

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2550 - 2554) ที่มุ่งพัฒนาสู่ “สังคมอยู่เย็นเป็นสุขร่วมกัน” (Green and Happiness Society) ภายใต้แนวคิด “ปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง” ควบคู่ไปกับกระบวนการพัฒนาแบบบูรณาการเป็นองค์รวมที่มี “คนเป็นศูนย์กลางการพัฒนา” ที่ต่อเนื่องจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 และฉบับที่ 9 เป็นจุดเริ่มต้นสำคัญของการพัฒนาประเทศที่ส่งเสริมการมีส่วนร่วมกันของทุกภาคส่วนในสังคม ให้ความสำคัญกับการพัฒนาที่สมดุลทั้งด้านบุคคล สังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม เพราะฉะนั้นคุณภาพของคนจึงเป็นรากฐานสำคัญซึ่งมีปัจจัย 4 เป็นปัจจัยพื้นฐานเพื่อนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืนและความอยู่ดีมีสุขของคนไทย (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2550)

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญของการดำรงชีวิตของคน โดยเฉพาะประเทศไทย ในช่วงระยะเวลากว่า 20 ปีที่ผ่านมา การขยายตัวอย่างรวดเร็วของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย (condominium) หรือที่เรียกกันโดยทั่วไปว่า คอนโดมิเนียม จัดเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่สำหรับคนในเขตเมือง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตแบบเร่งรีบ ใกล้เคียงงาน แหล่งการศึกษา แต่รูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดก็ยังไม่เป็นที่คุ้นเคยสำหรับคนไทย เนื่องจากเป็นการอยู่อาศัยที่ร่วมกันมากกว่าหนึ่งครอบครัว และต้องมีการใช้พื้นที่และสาธารณูปโภคส่วนกลางร่วมกัน โดยแต่ละครอบครัวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของตนเอง และทรัพย์สินส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านี้จะได้รับการดูแลจัดการโดยนิติบุคคลอาคารชุด (condominium entity) ซึ่งถูกจัดตั้งขึ้นโดยเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2551) คณะกรรมการนิติบุคคลที่ได้รับการเลือกจากกลุ่มของเจ้าของร่วมหรือเจ้าของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ทำการพิจารณารูปแบบในการบริหารจัดการอาคาร ซึ่งในปัจจุบันรูปแบบการบริหารสามารถแบ่งได้เป็น 3 รูปแบบหลัก คือ การบริหารโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือ การบริหารโดยกรรมการนิติบุคคลหรือเจ้าของร่วมบริหารเอง และการบริหารโดยจ้างบริษัทบริหารเอกชนอิสระ จากการประชุม

เชิงวิเคราะห์ ธนาการอาคารสงเคราะห์ร่วมกับสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้แสดงให้เห็นว่ากรณีของรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือ และการบริหารโดยกรรมการนิติบุคคลหรือเจ้าของร่วมบริหารเอง มีสัดส่วนรวมกันถึงร้อยละ 70 ของการบริหารอาคารชุด ทั้งนี้รูปแบบการบริหารทั้งสามรูปแบบนี้มีโครงสร้างการทำงาน ขั้นตอนการจัดการ สัดส่วนของค่าใช้จ่าย และข้อดีข้อเสียที่แตกต่างกัน แต่ก็มีปัญหาการอยู่อาศัยร่วมกันก่อเกิดสภาวะขัดแย้งในอาคารชุดพักอาศัยมากมาย เช่น นิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถจัดเก็บค่าส่วนกลางจากเจ้าของห้องชุดได้ครบถ้วน ทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้รับการดูแลรักษาอย่างสม่ำเสมอ ระบบอาคารเกิดการชำรุดเสียหาย ทำให้อาคารชุดพักอาศัยนั้นเกิดสภาพเสื่อมโทรมส่งผลกระทบต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ส่วนใหญ่พบเห็นได้ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่น้อยกว่าอาคารชุดพักอาศัยระดับอื่น เนื่องจากข้อจำกัดในหลายด้าน เช่น ขั้นตอนที่ซับซ้อนของการบริหารอาคาร กลุ่มบุคคลไม่มีความชำนาญและขาดทักษะการบริหารอาคารชุด ด้านการเงินและค่าใช้จ่ายในการบริหารงานอาคาร และลักษณะพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย ส่งผลต่อการบริหารงานอาคารชุดพักอาศัย

การวิจัยครั้งนี้จึงมุ่งเน้นศึกษาแนวทางการดำเนินงานบริหารอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างที่มีรูปแบบการบริหารงานอาคารชุด 2 รูปแบบ ได้แก่ รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือ และการบริหารโดยกรรมการนิติบุคคลหรือเจ้าของร่วมบริหาร ทั้งนี้การเลือกแนวทางการดำเนินการจะต้องคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ เช่น ปัจจัยทางกายภาพของอาคารชุด และปัจจัยทางการบริหารงานที่มีผลต่อการดำเนินงานบริหารงานอาคารด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้การบริหารจัดการอาคารสามารถตอบสนองต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์หลักที่สำคัญข้อหนึ่งของการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

