

## บทคัดย่อ

การวิจัยเรื่อง “แนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานครเพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน” เป็นการศึกษาเชิงปริมาณที่มีวัตถุประสงค์มุ่งเน้น การศึกษาแนวทางการดำเนินงานบริหารงานอาคารด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางกายภาพอาคารและการบริหารอาคาร การสำรวจความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย และการวิเคราะห์แนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพ อันจะนำมาสู่การเสนอแนะแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัย ที่ตอบสนองความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย และการลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยเทคนิคหลายอย่าง ได้แก่ การสำรวจ การสัมภาษณ์ การสนทนาวิเคราะห์ การสอบถาม และการวิเคราะห์กรณีศึกษา โดยเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างทั้งอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 15 อาคาร ซึ่งได้มาจากการคัดเลือกแบบเจาะจง และกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง จำนวน 120 คน ที่ได้มาด้วยการคัดเลือกแบบสุ่ม ในลักษณะการสุ่มอย่างง่าย จากนั้นดำเนินการวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงบรรยาย และการวิเคราะห์เนื้อหา

ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย 6 ปัจจัยกายภาพ ได้แก่ อายุอาคาร จำนวนชั้น จำนวนห้องชุด พื้นที่อาคารทั้งหมด พื้นที่ส่วนกลาง และระบบอาคาร และ 4 ปัจจัยบริหารงาน ได้แก่ โครงสร้างการบริหาร การเงิน เทคนิควิธีการ และบุคคลากร ภายใต้รูปแบบความสัมพันธ์เชิงปริมาณและคุณภาพ ส่วนสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร มีสาเหตุมาจากความไม่สอดคล้องกันระหว่างกายภาพกับการบริหารจัดการโดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในประเด็นเกี่ยวกับนโยบายการบริหารจัดการและการบริหารการเงิน ดังนั้นแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในกรุงเทพมหานคร เพื่อลดสภาวะการขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกันและเพื่อส่งเสริมระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย จึงควรเป็นแบบ “การมีส่วนร่วมเชิงนโยบายบนฐานการสร้างความรู้สึกร่วมเป็นเจ้าของร่วม ในพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน”