

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

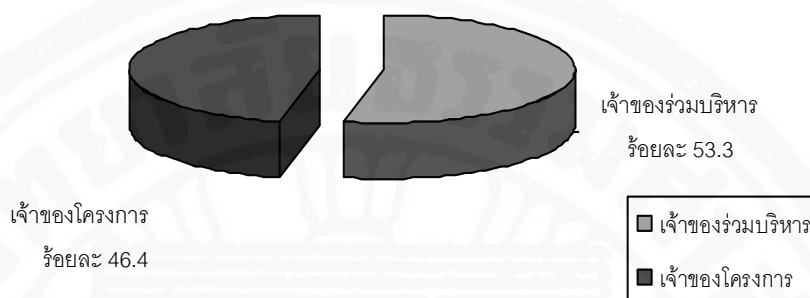
ข้อมูลจากแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ ประกอบด้วย รายละเอียดทางกายภาพของอาคาร ลักษณะการใช้งาน ความต้องการ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางกายภาพอาคารและการบริหารงานอาคารที่ส่งผลต่อแนวทางการดำเนินงานบริหารอาคาร และแนวทางการดำเนินงานบริหารงานอาคารด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ภายในอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร การรวบรวมข้อมูลจากโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างที่ทำการศึกษานี้ ซึ่งพิจารณาจากราคาประเมินอาคารชุด ของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ที่ระดับราคาตั้งแต่ 25,000 – 50,000 บาทต่อตารางเมตร ที่ทำการจดทะเบียนอาคารชุดในช่วงปี พ.ศ. 2543 - 2549 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับแก้ไขปี พ.ศ. 2543 ที่มีอายุอาคารตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป จำนวน 15 โครงการ ผลการวิเคราะห์ข้อมูลที่ทำการศึกษาแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 แบบสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลหรือผู้จัดการอาคารชุดโครงการละ 1 คน ส่วนที่ 2 แบบสอบถามผู้อยู่อาศัยอาคารชุด จากทั้งหมด 15 โครงการ รวมทั้งสิ้น 120 คน

4.1 การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ที่มีรูปแบบการบริหารจัดการอาคารโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือ และการบริหารโดยกรรมการนิติบุคคลหรือเจ้าของร่วมบริหารเอง แผนการดำเนินงานบริหารจัดการส่วนของโครงสร้างการบริหารงาน รูปแบบการว่าจ้าง จำนวนบุคลากร ระยะเวลา ความถี่ และสัดส่วนด้านค่าใช้จ่ายการบริหารจัดการด้านต่าง ๆ จากการวิเคราะห์ตามแนวคิดการบริหารงานอาคารชุด ภายใต้ระเบียบข้อบังคับของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 พบว่า กลุ่มตัวอย่างอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 15 อาคาร สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

ภาพที่ 4.1

ร้อยละของโครงสร้างการบริหารของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง



จากภาพที่ 4.1 พบว่า โครงสร้างการบริหารงานอาคารที่เป็นเจ้าของร่วมบริหาร ร้อยละ 53.3 รองลงมาคือ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของโครงการเป็นผู้ร่วมบริหาร ร้อยละ 46.6

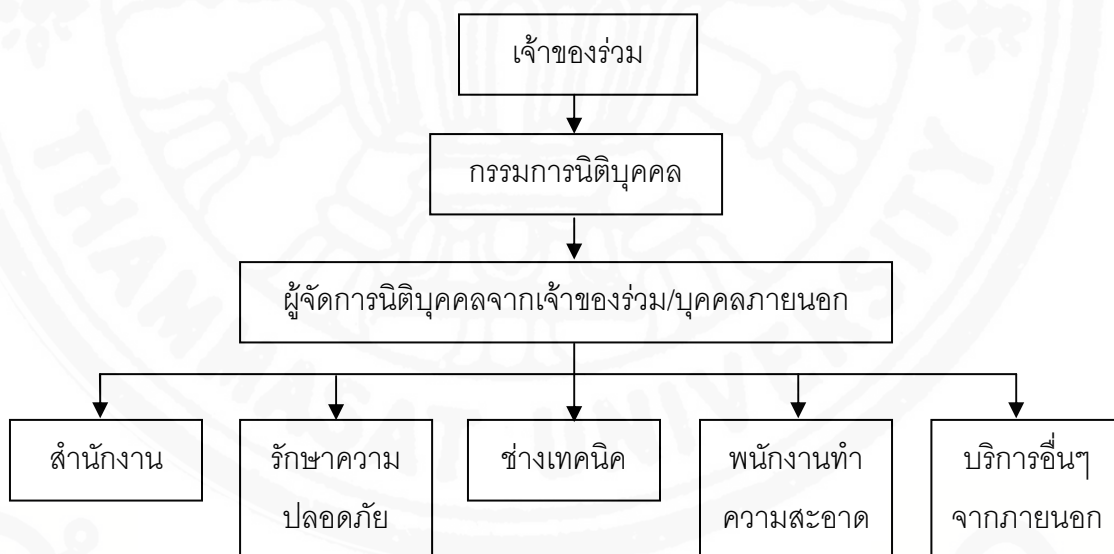
จากการวิเคราะห์พบว่า อาคารชุดที่จดทะเบียนแล้วและได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทุกต้องตามกฎหมาย จึงมีสิทธิ์ที่ขายห้องชุดเป็นรายห้องให้แก่ผู้อื่นได้ วัตถุประสงค์การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ก็เพื่อให้หน้าที่จัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่และหน้าที่รับผิดชอบแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด ทั้งนี้ผู้จัดการจะเป็นเจ้าของร่วมหรืออาจจะแต่งตั้งจากบุคคลภายนอกก็ได้ และจะเป็นบุคคลภายนอกหรือนิติบุคคลก็ได้เช่นกัน โดยตามพระราชบัญญัติอาคารชุดมีได้กำหนดว่าต้องจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เป็นไปตามความต้องการของเจ้าของร่วม แต่สามารถจัดตั้งกรรมการได้ไม่เกิน 9 คน ทุกอาคารชุดพักอาศัยที่ดำเนินการใช้งานในระยะเวลา 1 ปีแรก มีรูปแบบการบริหารจัดโดยเจ้าของโครงการเป็นผู้ดำเนินการเริ่มตั้งการขอยื่นจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคล จัดทำข้อบังคับร่วมต่าง ๆ หลังจากนั้น เจ้าของร่วมจะเป็นผู้กำหนดรูปแบบและโครงสร้างการบริหารจัดอาคารชุดพักอาศัย โครงสร้างการบริหารงานของอาคารชุดพักอาศัย เพื่อกำหนดแนวทางการบริหารงานอาคารเชิงนโยบายที่จะนำไปสู่การวางแผนการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัยเชิงกายภาพ ส่วนของ รูปแบบการวางผัง และงบประมาณการใช้จ่าย สรุปรูปแบบโครงสร้างการบริหารงานจากรูปแบบการบริหารงานอาคารที่ดำเนินการบริหารอาคารชุดได้เป็น 3 รูปแบบ ได้แก่ จ้างบริษัทบริหารอาคาร 2 รูปแบบ และเจ้าของโครงการร่วมบริหาร 1 รูปแบบ ดังนี้

4.1.1 รูปแบบการบริหารอาคารชุดพักอาศัยแบบเจ้าของร่วมบริหาร

การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยนี้ เป็นลักษณะของการที่เจ้าของร่วมจัดตั้ง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และทำการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจากเจ้าของร่วม คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หรือบุคคลภายนอกก็ได้ ทำหน้าที่ดำเนินงานประสานงาน ทั้งหมด งานสำนักงาน ช่างเทคนิคประจำอาคาร ส่วนมากเป็นการคัดเลือกบุคลากรเอง ส่วนของการ รักษาความปลอดภัย พนักงานทำความสะอาด และบริการอื่น ๆ เป็นการว่าจ้างบริษัทเฉพาะด้าน ภายนอกมาดำเนินการ โดยจะต้องผ่านการตรวจสอบตามขั้นตอนจากคณะกรรมการนิติบุคคล อาคารชุดจึงสามารถดำเนินการได้ ลักษณะโครงสร้างการบริหารเป็นไปตาม ภาพที่ 4.2

ภาพที่ 4.2

โครงสร้างการบริหารอาคารชุดแบบเจ้าของร่วมบริหาร แบบที่ 1

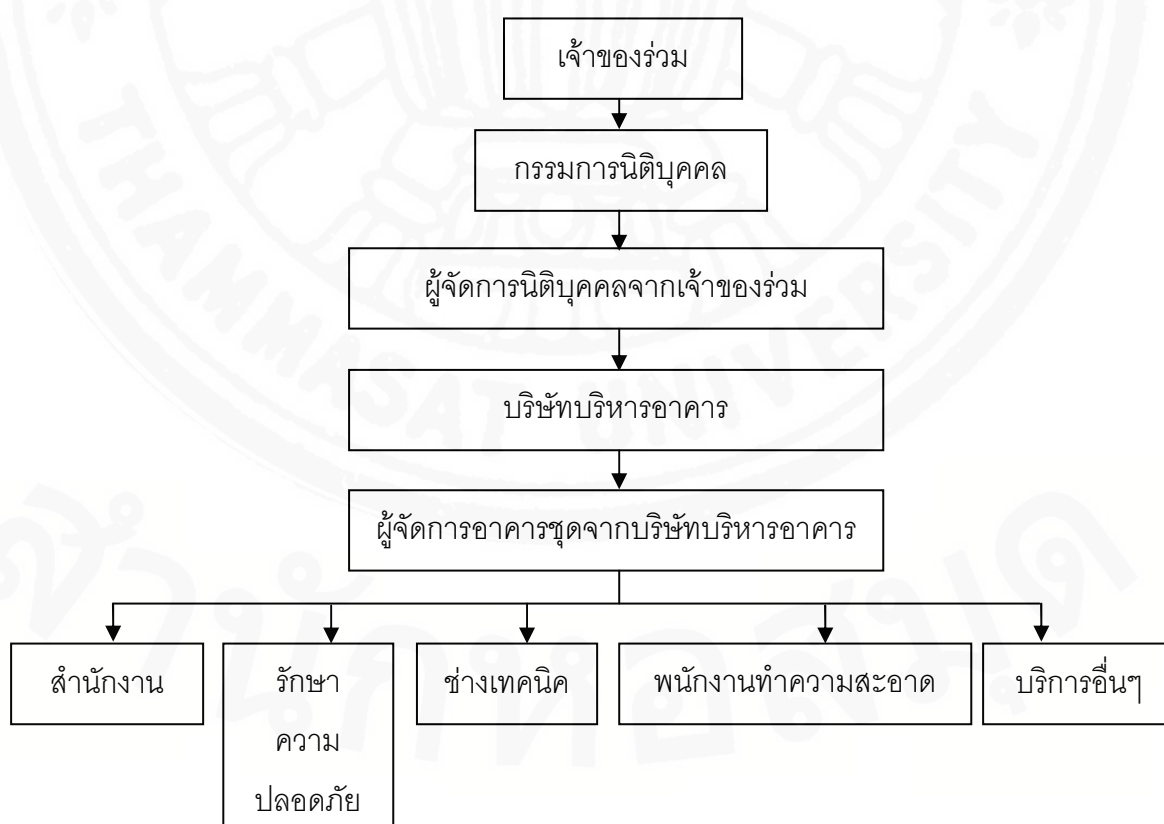


4.1.2 รูปแบบการบริหารอาคารชุดพักอาศัยแบบเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือ

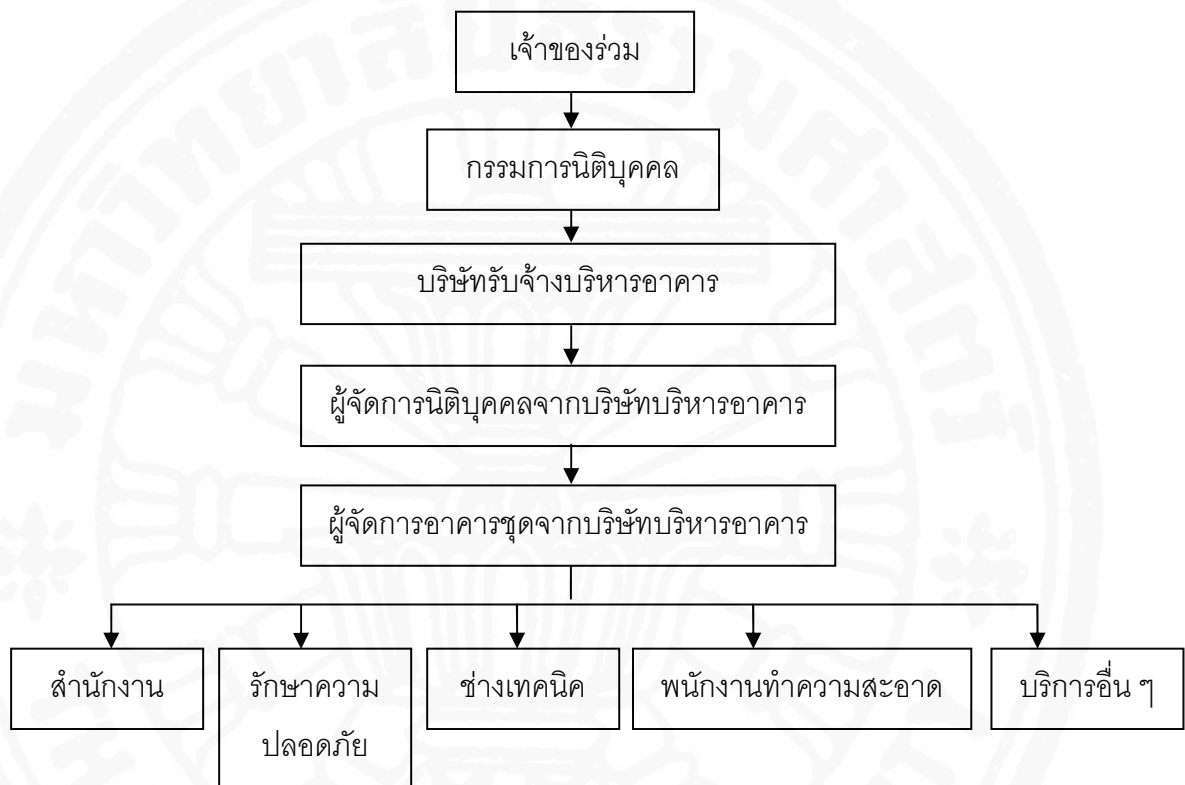
การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยนี้ เป็นลักษณะของการที่เจ้าของร่วมจัดตั้ง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และทำการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจากเจ้าของร่วม คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หรือบุคคลภายนอกก็ได้ ทำหน้าที่ดำเนินงานประสานงานทั้งหมด งานสำนักงาน ช่างเทคนิคประจำอาคาร ส่วนใหญ่เป็นการคัดเลือกบุคลากรเอง ส่วนของการรักษา ความปลอดภัย พนักงานทำความสะอาด และบริการอื่น ๆ เป็นการว่าจ้างบริษัทเฉพาะด้าน ภายนอกมาดำเนินการ โดยจะต้องผ่านการตรวจสอบตามขั้นตอนจากคณะกรรมการนิติบุคคล อาคารชุดจึงสามารถดำเนินการได้ ลักษณะโครงสร้างการบริหารเป็นไปตาม ภาพที่ 4.3 และ 4.4

ภาพที่ 4.3

โครงสร้างการบริหารอาคารชุดแบบเจ้าของโครงการ
หรือบริษัทบริหารอาคารในเครือ แบบที่ 1



ภาพที่ 4.4
โครงสร้างการบริหารอาคารชุดแบบเจ้าของโครงการหรือ
บริษัทบริหารอาคารในเครือ แบบที่ 2



สำนักหอสมุด

ตารางที่ 4.1

ลักษณะการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

การบริหารจัดการ ด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพัก อาศัย		รูปแบบการ บริหาร		จำนวนบุคลากร (คน)					ความถี่/ระยะเวลา			
		In- house	Out- house	1	2	3	4	4 คน ขึ้นไป	ทุกวัน	สัปดาห์ละครั้ง	เดือนละครั้ง	ปีละครั้ง
การรักษาความปลอดภัย	จำนวน	-	12	-	2	1	8	1	12	-	-	-
	ร้อยละ	-	100	-	16.7	8.3	66.7	8.3	100	-	-	-
การดูแลรักษา ความสะอาด	จำนวน	3	9	-	3	3	4	2	12	-	-	-
	ร้อยละ	25	75	-	25	25	33.3	16.7	100	-	-	-
การดูแลสวนและ สภาพแวดล้อม ภายในโครงการ	จำนวน	5	7	1	10	-	1	-	3	7	2	-
	ร้อยละ	41.7	58.3	16.7	75	-	8.3	-	525	58.3	16.7	-
การดูแลรักษา และซ่อมบำรุง	จำนวน	11	1	-	3	3	6	-	12	-	-	-
	ร้อยละ	91.7	8.3	-	25	25	50	-	100	-	-	-
*การจัดประชุม	จำนวน	12	-	-	-	-	-	12	-	10	2	12
	ร้อยละ	100	-	-	-	-	-	100	-	75	16.7	100
การจัดเก็บ ค่าใช้จ่าย ส่วนกลาง	จำนวน	12	-	7	5	-	-	-	-	-	12	-
	ร้อยละ	100	-	58.3	41.7	-	-	-	-	-	100	-
การจัดการด้าน เอกสารต่าง ๆ	จำนวน	12	-	10	2	-	-	-	10	2	-	-
	ร้อยละ	100	-	83.3	16.2	-	-	-	83.3	16.2	-	-

หมายเหตุ: การประชุมคณะกรรมการนิติ และการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อจัดทำและปรับปรุงนโยบาย
กฎระเบียบ ข้อบังคับ แผนดำเนินงาน และงบประมาณต่าง ๆ

ตารางที่ 4.1 พบว่า รูปแบบการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยด้านต่าง ๆ ในส่วน
ของรูปแบบการว่าจ้าง โครงสร้างการทำงาน จำนวนบุคลากร ความถี่ และระยะเวลาในการ
ปฏิบัติงาน สามารถสรุปได้ดังนี้

การรักษาความปลอดภัย อาคารทั้งหมดที่ศึกษาเป็นการว่าจ้างบุคคลภายนอกจาก
บริษัทรักษาความปลอดภัย ใช้บุคลากรจำนวน 4 คน แบ่งเป็น 2 กะต่อวัน ปฏิบัติหน้าที่เป็นประจำ
ทุกวัน ตลอด 24 ชั่วโมง และมีการสรุปแผนงานปฏิบัติหน้าที่ต่อบริษัทผู้รับผิดชอบทุกวัน และส่ง
รายงานต่อสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเป็นประจำทุกเดือน

การรักษาความสะอาด รูปแบบการว่าจ้างส่วนมากเป็นการจ้างบุคคลภายนอกจากบริษัทบริการทำความสะอาด รองลงมาเป็นบุคคลภายในว่าจ้างโดยตรง จากนิติบุคคลอาคารชุด ใช้บุคลากรจำนวน 4 คน ปฏิบัติหน้าที่เป็นประจำทุกวัน ตั้งแต่ 8.00 น. - 17.00 น.

การดูแลสวนและสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุดพักอาศัย แบ่งได้ออกเป็น 2 รูปแบบ รูปแบบที่ 1 การว่าจ้างบริษัทดูแลจัดการจากภายนอก ใช้จำนวนบุคลากร 2 คน เป็นประจำอาทิตย์ละครั้ง รูปแบบที่ 2 อาคารชุดพักอาศัยดูแลจัดการเอง การว่าจ้างบุคคล (คนสวน) โดยตรง ใช้จำนวนบุคลากร 1 - 2 คน เป็นประจำทุกวัน

การดูแลซ่อมบำรุงเป็นบุคคลภายในของนิติบุคคลอาคารชุดหรือบริษัทบริหารงานอาคาร ส่วนของอาคารที่มีรูปแบบว่าจ้างบริษัทบริหารจะมีช่างประจำอาคารทั้งหมด 4 คน แบ่งเป็น 2 กะ รอบเช้า-เย็น 2 คน และรอบกลางวันประจำ 1 - 2 คน มีช่างสำรองไว้สำหรับวันหยุดและลาพักงาน ส่วนของอาคารที่รูปแบบการบริหารแบบเจ้าของร่วมไม่มีรูปแบบที่แน่นอน ส่วนมากใช้ช่างประจำ 2 กะ กะละ 1 คน

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นบุคคลภายในของนิติบุคคลอาคารชุดหรือบริษัทบริหารงานอาคาร ใช้จำนวนบุคลากร 1 - 2 คน และการบริหารจัดการด้านการเงินอื่น ๆ เช่น การจัดทำรายงานการใช้จ่ายเงินเป็นประจำทุกวัน การสรุปรายงานการเงินเป็นรายเดือน การตรวจสอบรายงานการเงินขึ้นกับมติที่ประชุมกรรมการนิติบุคคล อยู่ที่ 1 - 2 ครั้งต่อปี และส่วนของการจัดทำงบประมาณการเงินปีละครั้ง

การจัดการเอกสารต่าง ๆ เป็นบุคคลภายในของนิติบุคคลอาคารชุดหรือบริษัทบริหารงานอาคาร ใช้จำนวนบุคลากร 1 คน ความถี่ในการจัดทำเอกสารขึ้นอยู่กับประเภทเอกสาร

การจัดประชุมแบ่งออกเป็น การประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งฝ่ายนโยบายและปฏิบัติงาน คือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจัดประชุมเพื่อสรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา รวมทั้งวางแผนการจัดการดูแลบริหารอาคารชุด ส่วนมากประชุมทุกเดือน บางอาคารประชุมทุก 6 เดือน หรือขึ้นอยู่กับมติที่ประชุม ส่วนของการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อกำหนดและปรับปรุงนโยบายกฎระเบียบข้อบังคับ แผนดำเนินงานบริหาร และงบประมาณต่าง ๆ

จากวิเคราะห์ลักษณะการบริหารอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 6 ด้าน ที่เกี่ยวข้องพื้นที่ส่วนกลางและการอยู่อาศัยร่วมกัน จากทั้งหมด 15 อาคาร ที่มีรูปแบบโครงสร้างการบริหารทั้ง 2 รูปแบบ มีลักษณะการทำงานที่คล้ายคลึงกัน ทั้งส่วนของรูปแบบการว่าจ้าง จำนวนบุคลากร ความถี่ และระยะเวลา

4.1.3 รายละเอียดการเงินของการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

ตารางที่ 4.2

รายละเอียดการเงินของการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

รายการ	ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย (บาทต่อเดือน)	
	เจ้าของร่วม	เจ้าของ โครงการ
รายรับเฉลี่ย (บาทต่อเดือน)	420,000 บาท	
รายจ่ายเฉลี่ย (บาทต่อเดือน)	370,000 บาท	
ค่าบริหารจัดการใช้จ่ายเฉลี่ย (บาทต่อเดือน)	120,000 บาท	56,000 บาท
สัดส่วนค่าใช้จ่าย (ร้อยละ) : ค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ร้อยละ)	32:100	20:100
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย (security guards services)	73,000 บาท	
สัดส่วนค่าใช้จ่าย (ร้อยละ) : ค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ร้อยละ)	20:100	
ค่าบริการรักษาความสะอาด (cleaning services)	42,000 บาท	
สัดส่วนค่าใช้จ่าย (ร้อยละ) : ค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ร้อยละ)	12:100	
ค่าบริการดูแลสวนและสภาพแวดล้อม (gardening services)	8,000 บาท	
สัดส่วนค่าใช้จ่าย (ร้อยละ) : ค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ร้อยละ)	3:100	
ค่างานซ่อมแซมและบำรุงรักษา (repair & maintenance expense)	5,000 บาท	
สัดส่วนค่าใช้จ่าย (ร้อยละ) : ค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ร้อยละ)	2:100	
ค่าบริการสัญญาณติดต่อสื่อสาร (telephone, internet, cable TV. services)	2,000 บาท	
สัดส่วนค่าใช้จ่าย (ร้อยละ) : ค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ร้อยละ)	0.80:100	
ค่าไฟฟ้า (electric expense)	75,000 บาท	
สัดส่วนค่าใช้จ่าย (ร้อยละ) : ค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ร้อยละ)	20:100	
ค่าน้ำประปา (water expense)	5,000 บาท	
สัดส่วนค่าใช้จ่าย (ร้อยละ) : ค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ร้อยละ)	2:100	
ค่าใช้จ่ายสำนักงานและเบ็ดเตล็ด (office expense)	5,000 บาท	
สัดส่วนค่าใช้จ่าย (ร้อยละ) : ค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ร้อยละ)	2:100	
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	20,000 บาท	
สัดส่วนค่าใช้จ่าย (ร้อยละ) : ค่าใช้จ่ายทั้งหมด (ร้อยละ)	8:100	

ตารางที่ 4.2 พบว่า รายละเอียดการเงินของการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยส่วนของรายรับ - รายจ่าย ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัยทั้งสองรูปแบบการบริหารมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายแตกต่างกันเฉพาะด้านค่าการบริหารอาคาร ด้านอื่นมีสัดส่วนของค่าใช้จ่ายไม่แตกต่างกันสรุปได้ดังนี้

รายรับของอาคารชุดพักอาศัยมาจากการจัดเก็บตามอัตราค่าใช้จ่ายกลางที่เจ้าของห้องชุดต้องรับผิดชอบร่วมกัน ส่วนมากอาคารชุดพักอาศัยที่ศึกษาอยู่ที่ระหว่าง 250,000 - 500,000 บาทต่อเดือน รายรับเฉลี่ยของอาคาร 420,000 บาท และรายจ่ายต่อเดือนของอาคารส่วนมากอยู่ที่ 250,000 - 500,000 บาทต่อเดือน โดยรายจ่ายเฉลี่ยอยู่ที่ 370,000 บาท

การบริหารจัดการอาคารแบ่งเป็น 2 ส่วนเนื่องจากค่าบริหารจัดการมีความแตกต่างตามรูปแบบการบริหารอาคาร อาคารชุดพักอาศัยที่เจ้าของร่วมบริหารจัดการเองจะมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการค่าส่วนมากอยู่ที่ 50,001 - 100,000 บาท ค่าบริหารจัดการเฉลี่ย 56,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ส่วนอาคารที่มีรูปแบบเจ้าของโครงการร่วมบริหาร 100,001 - 150,000 บาทค่าบริหารจัดการเฉลี่ย 120,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายการรักษาความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัยส่วนมากอยู่ระหว่าง 75,001 - 100,000 บาท ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยอยู่ที่ 73,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 20 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายการรักษาความสะอาดของอาคารชุดพักอาศัยส่วนมากอยู่ระหว่าง 25,001 - 50,000 บาท ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 42,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายการดูแลสวนและสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุดพักอาศัยส่วนมากอยู่ระหว่าง 5,001 - 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 58.3 ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยอยู่ที่ 8,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายการดูแลซ่อมบำรุงของอาคารชุดพักอาศัยส่วนมากมีค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 5,000 บาท ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยอยู่ที่ 5,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายการติดต่อสื่อสารและสัญญาณระบบต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัยส่วนมากอยู่ระหว่าง 1,001 - 2,000 บาท ค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ย 2000 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.60 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายของระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุดพักอาศัย แบ่งเป็น ค่าไฟฟ้าของอาคารส่วนมากอยู่ที่ระหว่าง 50,001 - 100,000 บาท ค่าไฟฟ้าเฉลี่ย 75,000 บาท คิดเป็นสัดส่วน

ร้อยละ 20 และค่าประปาส่วนมากของอาคารน้อยกว่าหรือเท่ากับ 5,000 บาท ค่าประปาเฉลี่ย 5,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายสำนักงานและเบ็ดเตล็ดของอาคารชุดพักอาศัยส่วนมากมีค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 5,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 58.3 ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 5,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณที่กำหนด หรือ ค่าใช้จ่ายฉุกเฉิน โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 5 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

สัดส่วนของรายรับ รายจ่าย และค่าใช้จ่ายของการดำเนินการบริหารงานอาคารเชิงกายภาพด้านต่าง ๆ ของอาคาร เป็นส่วนสำคัญในการวางแผนงบประมาณเพื่อใช้ในการกำหนดแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร

4.1.4 ลักษณะทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย

จากการสำรวจรายละเอียดทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าแต่ละอาคารมีลักษณะอาคารที่สามารถจัดกลุ่มทางกายภาพ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 4.3

จำนวนและร้อยละของข้อมูลเบื้องต้นทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง

ข้อมูลเบื้องต้น	จำนวน	ร้อยละ
อายุ		
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 5 ปี	7	46.7
อยู่ระหว่าง 6 - 10 ปี	2	13.3
อยู่ระหว่าง 11 - 15 ปี	4	26.7
มากกว่า 16 ปีขึ้นไป	2	13.3
ค่าสูงสุด (maximum)		20 ปี
ค่าต่ำสุด (minimum)		2 ปี
ค่าฐานนิยม (mode)		≤ 5 ปี

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

ข้อมูลเบื้องต้น	จำนวน	ร้อยละ
จำนวนห้อง		
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 80 ห้อง	4	26.7
อยู่ระหว่าง 81 - 200 ห้อง	11	73.3
มากกว่า 201 ห้องขึ้นไป	0	0.0
ค่าสูงสุด (maximum)	52 ห้อง	
ค่าต่ำสุด (minimum)	200 ห้อง	
ค่าฐานนิยม (mode)	81 - 200 ห้อง	
จำนวนชั้น		
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 8 ชั้น	9	60.0
9- 15 ชั้น	0	0.0
มากกว่า 16 ชั้นขึ้นไป	6	40.0
ค่าสูงสุด (maximum)	34 ชั้น	
ค่าต่ำสุด (minimum)	8 ชั้น	
ค่าฐานนิยม (mode)	≤ 8 ชั้น	
พื้นที่อาคารทั้งหมด		
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 10,000 ตารางเมตร	5	33.3
10,001 – 20,000 ตารางเมตร	4	26.7
20,001 – 30,000 ตารางเมตร	4	26.7
มากกว่า 30,001 ตารางเมตรขึ้นไป	2	13.3
ค่าสูงสุด (maximum)	40,635.81 ตารางเมตร	
ค่าต่ำสุด (minimum)	5,592.00 ตารางเมตร	
ค่าฐานนิยม (mode)	≤ 10,000.00 ตารางเมตร	
พื้นที่ส่วนกลาง		
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 5,000 ตารางเมตร	5	33.3
5,001 – 10,000 ตารางเมตร	7	46.7
10,001 – 15,000 ตารางเมตร	2	13.3
มากกว่า 15,001 ตารางเมตรขึ้นไป	1	6.7
ค่าสูงสุด (maximum)	19,135.85 ตารางเมตร	
ค่าต่ำสุด (minimum)	2,029.00 ตารางเมตร	
ค่าฐานนิยม (mode)	5,001.00 – 10,000.00 ตารางเมตร	

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

ข้อมูลเบื้องต้น	จำนวน	ร้อยละ
สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง (ร้อยละต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด)		
น้อยกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 30	2	13.3
ร้อยละ 31 – 40	8	53.3
ร้อยละ 41 - 50	5	33.3
มากกว่าร้อยละ 51 ขึ้นไป	0	0.0
ค่าสูงสุด (maximum)	ร้อยละ 50 ต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด	
ค่าต่ำสุด (minimum)	ร้อยละ 29 ต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด	
ค่าฐานนิยม (mode)	ร้อยละ 31 – 40 ต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด	
ระบบสาธารณูปโภคและระบบอาคารพื้นฐาน		
ระบบขนส่ง	15	100.0
ระบบไฟฟ้า-ประปา	15	100.0
ระบบสุขภิบาล	15	100.0
ระบบความปลอดภัย	15	100.0
ระบบป้องกันอัคคีภัย	15	100.0
ระบบสัญญาณติดต่อสื่อสาร (โทรศัพท์ เคเบิลทีวี และอินเทอร์เน็ต)	15	100.0
สิ่งอำนวยความสะดวก		
พื้นที่จอดรถ	15	100.0
สระว่ายน้ำ	13	86.7
สวนหย่อม	15	100.0
ห้องออกกำลังกาย	13	86.7
ห้องประชุมหรือห้องอเนกประสงค์อื่นๆ	10	73.3
พื้นที่ร้านค้า	6	40.0
โถงกลาง	15	100.0

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

ข้อมูลเบื้องต้น	จำนวน	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง		
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 20 บาทต่อตารางเมตร	2	13.3
21 – 25 บาทต่อตารางเมตร	4	26.7
26 – 30 บาทต่อตารางเมตร	4	26.7
31 – 35 บาทต่อตารางเมตร	2	13.3
มากกว่า 36 บาทต่อตารางเมตร ขึ้นไป	3	20.0
ค่าสูงสุด (maximum)	40 บาทต่อตารางเมตร	
ค่าต่ำสุด (minimum)	20 บาทต่อตารางเมตร	
ค่าฐานนิยม (mode)	21 – 25 บาทต่อตารางเมตร 26 – 30 บาทต่อตารางเมตร	

ตารางที่ 4.3 พบว่า จำนวนและร้อยละของลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างที่มีมากที่สุด เป็นดังนี้ อายุอาคารน้อยกว่าหรือเท่ากับ 5 ปี จำนวนชั้นน้อยกว่าหรือเท่ากับ 8 ชั้น จำนวนห้องชุดอยู่ระหว่าง 81 - 200 ห้อง ขนาดพื้นที่อาคารทั้งหมดน้อยกว่าหรือเท่ากับ 10,000 ตารางเมตร ขนาดพื้นที่ส่วนกลางอยู่ระหว่าง 5,001 - 10,000 ตารางเมตร สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง ร้อยละ 31 - 40 ต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 21 - 25 บาทต่อตารางเมตร และ 26 – 30 บาทต่อตารางเมตร ส่วนระบบพื้นฐานอาคาร ทุกอาคารมีครบตามมาตรฐานการดำเนินการอาคารชุดพักอาศัย ส่วนพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกพบว่า อาคารชุดพักอาศัยทุกอาคารจะมีสวนพื้นที่กลางที่เป็น พื้นที่จอดรถ โถงกลาง และสวนหย่อม ส่วนพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทอื่น ๆ เช่น สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย มีร้อยละ 86.7 และห้องประชุมหรือห้องอเนกประสงค์อื่น ๆ ร้อยละ 66.7 น้อยที่สุดคือ พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่เช่า ร้อยละ 40 ซึ่งจากการวิเคราะห์สาเหตุที่พื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่เช่ามีจำนวนน้อยที่สุด เนื่องจากการบริหารจัดการพื้นที่ โดยเฉพาะในเรื่องของความปลอดภัยจากเข้าออกของบุคคลภายนอกและการจัดการกับผลประโยชน์ที่มีความซับซ้อนและยุ่งยาก

