

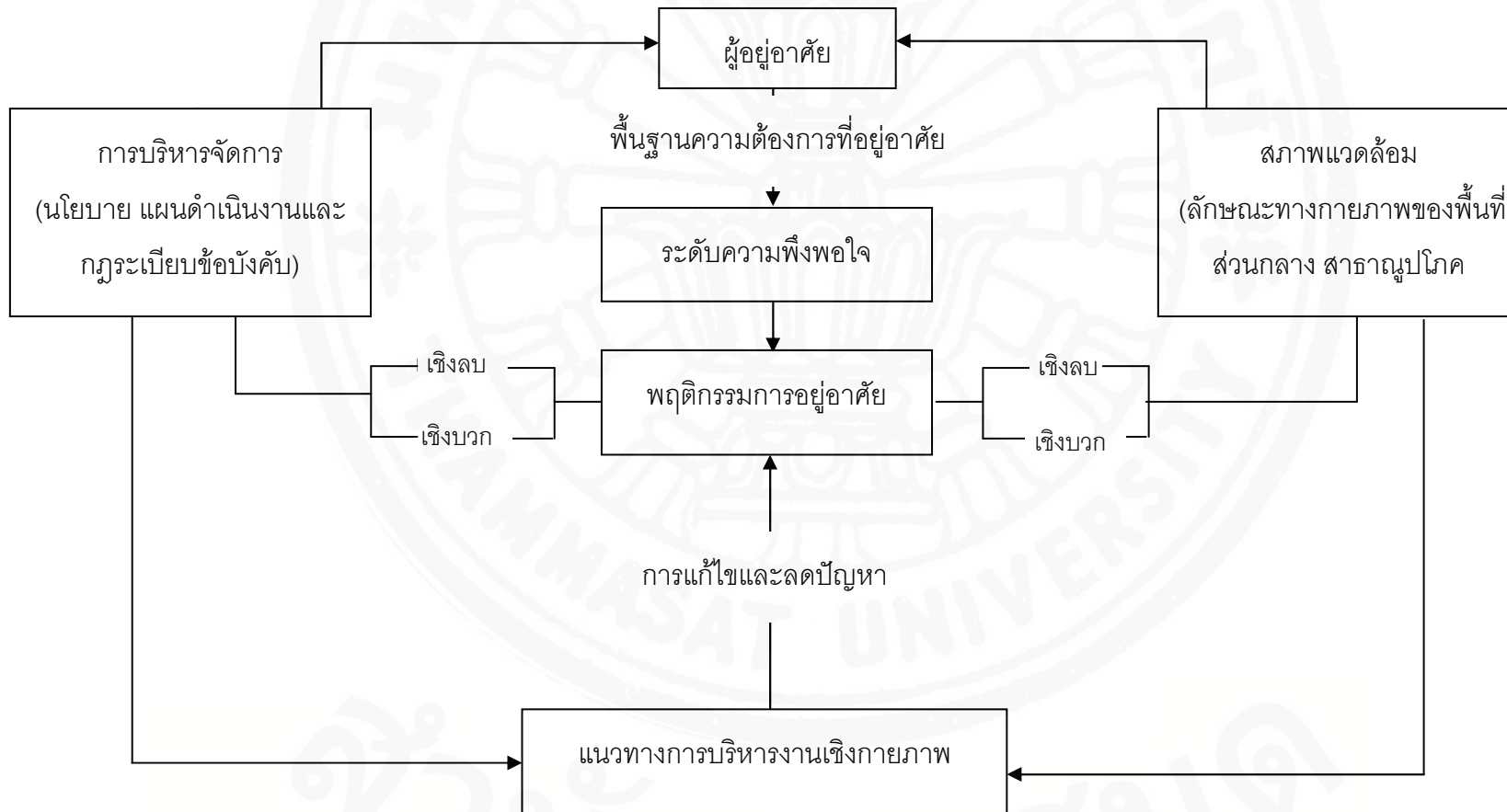
บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ

การวิจัยเรื่อง แนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง ในเขตกรุงเทพมหานครเพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ ที่ผสมผสานระหว่าง การสำรวจ การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง การสนทนาวิเคราะห์ และการสอบถาม ข้อมูลที่ได้ถูกวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงบรรยายประกอบกับการวิเคราะห์เนื้อหา เพื่อนำเสนอ เป็นแนวทางดำเนินบริหารงานอาคารด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง ที่จะนำไปสู่การใช้ทรัพยากรอาคารอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด และตอบสนองการอยู่อาศัยร่วมกันของคนในชุมชน อาคารชุดพักอาศัย วัตถุประสงค์ของการวิจัยมุ่งศึกษาแนวทางการดำเนินงานบริหารงานอาคาร ด้านต่าง ๆ ทั้งอาคารที่มีรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือ และการบริหาร โดยกรรมการนิติบุคคลหรือเจ้าของร่วมบริหาร รวมทั้งวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทาง กายภาพอาคารและการบริหารทางกายภาพอาคาร และการวิเคราะห์แนวทางการบริหารงานเชิง กายภาพด้วยการสนทนาวิเคราะห์ โดยคาดว่าสิ่งเหล่านี้สามารถส่งผลกระทบต่อข้อกำหนดแผน ดำเนินงานบริหารเชิงกายภาพอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานครได้ และ ทำยสุดผู้วิจัยจะเสนอแนะแนวทางการดำเนินงานบริหารงานอาคารในด้านต่าง ๆ สำหรับอาคาร ชุดพักอาศัย ที่สามารถตอบสนองความพึงพอใจและความต้องการในการอยู่อาศัยร่วมกันของ ผู้อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยดำเนินการเก็บข้อมูลจาก ตัวอย่างอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง 15 โครงการที่ได้มาจากการคัดเลือกแบบเจาะจง ดำเนินการ สัมภาษณ์กายภาพและสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้จัดการอาคารชุด 4 ประเด็น ได้แก่ ลักษณะทางกายภาพของอาคาร โครงสร้างและรูปแบบการบริหารอาคารในด้านต่าง ๆ การเงิน ค่าใช้จ่ายการดำเนินการ และผลการดำเนินงาน ปัญหาตลอดจนแนวทางแก้ไข อันจะนำไปสู่ ข้อเสนอเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางกายภาพ กับแผนการดำเนินงานบริหารเชิง กายภาพของอาคารชุดที่สอดคล้องกัน นอกจากนี้ ผู้วิจัยได้คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยใน อาคารชุดพักอาศัยระดับล่างดังกล่าวจำนวน 120 คน ด้วยเทคนิคการสุ่มอย่างง่าย ดำเนินการ สอบถามข้อมูล 3 ลักษณะ ได้แก่ ข้อมูลพื้นฐานของผู้อยู่อาศัยฯ พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยฯ และการสำรวจความพึงพอใจใน แนวทางการบริหารงานอาคารด้านต่าง ๆ และการจัดการพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ของอาคารชุดพักอาศัยภายใต้กรอบแนวคิดในหน้าถัดไป

ภาพที่ 5.1

กรอบแนวคิดที่นำมาสู่แนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับ
อาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร



5.1 สรุปผลการศึกษาวิจัย

ภายใต้กรอบแนวคิดและผลวิเคราะห์ทั้งเชิงสถิติบรรยายและการวิเคราะห์เนื้อหา นำมาสู่คำตอบสำหรับคำถามการวิจัยที่ว่า มีปัจจัยใดที่มีผลต่อการกำหนดแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัย ปัจจัยแต่ละด้านมีรูปแบบความสัมพันธ์อย่างไร และแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพด้านต่าง ๆ สำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างที่กำหนดจากความสัมพันธ์ของปัจจัยดังกล่าวควรมีรายละเอียดการบริหารจัดการอย่างไรจึงจะช่วยลดและแก้ไขปัญหาสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน โดยสรุปได้ดังนี้

