

## บทคัดย่อ

การวิจัยนี้เป็นการศึกษาแนวทางการบริหาร และออกแบบสภาพแวดล้อมของโครงการบ้านจัดสรรราคาในระดับล่าง โครงการขนาดใหญ่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาสภาพปัญหาของการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และการจัดการสภาพแวดล้อมในโครงการบ้านจัดสรรราคาในระดับล่าง (2) ศึกษาพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยต่อการใช้พื้นที่ส่วนกลางและสภาพแวดล้อมในโครงการบ้านจัดสรรราคาในระดับล่าง (3) วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางกับความต้องการองค์ประกอบของสภาพแวดล้อม และความสัมพันธ์ระหว่างพฤติกรรมการใช้ของผู้อยู่อาศัยกับความต้องการองค์ประกอบของสภาพแวดล้อมในโครงการบ้านจัดสรรราคาในระดับล่าง และ (4) เสนอแนวทางการบริหารและออกแบบสภาพแวดล้อมในโครงการบ้านจัดสรรราคาในระดับล่างอย่างมีประสิทธิภาพ โดยดำเนินการศึกษาข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง การสังเกตการณ์ในชุมชน การสำรวจข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในชุมชนด้วยใช้แบบสอบถาม กรณีศึกษาเป็นโครงการบ้านจัดสรรราคาในระดับล่าง ขนาดใหญ่ ตั้งอยู่ทางกรุงเทพมหานครเหนือ จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการวรารักษ์ โครงการพฤกษา 12 โครงการลานทอง โครงการเปี่ยมสุข กลุ่มตัวอย่างเป็นผู้อยู่อาศัยในโครงการจำนวนทั้งสิ้น 200 ราย และผู้บริหารโครงการหรือคณะกรรมการโครงการจำนวน 4 คนจากแต่ละโครงการ

ผลการวิจัยพบว่า (1) ปัญหาของการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ พบว่า มีผู้มาใช้งานน้อยกว่าผู้ไม่มาใช้งาน (2) ด้านพฤติกรรมของผู้พักอาศัยที่เคยใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ส่วนใหญ่นิยมใช้สวนสาธารณะเป็นหลัก โดยผู้ใช้งานจะมาใช้งานสัปดาห์ละ 1 - 2 ครั้ง ครั้งละ 1 - 2 ชั่วโมง สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ทะเลสาบ/ บึง ส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยใช้งานครั้งละ 1 - 2 ชั่วโมง สระว่ายน้ำและเครื่องออกกำลังกาย ส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยใช้งานครั้งละ 1 - 3 ชั่วโมง และห้องประชุมมีการใช้งานน้อย (3) ระดับความพึงพอใจด้านคุณภาพ ด้านปริมาณ/ ขนาด และด้านการให้บริการภายในโครงการในภาพรวมมีความพึงพอใจในระดับปานกลาง ยกเว้นการรักษาความปลอดภัยที่มีความพึงพอใจอยู่ในระดับมาก และพึงพอใจน้อยต่อการให้บริการอุปกรณ์และการป้องกันเมื่อเกิดอัคคีภัย (4) ระดับความต้องการพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ในภาพรวมมีความต้องการในระดับปานกลาง (5) ผู้อยู่อาศัยยินดีที่จะเข้าไปมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายการจัดการโครงการค่อนข้างสูง และส่วนใหญ่ให้ความคิดเห็นที่ไม่ควรมีการเก็บค่าส่วนกลางเพิ่มเติม พึงพอใจกับสภาพที่เป็นอยู่

การศึกษานี้ได้นำเสนอแนะวิธีการแก้ปัญหาการปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ดังนี้ คือ ปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีสภาพชำรุดให้พร้อมใช้งาน เพิ่มและลดปริมาณ/ ขนาด

ของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ตรงกับความต้องการและเพียงพอกับการใช้งาน และได้เสนอกระบวนการในการแก้ปัญหาการบริหารและออกแบบสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ดังนี้ (1) ควรมีการกำหนดเป้าหมายในการบริหารและออกแบบสภาพแวดล้อมเพื่อสามารถตอบสนองผู้อยู่อาศัย (2) ควรมีมาตรฐานในการกำหนดพื้นที่ส่วนกลางและจำนวนของสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับจำนวนผู้อยู่อาศัยและการใช้งาน (3) ควรมีการประเมินและสำรวจความต้องการและปัญหาของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ และ (4) ควรมีการให้ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการมีส่วนร่วมในการออกความคิดเห็น สร้างความรู้สึกถึงความเป็นเจ้าของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี และความยั่งยืนในโครงการ