ตารางที่ 4.4

ลักษณะทางกายภาพอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร

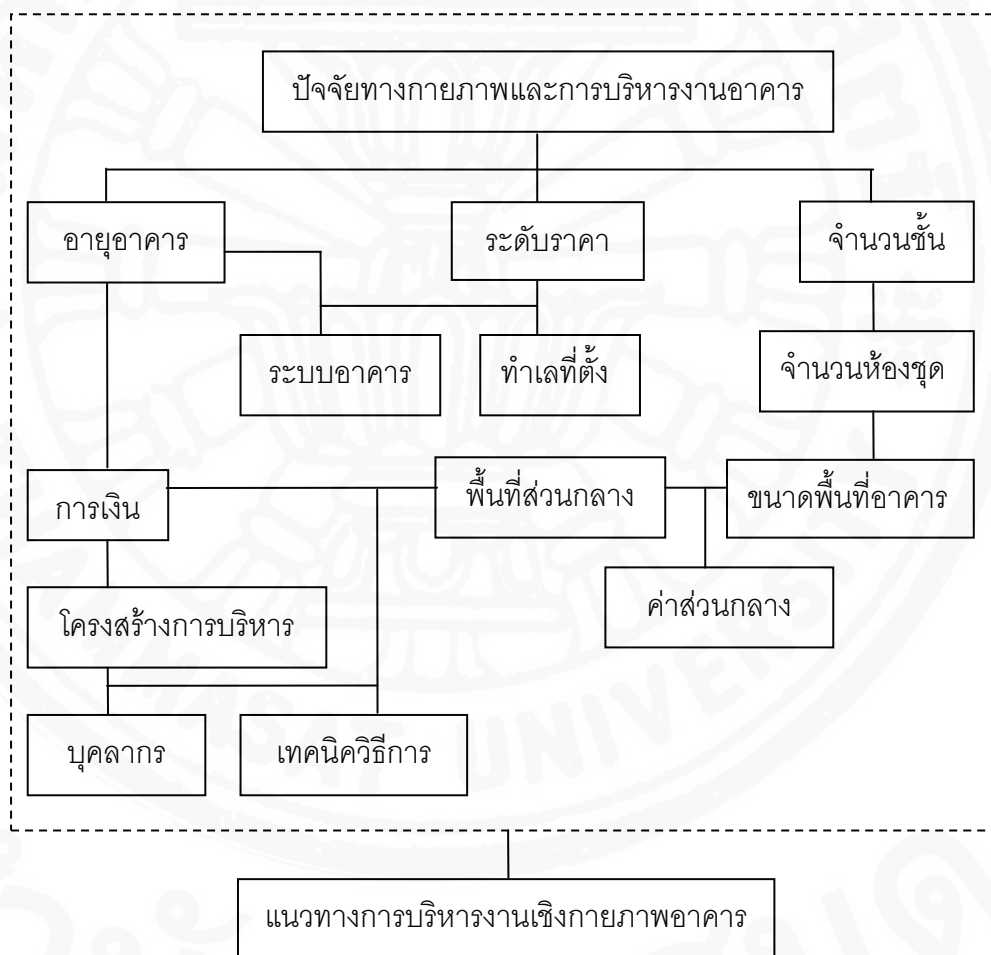
ลักษณะทางกายภาพ	ข้อมูล	หมายเหตุ
ทำเลที่ตั้ง	1. พระโขนง บางกะปิ 2. บางเขน ห้วยขวาง จตุจักร ลาดพร้าว 3. พญาไท ธนบุรี ยานนาวา	
จำนวนชั้น	อาคารแนวราบ 8 ชั้น อาคารแนวสูง 20 – 30 ชั้น	
จำนวนห้องชุด	อาคารแนวราบ 120 - 200 ห้อง อาคารแนวสูง มากกว่า 300 ห้อง	สัมพันธ์กับจำนวนชั้นและขนาดพื้นที่อาคาร
ขนาดพื้นที่อาคาร	อาคารแนวราบ 5,000 – 10,000 ตารางเมตร อาคารแนวสูง 30,000 – 50,000 ตารางเมตร	สัมพันธ์กับจำนวนชั้นของอาคาร
ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง	อาคารแนวราบ 3,000 ตารางเมตร อาคารแนวสูง 10,000 ตารางเมตร	สัมพันธ์กับขนาดพื้นที่อาคาร
สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง	อัตราร้อยละ 30 – 35 ของพื้นที่อาคาร	สัมพันธ์กับพื้นที่ห้องชุดและพื้นที่อาคาร
ระบบอาคารและสาธารณูปโภค	ระบบขนส่ง ระบบไฟฟ้า-ประปา ระบบสุขาภิบาล ระบบความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสัญญาณสื่อสาร	
สิ่งอำนวยความสะดวก	พื้นที่จอดรถ สระว่ายน้ำ สวนหย่อม ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุมหรือห้องเอนกประสงค์ อื่น ๆ พื้นที่ร้านค้า และโถงกลาง	

จากการวิเคราะห์ พบว่า ลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร มีความสัมพันธ์กัน ดังนี้ จำนวนชั้น เป็นลักษณะทางกายภาพของอาคารที่เป็นตัวกำหนดขนาดและจำนวนที่เป็นกลุ่มเดียวกัน ของขนาดพื้นที่อาคารทั้งหมด ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง และจำนวนห้องชุด และอายุอาคาร เป็นลักษณะทางกายภาพที่กำหนดทั้ง สัดส่วนของ

พื้นที่ส่วนกลาง ประเภทระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และอัตราค่าใช้จ่าย ส่วนกลาง ปัจจัยด้านต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นสามารถสรุปเป็นความสัมพันธ์ของตัวแปรต่าง ๆ ที่ใช้เป็นตัวแปรกำหนดการจำแนกกลุ่มประเภทอาคารชุดพักอาศัย และการกำหนดแนวทางการบริหารงานอาคารชุดพักอาศัยดังนี้

ภาพที่ 4.5

ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางกายภาพและการบริหารของอาคารชุด



จากความสัมพันธ์ของลักษณะทางกายภาพนำไปสู่การกำหนดความสัมพันธ์ของปัจจัยทางกายภาพเพื่อนำไปใช้วิเคราะห์แผนดำเนินงานบริหารงานอาคารเชิงกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยด้านต่าง ๆ ส่วนของจำนวนบุคลากร ระยะเวลา ความถี่ และค่าใช้จ่าย ที่สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยที่แตกต่างกัน

4.2 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางกายภาพและการบริหารงาน

ตารางที่ 4.5

ปัจจัยทางกายภาพและการบริหารที่ส่งผลต่อการจัดการอาคารชุดพักอาศัย

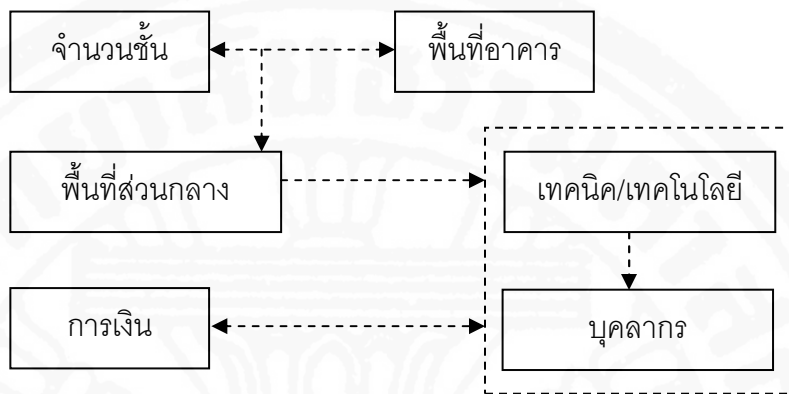
ปัจจัยทางกายภาพและการบริหาร	การรักษาความปลอดภัย		การดูแลรักษาความสะอาด		การดูแลสวนและสภาพแวดล้อมภายในโครงการ		การดูแลและซ่อมบำรุง		การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง		งานนโยบายและกฎระเบียบข้อบังคับ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
พื้นที่อาคาร	7	58.3	6	50.0	2	16.7	5	41.7	11	91.7	8	66.7
พื้นที่ส่วนกลาง	2	16.7	10	83.3	11	91.7	3	25.0	8	83.3	6	50.0
จำนวนชั้น	-	-	8	66.7	-	-	3	25.0	-	-	-	-
ห้องชุด	-	-	-	-	-	-	2	16.7	6	50.0	-	-
ระบบอาคาร	2	16.7	6	50.0	-	-	12	100.0	-	-	1	8.3
วัสดุอาคาร	-	-	3	25.0	-	-	2	16.7	-	-	-	-
อายุ	1	8.3	1	8.3	-	-	4	33.3	1	8.3	4	33.3
ปัจจัยบริหาร												
การเงิน	5	41.7	8	66.7	10	83.3	8	66.7	3	25.0	11	91.7
บุคลากร	2	16.7	3	25.0	3	25.0	3	25.0	7	58.3	9	75.0
เทคนิค/เทคโนโลยี	3	25.0	3	25.0	1	8.3	9	75.0	-	-	-	-
โครงสร้างบริหาร	-	-	2	16.7	-	-	3	25.0	5	41.7	10	83.3

ตารางที่ 4.5 พบว่า ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยกายภาพและการบริหารงานที่มีผลต่อกำหนดแนวทางการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยด้านต่าง ๆ สรุปได้ดังนี้

ด้านการรักษาความปลอดภัย ปัจจัยกายภาพที่ต้องคำนึง ได้แก่ ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง จำนวนชั้น และพื้นที่อาคาร คิดเป็นร้อยละ 83.3 66.7 และ 50 ตามลำดับ ปัจจัยการบริหาร ได้แก่ การเงิน เทคนิค/เทคโนโลยี (อุปกรณ์สื่อสาร กล้องวีดีโอวงจรปิด เป็นต้น) และบุคลากร คิดเป็นร้อยละ 66.7 25 และ 25 ตามลำดับ จากการวิเคราะห์ผลข้อมูลสรุปได้ว่า การรักษาความปลอดภัยมีรูปแบบความสัมพันธ์ของปัจจัยดังนี้

ภาพที่ 4.6

ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านการรักษาความปลอดภัย

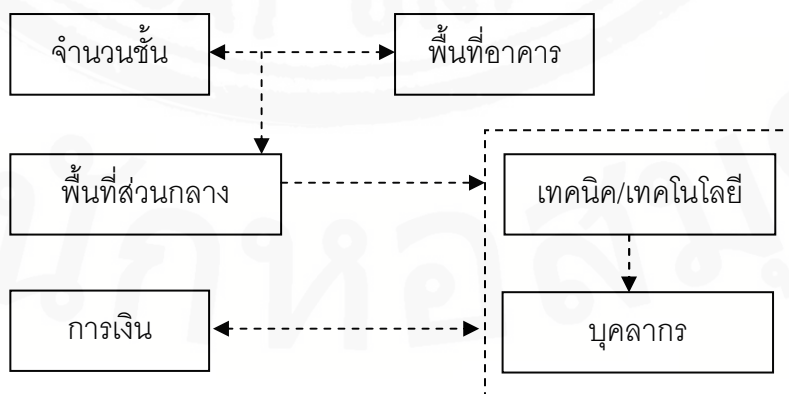


หมายเหตุ: กรอบเส้นประ หมายถึง ความสัมพันธ์ร่วมกันมีผลกระทบ
ลูกศร หมายถึง มีความสัมพันธ์กัน

ด้านการรักษาความสะอาด ปัจจัยกายภาพที่ต้องคำนึง ได้แก่ ขนาดพื้นที่อาคาร ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง และจำนวนชั้น คิดเป็นร้อยละ 58.3 16.7 และ 16.7 ตามลำดับ ปัจจัยการบริหาร ได้แก่ การเงิน เทคนิค/เทคโนโลยี และบุคลากร คิดเป็นร้อยละ 41.7 25 และ 16.7 ตามลำดับ