5.1.1 สภาพแวดล้อมทางกายภาพของอาคารและการบริหารจัดการเชิงกายภาพ

สภาพแวดล้อมทางกายภาพเป็นองค์ประกอบพื้นฐานสำคัญของที่อยู่อาศัย ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยมีผลต่อการแสดงพฤติกรรมและการอยู่อาศัยและตอบสนองความต้องการพื้นฐานของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ดังนั้นองค์ประกอบพื้นฐานที่จำเป็นต่อการออกแบบและการจัดการทั้งในด้านความปลอดภัย สุขลักษณะ ความสะดวก ความสบาย ความประหยัด สุนทรียศาสตร์ และความสัมพันธ์กับมนุษย์จึงเป็นสิ่งที่ต้องได้รับการพิจารณา ซึ่งผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย กับพฤติกรรมอยู่อาศัยที่ส่งต่อการออกแบบแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพของอาคาร การลดความขัดแย้งในการอยู่อาศัยร่วมกัน จึงสามารถสรุปผลได้ดังนี้

1) ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก

ผลการวิเคราะห์จากแนวคิดเชิงทฤษฎีทางพฤติกรรมของมนุษย์กับการใช้พื้นที่เชิงจิตวิทยาและการวิเคราะห์จากการสำรวจลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ พบว่า พื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวก และประเภทของอุปกรณ์ที่ตอบสนองความต้องการทางกายภาพ ด้านความปลอดภัย ความสะดวกสบาย ด้านสุนทรียศาสตร์ สำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร จะต้องมีความสัมพันธ์เชิงบวกที่นำมาสู่การสร้างปฏิสัมพันธ์ร่วมกันและการลดความเฉพะะกลุ่ม เนื่องจากหากพิจารณาผลการวิเคราะห์พบว่า ผู้อยู่อาศัยเกินกว่ากึ่งหนึ่งของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด ใช้งานพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกและอุปกรณ์ต่าง ๆ เฉลี่ยมากกว่า 2 ครั้งต่อสัปดาห์ และแต่ละครั้งที่ใช้งาน ใช้เวลาเฉลี่ยมากกว่า ½ ชั่วโมง ขณะที่บางพื้นที่ ได้แก่ พื้นที่สวนหย่อม พื้นที่จอดรถ และสระว่ายน้ำ มีการใช้งานตลอดทั้งวัน ส่วนความสัมพันธ์ระหว่างขนาด

ของพื้นที่ส่วนกลาง ปริมาณของสิ่งอำนวยความสะดวก ต้องสัมพันธ์เชิงบวกกับการใช้งานพื้นที่ แต่ละประเภท กล่าวคือ ความสะอาดของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง พื้นที่ ต้องมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับสุขลักษณะของพื้นที่อยู่อาศัย ส่วนสภาพแวดล้อมของพื้นที่ ต้องตอบสนองลักษณะการใช้งานตามประเภทพื้นที่ใช้งานจะต้องมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับความรู้สึก สุนทรียภาพของผู้ใช้งาน เช่น สวนหย่อมต้องมีบรรยากาศ ความเป็นธรรมชาติ ความเป็นร่มเงา จึงจะนำมาสู่ความรู้สึกสบาย มีชีวิตชีวา ให้กับผู้อยู่อาศัย นอกจากนี้ความพร้อมของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก และอุปกรณ์จะต้องมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับความต้องการใช้งานและการดูแลอย่างสม่ำเสมอตามการใช้งานของพื้นที่ ขณะที่ความสวยงามของพื้นที่ ต้องมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับค่านิยมของผู้อยู่อาศัย ส่วนความสัมพันธ์ระหว่างความรู้สึกเป็นเจ้าของกายภาพของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก และอุปกรณ์ กับพฤติกรรมการใช้งานของผู้อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์เชิงบวกอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

2) การบริหารจัดการ

ผลการวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา จากแนวคิดเชิงทฤษฎีและการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง เกี่ยวกับ แนวคิดการบริหารงานอาคารชุด แผนการดำเนินงานต่าง ๆ การบริหารงานทรัพยากรอาคาร กฎระเบียบข้อบังคับที่ส่งผลต่อการแสดงพฤติกรรมการอยู่อาศัย และความต้องการพื้นฐานของผู้อยู่อาศัย พบว่า การบริหารจัดการเชิงกายภาพอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร จะต้องพิจารณาปัจจัยสำคัญ 6 ประการ ได้แก่ ปัจจัยด้านการรักษาความปลอดภัย ปัจจัยด้านความสะอาด ปัจจัยด้านการดูแลสภาพแวดล้อม ปัจจัยด้านการดูแลซ่อมบำรุง ปัจจัยด้านการเงิน และปัจจัยด้านการบริหารจัดการทั่วไป (นโยบาย กฎระเบียบข้อบังคับ และการให้บริการอื่น ๆ) โดยหลายปัจจัยข้างต้นขึ้นอยู่กับประสบการณ์ และทักษะของบุคคลากรเป็นหลัก (พนักงานรักษาความปลอดภัย พนักงานทำความสะอาด นิติบุคคล)

จากผลการวิเคราะห์ข้างต้นสะท้อนให้เห็นว่า ลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการหากมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับความต้องการพื้นฐานของผู้อยู่อาศัยย่อมนำมาสู่ระดับความพึงพอใจและพฤติกรรมการอยู่อาศัยเชิงบวกด้วย แต่ถ้าลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการพื้นฐานเกิดความไม่พึงพอใจ หรือระดับความพึงพอใจน้อยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการอยู่อาศัยเชิงลบ ก่อให้เกิดปัญหาที่กระทบต่อสภาพแวดล้อมโดยรวม ต่อผู้อยู่อาศัยท้ายสุดนำมาสู่สภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน

5.1.2 ความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร

ผลการวิเคราะห์ระดับความพึงพอใจและปัญหาของการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และแนวทางการบริหารงานอาคารชุดพักอาศัยอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ด้วยสถิติเชิงพรรณนา ในรายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของวัสดุอุปกรณ์ในการใช้งาน ความสะอาด และความเหมาะสมของการจัดการพื้นที่ส่วนกลาง ที่สอดคล้องกับลักษณะการอยู่อาศัย การบริหารจัดการวิธีการ เทคนิค อุปกรณ์ และบุคลากร ขนาดและจำนวนวัสดุอุปกรณ์ในประเภทต่าง ๆ ขนาดของพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับลักษณะการอยู่อาศัย การบริหารจัดการส่วนจำนวนบุคลากร ระยะเวลา ความถี่ และสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานแต่ละด้าน สรุปได้ว่า ทั้งในด้านคุณภาพ และด้านปริมาณ ผู้อยู่อาศัยมีระดับความพึงพอใจในระดับปานกลาง ต่อพื้นที่ส่วนกลางประเภท สระว่ายน้ำ สวนหย่อม และโถงกลาง แต่มีระดับความพึงพอใจน้อยต่อพื้นที่ส่วนกลางประเภท พื้นที่จอดรถ ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม และพื้นที่ร้านค้า ทั้งนี้เป็นผลเนื่องมาจากความไม่สัมพันธ์กันระหว่างจำนวนผู้ใช้งานพื้นที่ ระยะเวลาที่ใช้งาน และบุคลากรที่คอยอำนวยความสะดวก

