.15	4.17	0.83
ห้องอเนกประสงค์	4.00	3.77	3.90	3.89	0.80
ห้องสัมมนาการ	4.00	3.73	3.80	3.84	0.78
สนามเด็กเล่น	3.89	3.77	3.70	3.79	0.77
พื้นที่สวน	4.00	3.81	3.90	3.90	0.72
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.11	4.00	3.80	3.97	0.74
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์)					
โถงทางเข้า	4.22	4.15	4.20	4.19	0.74
โถงลิฟต์	3.89	3.81	3.50	3.73	0.58
พื้นที่จอดรถ	3.78	3.77	3.70	3.75	0.80
สระว่ายน้ำ	4.11	4.12	4.00	4.08	0.78
ห้องออกกำลังกาย	4.11	4.19	4.10	4.13	0.65
ห้องอเนกประสงค์	3.89	3.73	3.80	3.81	0.78
ห้องสัมมนาการ	4.00	3.96	3.80	3.92	0.75
สนามเด็กเล่น	3.78	3.69	3.80	3.76	0.81
พื้นที่สวน	4.11	4.15	4.10	4.12	0.78
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	4.11	3.92	4.00	4.01	0.74
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.22	4.19	4.10	4.17	0.61
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	4.11	4.08	4.00	4.06	0.93
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	4.33	4.12	4.20	4.22	0.65

ตารางที่ 4.39 (ต่อ)

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ E

โครงการ E	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความสมบูรณ์โดยรวมของพื้นที่ พื้นที่สวน	4.00	3.96	3.89	3.95	0.66
พื้นที่โดยรอบอาคาร	4.11	4.07	4.00	4.06	0.62
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์) พื้นที่สวน	4.11	4.00	3.78	3.96	0.72
พื้นที่โดยรอบอาคาร	4.22	4.15	4.11	4.16	0.61
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.11	3.96	4.00	4.02	0.68
4. คุณภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	4.00	4.22	3.89	4.03	0.66
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	3.89	4.07	3.78	3.91	0.61

จากตารางที่ 4.39 พบว่าความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการด้านต่าง ๆ เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) งานดูแลรักษาความสะอาด

ด้านความสะอาดโดยรวม ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่ห้องออกกำลังกายมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.33) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องออกกำลังกายมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.19) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องออกกำลังกายมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.20)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.22) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่สรวายน้ำมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.19) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้าและห้องออกกำลังกายมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.20)

(2) งานดูแลรักษาความปลอดภัย

ด้านความปลอดภัยโดยรวม ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.33) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้าและโถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.15) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.19)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.22) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องออกกำลังกายมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.19) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.20)

(3) งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ

ด้านความสมบูรณ์ของพื้นที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่โดยรอบอาคารมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.11) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โดยรอบอาคารมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.07) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โดยรอบอาคารมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.00)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่โดยรอบอาคารมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.22) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โดยรอบอาคารมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.15) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โดยรอบอาคารมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.11)

ตารางที่ 4.40

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ F

โครงการ F	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาความสะอาด	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความสะอาดโดยรวมของพื้นที่					
โถงทางเข้า	4.33	4.23	4.13	4.23	0.56
โถงลิฟต์	4.33	4.14	4.25	4.24	0.69
พื้นที่จอดรถ	3.83	3.68	3.75	3.75	0.62
สระว่ายน้ำ	4.00	3.91	3.88	3.93	0.64
ห้องออกกำลังกาย	4.17	4.23	4.25	4.21	0.72
ห้องอเนกประสงค์	3.83	3.73	3.63	3.73	0.61
ห้องสัมมนาการ	3.67	3.82	3.50	3.66	0.64
สนามเด็กเล่น	3.83	3.95	3.88	3.89	0.62
พื้นที่สวน	4.00	3.77	3.88	3.88	0.70
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	-	-	-	-	-
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์)					
โถงทางเข้า	4.20	4.23	4.13	4.18	0.66
โถงลิฟต์	4.17	4.18	4.25	4.20	0.65
พื้นที่จอดรถ	3.67	3.86	3.63	3.72	0.64
สระว่ายน้ำ	3.83	4.09	3.88	3.93	0.72
ห้องออกกำลังกาย	4.00	4.09	4.13	4.07	0.69
ห้องอเนกประสงค์	3.83	4.00	3.75	3.86	0.72
ห้องสัมมนาการ	3.67	3.86	3.63	3.72	0.75
สนามเด็กเล่น	4.00	4.09	4.13	4.07	0.62
พื้นที่สวน	4.17	4.18	4.13	4.16	0.53
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	-	-	-	-	-
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.21	4.13	4.17	4.28	0.70
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	4.33	4.27	4.24	4.19	0.95
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	4.00	4.07	4.10	4.16	0.78

ตารางที่ 4.40 (ต่อ)

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ F

โครงการ F	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาความปลอดภัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความปลอดภัยโดยรวมของพื้นที่					
โถงทางเข้า	4.33	4.18	4.22	4.25	0.56
โถงลิฟต์	4.33	4.23	4.25	4.27	0.55
พื้นที่จอดรถ	3.83	3.91	3.88	3.87	0.51
สระว่ายน้ำ	4.00	3.86	3.75	3.87	0.64
ห้องออกกำลังกาย	4.17	4.14	4.13	4.14	0.65
ห้องอเนกประสงค์	4.00	3.95	3.88	3.94	0.75
ห้องสัมมนาการ	3.83	3.82	3.63	3.76	0.62
สนามเด็กเล่น	4.00	4.05	3.75	3.93	0.51
พื้นที่สวน	4.17	4.14	4.13	4.14	0.70
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	-	-	-	-	-
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์)					
โถงทางเข้า	4.20	4.23	4.25	4.23	0.74
โถงลิฟต์	4.17	4.18	4.13	4.16	0.62
พื้นที่จอดรถ	4.00	3.86	3.63	3.82	0.64
สระว่ายน้ำ	3.83	3.76	4.00	3.86	0.69
ห้องออกกำลังกาย	4.17	4.09	3.75	4.00	0.55
ห้องอเนกประสงค์	4.00	3.91	4.13	4.01	0.74
ห้องสัมมนาการ	4.00	3.86	3.88	3.91	0.77
สนามเด็กเล่น	3.83	4.05	4.00	3.96	0.71
พื้นที่สวน	4.33	4.14	4.22	4.23	0.64
พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า	-	-	-	-	-
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.17	4.05	4.13	4.11	0.61
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	4.17	4.10	4.00	4.09	0.93
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	3.83	3.77	3.75	3.79	0.65

ตารางที่ 4.40 (ต่อ)

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารแบ่งตามช่วงอายุ โครงการ F

โครงการ F	<30 ปี	30-50 ปี	>50 ปี	Mean	SD
งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย	ค่าเฉลี่ย		
1. ความสมบูรณ์โดยรวมของพื้นที่ พื้นที่สวน	4.21	4.27	4.24	4.23	0.72
พื้นที่โดยรอบอาคาร	4.14	4.20	4.17	4.17	0.80
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์) พื้นที่สวน	4.21	4.20	4.24	4.20	0.62
พื้นที่โดยรอบอาคาร	4.21	4.17	4.20	4.19	0.83
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ความร่วมมือ กับหน่วยงาน ความซื่อสัตย์ ระเบียบวินัย)	4.14	4.13	4.17	4.15	0.81
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกาย กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)	4.10	4.07	4.12	4.09	0.66
5. การติดต่อและแจ้งเหตุ	4.10	4.07	4.00	4.06	0.80

จากตารางที่ 4.40 พบว่าความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการด้านต่าง ๆ เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) งานดูแลรักษาความสะอาด

ด้านความสะอาดโดยรวม ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.33) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องโถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.23) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงลิฟต์และห้องออกกำลังกายมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.25)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.20) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.23) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.25)

(2) งานดูแลรักษาความปลอดภัย

ด้านความปลอดภัยโดยรวม ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้าและโถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.33) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.23) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงลิฟต์มากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.25)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.20) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.23) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้ามากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.25)

(3) งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ

ด้านความสมบูรณ์ของพื้นที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.21) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.27) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.24)

ด้านการปฏิบัติหน้าที่ ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีมีความพึงพอใจโดยรวมต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.21) ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.20) และผู้พักอาศัยอายุมากกว่า 50 ปีมีความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.24)

4.5 ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยโครงการอาคารชุดระดับกลาง

ตารางที่ 4.41

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่ ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความสะอาด		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ความพึงพอใจ
โถงทางเข้า และโถงลิฟต์	พื้นที่โถงทางเข้าอาคารมีการ ออกแบบทางลาดสำหรับ รองรับการใช้งานของผู้สูงอายุ และผู้พิการ มีการจัดวางชุด เฟอร์นิเจอร์สำหรับใช้พักรอ โดยมีสัดส่วน 1 ชุดต่อจำนวน 200 ยูนิต โดยประมาณ	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความ สะอาด 1 คนรับผิดชอบ บริเวณโถงทางเข้า โถงลิฟต์ และพื้นที่ด้านหน้าอาคาร โดย คิดเป็นเจ้าหน้าที่ 1 คนต่อ พื้นที่รับผิดชอบ 2,000 ตาราง เมตร	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ โถงทางเข้าและโถงลิฟต์ของผู้ พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ F มีระดับความพึง พอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 และอายุ 30-50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.26, 4.19) และ โครงการ C มีระดับความพึง พอใจของผู้พักอาศัยอายุ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.22)
พื้นที่จอดรถ	พื้นที่จอดรถอยู่ชั้นล่างของ อาคารพักอาศัย มีความสูงไม่ เกิน 6 ชั้น (โครงการ A C D และ E)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความ สะอาด 1-2 คนรับผิดชอบ พื้นที่ลาดจอดรถ เฉลี่ยพื้นที่ รับผิดชอบ 6 ชั้นหรือ 2,000 - 4,000 ตารางเมตรต่อคน	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ จอดรถของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ ทำการศึกษาพบว่า โครงการ A มีระดับความพึงพอใจของผู้ พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ <50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.13, 4.11, 4.00)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่ ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความสะอาด		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบต่อความพึงพอใจ
พื้นที่จอดรถ	พื้นที่จอดรถออกแบบเป็นอาคารแยกจากตัวอาคารพักอาศัย มีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้น แต่ไม่เกิน 8 ชั้น (โครงการ B และ F)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด 1-2 คนรับผิดชอบพื้นที่อาคารจอดรถ และพื้นที่โดยรอบอาคารเฉลี่ยพื้นที่รับผิดชอบ 6 ชั้นหรือ 3,000 - 5,000 ตารางเมตรต่อคน	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่จอดรถของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาคพบว่า โครงการ B มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.08, 4.02, 3.87)
	พื้นที่จอดรถรอบโครงการเป็นพื้นที่ภายนอกอาคาร ไม่มีสิ่งก่อสร้างปกคลุม (โครงการ A B C D และ E)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด 1-2 คนรับผิดชอบพื้นที่จอดรถและพื้นที่อื่น ๆ โดยรอบอาคาร เฉลี่ยพื้นที่รับผิดชอบ 3,000 - 4,000 ตารางเมตรต่อคน	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่จอดรถของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาคพบว่า โครงการ E มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.16, 4.15, 4.10)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่ ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความสะอาด		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบต่อความพึงพอใจ
	พื้นที่สระว่ายน้ำตั้งอยู่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคาร ใช้ลิฟต์ร่วมกับส่วนพักอาศัย โดยอาจจะอยู่รวมหรือแยกจากพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ก็ได้ มีการแบ่งเป็นพื้นที่สำหรับเด็กและผู้ใหญ่ และจัดวางชุดเก้าอี้สำหรับนั่งพักผ่อน (โครงการ A C D และ F)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด 1 คนรับผิดชอบพื้นที่สระว่ายน้ำ รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ในชั้นนั้น ๆ	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่สระว่ายน้ำของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ D มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 และอายุ 30-50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.12, 4.14) และโครงการ C มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.07)
สระว่ายน้ำ	พื้นที่สระว่ายน้ำตั้งอยู่แยกจากอาคารพักอาศัย มักอยู่บริเวณชั้น 1 หรือตาดฟ้าอาคารจอดรถ โดยอยู่ร่วมกับพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ มีการจัดวางชุดเก้าอี้สำหรับนั่งพักผ่อน มักอยู่ร่วมกับพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ในรูปแบบคลับเฮ้าส์ (Club House) มีการแบ่งเป็นพื้นที่สำหรับเด็กและผู้ใหญ่ และจัดวางชุดเก้าอี้สำหรับนั่งพักผ่อน (โครงการ B และ E)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด 1 คนรับผิดชอบพื้นที่บริเวณสระว่ายน้ำ และพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ทั้งหมดในบริเวณใกล้เคียง	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่สระว่ายน้ำของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ E มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.16, 4.15, 4.10)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่ ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความสะอาด		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบต่อความพึงพอใจ
	พื้นที่ห้องออกกำลังกายตั้งอยู่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคาร ใช้ลิฟต์ร่วมกับส่วนพักอาศัย มีการแบ่งพื้นที่ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่พักอาศัยชัดเจนโดยมักอยู่ร่วมกับพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ เช่น สระว่ายน้ำ น้ำ มีการจัดวางอุปกรณ์สำหรับออกกำลังกายจำนวน 10 เครื่อง โดยประมาณ (โครงการ A C D และ F)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด 1 คนรับผิดชอบบริเวณพื้นที่ห้องออกกำลังกาย รวมถึงบริเวณพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ในชั้นนั้น ๆ	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องออกกำลังกายของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่าโครงการ D มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 และอายุ 30-50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.25, 4.19) และโครงการ F มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.17)
ห้องออก กำลังกาย	พื้นที่ห้องออกกำลังกาย ออกแบบเป็นอาคาร (Club House) ตั้งอยู่แยกจากอาคารพักอาศัย มักอยู่บริเวณชั้น 1 หรือตาดฟ้าอาคารจอดรถ มีการจัดวางอุปกรณ์สำหรับออกกำลังกายจำนวน 10 เครื่องโดยประมาณ โดยในตัวอาคารประกอบด้วยพื้นที่ส่วนกลางอื่น เช่น ห้องอเนกประสงค์ ห้องสันทนาการ หรือห้องสมุด เป็นต้น (โครงการ B และ E)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด 1 คนรับผิดชอบพื้นที่ส่วนกลาง (Club House) ทั้งหมด โดยรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ เช่น ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ในบริเวณนั้น ๆ	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องออกกำลังกายของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่าโครงการ E มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.26, 4.15, 4.20)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่ ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความสะอาด		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบต่อความพึงพอใจ
ห้อง	พื้นที่ห้องอเนกประสงค์ตั้งอยู่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคาร อาจอยู่บริเวณชั้น 1 หรือชั้นอื่น ๆ โดยใช้ลิฟต์ร่วมกับส่วนพักอาศัย มีการจัดวางชุดเฟอร์นิเจอร์เช่น โต๊ะและเก้าอี้สำหรับใช้ในการนั่งพักผ่อนหรือพบปะสังสรรค์ โดยอาจอยู่รวมหรือแยกจากพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ก็ได้ (โครงการ A C D E และ F)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด 1 คนรับผิดชอบพื้นที่ห้องอเนกประสงค์ รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ในชั้นหรือบริเวณนั้น ๆ	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องอเนกประสงค์ของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษพบว่าโครงการ E มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.05, 4.04, 3.95)
อเนกประสงค์	พื้นที่ห้องอเนกประสงค์รวมอยู่ในบริเวณอาคารส่วนกลาง (Club House) โดยตั้งอยู่แยกจากอาคารพักอาศัย มักอยู่บริเวณชั้น 1 หรือตาดฟ้าอาคารจอดรถ มีการจัดวางชุดเฟอร์นิเจอร์เช่น โต๊ะและเก้าอี้ยาว สำหรับใช้ในการนั่งพักผ่อน หรือพบปะสังสรรค์ (โครงการ B)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด 1 คนรับผิดชอบพื้นที่ส่วนกลาง (Club House) ทั้งหมด โดยรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ เช่น ห้องออกกำลังกาย หรือสระว่ายน้ำ ในบริเวณนั้น ๆ	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องอเนกประสงค์ของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษพบว่าโครงการ B มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.25) อายุ 30-50 และ >50 ปี (ค่าเฉลี่ย 3.93, 3.75)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่ ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความสะอาด		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบต่อความพึงพอใจ
ห้องสันทนา การ	พื้นที่ห้องสันทนาการตั้งอยู่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคาร อาจอยู่บริเวณชั้น 1 หรือชั้นอื่น ๆ โดยใช้ลิฟต์ร่วมกับส่วนพักอาศัย มีการจัดวางอุปกรณ์เพื่อความบันเทิงต่าง ๆ เช่น คอมพิวเตอร์ โทรทัศน์ หรือ เครื่องเล่น เป็นต้น โดยอาจอยู่รวมหรือแยกจากพื้นที่ส่วนกลางอื่นก็ได้ (โครงการ A C D E และ F)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด 1 คนรับผิดชอบบริเวณพื้นที่ห้องสันทนาการรวมถึงพื้นที่ส่วนอื่นอื่น ๆ ในชั้นหรือบริเวณนั้น ๆ	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องสันทนาการของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่าโครงการ A มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 และอายุ 30-50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.13, 4.07) และโครงการ C มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.00)
	พื้นที่ห้องสันทนาการรวมอยู่บริเวณอาคารส่วนกลาง (Club House) โดยตั้งอยู่แยกจากอาคารพักอาศัย มักอยู่บริเวณชั้น 1 หรือดาดฟ้าอาคารจอดรถ มีการจัดวางอุปกรณ์เพื่อความบันเทิงต่าง ๆ เช่นคอมพิวเตอร์ โทรทัศน์ หรือ เครื่องเล่น เป็นต้น (โครงการ B)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด 1 คนรับผิดชอบพื้นที่ส่วนกลาง (Club House) ทั้งหมด โดยรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ เช่น ห้องอเนกประสงค์ ห้องออกกำลังกาย หรือสระว่ายน้ำ ในบริเวณนั้น ๆ	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องสันทนาการของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่าโครงการ B มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.05) อายุ >50 และ 30-50 ปี (ค่าเฉลี่ย 4.00, 3.98)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้
พักอาศัย

พื้นที่ ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความสะอาด		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบต่อความพึงพอใจ
พื้นที่สำหรับเด็ก	พื้นที่สนามเด็กเล่นมีลักษณะเป็นพื้นที่ภายนอกอาคาร อาจมีหรือไม่มีสิ่งก่อสร้างปกคลุม มักจัดอยู่ในบริเวณพื้นที่ส่วนรอบโครงการ โดยมีการจัดวางเครื่องเล่นสำหรับเด็ก และมีการเลือกใช้หญ้า หรือวัสดุปูพื้นอื่น ๆ ที่ไม่ก่อให้เกิดอันตรายแก่ผู้ใช้งาน (โครงการ A B D และ E)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด 1-2 คนรับผิดชอบพื้นที่โดยรอบโครงการ ประกอบด้วยพื้นที่สวน พื้นที่จอดรถ สนามเด็กเล่น และพื้นที่อื่น ๆ ภายนอกตัวอาคารพักอาศัย	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่สำหรับเด็กของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ A มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 และอายุ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.13, 4.00) และโครงการ D มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.06)
	พื้นที่สนามเด็กเล่นมีการออกแบบเป็นห้อง ตั้งอยู่ภายในอาคารชั้นใดชั้นหนึ่ง มักอยู่ร่วมกับพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ภายในมีการจัดวางเครื่องเล่นสำหรับเด็ก และมีการเลือกใช้วัสดุปูพื้นและผนังที่ไม่ก่อให้เกิดอันตรายแก่ผู้ใช้งาน (โครงการ C D E และ F)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด 1 คนรับผิดชอบบริเวณพื้นที่ห้องเด็กเล่น รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ในชั้นหรือบริเวณนั้น รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ในชั้นหรือบริเวณนั้น ๆ	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่สำหรับเด็กของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ D มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 และอายุ 30-50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.03, 4.06) และโครงการ A มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.00)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่	งานดูแลรักษาความสะอาด		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบต่อความพึงพอใจ
ส่วนกลาง	พื้นที่ส่วนบริเวณโดยรอบอาคารพักอาศัย มีสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ มีการออกแบบสวน และจัดวางต้นไม้ใหญ่เพื่อความร่มรื่น โดยมักมีการออกแบบพื้นที่สำหรับพักผ่อน และพบปะสังสรรค์ หรือเป็นพื้นที่สำหรับการออกกำลังกายและทำกิจกรรมกลางแจ้ง (โครงการ A B C D E และ F)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด 1-2 คนรับผิดชอบพื้นที่โดยรอบโครงการทั้งหมด ประกอบด้วยพื้นที่สวน พื้นที่จอดรถ สนามเด็กเล่น และพื้นที่อื่น ๆ ภายนอกตัวอาคารพักอาศัย	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุ จาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ A มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.19, 4.13, 4.17)
พื้นที่สวน	พื้นที่สวนตั้งอยู่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคารพักอาศัย มีลักษณะเป็นพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร โดยมากมักเป็นชั้นดาดฟ้าของอาคารจอดรถหรือตัวอาคารพักอาศัยเอง มีการออกแบบเป็นพื้นที่โล่ง ไม่มีการปลูกต้นไม้ขนาดใหญ่ มักมีการจัดวางเก้าอี้สำหรับใช้เป็นพื้นที่พักผ่อน พบปะสังสรรค์หรือพื้นที่สำหรับการออกกำลังกายและทำกิจกรรมกลางแจ้ง (โครงการ A และ F)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด 1 คนรับผิดชอบพื้นที่สวน รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ในชั้นหรือบริเวณนั้น ๆ	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุ จาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ A มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.19, 4.13, 4.17)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่ ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความสะอาด		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบต่อความพึงพอใจ
พื้นที่ร้านค้า หรือพื้นที่ให้ เช่า	พื้นที่ร้านค้าตั้งอยู่ในบริเวณอาคารพักอาศัย โดยมีอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารพักอาศัย มีลักษณะเป็นห้องชุดวางเรียงกัน ประกอบด้วยร้านค้าต่าง ๆ เช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร ร้านซักรีด และร้านกาแฟ เป็นต้น (โครงการ B D E และ F)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด 1 คนรับผิดชอบพื้นที่ชั้น 1 ของอาคารพักอาศัย ประกอบด้วยพื้นที่โถงทางเข้าอาคาร พื้นที่ร้านค้า และพื้นที่โดยรอบอาคาร	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่าของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษพบว่า โครงการ B มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.12, 4.14, 4.11)
	พื้นที่ร้านค้ามีการออกแบบเป็นอาคารหรือกลุ่มอาคารแยกจากตัวอาคารพักอาศัย ประกอบด้วยร้านค้าต่าง ๆ เช่น ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ร้านซักรีด และร้านกาแฟ เป็นต้น (โครงการ A และ C)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด 1-2 คนรับผิดชอบพื้นที่โดยรอบโครงการ ประกอบด้วยพื้นที่สวน พื้นที่จอดรถ พื้นที่ร้านค้า และพื้นที่โดยรอบอาคาร	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่าของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษพบว่า โครงการ A มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 และอายุ 30-50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.09, 4.06) และโครงการ C มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.11)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความปลอดภัย		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบ
โถงทางเข้า และโถงลิฟต์	มีการติดตั้งระบบ Keycard Access ในการควบคุมการเข้าออกพื้นที่พักอาศัย และมี การจัดเคาน์เตอร์สำหรับการติดต่อสอบถาม โดยมีเจ้าหน้าที่ประจำเคาน์เตอร์	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คนประจำเคาน์เตอร์ภายในอาคาร มีหน้าที่รับผิดชอบพื้นที่โถงทางเข้าและโถงลิฟต์ มีการติดตั้งกล้องวงจรปิด และระบบ Keycard Access บริเวณทางเข้าออกโถงลิฟต์ (โครงการ A D E และ F)	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้าและโถงลิฟต์ของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ F มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.26, 4.20, 4.21)
		เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยมีหน้าที่รับผิดชอบพื้นที่บริเวณทางเข้าอาคารเท่านั้น โดยมีการติดตั้งกล้องวงจรปิด และติดตั้งระบบ Keycard Access บริเวณทางเข้าออกอาคาร (โครงการ B และ C)	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่โถงทางเข้าและโถงลิฟต์ของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ C มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.15, 4.12, 4.06)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความปลอดภัย		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบ
พื้นที่จอดรถ	พื้นที่จอดรถชั้นล่างของอาคารพักอาศัย รถยนต์สามารถเข้าออกได้ตั้งแต่ 2 ทางขึ้นไป และมีทางเข้าสู่ตัวอาคารพักอาศัยจากชั้นจอดรถทุกชั้นโดยตรง (โครงการ A C D และ E)	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1-2 คนรับผิดชอบบริเวณซุ้มทางเข้า-ออกโครงการ มีการตรวจสอบบุคคลเข้าออกอาคารโดยสติกเกอร์และบัตรสมาร์ทการ์ด โดยพื้นที่จอดรถใต้อาคารจะสามารถเข้าจอดได้เฉพาะผู้พักอาศัยในโครงการเท่านั้น มีการติดตั้งกล้องวงจรปิด และใช้ระบบ Keycard Access บริเวณทางเข้าออกอาคารจากชั้นจอดรถ	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่จอดรถของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ C มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.15, 4.15, 4.19)
	พื้นที่จอดรถออกแบบเป็นอาคารแยกจากตัวอาคารพักอาศัย รถยนต์สามารถเข้าออกได้ไม่เกิน 2 ช่องทาง และมีทางเชื่อมเข้าสู่อาคารพักอาศัยไม่เกิน 4 ทาง (โครงการ B และ F)	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1-2 คน ดูแลรับผิดชอบ บริเวณซุ้มทางเข้า-ออกโครงการ มีการตรวจสอบบุคคลเข้าออกอาคารโดยสติกเกอร์และบัตรสมาร์ทการ์ดและ 1 คน ดูแลพื้นที่บริเวณอาคารจอดรถ โดยพื้นที่อาคารจอดรถจะสามารถเข้าจอดได้เฉพาะผู้พักอาศัยในโครงการเท่านั้น	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่จอดรถของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ F มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.14, 4.16, 4.12)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความปลอดภัย		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบ
พื้นที่จอดรถ	พื้นที่จอดรถรอบโครงการ เป็นพื้นที่ภายนอกอาคาร ไม่มีสิ่งก่อสร้างปกคลุม	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1-2 คนรับผิดชอบบริเวณซุ้มทางเข้าออกโครงการ มีการตรวจสอบบุคคลเข้าออกอาคารโดยสติกเกอร์และบัตรสมาร์ทการ์ดในการเข้าพื้นที่โครงการ โดยผู้พักอาศัยและผู้มาติดต่อสามารถใช้พื้นที่จอดรถบริเวณด้านหน้าโครงการได้	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่จอดรถของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ A มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 และอายุ 30-50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.17, 4.14) และโครงการ C มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.13)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความปลอดภัย		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบ
สระว่ายน้ำ	พื้นที่สระว่ายน้ำตั้งอยู่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคาร โดยใช้ลิฟต์ร่วมกับอาคารพักอาศัย มีการแบ่งพื้นที่สำหรับผู้ใหญ่และเด็ก และแบ่งพื้นที่ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่พักอาศัยชัดเจน (โครงการ A C D และ F)	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คนรับผิดชอบบริเวณโดยรอบสระว่ายน้ำ รวมถึงให้การดูแลรักษาความปลอดภัยในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางอื่นในชั้นนั้น	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่สระว่ายน้ำของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ C มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 และอายุ 30-50 ปี สูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.17, 4.13) และโครงการ D มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ >50 ปี สูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.14)
	พื้นที่สระว่ายน้ำตั้งอยู่แยกจากอาคารพักอาศัย มักอยู่ชั้น 1 ของอาคารหรือดาดฟ้าอาคารจอดรถ โดยมักอยู่รวมกับพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ มีการแบ่งพื้นที่สำหรับผู้ใหญ่และเด็ก และมีการจัดพื้นที่สำหรับเจ้าหน้าที่ในการดูแลการเข้าออกพื้นที่ (โครงการ B และ E)	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คนดูแลบริเวณทางเข้าออกสระว่ายน้ำและพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ในบริเวณนั้น ๆ รวมถึงให้การดูแลรักษาความปลอดภัยในการใช้งานพื้นที่	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่สระว่ายน้ำของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ E มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ >50 ปี สูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.11, 4.10, 4.15)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความปลอดภัย		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบ
ห้องออกกำลังกาย	พื้นที่ห้องออกกำลังกาย ตั้งอยู่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคาร ใช้ลิฟต์ร่วมกับส่วนพักอาศัย มีการแบ่งพื้นที่ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่พักอาศัยชัดเจน โดยมักอยู่ร่วมกับพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ เช่น สระว่ายน้ำ (โครงการ A C D และ F)	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คนดูแลประจำเคาน์เตอร์บริเวณทางเข้าห้องออกกำลังกาย โดยมีหน้าที่ดูแลการเข้าใช้งานพื้นที่ห้องออกกำลังกาย และรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ในชั้นนั้น ๆ รวมถึงดูแลรักษาความปลอดภัยของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลางอื่นในบริเวณใกล้เคียง	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องออกกำลังกายของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ C มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.18) และโครงการ A มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.14, 4.08)
	พื้นที่ห้องออกกำลังกาย ออกแบบเป็นอาคาร (Club House) ตั้งอยู่แยกจากอาคารพักอาศัย มักอยู่บริเวณชั้น 1 หรือตาดฟ้าอาคารจอดรถ โดยในตัวอาคารประกอบด้วยพื้นที่ส่วนกลางอื่น เช่น ห้องอเนกประสงค์ ห้องสังสรรค์ หรือห้องสมุด เป็นต้น (โครงการ B และ E)	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คนประจำเคาน์เตอร์บริเวณทางเข้าอาคารส่วนกลาง (Club House) โดยมีหน้าที่ดูแลการเข้าออก รวมถึงดูแลรักษาความปลอดภัยของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องออกกำลังกายของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ E มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.16, 4.17, 4.12)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความปลอดภัย		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบ
ห้อง อเนกประสงค์	พื้นที่ห้องอเนกประสงค์ตั้งอยู่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคาร อาจอยู่บริเวณชั้น 1 หรือชั้นอื่น ๆ โดยใช้ลิฟต์ร่วมกับส่วนพักอาศัย มีการแบ่งพื้นที่ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่พักอาศัยชัดเจน โดยอาจอยู่รวมหรือแยกจากพื้นที่ส่วนกลางอื่นก็ได้ (โครงการ A C D E และ F)	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คนรับผิดชอบพื้นที่ห้องอเนกประสงค์และพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของชั้นนั้น ๆ โดยมีหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัยของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องอเนกประสงค์ของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาค้นพบว่า โครงการ C มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.05) โครงการ A มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.94) และโครงการ F มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.00)
	พื้นที่ห้องอเนกประสงค์รวมอยู่ในบริเวณอาคารส่วนกลาง (Club House) โดยตั้งอยู่แยกจากอาคารพักอาศัย มักอยู่บริเวณชั้น 1 หรือตาดฟ้าอาคารจอดรถ โดยในตัวอาคารส่วนกลางประกอบด้วยพื้นที่ส่วนกลางตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป เช่น ห้องสันทนาการ หรือห้องสมุด เป็นต้น (โครงการ B)	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คนประจำในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง มีหน้าที่ดูแลการเข้าใช้งานพื้นที่ห้องอเนกประสงค์และรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ในชั้นนั้น ๆ โดยมีหน้าที่ในการดูแลรักษาความปลอดภัยของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องอเนกประสงค์ของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาค้นพบว่า โครงการ B มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.12) อายุ 30-50 และ >50 ปี (ค่าเฉลี่ย 4.09, 4.00)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความปลอดภัย		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบ
ห้องสันทนาการ	พื้นที่ห้องสันทนาการตั้งอยู่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคาร อาจอยู่บริเวณชั้น 1 หรือชั้นอื่น ๆ โดยใช้ลิฟต์ร่วมกับส่วนพักอาศัย มีการแบ่งพื้นที่ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่พักอาศัยชัดเจน โดยอาจอยู่รวมหรือแยกจากพื้นที่ส่วนกลางอื่นก็ได้ (โครงการ A C D E และ F)	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คนรับผิดชอบบริเวณพื้นที่ห้องสันทนาการ และพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของชั้นนั้น ๆ โดยมีหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัยของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องสันทนาการของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ E มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.00) โครงการ D มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.91) และโครงการ C มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.92)
	พื้นที่ห้องสันทนาการรวมอยู่บริเวณอาคารส่วนกลาง (Club House) ตั้งอยู่แยกจากอาคารพักอาศัย มักอยู่บริเวณชั้น 1 หรือคาเฟ่ อาคารจอดรถ โดยในตัวอาคารประกอบด้วยพื้นที่ส่วนกลางอื่น เช่น ห้องสันทนาการ หรือห้องสมุด เป็นต้น (โครงการ B)	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คนประจำในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง มีหน้าที่ดูแลการเข้าใช้งานพื้นที่ห้องสันทนาการ และรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ในชั้นนั้น ๆ โดยมีหน้าที่ในการดูแลรักษาความปลอดภัยของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องสันทนาการของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ B มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.10) อายุ 30-50 และ >50 ปี (ค่าเฉลี่ย 4.02, 4.00)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความปลอดภัย		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบ
พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่สนามเด็กเล่นมีลักษณะเป็นพื้นที่ภายนอกอาคาร อาจมีหรือไม่มีสิ่งก่อสร้างปกคลุม มักจัดอยู่ในบริเวณพื้นที่สวนรอบโครงการ โดยมีการจัดวางเครื่องเล่นสำหรับเด็ก และมีการเลือกใช้หญ้า หรือวัสดุปูพื้นอื่น ๆ ที่ไม่ก่อให้เกิดอันตรายแก่ผู้ใช้งาน (โครงการ A B D และ E)	เจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัย 1-2 คนรับผิดชอบพื้นที่โดยรอบโครงการ ประกอบด้วยพื้นที่สวน พื้นที่จอดรถ สนามเด็กเล่น และพื้นที่อื่น ๆ ภายนอกตัวอาคารพักอาศัย	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่สำหรับเด็กของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ D มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 ปี สูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.08) และโครงการ C มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ 30-50 และ >50 ปี สูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.02, 4.04)
พื้นที่สำหรับเด็ก	พื้นที่สนามเด็กเล่นมีการออกแบบเป็นห้อง ตั้งอยู่ภายในอาคารชั้นใดชั้นหนึ่ง มักอยู่ร่วมกับพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ภายในมีการจัดวางเครื่องเล่นสำหรับเด็ก และมีการเลือกใช้วัสดุปูพื้นและผนังที่ไม่ก่อให้เกิดอันตรายแก่ผู้ใช้งาน (โครงการ C D E และ F)	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คนรับผิดชอบบริเวณพื้นที่ห้องเด็กเล่นและพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของชั้นนั้น ๆ โดยมีหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัยของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่สำหรับเด็กของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ D มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 ปี สูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.08) โครงการ F มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ 30-50 สูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.05) และโครงการ C มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ >50 สูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.04)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความปลอดภัย		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบ
พื้นที่ส่วน	พื้นที่ส่วนบริเวณโดยรอบอาคารพักอาศัย มีสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ มีการออกแบบสวน และจัดวางต้นไม้ใหญ่เพื่อความร่มรื่น โดยมักมีการออกแบบพื้นที่สำหรับพักผ่อน พบปะสังสรรค์หรือพื้นที่สำหรับการออกกำลังกายและทำกิจกรรมกลางแจ้ง (โครงการ A B C D E และ F)	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1-2 คนรับผิดชอบการตรวจตราพื้นที่สวนและพื้นที่โดยรอบอาคาร มีการติดตั้งกล้องวงจรปิดโดยรอบพื้นที่	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ F มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.25, 4.14, 4.17)
	พื้นที่สวนตั้งอยู่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคารพักอาศัย มีลักษณะเป็นพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร โดยมากมักเป็นชั้นดาดฟ้าของอาคารจอดรถหรือตัวอาคารพักอาศัยเอง มีการออกแบบเป็นพื้นที่โล่ง ไม่มีการปลูกต้นไม้ขนาดใหญ่ มักมีการจัดวางเก้าอี้สำหรับใช้เป็นพื้นที่พักผ่อน พบปะสังสรรค์หรือพื้นที่สำหรับการออกกำลังกาย และ ทำกิจกรรมกลางแจ้ง (โครงการ A และ F)	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คนรับผิดชอบบริเวณพื้นที่สวน และพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของชั้นนั้น ๆ โดยมีหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัยของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง มีการติดตั้งกล้องวงจรปิดโดยรอบพื้นที่	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ F มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.25, 4.14, 4.17)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้
พักอาศัย

พื้นที่ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาความปลอดภัย		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบ
พื้นที่ร้านค้าหรือ พื้นที่ให้เช่า	พื้นที่ร้านค้าตั้งอยู่ในบริเวณ อาคารพักอาศัย โดยมีกอบอยู่ บริเวณชั้น 1 ของอาคารพัก อาศัย มีลักษณะเป็นห้องชุด วางเรียงกัน ประกอบด้วย ร้านค้าต่าง ๆ เช่น ร้าน สะดวกซื้อ ร้านอาหาร ร้าน ซักรีด และร้านกาแฟเป็นต้น (โครงการ B D E และ F)	เจ้าหน้าที่รักษาความ ปลอดภัย 1 คนรับผิดชอบ บริเวณพื้นที่ชั้นล่างของ อาคารพักอาศัย พื้นที่ร้านค้า และพื้นที่โดยรอบอาคาร โดยมีหน้าที่ดูแลรักษาความ ปลอดภัยของผู้ใช้งานพื้นที่ ส่วนกลาง	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่าของผู้ พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษา พบว่า โครงการ B มีระดับ ความพึงพอใจของผู้พักอาศัย อายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.19, 4.13, 4.22)
	พื้นที่ร้านค้ามีการออกแบบ เป็นอาคารหรือกลุ่มอาคาร แยกจากตัวอาคารพักอาศัย ประกอบด้วยร้านค้าต่าง ๆ เช่น ร้านอาหาร ร้านสะดวก ซื้อ ร้านซักรีด และร้านกาแฟ เป็นต้น (โครงการ A และ C)	เจ้าหน้าที่รักษาความ ปลอดภัย 1 คนรับผิดชอบ การตรวจตราพื้นที่ชั้นล่าง ของอาคารพักอาศัย พื้นที่ ร้านค้า และพื้นที่โดยรอบ อาคาร โดยมีหน้าที่ดูแล รักษาความปลอดภัยของผู้ ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่าของผู้ พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษา พบว่า โครงการ C มีระดับ ความพึงพอใจของผู้พักอาศัย อายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.20, 4.18, 4.11)

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่	งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบต่อความพึงพอใจ
พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่ส่วนบริเวณโดยรอบอาคารพักอาศัย มีสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ มีการออกแบบสวน และจัดวางต้นไม้ใหญ่เพื่อความร่มรื่น โดยมักมีการออกแบบพื้นที่สำหรับพักผ่อน พบปะสังสรรค์หรือพื้นที่สำหรับการออกกำลังกายและทำกิจกรรมกลางแจ้ง (โครงการ A B C D E และ F)	เจ้าหน้าที่ 1 คนรับผิดชอบพื้นที่ส่วนภายในบริเวณอาคารทั้งหมด	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่สวนของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุ จาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่า โครงการ F มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30, 30-50 และ >50 ปีสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.21, 4.23, 4.24)
	พื้นที่สวน	พื้นที่สวนตั้งอยู่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคารพักอาศัย มีลักษณะเป็นพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร โดยมากมักเป็นชั้นดาดฟ้าของอาคารจอดรถหรือตัวอาคารพักอาศัยเอง มีการออกแบบเป็นพื้นที่โล่ง ไม่มีการปลูกต้นไม้ขนาดใหญ่ มักมีการจัดวางเก้าอี้สำหรับใช้เป็นพื้นที่พักผ่อน พบปะสังสรรค์หรือพื้นที่สำหรับการออกกำลังกายและทำกิจกรรมกลางแจ้ง (โครงการ A และ F)	เจ้าหน้าที่ 2-3 คนรับผิดชอบพื้นที่ส่วนบริเวณโดยรอบอาคารและพื้นที่โดยรอบโครงการทั้งหมด เฉลี่ยพื้นที่รับผิดชอบ 5-6 ไร่ต่อคน

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ผลกระทบจากลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

พื้นที่ ส่วนกลาง	งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ		
	ลักษณะทางกายภาพ	การบริหารจัดการ	ผลกระทบต่อความพึงพอใจ
พื้นที่โดยรอบ อาคาร	พื้นที่บริเวณโดยรอบโครงการทั้งหมด	เจ้าหน้าที่ 2-3 คนรับผิดชอบพื้นที่สวนบริเวณโดยรอบอาคารและพื้นที่โดยรอบโครงการทั้งหมด เฉลี่ยพื้นที่รับผิดชอบ 5-6 ไร่ต่อคน	ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่โดยรอบโครงการของผู้พักอาศัยทั้ง 3 ช่วงอายุจาก 6 โครงการที่ทำการศึกษาพบว่าโครงการ F มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ <30 และ 30-50 ปี สูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.17, 4.18) และโครงการ D มีระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ >50 ปี สูงที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.11)

4.6 สรุปผลการเก็บข้อมูลและวิเคราะห์ผล

4.6.1 สรุปลักษณะกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง

ตารางที่ 4.42

สรุปลักษณะทางกายภาพของโครงการ A B C D E และ F

โครงการ	โครงการ A	โครงการ B	โครงการ C	โครงการ D	โครงการ E	โครงการ F	
ลักษณะกายภาพ	โถงทางเข้าและโถงลิฟต์	1. จำนวน 1 โถง 2. เคาน์เตอร์ในลิ็อบบี้	1. จำนวน 3 โถง	1. จำนวน 2 โถง 2. เคาน์เตอร์หน้าอาคาร	1. จำนวน 2 โถง 2. เคาน์เตอร์ในลิ็อบบี้	1. จำนวน 5 โถง 2. เคาน์เตอร์ในลิ็อบบี้	1. จำนวน 2 โถง 2. เคาน์เตอร์ในลิ็อบบี้
	พื้นที่จอดรถ	1. ชั้นล่างของอาคาร 2. รอบโครงการ	1. อาคารจอดรถ 2. รอบโครงการ	1. ชั้นล่างของอาคาร 2. รอบโครงการ	1. ชั้นล่างของอาคาร 2. รอบโครงการ	1. ชั้นล่างของอาคาร 2. รอบโครงการ	1. อาคารจอดรถ
	พื้นที่ส่วนกลางทั่วไป	1. ชั้นใดชั้นหนึ่ง 2. ชั้นเดียวกับห้องชุด	1. อาคารส่วนกลาง	1. ชั้นใดชั้นหนึ่ง 2. แยกชั้นจากห้องชุด	1. อาคารส่วนกลาง	1. อาคารส่วนกลาง	1. ชั้นใดชั้นหนึ่ง 2. แยกชั้นจากห้องชุด
	พื้นที่ส่วนกลางพิเศษ	1. ชั้นใดชั้นหนึ่ง 2. ดาดฟ้าอาคาร	1. อาคารส่วนกลาง	1. ชั้นใดชั้นหนึ่ง 2. แยกชั้นจากห้องชุด	1. ชั้นล่างของอาคาร	1. ชั้นล่างของอาคาร	1. ชั้นใดชั้นหนึ่ง 2. แยกชั้นจากห้องชุด
	พื้นที่สำหรับเด็ก	1. สนามกลางแจ้ง	1. สนามกลางแจ้ง	1. ห้องเด็กเล่น	1. สนามกลางแจ้ง 2. ห้องเด็กเล่น	1. สนามกลางแจ้ง 2. ห้องเด็กเล่น	1. ห้องเด็กเล่น
	พื้นที่สวน	1. พื้นที่สวนบนดิน 2. พื้นที่สวนบนอาคาร	1. พื้นที่สวนบนดิน 2. พื้นที่สวนบนอาคาร	1. พื้นที่สวนบนดิน 2. สนามกีฬาากลางแจ้ง	1. พื้นที่สวนบนดิน 2. สนามกีฬาากลางแจ้ง	1. พื้นที่สวนบนดิน 2. สนามกีฬาากลางแจ้ง	1. พื้นที่สวนบนดิน 2. พื้นที่สวนบนอาคาร 3. สนามกีฬาากลางแจ้ง
	พื้นที่ร้านค้า	1. แยกจากอาคาร 2. ชั้นล่างของอาคาร	1. ชั้นล่างของอาคาร	1. แยกจากอาคาร	1. ชั้นล่างของอาคาร	1. ชั้นล่างของอาคาร	-

จากตารางที่ 4.42 พบว่าลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ
กรณีศึกษาสามารถจำแนกตามรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางได้ดังนี้

1. โถงทางเข้าและโถงลิฟต์ มีลักษณะคล้ายคลึงกันทั้ง 6 โครงการกรณีศึกษา โดยมีการออกแบบ
เป็นประตูสองชั้น ได้แก่ประตูทางเข้าอาคาร และประตูทางเข้าโถงลิฟต์ ควบคุมการเข้าออกด้วยระบบ
Keycard Access มีการจัดวางชุดเฟอร์นิเจอร์ และเคาน์เตอร์สำหรับติดต่อ ซึ่งตำแหน่งอาจแตกต่างกัน
กันไปตามการออกแบบ และรูปแบบการบริหารจัดการ

2. พื้นที่จอดรถ แบ่งตามลักษณะกายภาพได้ 3 รูปแบบได้แก่

(1) พื้นที่จอดรถเป็นอาคารเดียวกับอาคารพักอาศัย มีลักษณะเป็นพื้นที่ชั้นล่างของ
อาคาร มีทางเชื่อมเข้าสู่อาคารในแต่ละชั้น ความสูงตั้งแต่เฉลี่ย 2-8 ชั้น จำกัดการใช้งานเฉพาะผู้พัก
อาศัยเท่านั้น

(2) อาคารจอดรถ มีลักษณะเป็นอาคารแยกจากอาคารพักอาศัย โดยอาจมีหรือไม่มี
ทางเชื่อมเข้าสู่อาคารพักอาศัย ความสูงเฉลี่ย 3-7 ชั้น จำกัดการใช้งานเฉพาะผู้พักอาศัยเท่านั้น

(3) พื้นที่จอดรถรอบโครงการ มีลักษณะเป็นพื้นที่จอดรถกลางแจ้งบริเวณโดยรอบ
พื้นที่โครงการ สามารถใช้งานได้ทั้งผู้พักอาศัยและผู้มาติดต่อ

3. พื้นที่ส่วนกลางทั่วไป คือพื้นที่ส่วนกลางพื้นฐานที่อาคารชุดควรมีประกอบด้วย สระว่ายน้ำและ
ห้องออกกำลังกาย แบ่งตามลักษณะกายภาพได้ 2 รูปแบบได้แก่

(1) พื้นที่ส่วนกลางทั่วไปภายในตัวอาคาร โดยจะตั้งอยู่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคาร อาจ
รวมอยู่ชั้นเดียวกันหรือกระจายอยู่หลายชั้นก็ได้ ใช้ลิฟต์ร่วมกับส่วนพักอาศัย มีการแบ่งพื้นที่ระหว่าง
พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่พักอาศัยชัดเจน

(2) คลับเฮ้าส์ มีลักษณะเป็นอาคารแยกจากอาคารพักอาศัย มักมีพื้นที่ส่วนกลางตั้งแต่
2 ประเภทขึ้นไปรวมอยู่ในอาคารเดียวกัน

4. พื้นที่ส่วนกลางพิเศษ คือพื้นที่ซึ่งออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อความต้องการอื่น ๆของผู้พักอาศัย นอกเหนือจากพื้นที่ส่วนกลางพื้นฐานที่อาคารชุดทั่วไปมีประกอบด้วย ห้องอเนกประสงค์ ห้องสังสรรค์ และห้องกิจกรรม เป็นต้น แบ่งตามลักษณะกายภาพได้ 2 รูปแบบได้แก่

(1) พื้นที่ส่วนกลางพิเศษภายในตัวอาคาร โดยจะตั้งอยู่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคาร อาจรวมอยู่ชั้นเดียวกันหรือกระจายอยู่หลายชั้นก็ได้ ใช้ลิฟต์ร่วมกับส่วนพักอาศัย มีการแบ่งพื้นที่ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่พักอาศัยชัดเจน

(2) คลับเฮ้าส์ มีลักษณะเป็นอาคารแยกจากอาคารพักอาศัย มักมีพื้นที่ส่วนกลางหลายประเภทรวมอยู่ในที่เดียวกัน

5. พื้นที่สำหรับเด็ก แบ่งตามลักษณะกายภาพได้ 2 รูปแบบได้แก่

(1) สนามเด็กเล่น มีลักษณะเป็นพื้นที่กลางแจ้งภายนอกอาคาร โคนมักตั้งอยู่ในพื้นที่สวน มีการจัดวางเครื่องเล่นสนามกลางแจ้งสำหรับเด็ก

(2) ห้องเด็กเล่น มีลักษณะเป็นห้องตั้งอยู่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคาร โดยอาจแยกเป็นห้องเฉพาะสำหรับเด็ก หรืออยู่ร่วมกับห้องอื่น ๆเช่นห้องอเนกประสงค์ มีการจัดวางเครื่องเล่นในร่มของเล่นสำหรับเด็ก และชุดเฟอร์นิเจอร์

6. พื้นที่สวน แบ่งตามลักษณะกายภาพได้ 2 รูปแบบได้แก่

(1) พื้นที่สวนรอบโครงการ มีลักษณะเป็นพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ อาจมีการจัดพื้นที่เช่นลานกิจกรรม ลู่วิ่ง สนามกีฬากลางแจ้ง เป็นต้น

(2) พื้นที่สวนภายในอาคาร ตั้งอยู่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคารพักอาศัย โดยมักจัดเป็นพื้นที่พักผ่อนหรือใช้สังสรรค์

7. พื้นที่ร้านค้า แบ่งตามลักษณะกายภาพได้ 2 รูปแบบได้แก่

(1) พื้นที่ร้านค้าชั้นล่างของอาคาร อยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารพักอาศัย

(2) พื้นที่ร้านค้าแยกจากอาคารพักอาศัย มีลักษณะเป็นอาคารแยกจากอาคารพักอาศัย

4.6.2 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านกายภาพ การบริหารจัดการและความพึงพอใจ

ตารางที่ 4.43

ตารางเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพ แนวทางการบริหารจัดการ และความพึงพอใจของพื้นที่ ส่วนกลาง ในโครงการอาคารชุดระดับกลาง

1. โถงทางเข้า (ลิ็อบบี้) และโถงลิฟต์				
โครงการ	ลักษณะกายภาพ	การบริหารจัดการ		ความพึงพอใจ
		Cleaning	Security	
A	1. จำนวน 1 โถง 2. เคาน์เตอร์สำหรับ จนท. ในลิ็อบบี้	1. จนท.รับผิดชอบ ลิ็อบบี้ พท. รอบ อาคารและร้านค้า 2. 3,200 ตร.ม./คน	1. รปภ.ประจำบริเวณ ลิ็อบบี้ 1 คน 2. ระบบ Keycard หน้าโถงลิฟต์	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security ใกล้เคียงกัน
B	1. จำนวน 3 โถง	1. จนท.รับผิดชอบ ลิ็อบบี้ พท. รอบ อาคารและร้านค้า 2. 3,400 ตร.ม./คน	1. รปภ.ดูแลรอบ อาคาร 1 คน 2. 4,800 ตร.ม./คน 3. ระบบ Keycard หน้าโถงลิฟต์	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security อายุ >50 พึง พอใจต่อการปฏิบัติ หน้าที่ต่ำกว่าช่วงอายุอื่น
C	1. จำนวน 2 โถง 2. เคาน์เตอร์สำหรับ จนท. หน้าอาคาร	1. จนท.รับผิดชอบ ชั้นพท. ส่วนกลาง และลิ็อบบี้ 2. 4,600 ตร.ม./คน	1. รปภ.ประจำทางเข้า อาคาร 1 คน 2. ระบบ Keycard หน้าโถงลิฟต์	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security ใกล้เคียงกัน
D	1. จำนวน 2 โถง 2. เคาน์เตอร์สำหรับ จนท. ในลิ็อบบี้	1. จนท.รับผิดชอบ ลิ็อบบี้และ พท.รอบ อาคาร 2. 3,000 ตร.ม./คน	1. จนท.ประจำบริเวณ ลิ็อบบี้ 1 คน 2. ระบบ Keycard หน้าโถงลิฟต์	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security ใกล้เคียงกัน
E	1. จำนวน 5 โถง 2. เคาน์เตอร์สำหรับ จนท. ในลิ็อบบี้	1. จนท.รับผิดชอบ ลิ็อบบี้และ พท.รอบ อาคาร 2. 2,600 ตร.ม./คน	1. จนท.ประจำบริเวณ ลิ็อบบี้ 2 คน 2. ระบบ Keycard หน้าโถงลิฟต์	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security อายุ >50 พึง พอใจต่อการปฏิบัติ หน้าที่ต่ำกว่าช่วงอายุอื่น
F	1. จำนวน 2 โถง 2. เคาน์เตอร์สำหรับ จนท. ในลิ็อบบี้	1. จนท.รับผิดชอบ ลิ็อบบี้และ พท.รอบ อาคาร 2. 2,000 ตร.ม./คน	1. จนท.ประจำบริเวณ ลิ็อบบี้ 1 คน 2. ระบบ Keycard ที่ ตัวลิฟต์	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security ใกล้เคียงกัน

ตารางที่ 4.43 (ต่อ)

ตารางเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพ แนวทางการบริหารจัดการ และความพึงพอใจของพื้นที่ ส่วนกลาง ในโครงการอาคารชุดระดับกลาง

2. พื้นที่จอดรถ				
โครงการ	ลักษณะกายภาพ	การบริหารจัดการ		ความพึงพอใจ
		Cleaning	Security	
A	1. ชั้นล่างของอาคาร 2. มีทางเชื่อมเข้าสู่อาคารพักอาศัย 3. รอบโครงการ	1. จนท. รับผิดชอบชั้น จอดรถ 1 คน 2. 6,000 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำ 2. รปภ.ตรวจตราพื้นที่ จอดรถ 3. 7,000 ตร.ม./คน	Cleaning ไกล่เคียงกัน Security อายุ >50 พึง พอใจต่อการปฏิบัติ หน้าที่ต่ำกว่าช่วงอายุอื่น
B	1. อาคารจอดรถ 2. ไม่มีทางเชื่อมเข้าสู่อาคารพักอาศัย 3. รอบโครงการ	1. จนท. รับผิดชอบ อาคารจอดรถ 1 คน 2. 4,500 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำ 2. รปภ.ตรวจตรารอบ โครงการ, ที่จอดรถ 3. 7,300 ตร.ม./คน	Cleaning อายุ >50 พึง พอใจต่อการปฏิบัติ หน้าที่ต่ำกว่าช่วงอายุอื่น Security อายุ >50 พึง พอใจต่อความปลอดภัย หน้าที่ต่ำกว่าช่วงอายุอื่น
C	1. ชั้นล่างของอาคาร 2. มีทางเชื่อมเข้าสู่อาคารพักอาศัย	1. จนท. รับผิดชอบชั้น จอดรถ 1 คนต่อ อาคาร 2. 5,600 ตร.ม./คน	1. รปภ.ประจำทาง- เข้าพื้นที่จอดรถ 2. ไม้กั้นและ Keycard	Cleaning ไกล่เคียงกัน Security ไกล่เคียงกัน
D	1. ชั้นล่างของอาคาร 2. มีทางเชื่อมเข้าสู่อาคารพักอาศัย 3. รอบโครงการ	1. จนท. รับผิดชอบชั้น จอดรถ 1 คนต่อ อาคาร 2. 8,000 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำ 2. รปภ.ตรวจตรารอบ โครงการ, ที่จอดรถ 3. 9,200 ตร.ม./คน	Cleaning ไกล่เคียงกัน Security ไกล่เคียงกัน
E	1. ชั้นล่างของอาคาร 2. มีทางเชื่อมเข้าสู่อาคารพักอาศัย 3. รอบโครงการ	1. จนท. รับผิดชอบชั้น จอดรถ 1 คนต่อ อาคาร 2. 7,200 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำ 2. รปภ.ตรวจตรารอบ โครงการและพื้นที่ จอดรถ 3. 9,600 ตร.ม./คน	Cleaning อายุ 30-50, >50 พึงพอใจต่อการ ปฏิบัติหน้าที่ต่ำกว่าช่วง อายุอื่น Security ไกล่เคียงกัน
F	1. อาคารจอดรถ 2. มีทางเชื่อมเข้าสู่อาคารพักอาศัย	1. จนท. รับผิดชอบ อาคารจอดรถ 1 คน 2. 6,000 ตร.ม./คน	1. รปภ.ประจำทาง- เข้าอาคารจอดรถ	Cleaning ไกล่เคียงกัน Security อายุ >50 พึง พอใจต่อความปลอดภัย ต่ำกว่าช่วงอายุอื่น

ตารางที่ 4.43 (ต่อ)

ตารางเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพ แนวทางการบริหารจัดการ และความพึงพอใจของพื้นที่ ส่วนกลาง ในโครงการอาคารชุดระดับกลาง

3. พื้นที่ส่วนกลางทั่วไป (สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย)				
โครงการ	ลักษณะกายภาพ	การบริหารจัดการ		ความพึงพอใจ
		Cleaning	Security	
A	1. ชั้นใดชั้นหนึ่งของ อาคารพักอาศัย 2. ชั้นเดียวกับพท.พัก อาศัย	1. জন.รับผิดชอบ ชั้นพท.ส่วนกลาง และส่วนพักอาศัย 2. 3,500 ตร.ม./คน	1. รปภ.ประจำทางเข้า ห้องออกกำลังกาย 2. 2,100 ตร.ม./คน	Cleaning อายุ >50 พึงพอใจต่อความสะอาดต่ำกว่าช่วงอายุอื่น Security ใกล้เคียงกัน
B	1. อาคารส่วนกลาง 2. แยกจากอาคารพักอาศัย	1. জন.รับผิดชอบ อาคารส่วนกลาง 2. 6,000 ตร.ม./คน	1. ไม่มีজন.ประจำ 2. รปภ.ตรวจตรารอบพื้นที่ 3. 7,000 ตร.ม./คน	Cleaning และSecurity อายุ >50 มีความพึงพอใจต่อผลการบริการ และการปฏิบัติหน้าที่ต่ำกว่าช่วงอายุอื่น
C	1. ชั้นใดชั้นหนึ่งของ อาคารพักอาศัย 2. แยกชั้นกับพท.พักอาศัย	1. জন.รับผิดชอบ ชั้นพท.ส่วนกลาง และโถงทางเข้า 2. 4,600 ตร.ม./คน	1. ไม่มีজন.ประจำ 2. ระบบ Keycard ที่ทางเข้า	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security อายุ <30-50 มีความพึงพอใจต่อการปฏิบัติหน้าที่สูงกว่าช่วงอายุอื่น
D	1. ชั้นใดชั้นหนึ่งของ อาคารพักอาศัย 2. ชั้นเดียวกับพท.พักอาศัย	1. জন.รับผิดชอบ อาคารส่วนกลาง 2. 2,200 ตร.ม./คน	1. รปภ.ประจำบริเวณทางเข้าออกโถงลิฟต์	Cleaning อายุ >50 พึงพอใจต่อความสะอาดต่ำกว่าช่วงอายุอื่น Security ใกล้เคียงกัน
E	1. อาคารส่วนกลาง 2. แยกจากอาคารพักอาศัย	1. জন.รับผิดชอบ อาคารส่วนกลาง 2. 2,500 ตร.ม./คน	1. รปภ.ประจำทางเข้า คลับเฮ้าส์	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security ใกล้เคียงกัน
F	1. ชั้นใดชั้นหนึ่งของ อาคารพักอาศัย 2. แยกชั้นกับพท.พักอาศัย	1. জন.รับผิดชอบ ชั้นพท.ส่วนกลาง 2. 3,800 ตร.ม./คน	1. ไม่มีজন.ประจำ 2. ระบบ Keycard ในลิฟต์	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security อายุ 30-50 มีความพึงพอใจต่อการปฏิบัติหน้าที่สูงกว่าช่วงอายุอื่น