ภาพที่ 4.7

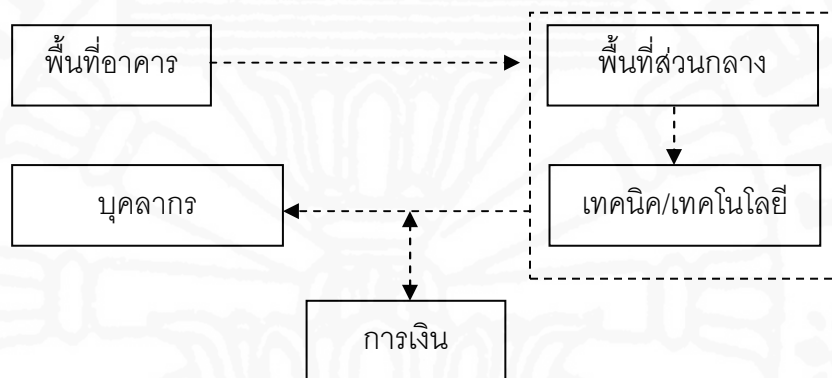
ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านการรักษาสะอาด



ด้านการดูแลสวนและสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุดพักอาศัย ปัจจัยกายภาพที่ต้องคำนึง ได้แก่ ขนาดพื้นที่อาคาร ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง คิดเป็นร้อยละ 91.7 และ 16.7 ตามลำดับ ปัจจัยการบริหาร ได้แก่ การเงิน เทคนิค/เทคโนโลยี และบุคลากร คิดเป็นร้อยละ 41.7 25 และ 8.3 ตามลำดับ

ภาพที่ 4.8

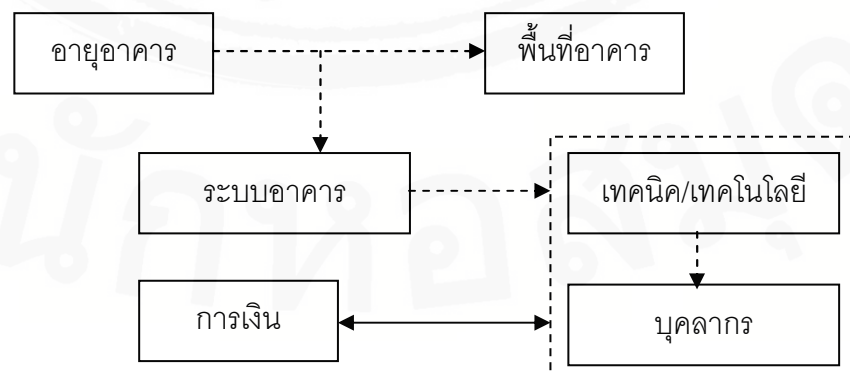
ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านการดูแลสภาพแวดล้อม



ด้านการดูแลซ่อมบำรุง ปัจจัยกายภาพที่ต้องคำนึง ได้แก่ งานระบบอาคาร ขนาดพื้นที่อาคาร และอายุอาคาร คิดเป็นร้อยละ 100 41.7 และ 33.3 ตามลำดับ ปัจจัยการบริหาร ได้แก่ เทคนิค/เทคโนโลยี การเงิน และบุคลากร คิดเป็นร้อยละ 75 66.7 และ 25 ตามลำดับ

ภาพที่ 4.9

ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านดูแลซ่อมบำรุง



ด้านการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ปัจจัยกายภาพที่ต้องคำนึงได้แก่ ขนาดพื้นที่อาคาร ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง และจำนวนห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 91.7 83.3 และ 50 ตามลำดับ ปัจจัยการบริหาร ได้แก่ บุคลากร โครงสร้างการบริหาร และการเงิน คิดเป็นร้อยละ 58.3 41.7 และ 25 ตามลำดับ

ภาพที่ 4.10

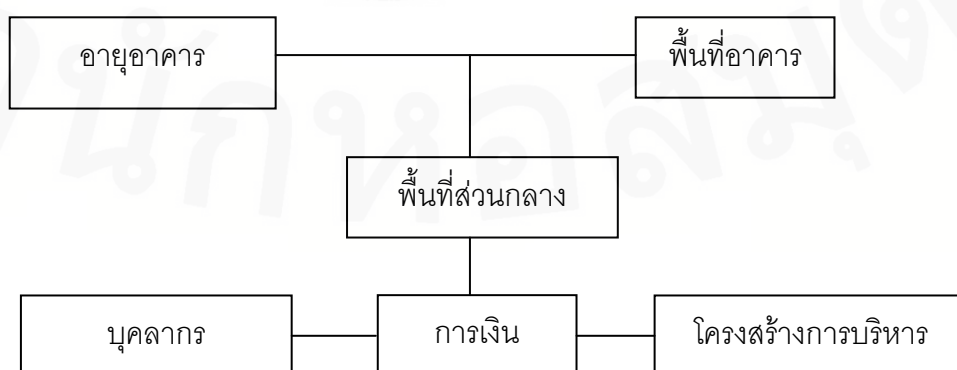
ความสัมพันธ์ของปัจจัยด้านการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง



ด้านการกำหนดนโยบาย และจัดทำกฎระเบียบข้อบังคับอาคารชุด ปัจจัยกายภาพที่ต้องคำนึงได้แก่ ขนาดพื้นที่อาคาร ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง และอายุอาคาร คิดเป็นร้อยละ 66.7 50 และ 33.3 ตามลำดับ ปัจจัยการบริหาร ได้แก่ การเงิน โครงสร้างการบริหาร และบุคลากรคิดเป็นร้อยละ 91.7 83.3 และ 75 ตามลำดับ

ภาพที่ 4.11

ความสัมพันธ์ของปัจจัยด้านการนโยบายและกฎระเบียบ



จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางกายภาพกับปัจจัยการบริหารของการบริหารจัดการเชิงกายภาพทั้ง 6 ด้านของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างทั้ง 15 อาคาร ที่มีรูปแบบโครงสร้างบริหารทั้ง 2 รูปแบบ มีรูปแบบความสัมพันธ์ของปัจจัยกายภาพกับบริหารที่เหมือนกัน และปัจจัยหลักที่มีผลต่อทุกด้านของการบริหารจัดการเชิงกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย ปัจจัยกายภาพ คือ พื้นที่ส่วนกลาง และปัจจัยบริหาร คือ การเงิน

4.3 ปัญหาจากการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลและผู้จัดการอาคารชุด กรณีศึกษาทั้ง 15 อาคาร พบว่า ปัญหาแต่ละด้านมีสาเหตุหลักมาจาก 3 องค์ประกอบหลัก คือ สภาพแวดล้อมกายภาพ การบริหารงาน และผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัย ปัญหาที่เกิดขึ้นมีผลกระทบต่อการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง สามารถสรุปปัญหาจากการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย ดังนี้

ตารางที่ 4.6

ปัญหาจากการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

การบริหารจัดการอาคารชุด	ปัญหาที่พบ	ร้อยละ
1. งานจัดการสำนักงาน		
- การประสานงานสำนักงาน	- การแยกส่วนงานที่ไม่ชัดเจนทำให้ผู้ปฏิบัติเกิดความสับสนในการทำงานได้	40.0
- การให้บริการนิติบุคคลในส่วนต่าง ๆ	- บุคลากรมีจำนวนน้อย และไม่มีความชำนาญไม่ทันต่อความต้องการ หรือปริมาณงานที่มี	
	- การแบ่งหน้าที่รับผิดชอบที่ไม่ชัดเจน	33.3
	- การไม่มีการลงบันทึกเอกสารการปฏิบัติงานเมื่อเกิดปัญหาไม่สามารถติดตามและตรวจสอบได้	
	- การติดต่อประสานงานระหว่างพนักงานกับผู้อยู่อาศัย	
	- การแก้ไขเฉพาะหน้าของเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงาน	

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

การบริหารจัดการอาคารชุด	ปัญหาที่พบ	ร้อยละ
2. กฎระเบียบข้อบังคับนิติบุคคล อาคารชุด	- การละเมิดข้อบังคับ การต่อเติมอาคารโดยไม่แจ้ง หรือผิดรูปแบบที่แจ้ง การวางของเกะกะหน้าห้อง และการใช้อุปกรณ์ผิดประเภท - การรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง ใช้พื้นที่ส่วนกลางเป็น พื้นที่ส่วนตัว	73.3
3. งานจัดการด้านการเงิน - การจัดเก็บค่าใช้จ่าย ส่วนกลาง	- การจ่ายไม่ตรงเวลา ละเลยและผลัดผ่อนค่า สัดส่วนกลาง ไม่เข้าใจระบบจัดเก็บค่าส่วนกลาง ติดตามเจ้าของไม่ได้ เจ้าของไม่ได้อยู่ห้อง หรือ ปล่อยให้ผู้อื่นเช่า	100.0
4. งานรักษาความปลอดภัย - การดูแลจัดการทางเข้าออก โครงการ การประสานงาน ควบคุมภายในและภายนอก อาคาร	- ไม่มีการเดินตรวจสอบ ไม่มีการแลกบัตรการเข้า ออกของ บุคคลภายนอก การติดตั้งโทรทัศน์วงจร ปิดไม่ทั่วถึงหรืออุปกรณ์ความปลอดภัยที่ เกี่ยวข้องไม่ได้คุณภาพ - การไม่ติดเครื่องหมายจอดรถ การแอบอ้างนำรถ มาจอดของบุคคลภายนอก การละเลยการปฏิบัติ หน้าที่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย	40.0 26.7
5. งานบำรุงรักษาอาคาร - ด้านสถาปัตยกรรมอาคาร พื้นที่ส่วนกลางภายในและ ภายนอกอาคาร	- เจ้าของห้องไม่ให้ความร่วมมือในการบำรุงรักษา อาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และอุปกรณ์ กฎระเบียบ ในการดูแลบำรุงรักษาไม่ชัดเจน - ไม่มีนโยบายหรืองบประมาณด้านดูแลบำรุงรักษา หรือการปรับปรุงสภาพอาคาร(การทำสีอาคาร และการซ่อมแซม) มีจำกัด - แม่บ้านมีจำนวนน้อย หรือละเลยการปฏิบัติ หน้าที่ ไม่มีการควบคุมการปฏิบัติงานที่เข้มงวด	60.0 26.7 20.0

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

การบริหารจัดการอาคารชุด	ปัญหาที่พบ	ร้อยละ
- งานระบบอาคาร เช่น ไฟฟ้า, ประปา, ลิฟต์, สื่อสาร เป็นต้น	- ช่างเทคนิคมีจำนวนน้อย หรือไม่ชำนาญในทุก ระบบเกิดการจ้างช่างจากภายนอกทำให้ ค่าใช้จ่ายสูง เกิดความล่าช้า - ระบบอาคารต่าง ๆ เสื่อมสภาพตามกาลเวลา และการใช้งานที่ไม่ถูกวิธี ก่อให้เกิดปัญหา การชำรุดบ่อย	40.0 33.3
6. งานบริการอื่น ๆ		
- การจัดการพื้นที่ส่วนกลาง (พื้นที่เช่า, พื้นที่จอดรถ และ สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ)	- การจัดการใช้พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวก สะดวกไม่เหมาะสมและเพียงพอกับผู้เช่า ก่อให้เกิดบางพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวก ไม่ได้ใช้งาน - พื้นที่จอดรถไม่เพียงพอ ไม่มีการกำหนดที่จอดรถ ที่ชัดเจน หรือไม่มีการแบ่งที่จอดรถสำหรับบุคคล ภายนอกและผู้ที่อยู่อาศัยก่อให้เกิดปัญหาการ แย่งที่จอดรถ และการไม่สามารถตรวจสอบผู้เช่า ออกอาคาร	66.7 53.3
- งานนโยบายและการ ประเมินตรวจสอบ	- ผู้อยู่อาศัยไม่เข้าใจ ละเลยต่อนโยบาย กฎระเบียบข้อบังคับและการทำแบบประเมินผล ต่าง ๆ ของอาคาร และการไม่เข้าร่วมประชุมของ กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของห้องชุด การประชาสัมพันธ์ที่ไม่ทั่วถึงรูปแบบของงาน เอกสารไม่ชัดเจน	46.7