- 1) ศึกษาการบริหารงานเชิงกายภาพอาคารด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ที่มีรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือ และการบริหารโดยกรรมการนิติบุคคลหรือเจ้าของร่วมบริหารเอง
- 2) วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางกายภาพอาคารและการบริหารอาคารที่ส่งผลต่อแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร

3) วิเคราะห์ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในการอยู่อาศัยร่วมกันของแต่ละอาคารที่มีต่อแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร

4) วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยกายภาพอาคารและปัจจัยทางการบริหาร และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในการอยู่อาศัยร่วมกัน

5) วิเคราะห์แนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพเพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกันด้วยเทคนิคการสนทนาวิเคราะห์

6) เสนอแนะแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัย ที่ตอบสนองความพึงพอใจผู้อยู่อาศัย และลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร

1.3 คำถามการวิจัย

1) ปัจจัยใดที่ส่งผลต่อการกำหนดแนวการบริหารงานเชิงกายภาพอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร และมีรูปแบบความสัมพันธ์อย่างไร

2) แนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพ สำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างที่กำหนดจากความสัมพันธ์ของปัจจัยควรมีรายละเอียดการบริหารจัดการอย่างไรที่ช่วยลดและแก้ไขปัญหาสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน

1.4 สมมติฐานการวิจัย

ปัจจัยทางกายภาพอาคาร การบริหารอาคาร และความพึงพอใจจากการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัย มีผลต่อกำหนดแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างเพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกันในเขตกรุงเทพมหานคร

1.5 ขอบเขตการวิจัย

ผู้วิจัยทำการศึกษาแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ศึกษาโครงสร้างและรูปแบบการบริหารงานด้านต่าง ๆ ของ

อาคารชุดพักอาศัย โดยบูรณาแนวความคิดการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง เข้ากับแนวคิดภารกิจหลักในการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย สรุปลักษณะงานบริหารงานเชิงกายภาพอาคารชุดพักอาศัยที่จะทำการศึกษา ดังนี้

- 1) การดูแลรักษาความสะอาด
- 2) การรักษาความปลอดภัย
- 3) งานซ่อมบำรุงอาคาร และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ
- 4) งานดูแลสวนและสภาพแวดล้อมอาคาร
- 5) การจัดเก็บเงินบริหารอาคาร (ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง)
- 6) การบริหารจัดการทั่วไป (นโยบาย และกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ของอาคารชุด)

พื้นที่ศึกษา คือ อาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในเขตกรุงเทพมหานคร ที่มีการจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2552 โดยเกณฑ์การพิจารณาเลือกกลุ่มตัวอย่างการวิจัย ประกอบด้วย

1. เกณฑ์การเลือกกลุ่มตัวอย่างอาคารชุดพักอาศัย

อาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่มีราคาประเมินอาคารชุด ของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ที่มีราคาประเมินตั้งแต่ 25,000 - 50,000 บาทต่อตารางเมตร ทำการจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับแก้ไขปี พ.ศ. 2543 ที่มีอายุอาคารตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 ปี หลังการก่อสร้างเสร็จ มีการโอนห้องชุดให้กับเจ้าของห้องเรียบร้อยแล้ว มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเป็นตัวแทนในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้เพื่อทราบถึงรายละเอียดการบริหารงานอาคารชุด รูปแบบการดำเนินงานและปัญหาการอยู่อาศัยร่วมกันของการบริหารอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางอย่างครบถ้วนชัดเจน

2. ประชากรกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

กลุ่มที่ 1 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการอาคารชุด

กลุ่มที่ 2 ผู้ที่อยู่อาศัยหรือเจ้าของร่วมในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

1.6 ระเบียบวิธีการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงปริมาณ ผสมผสานระหว่าง การสำรวจ การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง การสนทนาวิเคราะห์ และการสอบถาม ผู้วิจัยคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ในขอบเขตพื้นที่การศึกษา เขตกรุงเทพมหานคร อาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่ระดับราคา