ตารางที่ 4.43 (ต่อ)

ตารางเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพ แนวทางการบริหารจัดการ และความพึงพอใจของพื้นที่ ส่วนกลาง ในโครงการอาคารชุดระดับกลาง

4. พื้นที่ส่วนกลางพิเศษ (ห้องเนกประสงค์, ห้องสันทนาการ)				
โครงการ	ลักษณะกายภาพ	การบริหารจัดการ		ความพึงพอใจ
		Cleaning	Security	
A	1. ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคารพักอาศัย 2. ดาดฟ้าอาคาร	1. จนท.รับผิดชอบชั้นพท.ส่วนกลางและส่วนพักอาศัย 2. 4,000 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำพื้นที่ 2. รปภ.ตรวจตรารอบพื้นที่ 3. 4,100 ตร.ม./คน	Cleaning และSecurity อายุ >50 มีความพึงพอใจต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่ำกว่าช่วงอายุอื่น
B	1. อาคารส่วนกลาง 2. แยกจากอาคารพักอาศัย	1. จนท.รับผิดชอบอาคารส่วนกลาง 2. 6,000 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำโครงการ 2. รปภ.ตรวจตรารอบโครงการ 3. 7,000 ตร.ม./คน	Cleaning และSecurity อายุ >50 มีความพึงพอใจต่อผลการบริการและการปฏิบัติหน้าที่ต่ำกว่าช่วงอายุอื่น
C	1. ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคารพักอาศัย 2. แยกชั้นกับพท.พักอาศัย	1. จนท.รับผิดชอบชั้นพท.ส่วนกลางและลิบบี่ 2. 4,600 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำ 2. ระบบ Keycard	Cleaning อายุ >50 พึงพอใจต่อความสะอาดต่ำกว่าช่วงอายุอื่น Security ใกล้เคียงกัน
D	1. ชั้นล่างของอาคารพักอาศัย	1.จนท.รับผิดชอบพท.ส่วนกลางและพท.โดยรอบ 2. 4,000 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำ 2. รปภ.ตรวจตรารอบโครงการ 3. 6,200 ตร.ม./คน	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security อายุ >50 มีความพึงพอใจต่อความปลอดภัยต่ำกว่าช่วงอายุอื่น
E	1. ชั้นล่างของอาคารพักอาศัย	1.จนท.รับผิดชอบพท.ส่วนกลางและพท.โดยรอบ 2. 3,600 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำ 2. รปภ.ตรวจตรารอบโครงการ 3. 7,000 ตร.ม./คน	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security อายุ >50 มีความพึงพอใจต่อความปลอดภัยต่ำกว่าช่วงอายุอื่น
F	1. ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคารพักอาศัย 2. แยกชั้นกับพท.พักอาศัย	1. จนท.รับผิดชอบชั้นพท.ส่วนกลาง 2. 3,800 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำ 2. ระบบ Keycard ในลิฟต์	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security ใกล้เคียงกัน

ตารางที่ 4.43 (ต่อ)

ตารางเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพ แนวทางการบริหารจัดการ และความพึงพอใจของพื้นที่ ส่วนกลาง ในโครงการอาคารชุดระดับกลาง

5. พื้นที่สำหรับเด็ก (สนาม/ห้องเด็กเล่น)				
โครงการ	ลักษณะกายภาพ	การบริหารจัดการ		ความพึงพอใจ
		Cleaning	Security	
A	1. สนามเด็กเล่น กลางแจ้ง 2. จัดวางเครื่องเล่น กลางแจ้ง	1. จนท.รับผิดชอบ บริเวณสนามเด็ก เล่นและพท.รอบ โครงการ 2. 5,400 ตร.ม./คน	1. รปภ.ตรวจตรารอบ โครงการ 2. 8,300 ตร.ม./คน	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security อายุ >50 มี ความพึงพอใจต่อความ ปลอดภัยต่ำกว่าช่วงอายุ อื่น
B	1. สนามเด็กเล่น กลางแจ้ง 2. จัดวางเครื่องเล่น กลางแจ้ง	1. จนท.รับผิดชอบ สนามเด็กเล่น สวน และพท.รอบอาคาร 2. 6,400 ตร.ม./คน	1. รปภ.ตรวจตรารอบ โครงการ 2. 6,000 ตร.ม./คน	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security อายุ >50 มี ความพึงพอใจต่อความ ปลอดภัยต่ำกว่าช่วงอายุ อื่น
C	1. ห้องเด็กเล่น 2. จัดวางเครื่องเล่น ขนาดเล็ก, ของเล่น 3. ชุดเฟอร์นิเจอร์	1. จนท.รับผิดชอบ ชั้นพท.ส่วนกลาง และโถงทางเข้า 2. 4,600 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำ 2. ระบบ Keycard	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security ใกล้เคียงกัน
D	1. สนามเด็กเล่น กลางแจ้ง 2. ห้องเด็กเล่น	1.จนท.รับผิดชอบชั้น ล่างอาคารและพท. โดยรอบ 2. 7,800 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำ 2. รปภ.ตรวจตรารอบ โครงการ 3. 5,600 ตร.ม./คน	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security ใกล้เคียงกัน
E	1. สนามเด็กเล่น กลางแจ้ง 2. ห้องเด็กเล่น	1.จนท.รับผิดชอบชั้น ล่างและพท.ส่วน กลางของอาคาร 2. 6,000 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำ 2. รปภ.ตรวจตรารอบ โครงการ 3. 7,000 ตร.ม./คน	Cleaning และSecurity อายุ >50 มีความพึง พอใจต่อการปฏิบัติ หน้าที่ต่ำกว่าช่วงอายุอื่น
F	1. ห้องเด็กเล่น 2. จัดวางเครื่องเล่น ขนาดเล็ก 3. ชุดเฟอร์นิเจอร์	1. จนท.รับผิดชอบ ชั้นพท.ส่วนกลาง 2. 3,800 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำ 2. ระบบ Keycard ใน ลิฟต์	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security ใกล้เคียงกัน

ตารางที่ 4.43 (ต่อ)

ตารางเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพ แนวทางการบริหารจัดการ และความพึงพอใจของพื้นที่ ส่วนกลาง ในโครงการอาคารชุดระดับกลาง

6. พื้นที่สวน				
โครงการ	ลักษณะกายภาพ	การบริหารจัดการ		ความพึงพอใจ
		Cleaning	Security	
A	1. พท.สวนบนดิน 2. พท.สวนบนอาคาร	1. จนท.รับผิดชอบ พท.รอบโครงการ 2. จนท.รับผิดชอบชั้น สวนและส่วนพัก อาศัย 3. 5,400 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำ พื้นที่สวนบนอาคาร 2. รปภ.ตรวจตรารอบ โครงการ 3. 8,300 ตร.ม./คน	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security อายุ >50 มี ความพึงพอใจต่อความ ปลอดภัยต่ำกว่าช่วงอายุ อื่น
B	1. พท.สวนบนดิน 2. พท.สวนบนอาคาร 3. ลานกิจกรรม	1. จนท.รับผิดชอบ สนามเด็กเล่น สวน และพท.รอบอาคาร 2. 6,400 ตร.ม./คน	1. รปภ.ตรวจตรารอบ โครงการ 2. 6,000 ตร.ม./คน	Cleaning และSecurity อายุ >50 มีความพึง พอใจต่อผลการบริการ และการปฏิบัติหน้าที่ต่ำ กว่าช่วงอายุอื่น
C	1. พท.สวนบนดิน 2. ลู่วิ่งกลางแจ้ง 3. สนามกีฬากลางแจ้ง	1. จนท.รับผิดชอบ พท. สวน รอบ โครงการ 2. 5,900 ตร.ม./คน	1. รปภ.ตรวจตรารอบ โครงการ 2. 5,000 ตร.ม./คน	Cleaning และSecurity อายุ >50 มีความพึง พอใจต่อผลการปฏิบัติ หน้าที่ต่ำกว่าช่วงอายุอื่น
D	1. พท.สวนบนดิน 2. ลู่วิ่งกลางแจ้ง 3. ลานกิจกรรม	1.จนท.รับผิดชอบรอบ โครงการ 2. 6,600 ตร.ม./คน	1. รปภ.ตรวจตรารอบ โครงการ 2. 5,600 ตร.ม./คน	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security อายุ >50 มี ความพึงพอใจต่อการ ปฏิบัติหน้าที่ต่ำกว่าช่วง อายุอื่น
E	1. พท.สวนบนดิน 2. ลู่วิ่งกลางแจ้ง 3. ลานกิจกรรม	1.จนท.รับผิดชอบรอบ โครงการ 2. 6,000 ตร.ม./คน	1. รปภ.ตรวจตรารอบ โครงการ 2. 7,000 ตร.ม./คน	Cleaning และSecurity อายุ >50 มีความพึง พอใจต่อการปฏิบัติ หน้าที่ต่ำกว่าช่วงอายุอื่น
F	1. พท.สวนบนดิน 2. พท.สวนบนอาคาร 3. สนามกีฬากลางแจ้ง	1. จนท. รับผิดชอบ พท.ชั้นสวน 2. 4,400 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำ พื้นที่สวนบนอาคาร	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security ใกล้เคียงกัน

ตารางที่ 4.43 (ต่อ)

ตารางเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพ แนวทางการบริหารจัดการ และความพึงพอใจของพื้นที่
ส่วนกลาง ในโครงการอาคารชุดระดับกลาง

6. พื้นที่สวน			
โครงการ	ลักษณะกายภาพ	การบริหารจัดการ	ความพึงพอใจ
		Gardening	
A	1. พท.สวนบนดิน 2. พท.สวนบนอาคาร	1. জনท.รับผิดชอบ 2 คนแบ่งเป็นบนดินและบนอาคาร 2. บำรุงใหญ่เดือนละ 1 ครั้ง 3. เฉลี่ย 5 ไร่/คน	ความพึงพอใจใกล้เคียงกันทั้ง 3 ช่วงอายุ
B	1. พท.สวนบนดิน 2. พท.สวนบนอาคาร 3. ลานกิจกรรม	1. জনท.รับผิดชอบ 2 คนรอบโครงการและบนอาคารจอดรถ 2. บำรุงใหญ่เดือนละ 1 ครั้ง 3. เฉลี่ย 5 ไร่/คน	ความพึงพอใจใกล้เคียงกันทั้ง 3 ช่วงอายุ
C	1. พท.สวนบนดิน 2. ลู่วิ่งกลางแจ้ง 3. สนามกีฬา กลางแจ้ง	1. জনท.รับผิดชอบ 2 คนต่ออาคาร 2. บำรุงใหญ่เดือนละ 2 ครั้ง 3. เฉลี่ย 6 ไร่/คน	ความพึงพอใจใกล้เคียงกันทั้ง 3 ช่วงอายุ
D	1. พท.สวนบนดิน 2. ลู่วิ่งกลางแจ้ง 3. ลานกิจกรรม	1. জনท.รับผิดชอบ 2 คนแบ่งเป็นบนดินและบนอาคาร 2. บำรุงใหญ่เดือนละ 2 ครั้ง 3. เฉลี่ย 4 ไร่/คน	อายุ >50 มีความพึงพอใจต่อความสมบูรณ์ของพื้นที่ต่ำกว่าช่วงอายุอื่น
E	1. พท.สวนบนดิน 2. ลู่วิ่งกลางแจ้ง 3. ลานกิจกรรม	1. জনท.รับผิดชอบ 3-4 คน 2. บำรุงใหญ่เดือนละ 3 ครั้ง 3. เฉลี่ย 7 ไร่/คน	อายุ >50 มีความพึงพอใจต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่ำกว่าช่วงอายุอื่น
F	1. พท.สวนบนดิน 2. พท.สวนบนอาคาร 3. สนามกีฬากลางแจ้ง 4. ลานกิจกรรม	1. জনท.รับผิดชอบ 2 คนแบ่งเป็นบนดินและบนอาคาร 2. บำรุงใหญ่เดือนละ 1 ครั้ง 3. เฉลี่ย 6 ไร่/คน	ความพึงพอใจใกล้เคียงกันทั้ง 3 ช่วงอายุ

ตารางที่ 4.43 (ต่อ)

ตารางเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพ แนวทางการบริหารจัดการ และความพึงพอใจของพื้นที่
ส่วนกลาง ในโครงการอาคารชุดระดับกลาง

7. พื้นที่ร้านค้า				
โครงการ	ลักษณะกายภาพ	การบริหารจัดการ		ความพึงพอใจ
		Cleaning	Security	
A	1. ร้านค้าแยกจากตัวอาคารพักอาศัย 2. ร้านค้าชั้นล่างของอาคารพักอาศัย	1. จนท.รับผิดชอบ ล็อบบี้ พท. รอบอาคารและร้านค้า 2. 3,600 ตร.ม./คน	1. รปภ.ตรวจตรารอบโครงการ 2. 8,300 ตร.ม./คน	Cleaning อายุ >50 พึงพอใจต่อความสะอาดต่ำกว่าช่วงอายุอื่น Security ใกล้เคียงกัน
B	1. ร้านค้าชั้นล่างของอาคารพักอาศัย	1. จนท.รับผิดชอบ ล็อบบี้ พท. รอบอาคารและร้านค้า 2. 3,200 ตร.ม./คน	1. รปภ.ตรวจตรารอบโครงการ 2. 6,000 ตร.ม./คน	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security ใกล้เคียงกัน
C	1. ร้านค้าแยกจากตัวอาคารพักอาศัย	1. จนท.รับผิดชอบ พท.รอบอาคารและร้านค้า 2. 3,700 ตร.ม./คน	1. รปภ.ประจำหน้าอาคารและบริเวณร้านค้า 2. 5,000 ตร.ม./คน	Cleaning ใกล้เคียงกัน Security ใกล้เคียงกัน
D	1. ร้านค้าชั้นล่างของอาคารพักอาศัย	1.จนท.รับผิดชอบชั้นล่างอาคารและพท.ร้านค้า 2. 7,800 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำ 2. รปภ.ตรวจตรารอบโครงการ 3. 8,600 ตร.ม./คน	Cleaning อายุ >50 มีความพึงพอใจต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่ำกว่าช่วงอายุอื่น Security ใกล้เคียงกัน
E	1. ร้านค้าชั้นล่างของอาคารพักอาศัย	1.จนท.รับผิดชอบชั้นล่างอาคารและพท.ร้านค้า 2. 6,000 ตร.ม./คน	1. ไม่มีจนท.ประจำ 2. รปภ.ตรวจตรารอบโครงการ 3. 7,000 ตร.ม./คน	Cleaning อายุ >50 มีความพึงพอใจต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่ำกว่าช่วงอายุอื่น Security ใกล้เคียงกัน
F	1. ไม่มีร้านค้าในโครงการ	-	-	-

จากการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพ แนวทางการบริหารจัดการ และความพึงพอใจของพื้นที่ส่วนกลางในโครงการอาคารชุดระดับกลาง ตามตารางที่ 4.43 สามารถอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะกายภาพ การบริหารจัดการ และความพึงพอใจของผู้พักอาศัยได้ดังนี้

1. โถงทางเข้าและโถงลิฟต์ พบว่า ความพึงพอใจต่องานดูแลรักษาความสะอาดและรักษาความปลอดภัยของผู้พักอาศัยโครงการ A C D และ F มีความใกล้เคียง ยกเว้นความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในโครงการ B และ E ซึ่งต่ำกว่าโครงการอื่น จากการวิเคราะห์พบว่าทั้งสองโครงการมีจำนวนอาคารและโถงทางเข้าที่มากกว่าโครงการอื่น ซึ่งส่งผลต่อการบริหารจัดการในด้านจำนวนเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติหน้าที่ และขนาดพื้นที่รับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ โดยพบว่าโครงการ B และ E มีการจัดเจ้าหน้าที่ไม่สัมพันธ์กับจำนวนอาคารและโถงทางเข้า และอาจส่งผลให้ไม่สามารถดูแลพื้นที่ได้อย่างทั่วถึง เป็นผลให้ความพึงพอใจของผู้พักอาศัยต่ำกว่าโครงการอื่น และพบว่าผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปของโครงการ B และ C มีระดับความพึงพอใจต่ำกว่าผู้พักอาศัยช่วงอายุอื่นในโครงการเดียวกัน ซึ่งสอดคล้องกับผลจากการเก็บข้อมูล และการทบทวนวรรณกรรมการวิจัยเรื่องเจเนอเรชันปี (Generation Baby Boomers) โดยสามารถสรุปได้ว่าผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปต้องการความสมบูรณ์ ความมีระเบียบเรียบร้อย และให้ความสำคัญต่อภาพลักษณ์ โดยจะให้ความสำคัญต่อการทำงาน พึงพอใจที่จะเห็นการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง ให้ความสำคัญกับภาพลักษณ์และบุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่ โดยโครงการ B และ C มีจำนวนโถงทางเข้าที่ค่อนข้างเยอะ ส่งผลให้ต้องการการดูแลจากเจ้าหน้าที่เพิ่มมากขึ้น เป็นผลให้การทำงานอาจมีข้อบกพร่อง ซึ่งส่งผลต่อความพึงพอใจของกลุ่มผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไป

2. พื้นที่จอดรถ พบว่า ระดับความพึงพอใจต่องานดูแลรักษาความสะอาดและรักษาความปลอดภัยของผู้พักอาศัยโครงการ C D และ F สูงกว่าระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในโครงการ A B และ E จากการวิเคราะห์พบว่าพื้นที่จอดรถของโครงการ C D และ F อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน ซึ่งง่ายต่อการดูแลและตรวจตราพื้นที่ และมีการจัดเจ้าหน้าที่บริเวณทางเข้าออกพื้นที่จอดรถ ในขณะที่โครงการ A B และ E มีพื้นที่จอดรถในบริเวณอาคารหรืออาคารจอดรถ และมีพื้นที่จอดรถกระจายอยู่โดยรอบโครงการ ทำให้เกิดพื้นที่ซึ่งเป็นมุมอับสายตา เช่นบริเวณด้านหลังอาคาร และพบว่าขนาดพื้นที่รับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ของทั้งสามโครงการมีขนาดใหญ่ ไม่สัมพันธ์กับจำนวนเจ้าหน้าที่ เป็นผลให้ความพึงพอใจของผู้พักอาศัยต่ำกว่าโครงการอื่น และพบว่าผู้พักอาศัยของโครงการ 30-50 ปีของโครงการ E และผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปของโครงการ A B และ E มีระดับความพึงพอใจต่ำกว่าผู้พักอาศัยช่วงอายุอื่นในโครงการเดียวกัน ซึ่งสอดคล้องกับผลจากการเก็บข้อมูล และการทบทวน

วรรณกรรมการวิจัยเรื่องเจเนอเรชันเอ็กซ์ (Generation X) และเจเนอเรชันบี (Generation Baby Boomers) โดยสามารถสรุปได้ว่าผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีให้ความสำคัญต่อความคุ้มค่าในสิ่งที่ตนจะได้รับ สนใจในผลที่ได้รับจากการบริการ โดยวิธีการทำงานไม่สำคัญต่อคนกลุ่มนี้มากนัก สำหรับผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปต้องการความสมบูรณ์ ความมีระเบียบเรียบร้อย และภาพลักษณ์ที่ดี โดยจะให้ความสำคัญต่อการทำงาน ฟังพอใจที่จะเห็นการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง ให้ความสำคัญกับภาพลักษณ์และบุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่ โดยโครงการ A B และ E มีพื้นที่จอดรถกระจายทั่วโครงการ พื้นที่รับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ค่อนข้างกว้างและมีมุมอับสายตาหลายจุด ทำให้เจ้าหน้าที่ไม่สามารถดูแลได้อย่างทั่วถึง ซึ่งส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยทั้งสองกลุ่มนี้