จากตารางที่ 4.6 การบริหารจัดการสำนักงาน อาคารชุดพักอาศัยที่ไม่มีปัญหาในการจัดการสำนักงาน เนื่องจากการแบ่งแยกส่วนงานและหน้าที่รับผิดชอบอย่างชัดเจน มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการอาคารชุดประจำโครงการ ร้อยละ 60 เนื่องจากแบ่งแยกงานไม่ชัดเจน ไม่มีการลงบันทึกการปฏิบัติหน้าที่ด้านต่าง ๆ ไม่สม่ำเสมอ และไม่มีผู้ทำหน้าที่

ควบคุมดูแล และมีอำนาจตัดสินใจประจำโครงการ ส่วนการให้บริการของสำนักงานนิติบุคคล อาคารชุด และร้อยละ 33.3 ไม่มีการประสานงาน ไม่มีบุคลากรเพียงพอที่จะดูแลรับผิดชอบงาน

การไม่เข้าใจหรือไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับอาคารชุด ร้อยละ 73.3 การละเมิด ข้อบังคับ การต่อเติมอาคารโดยไม่แจ้ง หรือผิดรูปแบบที่แจ้ง การวางของเกะกะหน้าห้อง และการ ใช้อุปกรณ์ผิดประเภท และการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง ใช้พื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่ส่วนตัว

การจัดการด้านการเงินในส่วนของการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางร้อยละ 100 ทุก โครงการพบปัญหาการชำระค่าบริหารส่วนกลางล่าช้า หรือไม่ยอมชำระ เกิดจากสาเหตุที่เจ้าของ ส่วนหนึ่งซื้ออาคารชุดไว้เพื่อเก็งกำไร ไม่อยู่อาศัยเองหรือปล่อยให้เช่าจึงยากที่จะสามารถติดตาม ให้ชำระค่าส่วนกลางได้

การดูแลรักษาความปลอดภัย ปัญหาการควบคุมการเข้าออกโครงการจากสาเหตุ การ ออกแบบทางกายภาพทางเข้าออกอาคารที่ไม่ชัดเจน ควบคุมได้ยาก การปฏิบัติหน้าที่ของ พนักงานรักษาความปลอดภัยไม่เคร่งครัด ร้อยละ 26.7 ปัญหาควบคุมภายในอาคาร เป็นปัญหา ทั้งทางกายภาพและการบริหารจัดการ เช่น การออกแบบพื้นที่ใช้สอยที่มีมุมอับ การติดตั้งอุปกรณ์ รักษาความปลอดภัยที่ไม่ทั่วถึงหรือไม่ได้คุณภาพ การควบคุมการเข้าออกของบุคคลภายนอกร้อยละ 40

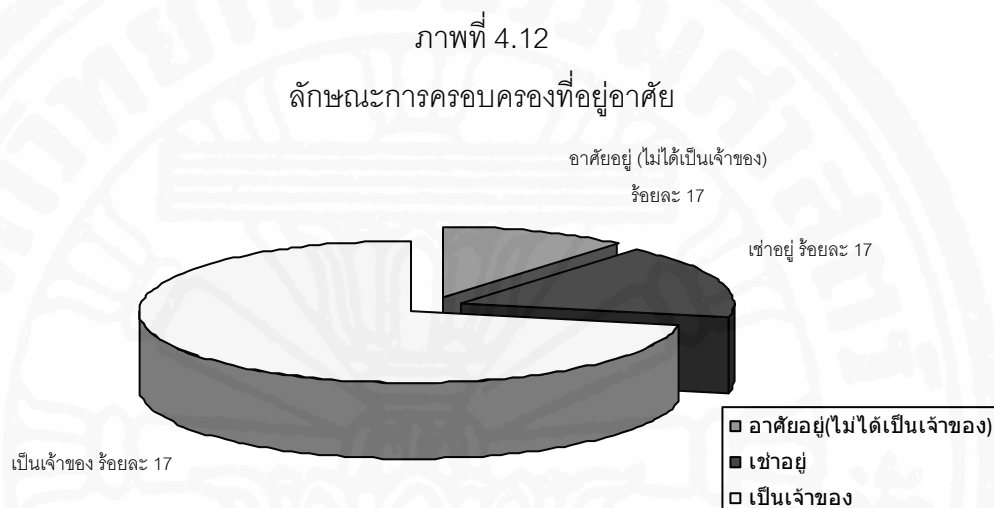
การดูแลบำรุงรักษาอาคารด้านสถาปัตยกรรมและพื้นที่ส่วนกลางร้อยละ 60 พบว่า ไม่ได้ได้รับความร่วมมือจากเจ้าของร่วมในการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ร้อยละ 20 พนักงานที่ ปฏิบัติงานด้านนี้ไม่มีประสิทธิภาพผลเลยการปฏิบัติหน้าที่ ร้อยละ 26.7 ไม่มีนโยบายหรือ งบประมาณมีจำกัดในการดูแลและปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร ส่วนของงานระบบอาคาร ร้อยละ 33.3 ปัญหาเสื่อมโทรมและชำรุดของงานระบบตามกาลเวลาและการใช้งาน ร้อยละ 40 จำนวน ช่างเทคนิคประจำอาคารมีปริมาณน้อยกว่างานที่ปฏิบัติ และช่างไม่มีความชำนาญในงานอาคาร ทุกระบบ

งานบริการด้านอื่น ๆ ด้านการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง ร้อยละ 53.3 การจัดพื้นที่ จอดรถไม่เพียงพอ ไม่มีการแบ่งแยกอย่างชัดเจนระหว่างบุคคลภายนอกและผู้อยู่อาศัย และ ปัญหาการใช้พื้นที่ส่วนกลางโดยเฉพาะ สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย ร้อยละ 66.7 เจ้าของ ร่วมหรือผู้อยู่อาศัยไม่เข้าใจนโยบายการบริหารงานอาคาร และไม่สนใจในการประเมินผล และ ร้อยละ 46.7 การไม่เข้าร่วมประชุมเนื่องจากไม่ได้รับข่าวสารหรือการประชาสัมพันธ์ที่ไม่ทั่วถึง

จากการวิเคราะห์ปัญหาแต่ละด้านที่เกิดขึ้น สาเหตุหลักสำคัญของปัญหา คือ การ บริหารจัดการที่ไม่สอดคล้องกันระหว่าง กายภาพอาคาร การบริหาร กฎระเบียบข้อบังคับ และ

ความต้องการของผู้อยู่อาศัย ส่งผลต่อพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน

4.4 พฤติกรรมและลักษณะการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง



จากภาพที่ 4.12 พบว่า ส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยมีลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยโดยเป็นเจ้าของมากที่สุด ร้อยละ 72 รองลงมาเป็นการเช่าอยู่ร้อยละ 17 และผู้อยู่อาศัยโดยไม่ได้เป็นเจ้าของน้อยที่สุดร้อยละ 11

ตารางที่ 4.7
ลักษณะการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง

ลักษณะการอยู่อาศัย	ผู้ตอบ		ค่าเฉลี่ย	ค่าต่ำสุด	ค่าสูงสุด	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
	จำนวน	ร้อยละ				
ระยะเวลาการอยู่อาศัย	118	8.30	6.53	1	15	1.29
จำนวนสมาชิกที่พักอาศัย	115	5.80	2.63	1	5	1.51

จากตารางที่ 4.7 พบว่า ส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่ทำการศึกษานานเฉลี่ย 7 ปี โดยอยู่อาศัยนานที่สุด คือ 15 ปี และผู้อยู่อาศัยน้อยที่สุดคือ 1 ปี จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยต่อห้องชุดอยู่ที่ 2.63 คน โดยห้องชุดที่มีจำนวนสมาชิกมากที่สุดคือ 5 และห้องชุดที่มีสมาชิกอยู่น้อยที่สุดคือ 1 คน

ตารางที่ 4.8
 การใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

พื้นที่ส่วนกลางและ สิ่งอำนวยความสะดวก	การใช้งาน (ร้อยละ)	ปริมาณการใช้งานร้อยละ (ครึ่งต่อสัปดาห์)							ปริมาณการใช้งานร้อยละ (ชั่วโมงต่อครั้ง)						ช่วงเวลาการใช้งาน (ร้อยละ)					
		1	2	3	4	5	6	7	0.5 ชั่วโมง	1 ชั่วโมง	1.5 ชั่วโมง	2 ชั่วโมง	2.5 ชั่วโมง	3 ชั่วโมง	ก่อน 8.00 น.	8.01 - 11.00 น.	11.01 - 14.00 น.	14.01 - 17.00 น.	17.01 - 20.00 น.	หลัง 20.00 น.
พื้นที่จอดรถ	75.5	1.0	-	4.0	7.0	23.0	30.0	15.0	-	-	-	-	-	-	12.0	20.0	4.0	12.0	27.0	10.0
สระว่ายน้ำ	41.0	25.0	11.0	4.0	1.0	-	11.0	-	-	14.0	5.0	20.0	10.0	-	2.0	5.0	2.0	20.0	15.0	4.0
สวนหย่อม	67.0	3.0	19.0	7.0	-	2.0	4.0	5.0	5.0	31.0	-7.0	10.0	-	-	8.0	10.0	1.0	18.0	31.0	2.0
ห้องออกกำลังกาย	33.0	20.0	8.0	3.0	-	-	-	-	10.0	16.0	8	17	2.0	1.0	2.0	2.0	5.0	15.0	12.0	12.0
ห้องประชุม	12.0	10.0	2.0	-	2.0	2.0	-	-	-	9.0	6	-	-	-	-	-	5.0	2.0	1.0	-
โถงกลาง	98.5	13.0	10.0	1.0	-	-	-	-	67.0	18.0	1.0	-	-	-	14.0	32.0	10.	18.0	20.0	14.0
พื้นที่ร้านค้าหรือ พื้นที่ให้เช่าอื่น ๆ	63.0	16.0	28.0	7.0	4.0	5.0	-	1.0	42.0	2.0	-	-	-	-	-	4.0	7.0	20.0	26.0	10.0

ตารางที่ 4.8 พบว่า ส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยเคยใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนใหญ่เคยใช้โถงกลางมากที่สุด ร้อยละ 98.5 รองลงมา คือ พื้นที่จอดรถ ร้อยละ 75.5 ส่วนที่ผู้อยู่อาศัยใช้งานน้อยที่สุด คือ ห้องประชุม ผู้อยู่อาศัยใช้งานของพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่จอดรถปริมาณมากที่สุด 6 ครั้งต่อสัปดาห์หรือร้อยละ 30 สระว่ายน้ำปริมาณมากที่สุด 1 ครั้งต่อสัปดาห์หรือร้อยละ 25 สวนหย่อมปริมาณ 1 ครั้งต่อสัปดาห์หรือร้อยละ 33 ห้องออกกำลังกายมากที่สุดปริมาณ 1 ครั้งต่อสัปดาห์หรือร้อยละ 20 ห้องประชุมใช้มากที่สุดปริมาณ 1 ครั้งต่อสัปดาห์ ร้อยละ 10 ส่วนของห้องโถงปริมาณการใช้มากที่สุด 7 ครั้งต่อสัปดาห์ ร้อยละ 69 และพื้นที่ร้านค้าปริมาณการใช้มากที่สุด 2 ครั้งต่อสัปดาห์หรือร้อยละ 2 นอกจากนี้ยังพบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความถี่ในการใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่ใช้ 1 - 2 ครั้งต่อสัปดาห์ และกลุ่มผู้ใช้ 3 - 7 ครั้งต่อสัปดาห์ ยกเว้นห้องประชุมที่ความถี่ใช้งานเพียงกลุ่ม 1 ครั้ง หรือ 2 ครั้งต่อสัปดาห์เท่านั้น