ตั้งแต่ 25,000 - 50,000 บาทต่อตารางเมตร ที่มีอายุอาคารตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป มีรูปแบบ การบริหาร 2 รูปแบบ คือ การบริหารโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือ และการบริหารโดยกรรมการนิติบุคคลหรือเจ้าของร่วมบริหาร การสำรวจมุ่งศึกษารายละเอียดทางกายภาพและการบริหารงานของอาคารชุดพักอาศัยเพื่อนำมาวิเคราะห์หารูปแบบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยกายภาพและการบริหารงานที่ส่งผลต่อแนวทางการดำเนินงานบริหารอาคารชุดพักอาศัย ส่วนการสัมภาษณ์และการสนทนาวเคราะห์ดำเนินการกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการอาคารชุด มุ่งเน้นการวิเคราะห์โครงสร้างบริหาร รูปแบบการบริหาร แผนการดำเนินงาน ปัญหาและแนวทางแก้ไขการบริหารงานด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง และการสำรวจลักษณะพฤติกรรมกรรมการอยู่อาศัยและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ข้อมูลที่ได้นำมาวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงบรรยายประกอบกราฟวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหาและนำเสนอเป็นแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพอาคารด้านต่าง ๆ เพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกันและตอบสนองต่อความพึงพอใจสูงสุดของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) ประชาชนในเขตเมืองได้ข้อมูลพื้นฐานช่วยในการตัดสินใจซื้อหรือบริโภคาาคารชุดพักอาศัยระดับล่างได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 2) ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างได้รับผลจากการบริหารอาคารในแง่ของการใช้ทรัพยากรอาคารอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจจากการอยู่อาศัยร่วมกันของคนในอาคารชุดพักอาศัย
- 3) ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นจากแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพเพื่อลดและแก้ไขสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง
- 4) นิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยสามารถใช้เป็นเครื่องมือและแนวทางในการดำเนินงานบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อจัดการแก้ไขและลดปัญหาสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน ทั้งกรณีการบริหารจัดการโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือ หรือกรณีการบริหารโดยกรรมการนิติบุคคลหรือเจ้าของร่วมบริหาร

5) วงวิชาการสถาปัตยกรรมและอสังหาริมทรัพย์ ได้ข้อมูลพื้นฐานเพื่อใช้ในการวางแผนคิดและการออกแบบลักษณะทางกายภาพและพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยที่สอดคล้องกับแนวทางการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยหลังเปิดดำเนินการ

6. องค์กรหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ข้อมูล เพื่อใช้ตัดสินใจแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดจากการร้องเรียนของผู้บริโภคที่เกี่ยวกับการอยู่อาศัย อำนาจหน้าที่ และแนวทางการดำเนินงานบริหารงานอาคารชุดพักอาศัยเพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน

1.7 คำจำกัดความในการวิจัย

1) อาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง หมายถึง อาคารชุดพักอาศัยระดับล่างโดยพิจารณาจากราคาประเมินอาคารชุด ของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ที่ระดับราคาตั้งแต่ 25,000 - 50,000 บาทต่อตารางเมตร ที่ทำการจดทะเบียนกับกรมที่ดิน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับแก้ไขปี พ.ศ. 2543 มีรูปแบบการบริหาร 2 รูปแบบ การบริหารโดยนิติบุคคลอาคารชุดที่มีรูปแบบการบริหารอาคาร 2 รูปแบบนี้ ประกอบด้วย การบริหารโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือ และการบริหารโดยกรรมการนิติบุคคลหรือเจ้าของร่วมบริหารเอง

2) รูปแบบการบริหารอาคารชุด หมายถึง โครงสร้างการบริหารงานอาคารชุดโดยนิติบุคคลอาคารชุดที่มีรูปแบบการบริหารอาคาร 3 รูปแบบ ประกอบด้วย การบริหารโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือ การบริหารโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหรือเจ้าของร่วมบริหาร และการว่าจ้างบริษัทบริหารงานอาคารเข้าร่วมบริหาร

3) ปัจจัยกายภาพอาคาร หมายถึง ลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย อายุอาคาร ระบบอาคาร จำนวนชั้น จำนวนห้องชุด ขนาดพื้นที่โครงการ ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง และสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง

4) ปัจจัยการบริหาร หมายถึง ลักษณะองค์ประกอบของการบริหารงานอาคารชุด ประกอบด้วย ด้านการเงินส่วนของค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โครงสร้างการบริหารงาน บุคลากร และเทคนิควิธีการบริหารงานอาคารชุดพักอาศัย

5) การอยู่อาศัยร่วมกัน หมายถึง ลักษณะการอยู่อาศัยของอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ภายใต้กฎระเบียบข้อบังคับเดียวกัน มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นเจ้าของ และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางที่มีเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

6) สภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน หมายถึง สภาวะที่เกิดขึ้นจากการอยู่อาศัยร่วมกันที่ไม่สามารถตอบสนองของความต้องการและความพึงพอใจ ระหว่างผู้อยู่อาศัย กับผู้มีหน้าที่บริหารจัดการอาคาร และพื้นที่หรือทรัพย์สินกลาง

7) การบริหารเชิงกายภาพ หมายถึง แผนการดำเนินงานเชิงปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพของอาคาร และพื้นที่ส่วนกลางที่ส่งผลต่อการอยู่ร่วมอาศัยร่วมกัน

8) แนวทางการบริหารเชิงกายภาพอาคารชุดพักอาศัย หมายถึง แผนการดำเนินงานที่ครอบคลุมลักษณะการทำงานทั้งหมด 6 ลักษณะ ประกอบด้วย

- (1) การดูแลรักษาความสะอาด
- (2) การรักษาความปลอดภัย
- (3) การซ่อมบำรุงอาคาร และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ
- (4) การดูแลสวนและสภาพแวดล้อมอาคาร
- (5) การจัดเก็บเงินบริหารอาคาร (ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง)
- (6) ด้านการบริหารจัดการทั่วไป (นโยบาย กฎระเบียบข้อบังคับ และการให้บริการอื่น ๆ)

ชำนาญการหอสมุด