3. พื้นที่ส่วนกลางทั่วไป (สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย) พบว่า ระดับความพึงพอใจต่องานรักษาความสะอาดของโครงการ D และ E สูงกว่าโครงการ A B C และ F จากการวิเคราะห์พบว่าขนาดพื้นที่รับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ทั้งสองโครงการต่ำกว่าโครงการอื่น ทำให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ด้านระดับความพึงพอใจผู้พักอาศัยต่องานรักษาความปลอดภัย พบว่าโครงการ C E และ F สูงกว่าโครงการ A B และ D และพบว่าผู้พักอาศัยอายุน้อยกว่า 30 ปีและ 30-50 ปีของโครงการ C และ F มีระดับความพึงพอใจสูงกว่าผู้พักอาศัยช่วงอายุอื่น ในขณะที่ผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปจะมีความพึงพอใจต่ำกว่าช่วงอายุอื่นในโครงการเดียวกัน จากการวิเคราะห์พบว่าพื้นที่ส่วนกลางทั่วไปของทั้งหกโครงการไม่พบความแตกต่างกันมากนัก ด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารพบว่าโครงการ C และ F มีการควบคุมการเข้าออกพื้นที่ส่วนกลางโดยระบบคีย์การ์ด ซึ่งแตกต่างจากโครงการ A และ D ที่สามารถเข้าถึงพื้นที่ส่วนกลางได้ทันทีจากตัวอาคารพักอาศัย และโครงการ E เป็นพื้นที่ส่วนกลางรูปแบบคลับเฮาส์ (Clubhouse) มีการจัดเจ้าหน้าที่ดูแลการเข้าออกพื้นที่ ซึ่งแตกต่างจากโครงการ B ที่ไม่มีการควบคุมการเข้าออกพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งสอดคล้องกับผลจากการเก็บข้อมูล และการทบทวนวรรณกรรมการวิจัยเรื่องเจเนอเรชันวาย (Generation Y) เจเนอเรชันเอ็กซ์ (Generation X) และเจเนอเรชันบี (Generation Baby Boomers) โดยสามารถสรุปได้ว่าผู้พักอาศัยอายุน้อยกว่า 30 ปีและ 30-50 ปีให้ความสำคัญต่อความเป็นส่วนตัวในการใช้ชีวิต และไม่ต้องการให้มีคนแปลกหน้าในพื้นที่ส่วนตัวของตนเอง ซึ่งเห็นได้จากการที่คนกลุ่มนี้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางที่ควบคุมการเข้าออกโดยระบบคีย์การ์ด ซึ่งไม่จำเป็นต้องมีเจ้าหน้าที่ในพื้นที่ส่วนกลางนั้น ๆ สำหรับผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปต้องการปลอดภัยในการใช้งานพื้นที่ ไม่ค่อยมีการยอมรับความเปลี่ยนแปลง และมีความเชื่อมั่นต่อการทำงานโดยเจ้าหน้าที่มากกว่าเทคโนโลยี ซึ่งสอดคล้องกับระดับความพึงพอใจจากการเก็บข้อมูล โดยผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปจะมีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางของโครงการที่มีการจัดเจ้าหน้าที่ดูแลในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางนั้น ๆ

4. พื้นที่ส่วนกลางพิเศษ (ห้องอเนกประสงค์, ห้องสันตนาการ) พบว่า ระดับความพึงพอใจต่องานรักษาความสะอาดของโครงการ C และ F สูงกว่าโครงการ A B D และ E โดยพบว่าผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปของโครงการ B และ E มีระดับความพึงพอใจต่ำกว่าผู้พักอาศัยช่วงอายุอื่นในโครงการ จากการวิเคราะห์พบว่าพื้นที่ส่วนกลางพิเศษของโครงการ D และ E อยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารพักอาศัย โดยกระจายกันอยู่แต่ละอาคาร ซึ่งส่งผลต่อประสิทธิภาพในการดูแลรักษาความสะอาดของพื้นที่เนื่องมาจากขนาดของพื้นที่รับผิดชอบของเจ้าหน้าที่มีขนาดใหญ่จากการกระจายตัวของพื้นที่ส่วนกลาง ด้านระดับความพึงพอใจผู้พักอาศัยต่องานรักษาความปลอดภัย พบว่าโครงการ C และ F สูงกว่าโครงการ A B D และ E โดยพบว่าผู้พักอาศัยต่อความปลอดภัยอายุ 30-50 ปีของโครงการ A และ E มีระดับความพึงพอใจต่ำกว่าผู้พักอาศัยช่วงอายุอื่นในโครงการเดียวกัน จากการวิเคราะห์พบว่าพื้นที่ส่วนกลางพิเศษของโครงการ C และ F อยู่ในบริเวณเดียวกันกับพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ซึ่งง่ายต่อการจัดการการเข้าออกและดูแลรักษาความปลอดภัยในพื้นที่ และควบคุมการเข้าออกพื้นที่โดยระบบคีย์การ์ด ด้านโครงการ A B D และ E พบว่าพื้นที่ส่วนกลางพิเศษตั้งอยู่คนละพื้นที่กับพื้นที่ส่วนกลางทั่วไป และไม่มีการจัดเจ้าหน้าที่ประจำในบริเวณ อาจส่งผลให้เจ้าหน้าที่ไม่สามารถดูแลพื้นที่ได้อย่างทั่วถึง ซึ่งสอดคล้องกับผลจากการเก็บข้อมูล และการทบทวนวรรณกรรมการวิจัยเรื่องเจเนอเรชันเอ็กซ์ (Generation X) และเจเนอเรชันบี (Generation Baby Boomers) โดยสามารถสรุปได้ว่าผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีให้ความสำคัญต่อความคุ้มค่าในสิ่งที่ตนจะได้รับ สนใจในผลที่ได้รับจากการบริการ โดยวิธีการทำงานไม่สำคัญต่อคนกลุ่มนี้มากนัก สำหรับผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปต้องการความสมบูรณ์ ความมีระเบียบเรียบร้อย และภาพลักษณ์ที่ดี โดยจะให้ความสำคัญต่อการทำงาน พึงพอใจที่จะเห็นการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง ให้ความสำคัญกับภาพลักษณ์และบุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่ โดยพื้นที่ส่วนกลางพิเศษของโครงการ A B D และ E มีตำแหน่งที่ค่อนข้างกระจายกัน ทำให้เจ้าหน้าที่มีพื้นที่รับผิดชอบค่อนข้างมาก และไม่สามารถประจำจุดใดจุดหนึ่งได้ ซึ่งส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยทั้งสองกลุ่มนี้

5. พื้นที่สำหรับเด็ก พบว่า ระดับความพึงพอใจต่องานดูแลรักษาความปลอดภัยของโครงการ C D และ F สูงกว่าโครงการ A B และ E จากการวิเคราะห์พบว่าพื้นที่สำหรับเด็กของโครงการ A B และ E มีลักษณะเป็นสนามเด็กเล่น โดยตั้งอยู่บริเวณด้านหลังโครงการ ซึ่งส่งผลต่อการดูแลรักษาความปลอดภัยเนื่องจากอยู่ในพื้นที่ซึ่งเป็นมุมอับด้านหลังอาคาร และห่างจากจุดที่มีเจ้าหน้าที่ประจำอยู่ ซึ่งส่งผลต่อการดูแลรักษาความปลอดภัยของพื้นที่ และพบว่าผู้พักอาศัยอายุน้อยกว่า 30 ปีและ 30-50 ปี มีระดับความพึงพอใจต่องานรักษาความปลอดภัยของโครงการ C และ F สูงกว่าผู้พักอาศัยช่วงอายุ

อื่นในโครงการเดียวกัน จากการวิเคราะห์พบว่าพื้นที่สำหรับเด็กของโครงการ C และ F มีลักษณะเป็นห้อง ตั้งอยู่ในตัวอาคาร และควบคุมการเข้าออกพื้นที่ด้วยระบบคีย์การ์ดเช่นเดียวกับพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ซึ่งง่ายต่อการจัดการการเข้าออกและดูแลรักษาความปลอดภัยในพื้นที่ ด้านโครงการ D และ E พบว่าพื้นที่สำหรับเด็กมีลักษณะเป็นห้องเช่นกัน โดยมีจุดแตกต่างกันคือพื้นที่สำหรับเด็กของโครงการ D ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าอาคารซึ่งมองเห็นได้ง่าย ในขณะที่พื้นที่สำหรับเด็กของโครงการ E ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีสิ่งกีดขวางสายตา และอาจส่งผลให้เจ้าหน้าที่ไม่สามารถดูแลพื้นที่ได้อย่างทั่วถึง ซึ่งสอดคล้องกับผลจากการเก็บข้อมูล และการทบทวนวรรณกรรมการวิจัยเรื่องเจเนอเรชันวาย (Generation Y) และเจเนอเรชันเอ็กซ์ (Generation X) โดยสามารถสรุปได้ว่าผู้พักอาศัยอายุน้อยกว่า 30 ปีและ 30-50 ปีให้ความสำคัญต่อการใช้เวลาอยู่กับครอบครัว และความเป็นส่วนตัว โดยไม่ต้องการให้มีสิ่งอื่นรบกวน ซึ่งลักษณะกายภาพแบบห้องเด็กเล่นทำให้เกิดความเป็นส่วนตัวในการใช้งานพื้นที่ และทำให้สามารถดูแลรักษาความปลอดภัยและความสะอาดได้สะดวก ทั้งนี้การบริหารจัดการกายภาพทั้งสองแบบขึ้นอยู่กับปัจจัยในการบริหารด้านอื่น ๆ ด้วย

6. พื้นที่สวน พบว่า ระดับความพึงพอใจต่องานดูแลรักษาความปลอดภัยของโครงการ A D และ F สูงกว่าโครงการ B C และ E จากการวิเคราะห์พบว่าพื้นที่สวนของโครงการ B ตั้งอยู่บริเวณด้านหลังโครงการ และพื้นที่สวนของโครงการ C และ E มีขนาดใหญ่กว่าโครงการกรณีศึกษาอื่น ซึ่งส่งผลต่อการดูแลรักษาความปลอดภัยเนื่องจากอยู่ในพื้นที่ซึ่งเป็นมุมอับ ขนาดของพื้นที่ที่อาจทำให้เจ้าหน้าที่ไม่สามารถดูแลพื้นที่ได้อย่างทั่วถึง และพบว่าผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปมีระดับความพึงพอใจต่องานรักษาความปลอดภัยของโครงการ B C และ E ต่ำกว่าผู้พักอาศัยช่วงอายุอื่นในโครงการเดียวกัน จากการวิเคราะห์พบว่าพื้นที่สวนของโครงการ B C และ E มีขนาดใหญ่ และมีจำนวนเจ้าหน้าที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับขนาดของพื้นที่ ส่งผลให้เจ้าหน้าที่ไม่สามารถดูแลพื้นที่ทั้งหมดได้อย่างทั่วถึง ซึ่งสอดคล้องกับผลจากการเก็บข้อมูล และการทบทวนวรรณกรรมการวิจัยเรื่องเจเนอเรชันบี (Generation Baby Boomers) โดยผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปต้องการความสมบูรณ์ ความมีระเบียบเรียบร้อย และให้ความสำคัญต่อการทำงาน พึงพอใจที่จะเห็นการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง ให้ความสำคัญกับภาพลักษณ์และบุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่ ซึ่งขนาดของพื้นที่สวนของโครงการ C และ E ที่มีขนาดใหญ่ส่งผลให้การดูแลไม่สามารถทำได้อย่างทั่วถึง ทำให้เจ้าหน้าที่มีพื้นที่รับผิดชอบค่อนข้างมาก และไม่สามารถประจำจุดใดจุดหนึ่งได้

7. **พื้นที่ร้านค้า** พบว่า ระดับความพึงพอใจต่องานดูแลรักษาความสะอาดของโครงการ A D และ E ต่ำกว่าโครงการ B และ C และพบว่าผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปมีระดับความพึงพอใจต่องานรักษาความสะอาดต่ำกว่าผู้พักอาศัยช่วงอายุอื่นในโครงการเดียวกัน จากการวิเคราะห์พบว่าโครงการ B และ C มีการจัดเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาดรับผิดชอบเฉพาะพื้นที่ร้านค้าและพื้นที่โดยรอบเท่านั้น ส่วนเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาดของโครงการ A มีพื้นที่ร้านค้าได้อาคารพักอาศัยและแยกจากอาคารพักอาศัย ทำให้เจ้าหน้าที่ไม่สามารถดูแลพื้นที่ทั้งหมดได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่วนพื้นที่ร้านค้าของโครงการ D และ E ตั้งอยู่ใต้อาคาร ใกล้กับทางเข้าโครงการทำให้สามารถดูแลรักษาความปลอดภัยได้ง่าย แต่ด้านการดูแลรักษาความสะอาดมีการจัดพื้นที่ดูแลรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ค่อนข้างใหญ่ โดยให้ดูแลพื้นที่ชั้นล่างของอาคารและรอบอาคารทั้งหมด ซึ่งสอดคล้องกับผลจากการเก็บข้อมูล และการทบทวนวรรณกรรมการวิจัยเรื่องเจเนอเรชันปี (Generation Baby Boomers) โดยผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปต้องการความสมบูรณ์ ความมีระเบียบเรียบร้อย และพึงพอใจที่จะเห็นการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง ซึ่งขนาดของพื้นที่รับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาดโครงการ D และ E มีขนาดใหญ่ ทำให้ไม่สามารถดูแลได้อย่างทั่วถึง ส่วนของโครงการ C และ E ที่มีขนาดใหญ่ส่งผลให้การดูแลไม่สามารถทำได้อย่างทั่วถึง ซึ่งส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไป

4.6.3 สรุปการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจ

ผลสรุปถึงปัจจัยด้านกายภาพ การบริหารจัดการทรัพยากรและด้านอายุที่มีผลต่อระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุดระดับกลางได้ตามตารางที่ 4.44 ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.44

ตารางเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพ แนวทางการบริหารจัดการ และช่วงอายุที่มีผลต่อความพึงพอใจของพื้นที่ส่วนกลาง

ผลกระทบต่อความพึงพอใจ			
พื้นที่	ลักษณะกายภาพ	การบริหารจัดการ	ช่วงอายุของผู้พักอาศัย
โถงทางเข้าและโถงลิฟต์	1. จำนวนอาคารและโถงทางเข้า 2. ตำแหน่งของทางเข้าโถงทางเข้าและโถงลิฟต์	1. การควบคุมการเข้าออกพื้นที่	1. >50 ปีพึงพอใจต่อการปฏิบัติหน้าที่โดยเจ้าหน้าที่ 2. <50 ให้ความสำคัญกับความสะอาดและรวดเร็วในการติดต่อจนท.
พื้นที่จอดรถ	1. ขนาดของพื้นที่ 2. การกระจายตัวของพื้นที่	1. การควบคุมการเข้าออกพื้นที่ 2. อัตราส่วนจนท.ต่อพื้นที่ 3. การจัดจนท.ดูแลพื้นที่	1. ช่วงอายุไม่มีผลต่อความพึงพอใจ
พื้นที่ส่วนกลางทั่วไป	1. ขนาดของพื้นที่ 2. ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ 3. รูปแบบพื้นที่ คลับเฮ้าส์ / บนอาคาร	1. การควบคุมการเข้าออก 2. อัตราส่วนจนท.ต่อพื้นที่	1. <30 ปีพึงพอใจต่อการใช้เทคโนโลยีในการทำงาน 2. >50 ปีพึงพอใจต่อการปฏิบัติหน้าที่โดยเจ้าหน้าที่
พื้นที่ส่วนกลางพิเศษ	1. ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่	1. การควบคุมการเข้าออก 2. อัตราส่วนจนท.ต่อพื้นที่	1. <30 ปีพึงพอใจต่อการใช้เทคโนโลยี 2. อายุ 50 ปีพึงพอใจต่อการปฏิบัติหน้าที่โดยเจ้าหน้าที่

ตารางที่ 4.44 (ต่อ)

ตารางเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพ แนวทางการบริหารจัดการ และช่วงอายุที่มีผลต่อความพึงพอใจของพื้นที่ส่วนกลาง

ผลกระทบต่อความพึงพอใจ			
พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่
พื้นที่สำหรับเด็ก	<ol style="list-style-type: none"> ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ รูปแบบพื้นที่ กลางแจ้ง / ห้าง 	<ol style="list-style-type: none"> การควบคุมการเข้าออก อัตราส่วนจนท.ต่อพื้นที่ การจัดจนท.ดูแลตรวจตราพื้นที่ 	<ol style="list-style-type: none"> 30-50 ปีและ >50 ปีขึ้นไปพึงพอใจต่อรูปแบบห้องเด็กเล่น
พื้นที่สวน	<ol style="list-style-type: none"> ขนาดของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ รูปทรงของพื้นที่ 	<ol style="list-style-type: none"> อัตราส่วนจนท.ต่อพื้นที่ การจัดจนท.ดูแลตรวจตราพื้นที่ 	<ol style="list-style-type: none"> ช่วงอายุไม่มีผลต่อความพึงพอใจ
พื้นที่ร้านค้า	<ol style="list-style-type: none"> ขนาดของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ 	<ol style="list-style-type: none"> อัตราส่วนจนท.ต่อพื้นที่ การจัดจนท.ดูแลตรวจตราพื้นที่ 	<ol style="list-style-type: none"> ช่วงอายุไม่มีผลต่อความพึงพอใจ

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

งานวิจัยนี้มีจุดประสงค์ในการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพและแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดที่มีการออกแบบที่รองรับการอยู่อาศัยสำหรับคนทุกวัย และวิเคราะห์ระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัย เพื่อนำเสนอปัจจัยทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่ส่งผลกระทบต่อความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของผู้พักอาศัย ผู้วิจัยดำเนินการเก็บข้อมูลจากโครงการกรณีศึกษาจำนวน 6 โครงการดำเนินสำรวจลักษณะกายภาพของโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง ทำการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลหรือผู้จัดการอาคารชุด 4 ประเด็นได้แก่ (1) ลักษณะกายภาพ (2) รูปแบบการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง (3) ผลการดำเนินงานและ (4) ปัญหาตลอดจนแนวทางแก้ไข และทำการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามกับกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาได้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการจำนวน 360 คนด้วยเทคนิคการสุ่ม ดำเนินการเก็บข้อมูล 3 ส่วนได้แก่ ข้อมูลพื้นฐานของผู้อยู่อาศัย พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก และความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการ 3 ด้านได้แก่ (1) การดูแลรักษาความสะอาด (2) การดูแลรักษาความปลอดภัย และ (3) การดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ โดยผู้วิจัยได้สรุปผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ คือการเสนอปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของผู้พักอาศัยทุกช่วงอายุ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) สรุปปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่มีการออกแบบเพื่อรองรับผู้ใช้งานหลากหลายวัยที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

2) สรุปปัจจัยด้านการบริหารจัดการทรัพยากรของอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่มีการออกแบบเพื่อรองรับผู้ใช้งานหลากหลายวัยที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

3) สรุปหาความสัมพันธ์ระหว่างการออกแบบลักษณะทางกายภาพและรูปแบบการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของอาคารชุดระดับกลางที่ตอบสนองต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยของคนแต่ละวัย

4) สรุปผลการวิจัยเรื่องปัจจัยที่มีผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยแต่ละวัย