ปริมาณความถี่การใช้งาน พบว่า สวนหย่อมและห้องออกกำลังกาย ส่วนใหญ่ผู้พักอาศัยใช้งาน 1 - 2 ชั่วโมงต่อครั้ง ส่วนสระว่ายน้ำผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ใช้งาน 1 - 2 ชั่วโมงต่อครั้ง แต่ก็มีบางส่วนของผู้พักอาศัยที่ใช้งานสระว่ายน้ำ 3 - 4 ชั่วโมงต่อครั้ง ห้องประชุมผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ใช้งาน 1 ชั่วโมงต่อครั้ง ส่วนพื้นที่ร้านค้าและโถงกลางผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ใช้งาน ครั้งชั่วโมงต่อครั้ง

ช่วงเวลาการใช้งาน พบว่า ส่วนใหญ่ผู้พักอาศัยจะใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกแต่ละประเภทในช่วงเวลา 14.01 - 17.00 น. และช่วงเวลา 17.01 - 20.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ผู้พักอาศัยกลับจากการทำงานหรือเรียน และยังพบว่าพื้นที่ส่วนกลางประเภทพื้นที่จอดรถ โถงกลาง และร้านค้า มีผู้พักอาศัยไปใช้งานตลอดทุกช่วงเวลาของวัน โดยเฉพาะในช่วงเวลา 8.01 - 11.00 น. และช่วงเวลา 17.01 - 20.00 น. มีผู้พักอาศัยใช้งานในช่วงดังกล่าวมากที่สุด

จากการวิเคราะห์ลักษณะการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก พบว่า ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่สามารถตอบสนองความต้องการตามแนวคิดต้องการพื้นฐานของมนุษย์ จึงมีผลต่อพฤติกรรมกรรมการใช้งานของผู้อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัย และระดับความพึงพอใจที่เกิดขึ้นจากการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และการดำเนินการบริหาร และแนวทางบริหารจัดการด้านต่าง ๆ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับผู้อยู่อาศัยและทรัพย์สินส่วนกลาง

4.5 ความพึงพอใจต่อการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก
 แนวทางบริหารจัดการด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัย

ตารางที่ 4.9

ระดับความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก
 ด้านคุณภาพและด้านปริมาณ

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก	ด้านคุณภาพ				ด้านปริมาณ			
	ผู้ตอบร้อยละ	ค่าเฉลี่ย (Mean)	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน (SD)	การแปรผล	ผู้ตอบร้อยละ	ค่าเฉลี่ย (Mean)	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน (SD)	การแปรผล
พื้นที่จอดรถ	95	2.92	0.77	ปานกลาง	93	2.79	0.85	ปานกลาง
สระว่ายน้ำ	95	3.07	1.02	ปานกลาง	92	3.08	1.02	ปานกลาง
สวนหย่อม	97	3.13	0.81	ปานกลาง	94	3.03	0.85	ปานกลาง
ห้องออกกำลังกาย	91	2.91	1.01	ปานกลาง	89	2.89	1.03	ปานกลาง
ห้องประชุม	88	2.66	0.75	ปานกลาง	87	2.71	0.78	ปานกลาง
โถงกลาง	94	3.14	0.93	ปานกลาง	93	3.11	0.88	ปานกลาง
พื้นที่ร้านค้าหรือ พื้นที่ให้เช่าอื่น ๆ	95	2.93	0.89	ปานกลาง	92	2.92	0.89	ปานกลาง

จากตารางที่ 4.9 พบว่า ผู้พักอาศัยมีระดับความพึงพอใจด้านคุณภาพของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยอยู่ในระดับปานกลาง โดยมีความพึงพอใจใน โถงกลาง สวนหย่อม และสระว่ายน้ำมากที่สุด (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 3.14 3.13 และ 3.07 ตามลำดับ) และมีความพึงพอใจห้องประชุมน้อยที่สุด (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 2.66) พบว่าผู้พักอาศัยมีระดับความพึงพอใจด้านปริมาณของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยอยู่ในระดับปานกลาง โดยมีความพึงพอใจใน โถงกลาง สวนหย่อม และสระว่ายน้ำมากที่สุดตามลำดับ (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 3.11 3.08 และ 3.03 ตามลำดับ) และมีความพึงพอใจด้านปริมาณของพื้นที่จอดรถน้อยที่สุด (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 2.79)

จากผลวิเคราะห์ความพึงพอใจด้านขนาดและปริมาณของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยสอดคล้องกับแนวคิดความต้องการพื้นฐานที่อยู่อาศัยของ (Tantiphat , 2528, p. 217) และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย (Norcross, 1973) พบว่าพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถตอบสนองความต้องการขั้นพื้นฐานมากกว่าขั้นความต้องการทางกายภาพ มีลักษณะทางกายภาพเป็นพื้นที่เปิดโล่ง ประเภทการใช้งานพื้นที่ไม่เฉพาะกลุ่มหรือเฉพาะกิจกรรม ผู้อยู่อาศัยจะรับรู้และเกิดพฤติกรรมการใช้งาน ซึ่งแสดงออกถึงความพึงพอใจในระดับที่รู้สึกเป็นเจ้าของพื้นที่ส่วนกลางนั้น ก่อให้เกิดการใช้งานที่เป็นไปตามกฎระเบียบและดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางนั้นร่วมกัน

4.6 ความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง

ตารางที่ 4.10

ระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการด้านต่าง ๆ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับผู้อยู่อาศัยและทรัพย์สินส่วนกลาง

การบริหารจัดการด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัย	ผู้ตอบร้อยละ	ค่าเฉลี่ย (Mean)	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD)	การแปลผล
การรักษาความปลอดภัย	99	3.44	1.02	มาก
การดูแลรักษาความสะอาด	99	3.40	0.95	ปานกลาง
การดูแลสวนและสภาพแวดล้อมภายในโครงการ	97	3.20	0.87	ปานกลาง
การดูแลรักษาและซ่อมบำรุง	97	3.05	0.85	ปานกลาง
กฎระเบียบข้อบังคับ	99	2.92	0.87	ปานกลาง
การเงินและการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	93	3.08	0.94	ปานกลาง
การบริการสิ่งอำนวยความสะดวก	97	2.94	0.82	ปานกลาง
การให้บริการของผู้บริหารงานหรือผู้ให้บริการ (การประสานงาน, การติดต่อสื่อสาร, และการแก้ไขปัญหาต่างๆ)	98	2.51	0.92	น้อย

จากตารางที่ 4.10 ส่วนใหญ่ผู้พักอาศัยมีระดับความพึงพอใจต่อแนวทางการบริหารจัดการด้านต่าง ๆ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับผู้อยู่อาศัย และทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยอยู่ในระดับปานกลาง ยกเว้น ผู้พักอาศัยมีระดับความพึงพอใจต่อการให้บริการการรักษาความปลอดภัยในระดับมากที่สุด (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 3.44) และมีความพึงพอใจด้านการให้บริการของผู้บริหารงานหรือผู้ให้บริการ (การประสานงาน การติดต่อสื่อสาร และการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ) น้อยที่สุด (ค่าเฉลี่ยร้อยละ 2.51) แต่ก็ยังมีระดับความพึงพอใจในระดับปานกลาง

จากผลวิเคราะห์ต่อแนวทางการบริหารจัดการด้านต่าง ๆ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับผู้อยู่อาศัยและทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยสอดคล้องกับแนวคิดความต้องการพื้นฐานที่อยู่อาศัยของ (Tantiphat , 2528, p. 217) ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย (Norcross, 1973) และระบบความสัมพันธ์ของความเป็นที่อยู่อาศัยของ (Onibokun, 1974) พบว่าสภาพแวดล้อมทางสังคมที่เป็นส่วนของการบริหารจัดการที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยตอบสนองของความต้องการ ด้านความปลอดภัย ที่เป็นความต้องการขั้นพื้นฐานขั้นแรกของมนุษย์ ที่ผู้อยู่อาศัยสามารถรับรู้และให้ความสำคัญส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ส่วนด้านสุนทรียศาสตร์ และด้านความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์ เป็นส่วนสภาพแวดล้อมที่มีความแตกต่างกันเฉพาะบุคคล ทำให้ยากต่อการจะบริหารจัดการเพื่อตอบสนองของความต้องการขั้นนี้ ส่วนการบริหารจัดการที่ตอบสนองของความต้องการด้านอื่น ๆ เป็นไปตามความต้องการที่สามารถตอบสนองความพึงพอใจได้ในระดับหนึ่ง สะท้อนให้เห็นว่า การบริหารจัดการมีส่วนที่ทำให้ลักษณะทางกายภาพสามารถตอบสนองของความต้องการพื้นฐานการอยู่อาศัยของมนุษย์ที่ก่อให้เกิดพฤติกรรมกรรมการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัย

ชำนาญการหอสมุด

ตารางที่ 4.11

แนวทางการบริหารจัดการเชิงกายเพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน

พื้นที่ส่วกลางและ การบริหารจัดการ	แนวทางแก้ไขปัญหาสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน	
	กายภาพ	การบริหารจัดการ
พื้นที่จอดรถ	<ul style="list-style-type: none"> - ขนาดของพื้นที่จอดรถ ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 60 ของจำนวนห้องชุด - การจัดแบ่งช่องพื้นที่จอดรถ และจัดเส้นทางเดินรถ เข้า – ออก - งานระบบส่องสว่าง และระบบระบายอากาศตามมาตรฐาน 	<ul style="list-style-type: none"> - การกำหนดพื้นที่จอดรถอย่างชัดเจน แต่ละห้องชุด การจัดแบ่งพื้นที่จอดรถสำหรับบุคคลภายนอก และเพื่อเวลาฉุกเฉิน - การปฏิบัติหน้าที่ และตรวจสอบของผู้มีหน้าที่รับผิดชอบอย่างเข้มงวดและสม่ำเสมอ
สระว่ายน้ำ	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่และสภาพแวดล้อมมีความพร้อมใช้งาน ทั้งความปลอดภัย ความสะอาดสบาย ความสะอาด และสุขลักษณะ - งานระบบส่องสว่าง และระบบกรองน้ำ และระบบที่เกี่ยวข้องตามมาตรฐาน 	<ul style="list-style-type: none"> - การดูแลรักษา และการตรวจสอบเป็นไปตามขั้นตอนและมาตรฐานของงานระบบนั้น - กฎระเบียบการใช้งานที่ชัดเจน และมีการควบคุมการใช้งานอย่างเป็นระบบ
สวนหย่อม	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่และสภาพแวดล้อมมีความพร้อมใช้งาน ทั้งความปลอดภัย ความสะอาดสบาย ความสะอาดและด้านสุนทรียศาสตร์ - มีบรรยากาศตอบสนององการการใช้งาน พื้นที่ความร่มเงา อากาศถ่ายเท ได้ดี 	<ul style="list-style-type: none"> - การบำรุง ดูแลรักษาอย่างสม่ำเสมอ - ผู้มีหน้าที่รับผิดชอบมีทักษะ ประสิทธิภาพด้านการดูแลสภาพแวดล้อม หรือการดูแลภูมิสถาปัตยกรรม - กฎระเบียบการใช้งานที่ชัดเจน และมีการควบคุมการใช้งานอย่างเป็นระบบ