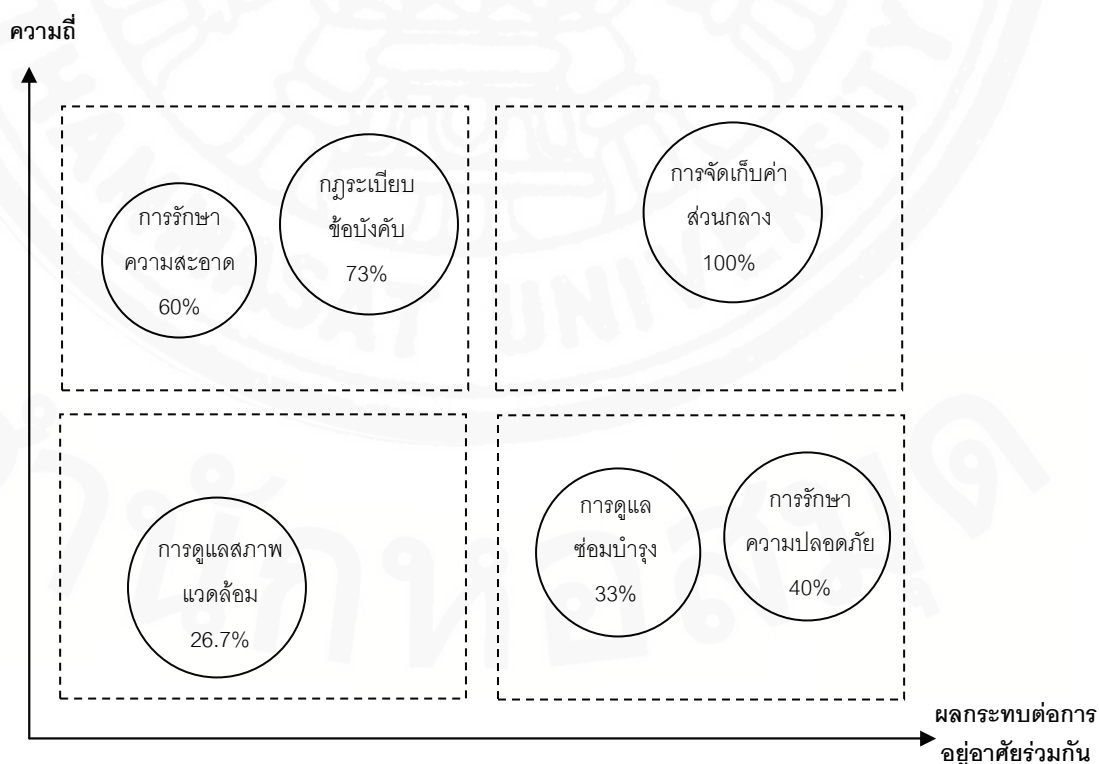
สำหรับผลการวิเคราะห์ระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการดำเนินงานบริหารจัดการอาคารและการให้บริการในด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า ในการบริหารจัดการและให้บริการเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัย ผู้อยู่อาศัยมีระดับความพึงพอใจมาก เพราะอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างใช้ระบบการบริหารจัดการที่จัดจ้างจากภายนอกกิจการ (outsources) จึงทำให้ได้บุคลากรที่มีวินัย ทักษะความสามารถ และประสบการณ์ในการปฏิบัติหน้าที่ ประกอบกับมีผู้เชี่ยวชาญคอยตรวจสอบดูแล กำกับ วางแผนจัดการควบคุมระบบ และประเมินผลอย่างสม่ำเสมอ ในขณะที่การให้บริการของผู้บริหารงานหรือผู้ให้บริการ ในรายละเอียดเกี่ยวกับการประสานงาน การติดต่อสื่อสาร และการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ผู้อยู่อาศัยมีระดับความพึงพอใจน้อย เนื่องจาก ความไม่สัมพันธ์ระหว่างลักษณะของงานที่เป็นเชิงความรู้ลึก ขอบเขตของการบริการ และทักษะส่วนบุคคลของผู้บริหารงานหรือผู้ให้บริการ

5.1.3 สภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน

สภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน มีองค์ประกอบของสาเหตุจากความแตกต่างในภูมิหลังของบุคคล ปัญหาของการปฏิสัมพันธ์หรือการสื่อสาร และสภาพขององค์กรหรือสภาพแวดล้อม เช่น การมีทรัพยากรอย่างจำกัด กฎเกณฑ์ข้อระเบียบ จากทฤษฎีความขัดแย้งแนวคิดพื้นฐานที่อยู่อาศัย และพฤติกรรมของการอยู่อาศัย ผู้วิจัยนำมาวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นจากแผนดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของปัญหา ความถี่ และผลกระทบต่ออยู่อาศัยร่วมกันที่เกิดขึ้น วิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงบรรยาย ประกอบการวิเคราะห์เนื้อหา พบว่า การเงิน เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อผู้บริหารงานอาคาร และผู้อยู่อาศัย สรุปได้ดังภาพที่ 5.2 และผลการวิเคราะห์ประกอบ

ภาพที่ 5.2

แผนภาพแสดงความถี่และผลกระทบของปัญหาที่มีผลต่อการเกิดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน



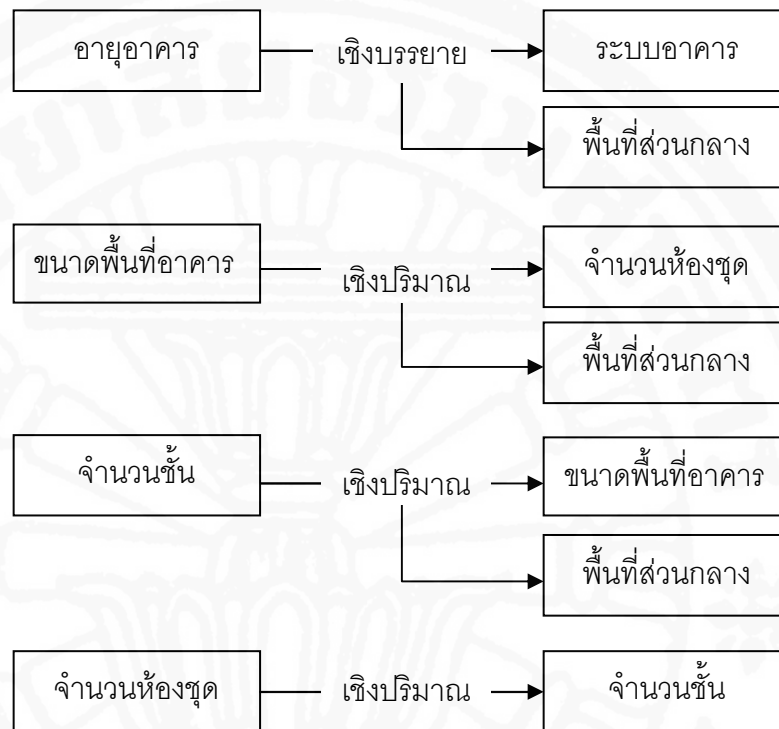
จากภาพที่ 5.2 สะท้อนให้เห็นว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบริหารงานเชิงกายภาพที่ส่งผลกระทบต่อระดับความพึงพอใจ และการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัย แต่ละปัญหาที่มีความถี่การเกิดขึ้นเป็นค่าร้อยละที่พบจากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง พบว่า ปัญหาด้านการเงินส่วนของการจัดเก็บค่าส่วนกลางเกิดขึ้นกับทุกกลุ่มตัวอย่าง และส่งผลกระทบต่อ การอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัย รองลงมาคือ ปัญหาด้านกฎระเบียบข้อบังคับ และการทำความเข้าใจ สะอาด แต่ละปัญหาที่มีสาเหตุมาจากแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพที่ไม่สอดคล้องสัมพันธ์กับ ลักษณะกายภาพอาคาร รูปแบบการบริหารงานเชิงกายภาพ พฤติกรรมและลักษณะการอยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัย สาเหตุดังกล่าวนี้สะท้อนการยอมรับในสมมติฐานของวิจัยที่ว่า ปัจจัยทางกายภาพ อาคาร การบริหารอาคาร และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย มีผลต่อการกำหนดแนวทางการ ดำเนินงานบริหารงานของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ส่วนสาเหตุที่เป็น ลักษณะเฉพาะตามแต่ละบุคคล คือ ความไม่เข้าใจและการไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับของ อาคารของผู้อยู่อาศัย สาเหตุมาจากผู้มีหน้าที่บริหารงานอาคารและผู้ปฏิบัติงาน ขาดทักษะ และ ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานด้านนั้น ๆ

5.1.4 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางกายภาพและการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุด พักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร

ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางกายภาพและการบริหารงานเชิง กายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่ารูปแบบความสัมพันธ์ ระหว่างปัจจัยทั้งสองมีทั้งความสัมพันธ์เชิงปริมาณ และเชิงคุณภาพหรือเชิงสังกัป (concept mapping) ซึ่งมีรายละเอียดสรุปได้ ดังภาพที่ 5.3 และภาพที่ 5.4

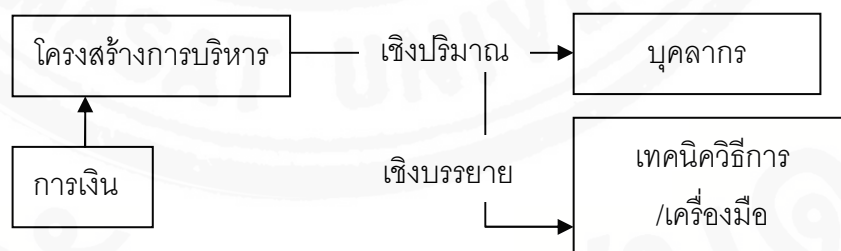
ภาพที่ 5.3

ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง



ภาพที่ 5.4

ความสัมพันธ์ของปัจจัยบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง

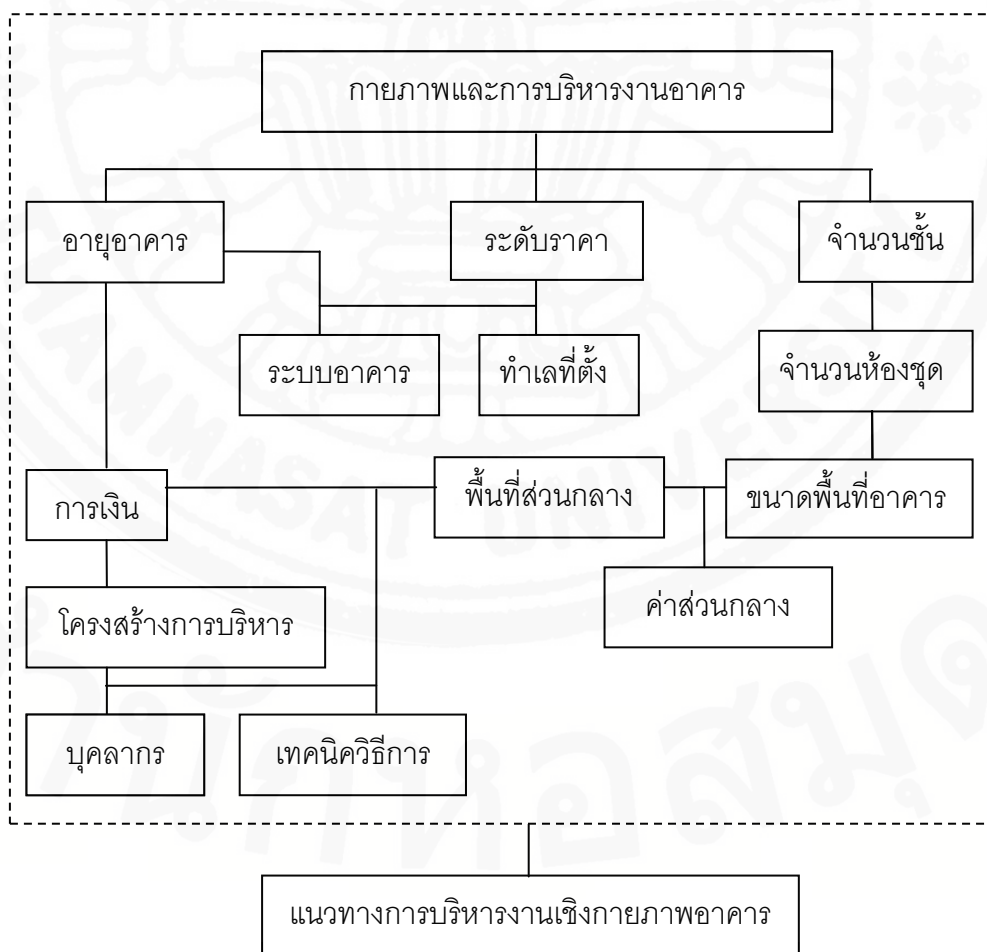


จากภาพที่ 5.3 และ 5.4 สะท้อนให้เห็นว่าปัจจัยทางกายภาพที่มีความสัมพันธ์กันประกอบด้วย ขนาดพื้นที่อาคาร พื้นที่ส่วนกลาง จำนวนชั้น จำนวนห้องชุด มีความสัมพันธ์เชิงปริมาณต่อกัน ส่วนอายุอาคาร ระบบอาคาร และพื้นที่ส่วนกลางมีความสัมพันธ์เชิงคุณภาพหรือเชิงสังกัป ซึ่งปัจจัยบริหารงานอาคารมี 4 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยโครงสร้างการบริหาร ปัจจัยบุคลากร ปัจจัยการเงิน และปัจจัยเทคนิควิธีการ/เครื่องมือ

จากการวิเคราะห์รูปแบบความสัมพันธ์ของปัจจัยทางกายภาพ และรูปแบบความสัมพันธ์ของปัจจัยการบริหารงาน บนพื้นฐานแนวคิดการบริหารงานอาคาร ความต้องการพื้นฐานที่อยู่อาศัย และพฤติกรรมการณ์อยู่อาศัย เพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากกาอยู่อาศัย มีสาเหตุจากองค์ประกอบสำคัญ ประกอบด้วย สภาพแวดล้อม (กายภาพอาคาร) และการบริหาร (กฎระเบียบข้อบังคับ) ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างกายภาพอาคาร และการบริหารงาน มีผลต่อการกำหนดแนวทางการบริหารเชิงกายภาพอาคารแต่ละด้านสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร

ภาพที่ 5.5

ความสัมพันธ์ระหว่างกายภาพอาคารและการบริหารงานเชิงกายภาพ
สำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร



จากภาพที่ 5.5 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างกายภาพและการบริหารงานเชิงกายภาพ สำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร แสดงให้เห็นว่าปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดแนวทางการบริหารเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย 6 ปัจจัยทางกายภาพ ดังนี้ อายุอาคาร จำนวนชั้น จำนวนห้องชุด พื้นที่อาคารทั้งหมด พื้นที่ส่วนกลาง และระบบอาคาร ที่ต้องมีความสัมพันธ์กับ 4 ปัจจัยการบริหารงานเชิงกายภาพอาคาร ได้แก่ โครงสร้างการบริหาร การเงิน เทคนิควิธีการ และบุคลากร โดยมีทำเลที่ตั้ง ระดับราคา ค่าส่วนกลางเป็นปัจจัยสนับสนุน

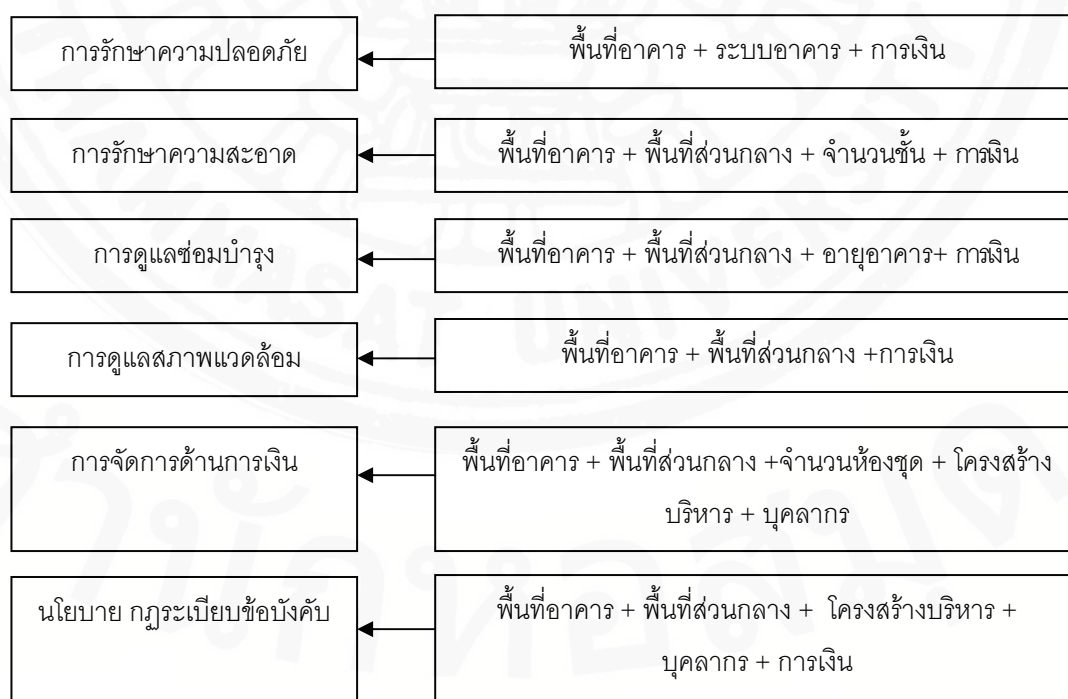
ภาพที่ 5.6

รูปแบบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับกายภาพของอาคาร กับการรักษาความปลอดภัย

การรักษาความสะอาด การดูแลซ่อมบำรุง การดูแลสภาพแวดล้อม

การจัดการด้านการเงิน และนโยบาย กฎระเบียบข้อบังคับสำหรับ

อาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร



จากภาพที่ 5.6 พบว่า ปัจจัยทางกายภาพมีความสัมพันธ์กับรายละเอียดในการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานครแต่จะแตกต่างกันไป บางรายละเอียดต้องอาศัยความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยกายภาพ 3 ปัจจัย บางรายละเอียดต้องการมากกว่า 3 ปัจจัย ซึ่งนัยดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า การบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ขึ้นอยู่กับปัจจัยทางกายภาพเป็นตัวแปรกำหนด และมีปัจจัยการบริหารงานเชิงกายภาพเป็นตัวแปรตาม

5.1.5 แนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร

ผลการวิจัยสรุปได้ว่า แนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นความสัมพันธ์เชิงบวกระหว่างปัจจัยกายภาพ 6 ปัจจัย ได้แก่ อายุอาคาร จำนวนชั้น จำนวนห้องชุด พื้นที่อาคารทั้งหมด พื้นที่ส่วนกลาง ระบบอาคาร และปัจจัยการบริหารงาน 4 ปัจจัย ได้แก่ โครงสร้างการบริหาร การเงิน เทคนิควิธีการ และบุคลากร ซึ่งมีทำเลที่ตั้ง ระดับราคา ค่าส่วนกลางเป็นปัจจัยสนับสนุนขยายความแนวทางการดังกล่าวได้ดังนี้

ระบบการบริหารจัดการที่จัดจ้างจากภายนอกกิจการ เป็นระบบการบริหารจัดการที่เหมาะสมสำหรับการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งในประเด็นเกี่ยวกับความปลอดภัยอาคาร การรักษาความสะอาด การดูแลสวนและสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุดพักอาศัย การดูแลซ่อมบำรุง การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง การจัดประชุมเพื่อกำหนดนโยบายการบริหารงานและกฎระเบียบข้อบังคับ เนื่องจากการใช้ระบบดังกล่าวทำให้การบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานครมีความชัดเจนยิ่งขึ้น ไม่ว่าจะเป็นสัดส่วนจำนวนบุคลากรที่สัมพันธ์กับลักษณะงาน ระยะเวลาที่สัมพันธ์กับการใช้งานของผู้อยู่อาศัยในอาคารฯ ค่าใช้จ่ายที่สัมพันธ์กับเวลาและการได้รับบริการ

ทั้งนี้ผู้วิจัยขอขยายความเกี่ยวกับระบบการบริหารจัดการที่จัดจ้างจากภายนอกกิจการมาดำเนินการนั้น ปรากฏในรายละเอียดเกี่ยวกับการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ดังนี้ อาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานครควรมีจำนวนบุคลากรในการรักษาความปลอดภัย 4 คน แบ่งเป็น 2 กะต่อวัน ปฏิบัติหน้าที่เป็นประจำทุกวัน ตลอด 24 ชั่วโมง สรุปแผนงานปฏิบัติหน้าที่ต่อบริษัทผู้รับผิดชอบทุกวัน และส่ง

รายงานต่อสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเป็นประจำทุกเดือน ขณะที่บุคลากรรักษาความสะอาด มีจำนวน 4 คน ปฏิบัติหน้าที่เป็นประจำทุกวันตั้งแต่ 8.00 - 17.00 น. บุคลากรดูแลสวนและสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุดพักอาศัย อาจใช้ทั้ง 2 รูปแบบ ได้แก่ การว่าจ้างบริษัทดูแลจัดการจากภายนอก ใช้บุคลากร 2 คน เป็นประจำอาทิตย์ละครั้ง หรืออาคารชุดพักอาศัยดูแลจัดการเอง การว่าจ้างบุคคล (คนสวน) โดยตรง จำนวน 1 - 2 คน ปฏิบัติงานเป็นประจำทุกวัน สำหรับช่างประจำอาคารควรมีอย่างน้อย 4 คน แบ่งเป็น 2 กะ รอบเช้า-เย็น 2 คน และรอบกลางวันประจำ 1 - 2 คน มีช่างสำรองไว้สำหรับวันหยุดและลาพักผ่อน ส่วนของอาคารที่รูปแบบการบริหารแบบเจ้าของร่วมที่ไม่มีรูปที่แน่นอน ควรใช้ช่างประจำ 2 กะ กะละ 1 คน การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง อาจใช้บุคลากรภายในของนิติบุคคลอาคารชุดหรือบริษัทบริหารงานอาคาร 1 - 2 คน การบริหารจัดการด้านการเงินอื่น ๆ เช่น การจัดทำรายงานการใช้จ่ายเงินควรดำเนินการเป็นประจำทุกวัน สรุปรายงานการเงินเป็นรายเดือน การตรวจสอบรายงานการเงินตามมติที่ประชุมกรรมการนิติบุคคล อย่างน้อย 1 - 2 ครั้งต่อปี ส่วนการจัดทำงบประมาณการเงินควรจัดทำอย่างน้อยปีละครั้ง การประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งฝ่ายนโยบายและปฏิบัติงาน คือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจัดประชุมเพื่อสรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา รวมทั้งวางแผนการจัดการดูแลบริหารอาคารชุด ควรประชุมทุกเดือน หรืออย่างน้อยที่สุดทุก 6 เดือน หรือขึ้นอยู่กับมติที่ประชุม ส่วนของการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อกำหนดและปรับปรุงนโยบายกฎระเบียบข้อบังคับ แผนดำเนินงานบริหาร และงบประมาณต่าง ๆ ควรดำเนินการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง จำนวนบุคลากรขึ้นอยู่กับจำนวนผู้ที่มีรับผิดชอบการบริหารงานอาคาร คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และการเข้าร่วมของผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของร่วมของอาคารชุด

จากข้อสรุปข้างต้นเพื่อให้สะดวกต่อการนำไปใช้ ผู้วิจัยจึงออกแบบในรูปแบบตารางนำเสนอแนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ดังตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1

รูปแบบการบริหารเชิงกายภาพด้านต่าง ๆ ของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง

การบริหารจัดการ ด้านต่าง ๆ ของอาคารชุด พักอาศัย	กลุ่ม อาคาร	รูปแบบการ ว่าจ้าง	จำนวน บุคลากร	ระยะเวลาและ ความถี่	ค่าใช้จ่าย ดำเนินการ (บาทต่อเดือน)
การรักษาความปลอดภัย	กลุ่มที่1	outsource	2-4	2 กะต่อวัน	30,000 – 60,000
	กลุ่มที่2	outsource	2-4	2 กะต่อวัน	30,000 – 60,000
	กลุ่มที่3	outsource	4-6	2 กะต่อวัน	80,000 - 100,000
	กลุ่มที่4	outsource	4-6	2 กะต่อวัน	80,000 - 100,000
การดูแลรักษาความ สะอาด	กลุ่มที่1	outsource	2-3	ทุกวัน	40,000 – 60,000
	กลุ่มที่2	inhouse	2	ทุกวัน	10,000 – 20,000
	กลุ่มที่3	outsource	4-6	ทุกวัน	60,000 - 80,000
	กลุ่มที่4	inhouse	4	ทุกวัน	30,000 – 50,000
การดูแลสวนและ สภาพแวดล้อมภายใน โครงการ	กลุ่มที่1	outsource	1	สัปดาห์ละครั้ง	5,000 – 10,000
	กลุ่มที่2	inhouse	1	ทุกวัน	5,000 – 10,000
	กลุ่มที่3	outsource	2	สัปดาห์ละครั้ง	10,000 – 20,000
	กลุ่มที่4	inhouse	1	ทุกวัน	5,000 – 10,000
การดูแลรักษา และซ่อม บำรุง	กลุ่มที่1	outsource	2-3	ทุกวัน	20,000 – 30,000
	กลุ่มที่2	inhouse	2	ทุกวัน	10,000 – 20,000
	กลุ่มที่3	outsource	2-3	ทุกวัน	20,000 – 30,000
	inhouse	inhouse	2	ทุกวัน	10,000 – 20,000
การจัดเก็บค่าใช้จ่าย ส่วนกลาง	กลุ่มที่1	inhouse	1	เดือนละครั้ง	-
	กลุ่มที่2	Inhouse	1	เดือนละครั้ง	-
	กลุ่มที่3	inhouse	1	เดือนละครั้ง	-
	กลุ่มที่4	Inhouse	1	เดือนละครั้ง	-
นโยบาย กฎระเบียบและ ข้อบังคับ	กลุ่มที่1	inhouse	N/A	ปีละหนึ่งครั้ง	-
	กลุ่มที่2	Inhouse	N/A	ปีละหนึ่งครั้ง	-
	กลุ่มที่3	inhouse	N/A	ปีละหนึ่งครั้ง	-
	กลุ่มที่4	Inhouse	N/A	ปีละหนึ่งครั้ง	-

*N/A ขึ้นอยู่กับโครงการสร้างการบริหาร คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และการเข้าร่วมของผู้อยู่อาศัย

แนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ดังตาราง เป็นเพียงส่วนหนึ่งของการดำเนินงานบริหารงานด้านต่าง ๆ ของอาคารที่เกิดจากรูปแบบความสัมพันธ์ของปัจจัยทางกายภาพ และการบริหารงานเชิงกายภาพ อันเป็นผลมาจากการสำรวจกายภาพ การสอบถาม และการสัมภาษณ์ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ผู้วิจัยจึงได้นำแนวทางข้างต้นนี้ไปดำเนินการสนทนาวิเคราะห์ กับผู้ที่มีคุณสมบัติในการวิเคราะห์ประเด็น (คุณสมบัติที่ว่าได้แก่ เป็นนักพัฒนาโครงการและเกี่ยวข้องกับนิติบุคคลอาคารชุด มีประสบการณ์การบริหารอาคารชุดระดับล่าง-กลางมาไม่น้อยกว่า 3 ปี มีระดับการศึกษาปริญญาโท อายุอยู่ในช่วงระหว่าง 35-45 ปี) เพื่อให้ได้ความชัดเจนในแนวทางดังกล่าวมากขึ้น ผลการดำเนินการและการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสนทนาวิเคราะห์ พบว่าแนวทางการจัดการพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และการให้บริการด้านอื่น ๆ ที่สามารถลดสภาวะการขัดแย้งจากอยู่อาศัยร่วมกันของผู้อยู่อาศัย และที่ส่งเสริมระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย เป็นส่วนสำคัญส่วนหนึ่งตามแนวทางการบริหารเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร สามารถนำมาประยุกต์ใช้ในการดำเนินการบริหารในสถานการณ์จริงได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้คือ

การกำหนดนโยบายและกฎระเบียบข้อบังคับสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานครเพื่อลดสภาวะการขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน ต้องกำหนดบนพื้นฐานการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจของผู้อาศัยเป็นสำคัญ การใช้ประโยชน์ทรัพยากรอาคารควรดำเนินการอย่างคุ้มค่า การสร้างภาพลักษณ์ที่ดีและเพิ่มมูลค่าให้แก่อาคาร การจัดการพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก ควรต้องสอดคล้องกับพฤติกรรมและลักษณะการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยภายในอาคาร เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรอาคารอย่างคุ้มค่า การประชาสัมพันธ์ แจ้งข่าวสาร แผนการดำเนินงาน กิจกรรม รายรับ รายจ่าย และนโยบายกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ สำหรับผู้พักอาศัย ต้องประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง ชัดเจน เนื่องจากผู้อยู่อาศัยยังไม่ทราบในรายละเอียดดังกล่าว พร้อมทั้งนี้ควรสร้างความเข้าใจและจิตสำนึกการเป็นเจ้าของร่วมในพื้นที่ให้กับผู้อยู่อาศัยด้วยการเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยได้มีส่วนร่วมในเชิงนโยบาย ในการทำกิจกรรมร่วมกัน ในการตรวจสอบและประเมินรายละเอียดต่าง ๆ ในการใช้พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ร่วมกัน

5.2 ข้อเสนอแนะ

5.2.1 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยดำเนินการจัดกระทำกับอาคารและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบกับผู้บริหารงานอาคาร และนิติกรหรือนิติบุคคลอาคาร ในรายละเอียดเกี่ยวกับการดูแลรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย งานซ่อมบำรุงอาคาร และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ งานดูแลสวนและสภาพแวดล้อมอาคาร การจัดเก็บเงินบริหารอาคาร (ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) และการบริหารจัดการทั่วไป (นโยบาย และกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ของอาคารชุด) ซึ่งอาคารชุดพักอาศัยดังกล่าว เป็นอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร ราคาประเมินอาคารชุด ของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ตั้งแต่ 25,000 - 50,000 บาทต่อตารางเมตร ทำการจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับแก้ไขปี พ.ศ. 2543 ที่มีอายุอาคารตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป หลังการก่อสร้างเสร็จ มีการโอนห้องชุดให้กับเจ้าของห้องเรียบร้อยแล้ว และมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเป็นตัวแทนในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้เพื่อทราบถึงรายละเอียดการบริหารงานอาคารชุด รูปแบบการดำเนินงานและปัญหาการอยู่อาศัยร่วมกันของการบริหารอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างอย่างครบถ้วนชัดเจน ดังนั้นการนำผลการวิจัยที่ได้ไปประยุกต์ใช้จึงใช้ได้เหมาะสมมากที่สุดกับอาคาร 15 อาคารที่เป็นแหล่งข้อมูลเพื่อการวิจัย อย่างไรก็ตาม หากมีโครงการที่มีการจดทะเบียนอายุอาคารหลังก่อสร้างเสร็จ การจัดตั้งนิติบุคคลคล้ายคลึงกันก็สามารถนำผลการวิจัยที่ได้ไปประยุกต์ใช้ได้เช่นเดียวกัน (generalization) สำหรับสมการเชิงเส้นที่เป็นผลจากการวิจัย ดังปรากฏรายละเอียดในภาพที่ 5.5 และตารางที่ 5.1 สามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้ตามความเหมาะสมและความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ของผู้บริหารงานเชิงกายภาพของอาคาร

5.2.2 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้บริหารงานเชิงกายภาพอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการวิเคราะห์ข้อมูลสรุปข้อเสนอแนะสำหรับผู้บริหารงานอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างเพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกันในเขตกรุงเทพมหานครได้ 2 รูปแบบ ดังต่อไปนี้

รูปแบบที่ 1 เจ้าของร่วมบริหารเอง

- 1) การดูแลการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ควรมีมาตรการที่เป็นระบบระเบียบขั้นตอนที่เด็ดขาด ภายใต้การเจรจาต่อรองเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วมที่ไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบ เช่น การส่งเอกสารเตือน ขั้นสุดท้ายอาจมีการตัดน้ำ ตัดไฟ เป็นต้น
- 2) ผู้ควบคุมการปฏิบัติงานประจำวันในระหว่างปฏิบัติงาน ควรมีการตรวจสอบควบคุมการปฏิบัติงานโดยผู้จัดการนิติบุคคลอย่างเข้มงวด
- 3) การประสานงานโครงการ ควรมีผู้ประสานแทนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารที่ไม่ได้อยู่ประจำโครงการ เช่น การจัดจ้างผู้จัดการอาคารทำหน้าที่ประสานงาน
- 4) การบำรุงรักษาควรมีการรณรงค์และประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยเพื่อช่วยกันบำรุงรักษาอาคาร และตระหนักในการเป็นเจ้าของร่วมของการอยู่อาศัยร่วมกัน
- 5) งานบริการและการจัดกิจกรรม ควรมีการชี้แจงกฎระเบียบต่อผู้อยู่อาศัยอย่างสม่ำเสมอ และมีสิ่งทิวทัศน์สำหรับผู้ฝ่าฝืนกฎระเบียบ
- 6) การรายงานผลการปฏิบัติงานต่อนิติบุคคล และผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของร่วมอย่างชัดเจนสม่ำเสมอ ประเมินผลการปฏิบัติงาน และการจัดประชุมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ควรมีการประชาสัมพันธ์อย่างทั่วถึง และแจ้งผลการประชุมต่อเจ้าของร่วม

รูปแบบที่ 2 เจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร

- 1) การดูแลการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ควรมีมาตรการที่เป็นระบบระเบียบขั้นตอนที่เด็ดขาด ภายใต้การเจรจาต่อรองเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วมที่ไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบ เช่น การส่งเอกสารเตือน ขั้นสุดท้ายอาจมีการตัดน้ำ ตัดไฟ เป็นต้น
- 2) การจัดการด้านการเงิน ควรมีการควบคุมให้เหมาะสมพอดีต่อลักษณะงาน และต้องมีความชัดเจน โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้จากคณะกรรมการนิติบุคคลหรือเจ้าของร่วมอาคาร
- 3) ผู้ควบคุมการปฏิบัติงานประจำวันในระหว่างปฏิบัติงาน ควรมีการตรวจสอบควบคุมการปฏิบัติงานโดยผู้จัดการนิติบุคคลอย่างเข้มงวด และการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างฝ่ายบริหารงานกับเจ้าของร่วม
- 4) การบำรุงรักษาควรมีการรณรงค์และประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยเพื่อช่วยกันบำรุงรักษาอาคาร และตระหนักในการเป็นเจ้าของร่วมของการอยู่อาศัยร่วมกัน
- 5) งานบริการและการจัดกิจกรรม ควรมีการชี้แจงกฎระเบียบต่อผู้อยู่อาศัยอย่างสม่ำเสมอ และมีสิ่งทิวทัศน์สำหรับผู้ฝ่าฝืนกฎระเบียบ

6) การรายงานผลการปฏิบัติงานต่อนิติบุคคลและผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของร่วมอย่างชัดเจนสม่ำเสมอ ประเมินผลผลการปฏิบัติงานและการจัดประชุมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ควรมีการประชาสัมพันธ์อย่างทั่วถึงและแจ้งผลการประชุมต่อเจ้าของร่วม

7) การดำเนินการบริหารจัดการด้านใด ๆ ทั้งส่วนของแผนปฏิบัติงาน ค่าใช้จ่าย และผลจากการดำเนินการ ต้องเสนอต่อคณะกรรมการนิติบุคคล หรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อพิจารณาตัดสินและตรวจสอบประเมินงาน

ผู้บริหารงานกายภาพอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร สามารถนำผลการวิจัยที่ได้โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากตารางที่ 5.1 ไปประยุกต์ใช้จริงได้ ภายใต้เงื่อนไขของการสร้างการมีส่วนร่วมในเชิงนโยบายบนฐานการสร้างความรู้สึกร่วมกันเป็นเจ้าของในพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน อันจะนำมาสู่การลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกันได้

ตารางที่ 5.2

แนวทางการมีส่วนร่วมเพื่อการลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน

ปัจจัยการเกิดสภาวะขัดแย้ง	แนวทางการมีส่วนร่วม
สภาพแวดล้อมทางกายภาพ	
<p>- ประเภทของพื้นที่กิจกรรมและความถี่ของการใช้พื้นที่ส่วนกลาง</p>	<p>- ให้มีการพัฒนาพื้นที่เชิงสังคมโดยใช้พื้นที่ส่วนกลางที่มีอยู่เดิมที่มีการใช้งานน้อยเพื่อแบ่งภาระของกิจกรรมจากพื้นที่ส่วนอื่นและเปิดเป็นพื้นที่เปิดโอกาสกับผู้อยู่อาศัยภายในอาคารได้ทำกิจกรรมร่วมกัน</p> <p>- การสร้างพื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้นที่ส่งเสริมการสร้างสัมพันธ์ และการอยู่อาศัยร่วมกัน</p> <p>- พื้นที่เปิดโล่งเน้นเป็นพื้นที่ศูนย์กลาง ใช้วัสดุที่ปรับเปลี่ยนง่ายตามกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในอาคารชุดพักอาศัย ให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมการใช้งานและเป็นเจ้าของร่วมกัน</p> <p>- จัดพื้นที่ส่วนกลางใหม่ให้มีกิจกรรมสอดคล้องกับความต้องการของช่วงเวลาการใช้งาน</p>

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

ปัจจัยการเกิดสภาวะ ขัดแย้ง	แนวทางการมีส่วนร่วม
สภาพแวดล้อมทางสังคม	
- นโยบาย และ กฎระเบียบข้อบังคับ	<p>- การเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยมีข้อเสนอและแสดงความคิดเห็นในการบริหารจัดการแต่ละส่วนในการดำเนินงานบริหารงานอาคารชุดพักอาศัยร่วมกับคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้ช่วยในการสังเกตปัญหาที่เกิดขึ้น และช่วยกันแก้ไขปัญหา รูปแบบการมีส่วนร่วมทั้งการด้านเงินและแรงงานจากผู้อยู่อาศัยควบคู่กันไปให้เกิดความมีส่วนร่วมจากการอยู่อาศัยร่วมกัน</p> <p>- การให้ความรู้และแนวทางการพัฒนาด้านระบบสาธารณูปโภคและลักษณะการใช้งานที่อยู่อาศัย พื้นที่ส่วนกลางที่ถูกต้องและประโยชน์ที่จะได้รับจากการร่วมมือกันพัฒนาและรักษาสภาพแวดล้อมร่วมกัน</p> <p>- การสร้างกฎระเบียบของผู้อยู่อาศัยร่วมกันที่มีทิศทางเดียวกันมีสิทธิในการใช้พื้นที่เท่าเทียมกัน มีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมในการอยู่อาศัยของแต่ละพื้นที่ที่เหมาะสม ให้ผู้อยู่อาศัยได้รับรู้ถึงประโยชน์ที่ได้รับจากการดำเนินการมีส่วนร่วมในการพัฒนาสภาพแวดล้อมอาคาร เช่น รับรู้ถึงการมีที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม มีโอกาสเข้าถึงบริการขั้นพื้นฐานที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต มีความมั่นคงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน และมีส่วนร่วมในการพัฒนาทางเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อม</p> <p>- สร้างจิตสำนึกในการอยู่ร่วมกันในการดูแลฟื้นฟูทางสังคมและวัฒนธรรมผ่านปฏิสัมพันธ์ของคน เช่น ให้ผู้ที่สนใจดำเนินการรักษาพื้นที่ส่วนกลาง และสภาพแวดล้อมเป็นการนำร่องสร้างแรงจูงใจโดยใช้การมีหุ้นในการบริหารดูแลอาคารชุดพักอาศัย (partner organization)</p> <p>- เสริมสร้างให้เกิดความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันระหว่างผู้อยู่อาศัยในการร่วมมือกันทำงานพัฒนาที่ต่อเนื่องเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ในการดำเนินงานวิถีชีวิตผู้อยู่อาศัยให้ควบคู่กันไป การสร้างความรู้สึกร่วมกันของพื้นที่และได้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น การรักษาความสะอาดกับการได้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง ส่งเสริมกิจกรรมการดำเนินงานและการมีส่วนร่วมการพัฒนาทางสังคมมากขึ้น ให้รู้จักการเสียสละมากกว่าผลประโยชน์ส่วนตนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กร เช่น งานประเพณี กิจกรรมตามเทศกาลต่าง ๆ ลักษณะการสร้างความสัมพันธ์ในชุมชน เป็นแผนพัฒนาสภาพแวดล้อมทางสังคมที่ดี</p>

5.2.3 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า พฤติกรรมการอยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดสภาวะขัดแย้งเกิดจากสภาพแวดล้อมภายนอก (กายภาพและการบริหาร) เป็นส่วนหนึ่ง และอีกส่วนหนึ่งมีผลจากลักษณะเฉพาะของผู้อยู่อาศัยหรือเจ้าของร่วมบางคนที่ขาดความเข้าใจในการอยู่อาศัยแบบร่วมกันภายใต้ นโยบาย กฎระเบียบข้อบังคับเดียวกัน ดังนั้น ผู้อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยจะต้องศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 เรียนรู้และทำความเข้าใจในการดำเนินงานการบริหารอาคารชุดพักอาศัย รวมทั้งกฎระเบียบข้อบังคับของอาคารชุดพักอาศัย เพื่อทำความเข้าใจในเรื่องของสิทธิหน้าที่ของตนเอง เพื่อเข้าไปมีส่วนร่วมในการให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง การแสดงความคิดเห็น และดำเนินการการตัดสินใจกำหนดนโยบาย กฎระเบียบข้อบังคับ และสิ่งที่ตนเองหรือชุมชนของตนจะได้รับตามความต้องการ เพื่อตอบสนองความพึงพอใจบนฐานการมีทรัพยากรอยู่อย่างจำกัด และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ตนเองและผู้อื่นในการอยู่อาศัยร่วมกัน

5.2.4 ข้อเสนอแนะสำหรับวงการวิชาชีพอสังหาริมทรัพย์และสถาบันการศึกษาสถาปัตยกรรม

จากการศึกษาปัจจัยกายภาพและปัจจัยบริหารเป็นสภาพแวดล้อมที่กำหนดการเกิดพฤติกรรมการอยู่อาศัยที่ก่อให้เกิดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร จึงควรมีการวางแผนพัฒนาโครงการและการออกแบบกายภาพโครงการ และแผนการบริหารจัดการหลังเปิดดำเนินการที่สอดคล้องกับความต้องการและพฤติกรรมการอยู่อาศัยร่วมกัน ซึ่งมีข้อเสนอแนะ ประกอบด้วย ผู้หน้าที่วางแผนพัฒนาโครงการหรือสถาปนิกผู้ออกแบบควรคำนึงถึงการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเชิงสังคมมากขึ้นที่ส่งเสริมการทำกิจกรรมร่วมกันของผู้ใช้งาน สร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างผู้อยู่อาศัย การใช้งานพื้นที่ที่มีความยืดหยุ่นสามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานของพื้นที่ได้ มีขนาดและปริมาณตอบสนองเพียงพอต่อการใช้งานของผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดพักอาศัย และลักษณะทางกายภาพอาคารต้องตอบสนองต่อความต้องการพื้นฐานของการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร

5.2.5 ข้อเสนอแนะสำหรับหน่วยงานหรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร

จากผลการศึกษาการบริหารเชิงกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานครพบว่า กลุ่มหน่วยงานท้องถิ่นของรัฐ เช่น สำนักงานเขต หน่วยงานสาธารณสุขปโภคต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ควรมีการพัฒนา ปรับปรุงสภาพแวดล้อม ระบบสาธารณสุขปโภค และบริการทางสังคม เช่น ระบบการจัดเก็บขยะ เป็นต้น ให้มีความพร้อมและเพียงพอต่อความต้องการใช้งาน และมีการควบคุมการพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยระดับล่างให้เป็นไปตามมาตรฐาน และอยู่ภายใต้กฎระเบียบข้อบังคับที่กำหนดไว้

สำนักหอสมุด