5.1 สรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดที่มีการออกแบบเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของคนหลายวัยด้านกายภาพ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อสรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางของผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุดเพื่อรองรับการใช้งานของคนหลายวัย โดยการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์และแบบสอบถามพบว่า การออกแบบมีการคำนึงถึงกลุ่มเป้าหมายที่ทางโครงการได้ตั้งไว้เพื่อออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายเป็นหลัก โดยขาดการคำนึงถึงการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร ซึ่งเห็นได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามถึงความพึงพอใจของผู้พักอาศัย โดยวิเคราะห์จากลักษณะทางกายภาพทั้งที่มีความคล้ายคลึงและแตกต่างกัน ได้ข้อสรุปว่า ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพเพียงอย่างเดียวไม่มีผลกระทบต่อความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของผู้พักอาศัย แต่พบว่าปัจจัยทางกายภาพมีผลต่อการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของพื้นที่นั้น ๆ ซึ่งสามารถอธิบายได้ด้วยแนวคิดด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร ดังนี้ สภาพแวดล้อมหรือบริบทเป็นตัวกำหนดนโยบายการทำงานขององค์กร ซึ่งส่งผลให้วิธีการทำงานที่เปลี่ยนไปเพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการทางกายภาพที่มีต่อสภาพแวดล้อมนั้น ๆ โดยปัจจัยด้านลักษณะกายภาพที่ส่งผลต่องานบริหารจัดการทรัพยากรอาคารสามารถสรุปแบ่งได้ 3 ปัจจัยดังต่อไปนี้

- 1) ปัจจัยด้านตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลาง
- 2) ปัจจัยด้านขนาดและสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง
- 3) ปัจจัยด้านรูปแบบและลักษณะของพื้นที่ส่วนกลาง

5.1.1 ปัจจัยด้านตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลาง

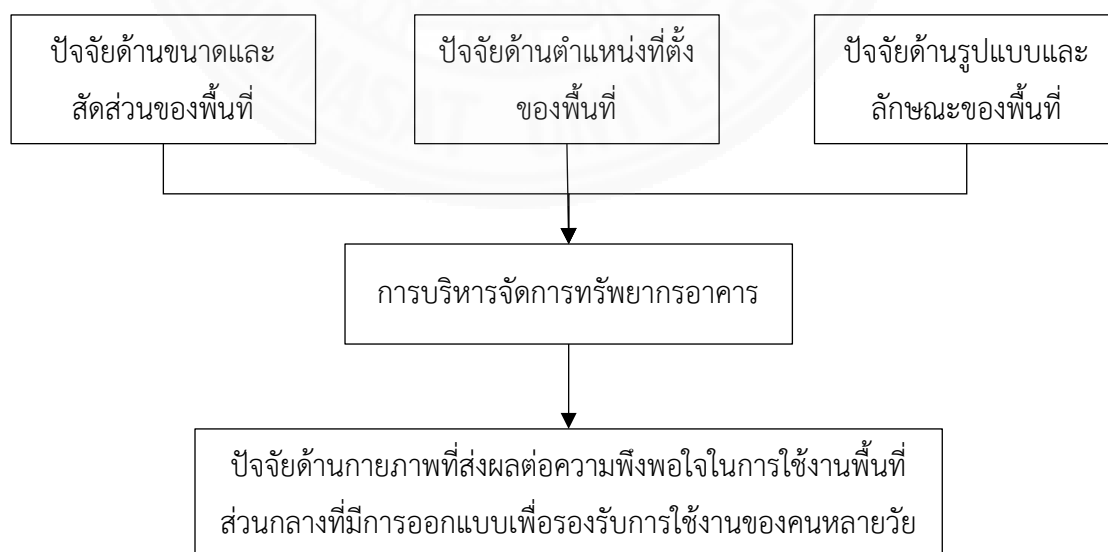
ปัจจัยด้านตำแหน่งที่ตั้งเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ส่งผลต่อการวางแผนและกำหนดแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร การจัดการพื้นที่ และการกำหนดวิธีการในการปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลรักษาความสะอาดและการดูแลรักษาความปลอดภัยซึ่งมีผลต่อความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของผู้พักอาศัย โดยพบว่าการกำหนดตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลางขึ้นอยู่กับรูปทรงของที่ดินและแนวคิดของโครงการในขั้นตอนการออกแบบ จากการวิจัยสามารถสรุปได้ว่า การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่รวมกันในรูปแบบของคลับเฮ้าส์ การจัดเป็นชั้นส่วนกลางภายในอาคาร และพื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้นล่างของอาคาร โดยพบว่ารูปแบบของคลับเฮ้าส์และชั้นส่วนกลางที่มีการรวมพื้นที่ส่วนกลางประเภทต่าง ๆ ไว้ในบริเวณเดียวกันส่งผลต่อการบริหารจัดการพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และการกระจายตัวเชิงพื้นที่ของพื้นที่ส่วนกลาง ตำแหน่งที่ตั้งในมุมอับหรือบริเวณที่มองเห็นได้ยากและการกำหนดทางเข้าออกพื้นที่ส่วนกลาง มีผลต่อการจัดเจ้าหน้าที่ในการประจำพื้นที่และการปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลพื้นที่ส่วนกลางนั้น ๆ

5.1.2 ปัจจัยด้านขนาด รูปทรงและสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง

ปัจจัยด้านขนาดของพื้นที่ส่วนกลางเป็นปัจจัยทางกายภาพที่ส่งผลต่อการวางแผนและกำหนดแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารเช่นเดียวกับปัจจัยด้านตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งมีผลต่อการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารในด้านการวางแผนพื้นที่และการจัดการพื้นที่ การกำหนดวิธีการในการปฏิบัติหน้าที่ทั้งการดูแลรักษาความสะอาด และการดูแลรักษาความปลอดภัย จากการวิจัยสามารถสรุปได้ว่า การกำหนดขนาดพื้นที่ส่วนกลางขึ้นอยู่กับข้อกำหนดกลุ่มเป้าหมายและแนวคิดของโครงการในขั้นตอนการออกแบบ โดยรูปทรงของพื้นที่ส่วนกลางมีผลต่อการดูแลจัดการพื้นที่ อัตราส่วนเจ้าหน้าที่ต่อพื้นที่และประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ในพื้นที่นั้น ๆ

5.1.3 ปัจจัยด้านรูปแบบและลักษณะของพื้นที่ส่วนกลาง

ปัจจัยด้านลักษณะของพื้นที่ส่วนกลางมีผลต่อการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารในด้านลักษณะการใช้งานของพื้นที่ การกำหนดวิธีการในการปฏิบัติหน้าที่ทั้งการดูแลรักษาความสะอาด และการดูแลรักษาความปลอดภัย จากการวิจัยสามารถสรุปได้ว่า ลักษณะของพื้นที่ส่วนกลางขึ้นอยู่กับแนวคิดของโครงการในขั้นตอนการออกแบบ ในการศึกษาพบว่าลักษณะของพื้นที่มีอยู่สามแบบ ได้แก่ รูปแบบของคลับเฮ้าส์ รูปแบบของชั้นส่วนกลาง และพื้นที่ส่วนกลางชั้นล่างของอาคาร ซึ่งรูปแบบแต่ละประเภทส่งผลต่อการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารในด้านการดูแลการใช้งานพื้นที่ ระบบการจัดการด้านความปลอดภัยและการจัดเจ้าหน้าที่ดูแลแต่ละพื้นที่



ภาพที่ 5.1 ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดที่มีการออกแบบเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของคนหลายวัยด้านกายภาพ. จัดทำโดยผู้วิจัย.

5.2 สรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดที่มีการออกแบบเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของคนหลายวัยด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อสรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางของผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุดเพื่อรองรับการใช้งานของคนหลายวัย จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของโครงการอาคารชุดมีทั้งหมด 2 ปัจจัย แบ่งเป็น ปัจจัยภายในได้แก่ นโยบายในการบริหาร ความต้องการและพฤติกรรมของผู้พักอาศัย และลักษณะกายภาพของโครงการ ปัจจัยภายนอกได้แก่ ความสามารถในการบริการของผู้ให้บริการ และประสิทธิภาพในการใช้งานของพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น จากการวิเคราะห์จากการสัมภาษณ์และแบบสอบถามสามารถสรุปได้ว่า การบริหารจัดการทรัพยากรอาคารส่งผลโดยตรงต่อความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของผู้พักอาศัย โดยมีปัจจัยด้านลักษณะกายภาพเป็นส่วนกำหนดแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร โดยปัจจัยด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางสามารถสรุปได้ 3 ปัจจัยดังต่อไปนี้

- 1) ปัจจัยด้านวิธีการให้บริการและการปฏิบัติหน้าที่
- 2) ปัจจัยด้านการกำหนดสัดส่วนกำลังคนต่อขนาดพื้นที่
- 3) ปัจจัยด้านอุปกรณ์และเครื่องมือในการปฏิบัติหน้าที่

5.2.1 ปัจจัยด้านวิธีการให้บริการและการปฏิบัติหน้าที่

ปัจจัยด้านแนวทางการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ ประกอบด้วย ขั้นตอน วิธีการทำงาน และการกำหนดจุดตรวจตรา/ดูแลพื้นที่ ซึ่งขึ้นอยู่กับนโยบายของนิติบุคคลหรือบริษัทบริหารอาคารและลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง จากการวิจัยสามารถสรุปได้ว่า ขนาด ตำแหน่งที่ตั้งและลักษณะการใช้งานของพื้นที่ส่วนกลาง เป็นปัจจัยด้านลักษณะกายภาพที่กำหนดแนวทางการปฏิบัติงาน ในด้านงานดูแลรักษาความสะอาดมีผลต่อการกำหนดวิธีการและช่วงเวลาในการทำงาน ด้านการดูแลรักษาความปลอดภัยมีส่วนในการกำหนดมาตรการในการรักษาความปลอดภัย การจัดกำลังคนและมาตรการในการตรวจตราพื้นที่

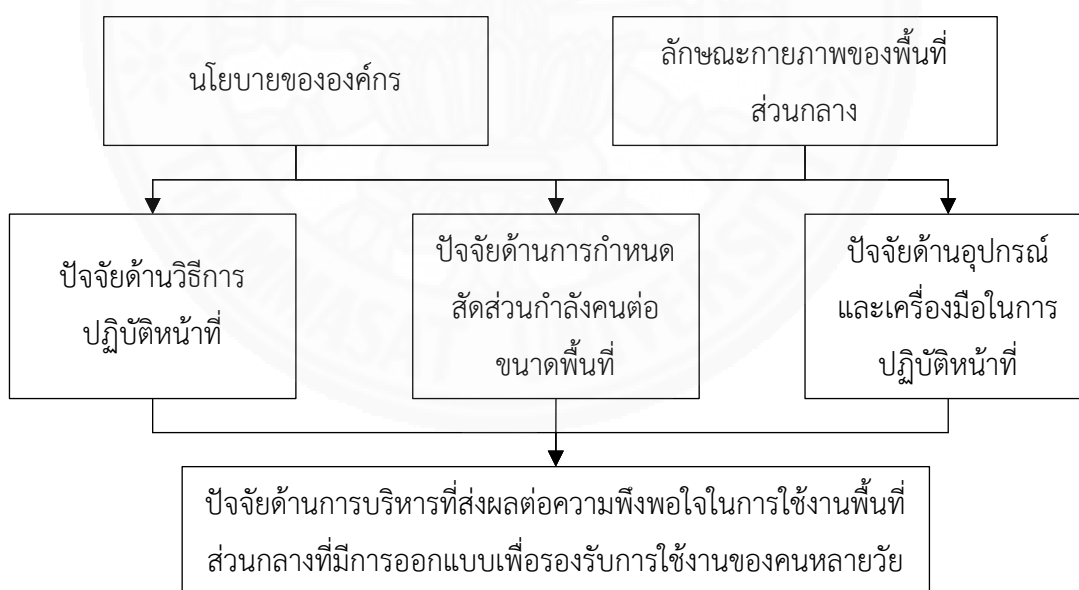
5.2.2 ปัจจัยด้านการกำหนดสัดส่วนกำลังคนต่อขนาดพื้นที่

ปัจจัยด้านการกำหนดขนาดและสัดส่วนกำลังคนต่อพื้นที่ ประกอบด้วย การกำหนดจุดตรวจตรา/ดูแลพื้นที่ และการกำหนดจำนวนเจ้าหน้าที่ต่อพื้นที่ ซึ่งขึ้นอยู่กับนโยบายของนิติบุคคลหรือบริษัทบริหารอาคารและลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง จากการวิจัยสามารถสรุปได้ว่า ขนาด ตำแหน่งที่ตั้งและลักษณะการใช้งานของพื้นที่ส่วนกลาง เป็นปัจจัยด้านลักษณะกายภาพที่กำหนดแนวทางการปฏิบัติงาน ในด้านงานดูแลรักษาความสะอาดมีผลต่อการกำหนดวิธีการในการ

ทำงานให้เหมาะสมต่อจำนวนเจ้าหน้าที่และขนาดพื้นที่รับผิดชอบ ด้านการดูแลรักษาความปลอดภัยมีส่วนในการกำหนดมาตรการในการรักษาความปลอดภัย และการจัดกำลังคนหรือการใช้เทคโนโลยีในการปฏิบัติหน้าที่ให้เหมาะสมกับพื้นที่รับผิดชอบ

5.2.3 ปัจจัยด้านเครื่องมือและอุปกรณ์ในการปฏิบัติหน้าที่

ปัจจัยด้านเครื่องมือและอุปกรณ์ในการปฏิบัติหน้าที่ ประกอบด้วยประเด็น ความสมบูรณ์และความพร้อมของอุปกรณ์ ประสิทธิภาพในการใช้งานและการเลือกใช้อุปกรณ์ที่เหมาะสม ซึ่งขึ้นอยู่กับนโยบายของนิติบุคคลหรือบริษัทบริหารอาคารและลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ ส่วนกลาง จากการวิจัยสามารถสรุปได้ว่า ขนาดและตำแหน่งที่ตั้งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลางเป็นปัจจัยด้านลักษณะกายภาพที่กำหนดแนวทางการปฏิบัติงาน ในด้านงานดูแลรักษาความปลอดภัยต่อการจัดอุปกรณ์ให้เหมาะสมต่อวิธีการทำงานและขนาดพื้นที่รับผิดชอบ ด้านการดูแลรักษาความปลอดภัยมีส่วนในการกำหนดมาตรการในการรักษาความปลอดภัย การจัดกำลังคนในการดูแลพื้นที่ โดยการเลือกใช้อุปกรณ์และวิธีการในการปฏิบัติหน้าที่ส่งผลต่อความพึงพอใจที่แตกต่างกัน ซึ่งขึ้นอยู่กับทัศนคติและความต้องการของผู้พักอาศัยแต่ละวัย



ภาพที่ 5.2 ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดที่มีการออกแบบเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของคนหลายวัยด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร. จัดทำโดยผู้วิจัย.

5.3 สรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดที่มีการออกแบบเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของคนหลายวัยด้านผู้พักอาศัย

จากการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางของผู้พักอาศัยในโครงการอาคารชุดเพื่อรองรับการใช้งานของคนหลายวัยพบว่า พฤติกรรมและความต้องการของผู้พักอาศัยมีผลในการออกแบบและกำหนดแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้พักอาศัยจึงจะก่อให้เกิดความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดเรื่องพฤติกรรมมนุษย์ และจิตวิทยาสภาพแวดล้อม ประกอบกับการวิเคราะห์ข้อมูลในการวิจัยสามารถสรุปปัจจัยด้านพฤติกรรมของผู้พักอาศัยแต่ละวัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางโดยสามารถแบ่งได้ดังนี้ ปัจจัยด้านพฤติกรรมภายในได้แก่ ด้านสรีระวิทยา ด้านบุคลิกภาพและด้านสังคม และปัจจัยด้านพฤติกรรมภายนอก ได้แก่ การครอบครองอาณาเขต ภาวะความเป็นส่วนตัวและพฤติกรรมการเล่นที่ว่างส่วนบุคคล ซึ่งจะก่อให้เกิดเป็นรูปแบบการดำเนินชีวิตและความต้องการของผู้พักอาศัยที่มีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับทัศนคติ ประสบการณ์และความต้องการของคนแต่ละวัยในแต่ละช่วงอายุ โดยปัจจัยด้านพฤติกรรมของผู้พักอาศัยสามารถสรุปได้ 2 ปัจจัยดังต่อไปนี้

- 1) พฤติกรรมที่เกิดจากรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนแต่ละวัย
- 2) พฤติกรรมที่เกิดจากความต้องการของคนแต่ละวัย

5.3.1 พฤติกรรมที่เกิดจากรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนแต่ละวัย

จากการศึกษาข้อมูลปัจจัยด้านพฤติกรรมที่เกิดจากรูปแบบการดำเนินชีวิตพบว่า ผู้พักอาศัยมีแนวคิด ทัศนคติ ความต้องการและรูปแบบการดำเนินชีวิตที่แตกต่างกันไปในแต่ละช่วงอายุ จากการวิเคราะห์สามารถสรุปได้ว่า พฤติกรรมการใช้งานและช่วงเวลาในการใช้งานพื้นที่เกิดจากลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางและรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้พักอาศัยแต่ละวัย มีผลต่อการกำหนดแนวทาง การจัดการพื้นที่และวิธีการปฏิบัติงานของงานบริหารจัดการทรัพยากรอาคารซึ่งมีผลต่อความพึงพอใจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีอยู่ในกลุ่มเจเนอเรชันวาย (Generation Y) ให้ความสำคัญต่อเทคโนโลยี เนื่องมาจากกลุ่มคนเจเนอเรชันวายเติบโตโดยมีเทคโนโลยีและสื่อสังคมออนไลน์เข้ามามีอิทธิพลในชีวิตประจำวันค่อนข้างมาก รองลงมาคือให้ความสำคัญด้านสุขภาพ และการมีสังคม จากการวิเคราะห์แบบสอบถาม ด้านลักษณะทางกายภาพสามารถสรุปได้ว่า การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิต กิจกรรมและความต้องการส่งผลต่อพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ของผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปี ด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร

สามารถสรุปได้ว่า ด้านการปฏิบัติหน้าที่ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีให้ความเชื่อมั่นในการใช้อุปกรณ์และเทคโนโลยีในการปฏิบัติงานมากกว่าการปฏิบัติหน้าที่โดยเจ้าหน้าที่เพียงอย่างเดียว ให้ความสำคัญต่อประสิทธิภาพและสิ่งที่ได้รับจากการบริการ โดยวิธีการทำงานส่งผลเพียงเล็กน้อยต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปี

ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีอยู่ในกลุ่มเจนเนอเรชั่นเอ็กซ์ (Generation X) มีทัศนคติที่เปิดกว้างสามารถยอมรับการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ได้ ให้ความสำคัญด้านสุขภาพ การแบ่งแยกเวลาส่วนตัวและเวลางาน การพักผ่อนและใช้เวลากับครอบครัว จากการวิเคราะห์แบบสอบถาม ด้านกายภาพสามารถสรุปได้ว่า การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการส่งผลต่อพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ของผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปี ด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารสามารถสรุปได้ว่า ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีมีทัศนคติที่เปิดกว้างต่อวิธีการบริหารจัดการและวิธีการปฏิบัติหน้าที่ ให้ความสำคัญต่อประสิทธิภาพและสิ่งที่ได้รับจากการบริการ โดยผลจากการปฏิบัติงานส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปี

ผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปอยู่ในกลุ่มเจนเนอเรชั่นบี (Generation B หรือ Baby Boomers Generation) มีทัศนคติที่ไม่ชอบการเปลี่ยนแปลง ใส่ใจด้านสุขภาพของตนเมื่อเข้าใกล้วัยชรา และให้ความสำคัญต่อครอบครัวและการเข้าสังคมกับกลุ่มคนวัยเดียวกัน จากการวิเคราะห์แบบสอบถาม ด้านกายภาพสามารถสรุปได้ว่า การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีพื้นที่เพียงพอและตอบสนองต่อการทำกิจกรรมส่งผลต่อพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ของผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไป ด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารสามารถสรุปได้ว่าผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปให้ความสำคัญต่อวิธีการและประสิทธิภาพในการให้บริการ โดยแนวทางในการบริหารจัดการและวิธีการทำงาน ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไป

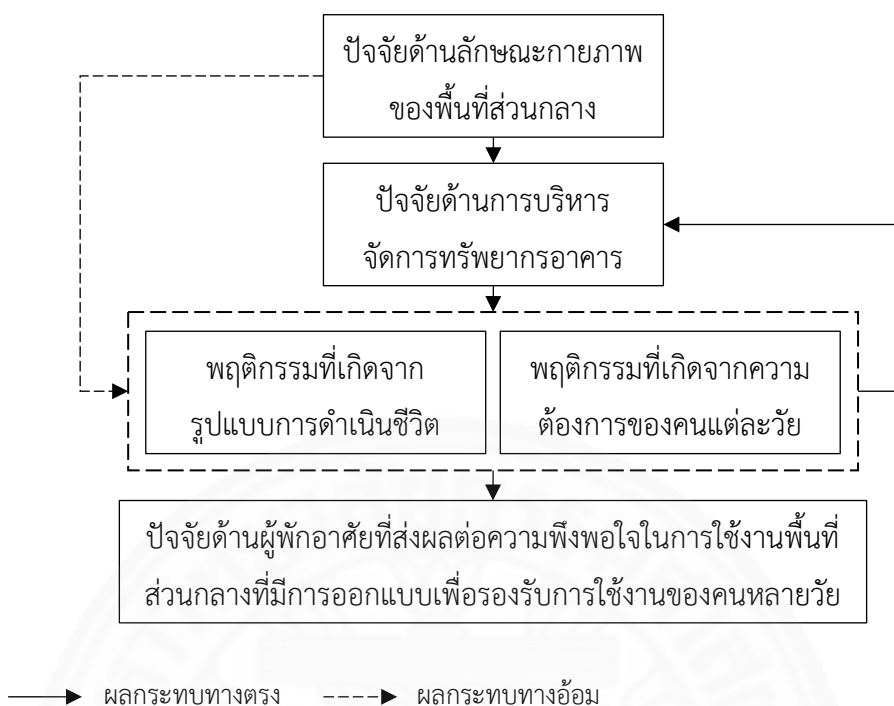
5.3.2 พฤติกรรมที่เกิดจากความต้องการของคนแต่ละวัย

จากการศึกษาข้อมูลปัจจัยด้านพฤติกรรมที่เกิดจากรูปแบบการดำเนินชีวิตพบว่า ผู้พักอาศัยแต่ละเจนเนอเรชั่นมีทัศนคติและรูปแบบการดำเนินชีวิตที่แตกต่างกันไป ซึ่งจากการวิเคราะห์สามารถสรุปได้ว่า พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ที่เกิดจากลักษณะทางกายภาพและความต้องการของผู้พักอาศัยแต่ละวัยมีผลต่อการกำหนดแนวทางและอุปกรณ์ การจัดกำลังคน และการแบ่งพื้นที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารและความพึงพอใจจากการบริหารจัดการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีอยู่ในกลุ่มเจนเนอเรชันวาย (Generation Y) มีความต้องการด้านเทคโนโลยี ความทันสมัยและความเป็นส่วนตัวในการใช้พื้นที่ จากการวิเคราะห์แบบสอบถาม การออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดและอุปกรณ์หรือเทคโนโลยีที่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปี มีผลต่อการรับรู้สภาพแวดล้อมและภาวะความเป็นส่วนตัวซึ่งส่งผลต่อพฤติกรรมการใช้งาน การดูแลรักษาอุปกรณ์และการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของพื้นที่ส่วนกลาง ด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารสามารถสรุปได้ว่า ผู้พักอาศัยอายุต่ำกว่า 30 ปีให้ความสำคัญต่อประสิทธิภาพในการทำงาน โดยที่วิธีการในการปฏิบัติงานไม่ส่งผลกระทบต่อความพึงพอใจมากนัก โดยให้ความสำคัญต่อความเป็นส่วนตัวในการใช้งานพื้นที่ ไม่ต้องการให้มีเจ้าหน้าที่จับตาดูตลอดเวลาและพึงพอใจในการใช้อุปกรณ์และเทคโนโลยีร่วมกับการปฏิบัติหน้าที่

ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีอยู่ในกลุ่มเจนเนอเรชันเอ็กซ์ (Generation X) มีความต้องการความเป็นส่วนตัวในการใช้งานพื้นที่ ให้ความสำคัญกับการใช้เวลาส่วนตัวในการพักผ่อนจากการทำงาน จากการวิเคราะห์แบบสอบถาม สามารถสรุปได้ว่าการออกแบบลักษณะทางกายภาพด้านตำแหน่งที่ตั้งและขนาด มีผลต่อการรับรู้สภาพแวดล้อมและภาวะความเป็นส่วนตัวซึ่งส่งผลต่อพฤติกรรมการใช้งานแต่ไม่มีผลโดยตรงต่อความพึงพอใจ ด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารสามารถสรุปได้ว่า ผู้พักอาศัยอายุ 30-50 ปีให้ความสำคัญต่อความเป็นส่วนตัวในการใช้พื้นที่ โดยที่วิธีการในการปฏิบัติงานไม่ส่งผลกระทบต่อความพึงพอใจมากนัก

ผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปอยู่ในกลุ่มเจนเนอเรชันบี (Generation B หรือ Baby Boomers Generation) มีความต้องการด้านการรักษาสุขภาพ และการมีสังคม ให้ความสำคัญต่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยและความปลอดภัยในการใช้งานพื้นที่ จากการวิเคราะห์แบบสอบถาม สามารถสรุปได้ว่าการออกแบบด้านลักษณะทางกายภาพที่มีการคำนึงถึงผู้ใช้และมีการออกแบบเพื่อความปลอดภัยในการใช้งานส่งผลต่อพฤติกรรมการใช้งานและการดูแลรักษาความปลอดภัยในการใช้งานพื้นที่ ด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารสามารถสรุปได้ว่า ผู้พักอาศัยอายุ 50 ปีขึ้นไปมีความเชื่อมั่นต่อการปฏิบัติงานโดยเจ้าหน้าที่มากกว่าการใช้เทคโนโลยี โดยความถี่ในการตรวจตราและจำนวนเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในพื้นที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย



ภาพที่ 5.3 ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดที่มีการออกแบบเพื่อรองรับการอยู่อาศัยของคนหลายวัยด้านผู้พักอาศัย. จัดทำโดยผู้วิจัย.

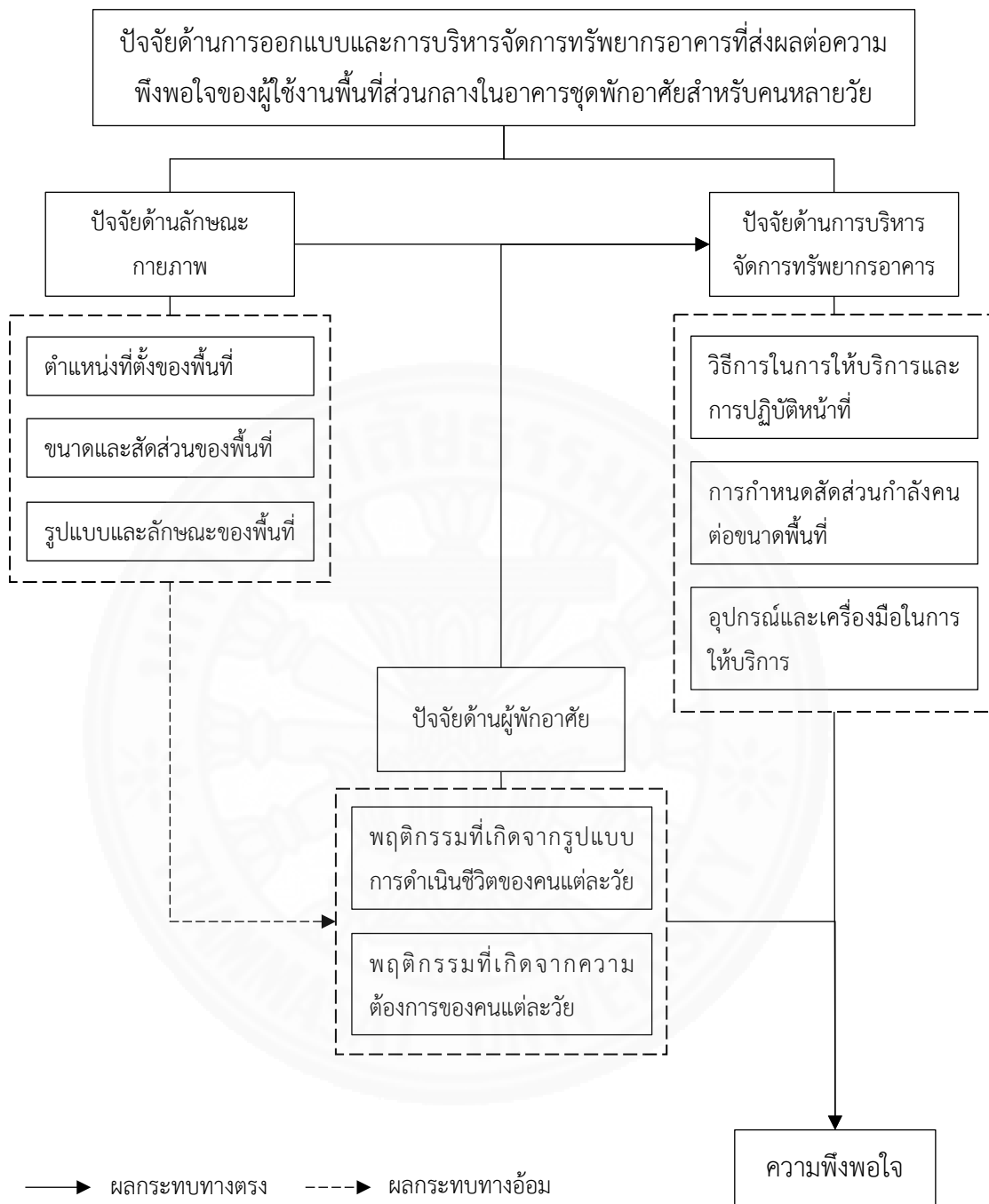
5.4 สรุปความสัมพันธ์ของปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของผู้พักอาศัย

จากการศึกษาผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย สามารถสรุปปัจจัยที่ส่งผลกระทบบต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในอาคารชุดระดับกลางได้ดังนี้

1) ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง จากการศึกษาสามารถสรุปได้ว่า ปัจจัยด้านกายภาพไม่ส่งผลโดยตรงต่อความพึงพอใจ แต่กายภาพมีผลต่อพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของผู้พักอาศัย ซึ่งกายภาพและพฤติกรรมที่เกิดจากการใช้งานพื้นที่เป็นส่วนหนึ่งในการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารซึ่งมีผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

2) ปัจจัยด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร จากการศึกษาสามารถสรุปได้ว่า ประสิทธิภาพ ขั้นตอน วิธีการรวมถึงอุปกรณ์ในการปฏิบัติงานและการให้บริการ มีผลต่อความพึงพอใจ โดยผู้พักอาศัยแต่ละช่วงอายุมีความต้องการที่แตกต่างกันไป

3) ปัจจัยด้านผู้พักอาศัย จากการศึกษาสามารถสรุปได้ว่า พฤติกรรมที่เกิดจากรูปแบบการใช้ชีวิต ความต้องการและกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง มีผลต่อการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการ ซึ่งหากการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารสามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้พักอาศัยได้ จึงจะเกิดเป็นความพึงพอใจ



ภาพที่ 5.4 ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจในของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย. จัดทำโดยผู้วิจัย.

5.5 ข้อจำกัดในการวิจัย

1. การเก็บข้อมูลของโครงการกรณีศึกษา ไม่สามารถที่จะเก็บข้อมูลได้ครบถ้วนทุกส่วน เนื่องจากบางโครงการมีความไม่สะดวกที่จะให้ข้อมูล หรือเป็นข้อมูลที่ไม่สามารถเปิดเผยได้ รวมถึงไม่สามารถขอเข้าศึกษาพื้นที่จริงได้บางส่วน จึงมีการหาข้อมูลจากแหล่งอื่นประกอบการศึกษาและการวิเคราะห์ผลการศึกษา

2. รายละเอียดของลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการของแต่ละโครงการที่ทำการศึกษามีความแตกต่างกันมาก เนื่องจากปัจจัยเชิงนโยบายขององค์กรของแต่ละโครงการ การศึกษานี้จึงมุ่งเน้นไปที่การเปรียบเทียบความเหมือนและความแตกต่างกันของปัจจัยกายภาพและการบริหารจัดการและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยของแต่ละโครงการเท่านั้น โดยตั้งสมมติฐานไว้ว่า ความแตกต่างด้านนโยบายขององค์กรส่งผลต่อลักษณะกายภาพและการบริหารจัดการของโครงการแต่ไม่ส่งผลต่อระดับความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารของผู้พักอาศัย

5.6 ข้อเสนอแนะ

5.6.1 ข้อเสนอแนะสำหรับการนำไปใช้

1. ข้อเสนอแนะสำหรับผู้บริหารงานอาคารชุดพักอาศัย สามารถนำผลสรุปที่ได้จากการศึกษาไปประยุกต์ใช้ในการกำหนดแนวทางและวิธีการปฏิบัติงานให้เกิดความเหมาะสมต่อผู้พักอาศัยแต่ละช่วงอายุในโครงการ โดยการนำข้อมูลการสรุปผลการศึกษานี้ไปใช้นั้นมีข้อควรระวังคือ การศึกษาในครั้งนี้ทำการเก็บข้อมูลจากโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในเขตกรุงเทพมหานครฯ จำนวน 6 โครงการ ซึ่งอาจไม่ครอบคลุมปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ การบริหารจัดการทรัพยากรอาคารและผู้พักอาศัยของโครงการอาคารชุดอื่น ๆ ทั้งหมด ดังนั้นผู้บริหารอาคารจึงควรมีการพิจารณาถึงความคล้ายคลึงและความแตกต่างของปัจจัยด้านต่าง ๆ ของโครงการก่อนการนำข้อมูลจากการศึกษาไปใช้

2. ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ออกแบบ สามารถนำผลสรุปที่ได้จากการศึกษาไปใช้เป็นปัจจัยเพิ่มเติมในการกำหนดปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางให้มีความสอดคล้องกับวิธีการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่ตอบสนองต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย ซึ่งควรมีการคำนึงถึงการออกแบบลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสมต่อวิธีการทำงานของงานบริหารจัดการแต่ละส่วนที่เหมาะสมต่อช่วงอายุของผู้พักอาศัยที่เป็นเป้าหมายและรวมถึงผู้พักอาศัยในช่วงอายุอื่น ๆ ในโครงการด้วย

5.6.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต

1. งานวิจัยนี้ตั้งอยู่บนพื้นฐานของกรณีศึกษาทั้ง 6 โครงการ ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปจำเป็นต้องศึกษาหาข้อมูลหรือโครงการกรณีศึกษาอื่น ๆ ที่อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานเดียวกันเพิ่มเติม เพื่อให้ได้ผลการศึกษาที่มีเนื้อหาที่ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น
2. งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาปัจจัยด้านลักษณะกายภาพของโครงการอาคารชุดและแนวทางการปฏิบัติงานของการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารเท่านั้น ซึ่งยังมีปัจจัยด้านอื่นที่สามารถนำมาศึกษาเพิ่มเติมได้เช่น แนวคิดการออกแบบของผู้ออกแบบ นโยบายองค์กร การตลาดของโครงการ
3. ในการวิจัยครั้งต่อไปควรมีการศึกษาปัจจัยด้านผู้พักอาศัยเพิ่มเติม เช่น ระดับรายได้ต่อครัวเรือน เพื่อที่จะสามารถนำมาวิเคราะห์ถึงปัจจัยด้านความสามารถในการผ่อนชำระหนี้โครงการ ที่สัมพันธ์กับโครงการอาคารชุดระดับต่าง ๆ และการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่เกี่ยวข้อง

รายการอ้างอิง

หนังสือและบทความในหนังสือ

- กองทุนประชากรแห่งสหประชาชาติประจำประเทศไทย (UNFPA). (2558). *รายงานสถานการณ์ประชากรไทย พ.ศ. 2558 : โฉมหน้าครอบครัวไทย ยุคเกิดน้อย อายุยืน*. The United Nations Population Fund Thailand and the Office of the National Economic and Social Development Board.
- ดี เอส แลนด์. (2547). *คู่มือคอนโดมิเนียม*. กรุงเทพฯ: ศูนย์การพิมพ์พลชัย.
- นภดล ร่มโพธิ์. (2554). *หนังสือรวมบทความการวัดความพึงพอใจลูกค้าและความพึงพอใจพนักงาน*. กรุงเทพฯ: คณะบุคคลโอเมจิเนียร์.
- บัณฑิต จุลาสัย และ เสริชย์ โชติพานิช. (2541). *การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ภนิดา ชัยปัญญา. (2541). *การวัดความพึงพอใจ*. กรุงเทพฯ: แสงอักษร.
- วิมลสิทธิ์ ทรยางกูร. (2541). *พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม*. (พิมพ์ครั้งที่ 7). กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิเศษภู์ สุวิสิทธิ์. (2554). *กฎหมายจัดสรรที่ดินและอาคารชุดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์*. กรุงเทพฯ: อมรินทร์ พรินตติ้ง.
- เสริชย์ โชติพานิช. (2553). *การบริหารทรัพยากรกายภาพ : หลักการและทฤษฎี*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- องอาจ นัยพัฒน์. (2551). *การออกแบบการวิจัย : วิธีการเชิงปริมาณ เชิงคุณภาพ และผสมผสานวิธีการ*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- Amy Glass. (2007). *Understanding generational differences for competitive success*. Industrial and Commercial Training.
- Chaiwat Riratanaphong. (2014). *Performance measurement of workplace change in two different cultural contexts*. Charleston: Delf University of Technology.
- Edmond P. Rondeau, Robert Kevin Brown, Paul D. Lapidés. (2006). *Facility management*. Hoboken, N.J.: John Wiley & Sons.
- Frank Booty. (2009). *Facilities management handbook (4th edition)*. Oxford; Burlington, MA: Elsevier/Butterworth-Heinemann

- Holeman, J. R. (1980). *Condominium management*. New York: Englewood Cliffs, Prentice-Hal.
- Philip Kotler. (2000). *Marketing Management*. Upper Suddle River, N.J.: Prentice Hall International, c2000.
- Laurie J. Mullins. (2002). *Management & Organisational Behaviors*. Harlow, England: Prentice Hall.
- Leon G. Schiffman and Joseph Wisenblit. (2015). *Consumer Behavior*. Harlow: Pearson Education.
- Lewis, R.C. and Booms, B.H. (1983). *The Marketing Aspects of Service Quality*. AMA Proceeding, American Marketing Association Chicago.
- The American Heritage Dictionary : Fifth Edition*. (2012). Houghton Mifflin Company.
- Thomas, J.O. and Earl, S.W. (1995 November - December). *Why Satisfied Customer Defect*. Havard Business.

บทความวารสาร

- รศ.วิฑูรย์ รุ่งเรืองผล. (เมษายน 2556). ปัจจัยด้านสังคมที่มีผลต่อพฤติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์. *นิตยสารมาร์เก็ตเธียร์ Number 158*. กรุงเทพฯ : บริษัท อินเทลลิเจนท์ มัลติมีเดีย จำกัด.
- Carol Dole and Richard G. Schroeder. (2001). The Impact of Various Factors on the Personality, Job Satisfaction and Turnover Intentions of Professional Accountants. *Managerial Auditing Journal Vol.16 Issue: 4*.
- Parasuman A., Zeithaml V.A. and Berry (Fall 1985). A Conceptual Model of Service Quality and its Implications for Future Research. *Journal of Marketing, 49*.
- William D Wells and George Goober. (November 1966). Life Cycle Concept in Marketing Research. *Journal of Marketing Research (JMR) Vol.3, p. 355-363*.

วิทยานิพนธ์

- จิราภรณ์ ดิยะจามร. (2556). *แนวทางการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางเพื่อตอบสนองความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง.
- จอมใจ ละอองแก้ว. (2556). *การออกแบบหน่วยพักอาศัยขนาดเล็กที่เหมาะสมกับพฤติกรรมของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง.
- นภารัตน์ คงศิริพันธ์. (2552). *แนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานครเพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง.
- พัสดราภรณ์ มีศิริ. (2542). *การบริหารงานอาคารชุดระดับปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, ภาควิชาเคหะการ
- วสุ คอสิริ. (2555). *การศึกษาปัจจัยที่กำหนดสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัย เขตกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง.
- ศิตานัน พิเศษฐการ. (2557). *ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง.

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

- กองทุนประชากรแห่งสหประชาชาติประจำประเทศไทย. (2558). รายงานสถานการณ์ประชากรไทย พ.ศ. 2558 โฉมหน้าครอบครัวไทยยุคเกิดน้อย อายุยืน. สืบค้นเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2559, จาก <http://3c4teen.org/wp-content/uploads/2016/05/BOOK-INTERIOR.pdf>
- CBRE Thailand. (2016). *Bangkok Condo Research*. Retrieved from <http://www.cbre.co.th/en/SubServices/bangkok-condo-research>.

- Pew Research Center. (2010). *Baby Boomers Approach 65 – Glumly*. Retrieved from <http://www.pewsocialtrends.org/2010/12/20/baby-boomers-approach-65-glumly/>
- Sayyed Javed Asad Poor Zavei and Mahmud Mohd Jusan. (2012). *Exploring Housing Attributes Selection based on Maslow's Hierarchy of Needs*. Retrieved from <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1877042812010774>.
- Society for Human Resource Management. (2012). *Overview of the Generations – Generation Y, Generation X, Boomers and Veterans*. Retrieved from <https://blog.shrm.org/blog/overview-of-the-generations-generation-y-generation-x-boomers-and-veterans>
- U.S. Census Bureau. (2010). *Multigenerational Household Information*. Retrieved from <http://www.census.gov/OURWORK/Multigenerational/MultigenerationalHouseholdInformation.aspx>
- U.S. Chamber of Commerce Foundation. (2012). *The Millennial Generation Research Review*. Retrieved from <https://www.uschamberfoundation.org/sites/default/files/article/foundation/MillennialGeneration.pdf>



ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

เครื่องมือในการวิจัย



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

อาคาร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมืองมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12121

โทรศัพท์: +66 (0) 2986 9434, +66 (0) 2986 9605-6 โทรสาร: +66 (0) 2986 8067 เว็บไซต์: <http://www.tds.tu.ac.th>

คำชี้แจง แบบสอบถามชุดนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ เรื่อง การศึกษาผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย งานวิจัยมีวัตถุประสงค์เพื่อการสำรวจปัจจัยทางด้านกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายทางอายุ ในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง โดยข้อมูลนี้ใช้เพื่อประกอบการวิจัยศึกษาในระดับบัณฑิตศึกษา คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปี พ.ศ.2559

แบบสำรวจชุดนี้มีจำนวนทั้งหมด 4 หน้า แบ่งออกเป็น 3 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 ข้อมูลเบื้องต้นของผู้ทำแบบสอบถาม

ตอนที่ 2 พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ภายในโครงการอาคารชุด

ตอนที่ 3 ระดับความพึงพอใจต่อการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร

เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้อง ผู้ตอบแบบสำรวจกรุณากรอกแบบสำรวจนี้ตามความรู้และความเข้าใจของท่าน หากท่านไม่ทราบคำตอบ หรือไม่สามารถตอบคำถามได้ในบางกรณี โปรดผ่านคำถามนั้น ๆ โดยไม่ต้องกรอกคำตอบใด ๆ ทั้งนี้คำตอบของท่านจะนำไปใช้เพื่อการศึกษาวิจัยเท่านั้น และขอรับรองข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสำรวจจะไม่มีมีการเผยแพร่และเกิดผลกระทบใด ๆ



สำหรับท่านที่ไม่สะดวกในการกรอกรายละเอียดในแบบสอบถามฉบับนี้ ท่านสามารถสแกน QR Code หรือเข้าไปที่ bit.ly/survey2560 เพื่อตอบแบบสอบถามทางออนไลน์ได้

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

แบบสอบถาม

แบบสอบถามประกอบวิทยานิพนธ์ เรื่อง การศึกษาผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย

ตอนที่ 1 ข้อมูลเบื้องต้นของผู้ทำแบบสอบถาม

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ลงใน หรือเติมข้อความลงในช่องว่างที่กำหนด ให้ตรงตามความเป็นจริง

1.1 เพศ

ชาย หญิง

1.2 อายุ

ต่ำกว่า 20 ปี 20 – 30 ปี 31 – 40 ปี 41 – 50 ปี
 51 – 60 ปี มากกว่า 60 ปี

1.3 อาชีพ

ราชการ/รัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัทเอกชน ธุรกิจส่วนตัว นักเรียน/นักศึกษา
 อื่น ๆ โปรดระบุ.....

1.4 ระดับการศึกษา

ต่ำกว่าปริญญาตรี ปริญญาตรี ปริญญาโท ปริญญาเอก
 อื่น ๆ โปรดระบุ.....

1.5 สถานภาพสมรส

โสด สมรส จำนวนบุตร.....คน หย่าร้าง
 อื่น ๆ โปรดระบุ.....

1.6 ลักษณะห้องชุดที่พักอาศัย

สตูดิโอ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 3 ห้องนอน
 เพนท์เฮาส์ อื่น ๆ โปรดระบุ.....

1.7 ระยะเวลาการอยู่อาศัย

1-6 เดือน 7-12 เดือน 1-2 ปี 3 ปีขึ้นไป

1.8 จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยในปัจจุบัน..... คน

1.9 สถานะการครอบครองห้องพักอาศัย

เจ้าของ ผู้อยู่อาศัย (ไม่ได้เป็นเจ้าของ) ผู้เช่า
 อื่น ๆ โปรดระบุ.....

ตอนที่ 2 ข้อมูลพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ภายในโครงการอาคารชุด

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน หรือเติมข้อความลงในช่องว่างที่กำหนด ให้ตรงตามความเป็นจริง (หากไม่มีพื้นที่ดังกล่าวภายในโครงการที่ท่านพักอาศัย กรุณาข้ามข้อคำถามนั้นไปโดยไม่ต้องกรอกคำตอบใด ๆ)

พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	ความถี่ในการใช้งาน		ช่วงเวลาในการใช้งาน					
	ครั้ง / สัปดาห์	ระยะเวลาการใช้งาน (ชั่วโมง/ครั้ง)	ก่อน 8:00 น.	8:00 - 11:00	11:00 - 14:00	14:00 - 17:00	17:00 - 20:00	หลัง 20:00 น.
1. โถงทางเข้า (ลิฟต์)								
2. พื้นที่จอดรถ								
3. สระว่ายน้ำ								
4. ห้องออกกำลังกาย								
5. ห้องอเนกประสงค์								
6. ห้องสันทนาการ								
7. สนามเด็กเล่น								
8. พื้นที่สวน								
9. พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า								

ตอนที่ 3 ข้อมูลระดับความพึงพอใจต่อลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากร

อาคารในโครงการ

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน หรือเติมข้อความลงในช่องว่างที่กำหนด ให้ตรงตามความเป็นจริง ระดับความพึงพอใจแบ่งเป็น 5 ระดับ โดยมีความหมายดังนี้

5 = รู้สึกพึงพอใจมาก 4 = รู้สึกพึงพอใจ 3 = ไม่รู้สึกพึงพอใจหรือไม่พึงพอใจ

2 = รู้สึกไม่พึงพอใจ 1 = รู้สึกไม่พึงพอใจมาก

(หากไม่มีพื้นที่ดังกล่าวภายในโครงการที่ท่านพักอาศัย กรุณาข้ามข้อคำถามนั้นไปโดยไม่ต้องกรอกคำตอบใด ๆ)

การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร	ระดับความพึงพอใจ					ปัญหาที่พบ/ข้อเสนอแนะ
	5	4	3	2	1	
งานดูแลรักษาความสะอาด						
1. ความสะอาดโดยรวมของพื้นที่						
- โถงทางเข้าและพื้นที่พักรอ (ลิฟต์)						
- โถงลิฟต์						
- พื้นที่จอดรถ						

การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร	ระดับความพึงพอใจ					ปัญหาที่พบ/ข้อเสนอแนะ
	5	4	3	2	1	
- สระว่ายน้ำ						
- ห้องออกกำลังกาย						
- ห้องเนกประสงค์						
- ห้องสันทนาการ						
- สนามเด็กเล่น						
- พื้นที่สวน						
- พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า						
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์)						
- โถงทางเข้าและพื้นที่พักรอ (ลิโอบบี้)						
- โถงลิฟต์						
- พื้นที่จอดรถ						
- สระว่ายน้ำ						
- ห้องออกกำลังกาย						
- ห้องเนกประสงค์						
- ห้องสันทนาการ						
- สนามเด็กเล่น						
- พื้นที่สวน						
- พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า						
3. ความรับผิดชอบต่อหน้าที่ (ให้ความร่วมมือกับหน่วยงานตรงต่อเวลา ซื่อสัตย์ ระเบียบวินัยในการทำงาน)						
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกายสุภาพ การพูดจา กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)						
5. การติดต่อและแจ้งเหตุแก่เจ้าหน้าที่						

การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร	ระดับความพึงพอใจ					ปัญหาที่พบ/ข้อเสนอแนะ
	5	4	3	2	1	
งานดูแลรักษาความปลอดภัย						
1. ความปลอดภัยโดยรวมของพื้นที่ (การสังเกตและจดจำบุคคลต้องสงสัย การจัดเวรยามรักษาความปลอดภัย)						
-	โถงทางเข้าและพื้นที่พักรอ (ลิโอบบี้)					
-	โถงลิฟต์					
-	พื้นที่จอดรถ					
-	สระว่ายน้ำ					
-	ห้องออกกำลังกาย					
-	ห้องอเนกประสงค์					
-	ห้องสัมมนาการ					
-	สนามเด็กเล่น					
-	พื้นที่สวน					
-	พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า					
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์)						
-	โถงทางเข้าและพื้นที่พักรอ (ลิโอบบี้)					
-	โถงลิฟต์					
-	พื้นที่จอดรถ					
-	สระว่ายน้ำ					
-	ห้องออกกำลังกาย					
-	ห้องอเนกประสงค์					
-	ห้องสัมมนาการ					
-	สนามเด็กเล่น					
-	พื้นที่สวน					
-	พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า					
3. ความรับผิดชอบต่อนหน้าที่ (ให้ความร่วมมือกับหน่วยงานตรงต่อเวลา ซื่อสัตย์ ระเบียบวินัยในการทำงาน)						
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกายสุภาพ การพูดจา กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)						
5. การติดต่อและแจ้งเหตุแก่เจ้าหน้าที่						

การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร	ระดับความพึงพอใจ					ปัญหาที่พบ/ข้อเสนอแนะ
	5	4	3	2	1	
งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ						
1. ความสมบูรณ์โดยรวมของสวนและพื้นที่โดยรอบ (ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวก)						
- พื้นที่สวน						
- พื้นที่โดยรอบอาคาร						
2. การปฏิบัติหน้าที่ (ช่วงเวลาในการทำงาน วิธีการทำงาน ความพร้อมของอุปกรณ์)						
- พื้นที่สวน						
- พื้นที่โดยรอบอาคาร						
3. ความรับผิดชอบต่อนหน้าที่ (ให้ความร่วมมือกับหน่วยงานตรงต่อเวลา ซื่อสัตย์ ระเบียบวินัยในการทำงาน)						
4. บุคลิกภาพของผู้ให้บริการ (การแต่งกายสุภาพ การพูดจา กริยามารยาทขณะปฏิบัติงาน)						
5. การติดต่อและแจ้งเหตุแก่เจ้าหน้าที่						

ข้อบกพร่อง/ปัญหาที่พบในงานบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อเสนอแนะต่อการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

อาคาร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมืองมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12121

โทรศัพท์: +66 (0) 2986 9434, +66 (0) 2986 9605-6 โทรสาร: +66 (0) 2986 8067 เว็บไซต์: <http://www.tds.tu.ac.th>

คำชี้แจง แบบสัมภาษณ์ชุดนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ เรื่อง การศึกษาผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย งานวิจัยมีวัตถุประสงค์เพื่อการสำรวจปัจจัยทางด้านกายภาพและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายทางอายุ ในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง โดยข้อมูลนี้ใช้เพื่อประกอบการวิจัยศึกษาในระดับบัณฑิตศึกษา คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปี พ.ศ.2559

แบบสัมภาษณ์ชุดนี้มีจำนวนทั้งหมด 12 หน้า แบ่งออกเป็น 2 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 ข้อมูลเบื้องต้นของอาคารชุด

ตอนที่ 2 ข้อมูลการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารชุด

เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้อง ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์กรุณาตอบแบบสัมภาษณ์ชุดนี้ตามความรู้และความเข้าใจของท่าน หากท่านไม่ทราบคำตอบ หรือไม่สามารถตอบคำถามได้ในบางกรณี โปรดผ่านคำถามนั้น ๆ โดยไม่ต้องตอบคำถามใด ๆ สำหรับข้อนั้น ๆ ทั้งนี้คำตอบของท่านจะนำไปใช้เพื่อการศึกษาวิจัยเท่านั้น และขอรับรองข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์จะไม่มีเผยแพร่และเกิดผลกระทบใด ๆ ต่อตัวท่าน

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

แบบสัมภาษณ์

แบบสัมภาษณ์ประกอบวิทยานิพนธ์ เรื่อง การศึกษาผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย

วันที่ทำการสัมภาษณ์.....

รหัสผู้ให้สัมภาษณ์.....

ตำแหน่ง..... ประสพการณ์การทำงาน.....

ตอนที่ 1 ข้อมูลเบื้องต้นของอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด.....

เจ้าของโครงการ.....

ที่ตั้งอาคาร.....

ปีที่เปิดดำเนินการ..... อายุอาคาร..... ปี

ราคาประเมิน..... บาท/ตารางเมตร

จำนวนอาคาร..... หลัง จำนวนชั้น..... ชั้น

จำนวนห้องชุด..... ห้อง

แบบห้องสตูดิโอ ห้อง พื้นที่ใช้สอย..... ตารางเมตร

แบบ 1 ห้องนอน ห้อง พื้นที่ใช้สอย..... ตารางเมตร

แบบ 2 ห้องนอน ห้อง พื้นที่ใช้สอย..... ตารางเมตร

แบบห้องอื่น ๆ..... ห้อง พื้นที่ใช้สอย..... ตารางเมตร

ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร..... ตารางเมตร

ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง..... ตารางเมตร

สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่ขาย.....

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

- พื้นที่จอดรถ.....
- สระว่ายน้ำ.....
- ห้องออกกำลังกาย.....
- ห้องอเนกประสงค์.....
- ห้องสันทนาการเด็ก.....
- สนามเด็กเล่น.....
- พื้นที่สวน.....
- พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า.....
- พื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ.....

ตอนที่ 2 ข้อมูลการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารชุด

รูปแบบการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารชุด

- เจ้าของร่วมบริหารเอง (นิติบุคคล)
- เจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร (ผู้ประกอบการ)
- ว่าจ้างบริษัทบริหารอาคารอิสระในการบริหาร

การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร	จำนวนบุคลากร	ความถี่/ระยะเวลา	แนวทางการปฏิบัติงาน
งานดูแลรักษาความสะอาด			
โถงทางเข้าและพื้นที่พักรอ			
โถงลิฟต์			
พื้นที่จอดรถ			

การบริหารจัดการทรัพยากร อาคาร	จำนวน บุคลากร	ความถี่/ ระยะเวลา	แนวทางการปฏิบัติงาน
สระว่ายน้ำ			
ห้องออกกำลังกาย			
ห้องอเนกประสงค์			
ห้องสหนาการเด็ก			
สนามเด็กเล่น			
พื้นที่สวน			
พื้นที่ร้านค้าหรือ พื้นที่ให้เช่า			

การบริหารจัดการทรัพยากร อาคาร	จำนวน บุคลากร	ความถี่/ ระยะเวลา	แนวทางการปฏิบัติงาน
งานดูแลรักษาความปลอดภัย			
โถงทางเข้าและพื้นที่พักรอ			
โถงลิฟต์			
พื้นที่จอดรถ			
สระว่ายน้ำ			
ห้องออกกำลังกาย			
ห้องเนกประสงค์			

การบริหารจัดการทรัพยากร อาคาร	จำนวน บุคลากร	ความถี่/ ระยะเวลา	แนวทางการปฏิบัติงาน
ห้องสนทนาสำหรับเด็ก			
สนามเด็กเล่น			
พื้นที่สวน			
พื้นที่โดยรอบอาคาร			

การบริหารจัดการทรัพยากร อาคาร	จำนวน บุคลากร	ความถี่/ ระยะเวลา	แนวทางการปฏิบัติงาน
งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ			
พื้นที่สวน			
พื้นที่โดยรอบอาคาร			

ปัจจัยใดบ้างที่ต้องคำนึงถึงในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

.....

.....

.....

.....

ผลตอบรับจากการบริหารจัดการอาคารจากผู้อยู่อาศัยเป็นไปในทิศทางใด อย่างไร

.....

.....

.....

.....

Note

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

การบริหารจัดการทรัพยากร อาคาร	ปัญหาที่พบ	สาเหตุของปัญหา	แนวทางการแก้ไข
งานดูแลรักษาความสะอาด			
โถงทางเข้าและพื้นที่พักรอ			
โถงลิฟต์			
พื้นที่จอดรถ			
สระว่ายน้ำ			
ห้องออกกำลังกาย			
ห้องเนกประสงค์			

การบริหารจัดการทรัพยากร อาคาร	ปัญหาที่พบ	สาเหตุของปัญหา	แนวทางการแก้ไข
ห้องสนทนาของเด็ก			
สนามเด็กเล่น			
พื้นที่สวน			
พื้นที่ร้านค้าหรือ พื้นที่ให้เช่า			

Note

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

การบริหารจัดการทรัพยากร อาคาร	ปัญหาที่พบ	สาเหตุของปัญหา	แนวทางการแก้ไข
งานดูแลรักษาความปลอดภัย			
โถงทางเข้าและพื้นที่พักรอ			
โถงลิฟต์			
พื้นที่จอดรถ			
สระว่ายน้ำ			
ห้องออกกำลังกาย			
ห้องเนกประสงค์			

การบริหารจัดการทรัพยากร อาคาร	ปัญหาที่พบ	สาเหตุของปัญหา	แนวทางการแก้ไข
ห้องสันทนาการเด็ก			
สนามเด็กเล่น			
พื้นที่สวน			
พื้นที่ร้านค้าหรือ พื้นที่ให้เช่า			

Note

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

การบริหารจัดการทรัพยากร อาคาร	ปัญหาที่พบ	สาเหตุของปัญหา	แนวทางการแก้ไข
งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ			
พื้นที่สวน			
พื้นที่โดยรอบอาคาร			

จากปัญหาที่เกิดขึ้น ปัญหาใดส่งผลกระทบต่อการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมากที่สุด

.....

.....

.....

.....

ผลตอบรับจากการบริหารจัดการอาคารจากผู้อยู่อาศัยเป็นไปในทิศทางใด อย่างไร

.....

.....

.....

.....

ปัจจัยใดบ้างที่ส่งเสริมให้เกิดความพึงพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้พักอาศัย

.....

.....

.....

.....

Note

.....

.....

.....

.....

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ

นายสรวิศ ลี้มเจริญสุข

วันเดือนปีเกิด

19 พฤศจิกายน 2535

วุฒิการศึกษา

ปีการศึกษา 2557: วิทยาศาสตร์บัณฑิต
(สถาปัตยกรรม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