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

พื้นที่ส่วนกลางและ การบริหารจัดการ	แนวทางแก้ไขปัญหาสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน	
	กายภาพ	การบริหารจัดการ
ห้องออกกำลังกาย	<ul style="list-style-type: none"> - ขนาดของพื้นที่ และปริมาณของอุปกรณ์ เพียงพอต่อใช้งาน - การตกแต่งพื้นที่ และจัดแบ่งพื้นที่การใช้งาน - พื้นที่และอุปกรณ์มีความพร้อมใช้งาน อุปกรณ์อยู่ในสภาพดี - ระบบที่เกี่ยวข้องตามมาตรฐาน 	<ul style="list-style-type: none"> - กฎระเบียบการใช้งานที่ชัดเจน และมีการควบคุมการใช้งาน อย่างเป็นระบบ - การดูแลรักษา และการตรวจสอบเป็นไปตามขั้นตอนมาตรฐาน ของอุปกรณ์ และงานระบบนั้น - การปฏิบัติหน้าที่ และตรวจสอบของผู้มีหน้าที่รับผิดชอบอย่าง เข้มงวดและสม่ำเสมอ
ห้องประชุม	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่และสภาพแวดล้อมมีการตกแต่งพื้นที่ และจัดแบ่งพื้นที่การ ใช้งาน ที่ตอบสนองความต้องการของผู้ใช้งาน - พื้นที่และอุปกรณ์มีความพร้อมใช้งาน อุปกรณ์อยู่ในสภาพดี 	<ul style="list-style-type: none"> - การบำรุง ดูแลรักษาอย่างสม่ำเสมอ - กฎระเบียบการใช้งานที่ชัดเจน และมีการควบคุมการใช้งาน อย่างเป็นระบบ
โถงกลาง	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่และสภาพแวดล้อมมีความพร้อมใช้งาน ความสะอาดสบาย ความสะอาด และด้านสุนทรียศาสตร์ - มีบรรยากาศตอบสนองการใช้งาน พื้นที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - การบำรุงดูแลรักษาอย่างสม่ำเสมอ
พื้นที่ร้านค้า หรือ พื้นที่ให้เช่าอื่น ๆ	<ul style="list-style-type: none"> - ขนาดของพื้นที่ การตกแต่งพื้นที่ และจัดแบ่งพื้นที่การใช้งาน ตอบสนองการใช้งานประเภทนั้น ๆ 	<ul style="list-style-type: none"> - กฎระเบียบการใช้งานที่ชัดเจน และมีการควบคุมการใช้งาน อย่างเป็นระบบ

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

พื้นที่ส่วนกลางและ การบริหารจัดการ	แนวทางแก้ไขปัญหาสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน	
	กายภาพ	การบริหารจัดการ
ด้านความปลอดภัย	<ul style="list-style-type: none"> - จากระบบที่เกี่ยวข้อง (กล้องวงจรปิด) อุปกรณ์ต่าง ๆ (ป้ายเครื่องหมายเตือนต่าง ๆ) ได้มาตรฐานพร้อมใช้งานอยู่เสมอ - งานระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในอาคารชุด (งานระบบส่องสว่าง งานระบบระบายอากาศ งานระบบสุขาภิบาล ฯลฯ) 	<ul style="list-style-type: none"> - จำนวนบุคลากร ระยะเวลา ความถี่ของการปฏิบัติงาน เหมาะสมต่อขนาดและลักษณะของพื้นที่อาคาร - การปฏิบัติหน้าที่อย่างสม่ำเสมอ และการตรวจสอบของผู้มีหน้าที่รับผิดชอบมีระบบระเบียบที่ชัดเจน - ผู้ปฏิบัติหน้าที่ (รปภ.) มีทักษะด้านนั้น ๆ อย่างดี
ด้านการดูแลรักษา ความสะอาด	<ul style="list-style-type: none"> - อุปกรณ์มีความเหมาะสมต่อการใช้งานแต่ละพื้นที่ และพร้อมใช้งานอยู่เสมอ 	<ul style="list-style-type: none"> - การปฏิบัติหน้าที่และการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ ของผู้มีหน้าที่ - กฎระเบียบการจ่ายส่วนกลางที่ชัดเจน และมีการควบคุมการจัดเก็บค่าส่วนกลางอย่างเป็นระบบตรวจสอบได้ - ผู้มีหน้าที่จัดเก็บมีมนุษยสัมพันธ์ดี มีทักษะการติดต่อประสานงาน
ด้านงานดูแลซ่อมบำรุง	<ul style="list-style-type: none"> - ระบบและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดูแล ตรวจสอบ และซ่อมแซม อุปกรณ์ มีสภาพดีพร้อมใช้งาน และเป็นไปตามมาตรฐานระบบและอุปกรณ์นั้น ๆ 	<ul style="list-style-type: none"> - จำนวนบุคลากร ระยะเวลา ความถี่ของการปฏิบัติงาน เหมาะสมต่อขนาดและลักษณะของงานระบบอาคาร - การปฏิบัติหน้าที่อย่างสม่ำเสมอ และการตรวจสอบของผู้มีหน้าที่รับผิดชอบมีระบบระเบียบที่ชัดเจน - ผู้ปฏิบัติหน้าที่ (ช่างงาน) มีทักษะ ความเชี่ยวชาญงานระบบอาคารเป็นอย่างดี

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

พื้นที่ส่วนกลางและ การบริหารจัดการ	แนวทางแก้ไขปัญหาสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน	
	กายภาพ	การบริหารจัดการ
ด้านการดูแลสวนและ สภาพแวดล้อมอาคาร	- อุปกรณ์มีความเหมาะสมต่อการใช้งานแต่ละพื้นที่ และพร้อมใช้งานอยู่เสมอ	- จำนวนบุคลากร ระยะเวลา ความถี่ของการปฏิบัติงาน เหมาะสมต่อขนาดและลักษณะของพื้นที่อาคาร - การปฏิบัติหน้าที่อย่างสม่ำเสมอ และการตรวจสอบของผู้มีหน้าที่รับผิดชอบมีระบบระเบียบที่ชัดเจน - ผู้ปฏิบัติหน้าที่ มีทักษะด้านนั้น ๆ อย่างดี
ด้านการเงิน และ ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง		- จำนวนบุคลากร ระยะเวลา ความถี่ของการปฏิบัติงาน เหมาะสมต่อขนาดและลักษณะของพื้นที่อาคาร - การปฏิบัติหน้าที่อย่างสม่ำเสมอ และการตรวจสอบของผู้มีหน้าที่รับผิดชอบมีระบบระเบียบที่ชัดเจน - ผู้ปฏิบัติหน้าที่ (แม่บ้านทำความสะอาด) มีทักษะด้านนั้น ๆ อย่างดี
นโยบาย กฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ	- มีความสอดคล้องต่อลักษณะทางกายภาพอาคาร พฤติกรรมการอยู่อาศัยและการใช้งานพื้นที่ที่มีส่วนกลาง	- นโยบายตอบวัตถุประสงค์ของการบริหารงาน และการอยู่อาศัยร่วมกันของอาคารชุดพักอาศัย กฎระเบียบมีความชัดเจน เข้าใจง่าย สามารถนำไปใช้ดำเนินการควบคุมดูแลได้ - การกำหนดนโยบาย กฎระเบียบข้อบังคับเกิดจากการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย ตอบสนองต่อความต้องการและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัย

จากตารางที่ 4.11 ผลวิเคราะห์แนวทางแก้ไขปัญหาสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน จากการวิเคราะห์ ส่วนของกายภาพอาคารการดูแลจัดการเชิงรุก (active) ให้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกมีความพร้อมใช้งาน การจัดประเภทพื้นที่และกิจกรรมใช้งานที่สอดคล้องกับพฤติกรรมการอยู่อาศัย มีขนาด และปริมาณเพียงพอต่อการตอบสนองความต้องการใช้งาน และความต้องการพื้นฐานของผู้อยู่อาศัย ส่วนของการบริหารจัดการเป็นในลักษณะเชิงรับ (passive) การจัดการดูแล ตรวจสอบ และปรับปรุงให้การใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและพฤติกรรมอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับของอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดการบริหารงานอาคารชุด (พันธ์พงษ์ อุบลพงศ์, 2530, น. 2; พิภพ รอดภัย, 2525, น. 4 – 5; สมภพ โสมาภา, 2549) การบริหารจัดการทรัพยากร (บัณฑิต จุลาสัย และ เสริชย์ โชติพานิช, 2547, น. 27) งานระดับนโยบาย และการวางแผนจัดการอาคาร เพื่อการกำกับควบคุม และดูแลให้การดำเนินงานอาคารเป็นไปตามแผนและมาตรฐานที่กำหนดไว้ งานระดับปฏิบัติการ และการดำเนินการทั้งหมด ได้แก่ การบำรุงรักษา การรักษาความสะอาด การซ่อมแซม การประเมิน และตรวจสอบ

4.7 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการบริหารจัดการอาคารเชิงกายภาพ

จากการวิเคราะห์ผลการศึกษา สรุปผลการวิเคราะห์ข้างต้นทั้งหมดร่วมกับการสนทนาเฉพาะกลุ่มจากผู้เชี่ยวชาญ (focus group) พบว่า ปัจจัยกายภาพ ปัจจัยบริหาร และความพึงพอใจมีผลต่อแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างเพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกันในเขตกรุงเทพมหานคร นำเสนอรูปแบบความสัมพันธ์ที่นำมาประยุกต์ใช้ในการกำหนดแนวทางการบริหารเชิงกายภาพของอาคาร

4.7.1 ปัจจัยทางกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพที่เป็นปัจจัย 6 ตัว ประกอบด้วย ขนาดพื้นที่อาคาร พื้นที่ส่วนกลาง อายุอาคาร ระบบอาคาร จำนวนชั้น และจำนวนห้องชุด นำไปสู่การกำหนดส่วนของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในส่วนขนาดพื้นที่ ปริมาณ ประเภท และกิจกรรมการใช้งาน ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางกายภาพเพื่อนำไปใช้วิเคราะห์แผนดำเนินงานบริหารงานอาคารเชิง

กายภาพของอาคารชุดพักอาศัยด้านต่าง ๆ ส่วนของจำนวนบุคลากร ระยะเวลา ความถี่ และค่าใช้จ่าย ที่สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยที่แตกต่างกัน

4.7.2 ปัจจัยด้านการบริหาร

จากการทบทวนวรรณกรรม ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง และผลการวิเคราะห์ องค์ประกอบสำคัญของการบริหารงานอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย โครงสร้างบริหาร เทคนิควิธี บุคลากร และการเงิน เป็นปัจจัยทางการบริหารที่มีผลต่อกำหนดแนวทางการบริหารจัดการเชิงกายภาพอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้ง 6 ด้าน ได้แก่ ด้านการรักษาความปลอดภัย ด้านความสะอาด ด้านการดูแลสภาพแวดล้อม ด้านการดูแลซ่อมบำรุง ด้านการเงิน และด้านการบริหารจัดการทั่วไป (นโยบาย กฎระเบียบข้อบังคับ และการให้บริการอื่น ๆ)

4.7.3 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

จากการผลการวิเคราะห์พฤติกรรมการอยู่อาศัยและความพึงพอใจจากการทำงานในส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก การบริหารจัดการอาคารด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยร่วมกัน สะท้อนให้เห็นว่าความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยมีผลมาจากปัจจัยกายภาพและปัจจัยบริหารที่มีอยู่ และผู้อยู่อาศัยรับรู้การมีอยู่เข้ากับความต้องการพื้นฐานของผู้อยู่อาศัยก่อให้เกิดเป็นพฤติกรรมการอยู่อาศัยที่แสดงออกถึงความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมโดยรอบทั้งทางกายภาพและการบริหารจัดการ

ดังนั้น ผลจากวิเคราะห์แนวทางการบริหารเชิงกายภาพสามารถควบคุมพฤติกรรมการอยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกันผ่านการจัดการทางกายภาพอาคารและการบริหารงาน (แผนดำเนินงาน กฎระเบียบข้อบังคับ) ให้เกิดความสอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย บรรลุวัตถุประสงค์ของการบริหารงานอาคารชุดพักอาศัยเพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน