

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้เป็นการศึกษากลยุทธ์การบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงย่านใจกลางเมือง โดยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาคือ ศึกษาวิถีชีวิตและพฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงย่านใจกลางเมือง ศึกษาความพึงพอใจในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงย่านใจกลางเมือง ศึกษาระดับความต้องการองค์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงย่านใจกลางเมือง และศึกษาหาแนวทางการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงย่านใจกลางเมือง ซึ่งมีสมมติฐานการวิจัยคือ การให้ประโยชน์ของสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงใช้ไม่เต็มประสิทธิภาพ

โดยทำการศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงย่านใจกลางเมือง ได้แก่ บริเวณย่านสุขุมวิท จำนวน 2 โครงการ และโครงการนั้นต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ ได้แก่ โครงการแกรนด์วิลเฮ็ล์ และโครงการแพรวิว ทาวเวอร์ กลุ่มตัวอย่างคือ ผู้พักอาศัยในโครงการแกรนด์วิลเฮ็ล์ จำนวน 57 ราย โครงการแพรวิว ทาวเวอร์ จำนวน 45 ราย รวมทั้งหมด 102 ราย และผู้บริหารอาคารโครงการละ 1 ราย

ผลการศึกษารูปได้ว่า ผู้พักอาศัยที่ทำการศึกษาล้วนส่วนใหญ่มีพฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยไม่เต็มประสิทธิภาพ โดยจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการที่มีการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกแต่ละชนิดไม่ถึงร้อยละ 30 ของผู้พักอาศัยทั้งหมด โดยผู้ที่ใช้งานส่วนใหญ่จะมีการใช้งาน 0-3 ชั่วโมงต่อสัปดาห์ และมีการใช้งานส่วนใหญ่ในช่วงเวลา 15:00 – 18:00 น. ซึ่งสาเหตุที่ผู้พักอาศัยไม่มาใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกคือ สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดเตรียมให้มีปริมาณที่น้อย ไม่เพียงพอ สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดเตรียมให้มีคุณภาพที่ไม่ดี จากอายุการใช้งาน หรือการชำรุดเสียหาย พฤติกรรมการดำเนินชีวิต ช่วงเวลาการทำงาน และสิ่งอำนวยความสะดวกสามารถใช้งานในเวลาเดียวกันได้น้อยคน ซึ่งได้เสนอแนะวิธีการแก้ปัญหา โดยการพิจารณาเพิ่มปริมาณสิ่งอำนวยความสะดวกให้เพียงพอกับการใช้งาน ปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีสภาพชำรุด จัดสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีคุณภาพดี ปรับเปลี่ยนเวลาการเปิด-ปิดให้บริการ และปรับเปลี่ยนสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่มีการใช้งาน และได้เสนอแนะกระบวนการในการแก้ปัญหาการจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกดังนี้ การกำหนดเป้าหมายในการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อที่สามารถตอบสนองของผู้พักอาศัย และมีการใช้งานได้อย่างเหมาะสม การประเมินสำรวจ

ความต้องการเฉพาะของสิ่งอำนวยความสะดวก และการปรึกษาร่วมกับผู้อยู่อาศัยในอาคาร การเพิ่ม
ลด ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงสิ่งอำนวยความสะดวกให้เพียงพอกับการใช้งาน และการประเมิน
ประสิทธิภาพการให้บริการหลังการแก้ไขเพื่อตรวจสอบ

ดังนั้น ในการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคา
สูงย่านใจกลางเมืองสิ่งสำคัญจะต้องคำนึงถึงคือ ผู้จัดทำโครงการและผู้บริหารโครงการจะต้อง
จัดสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถตอบสนองกับพฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มผู้พักอาศัยได้