

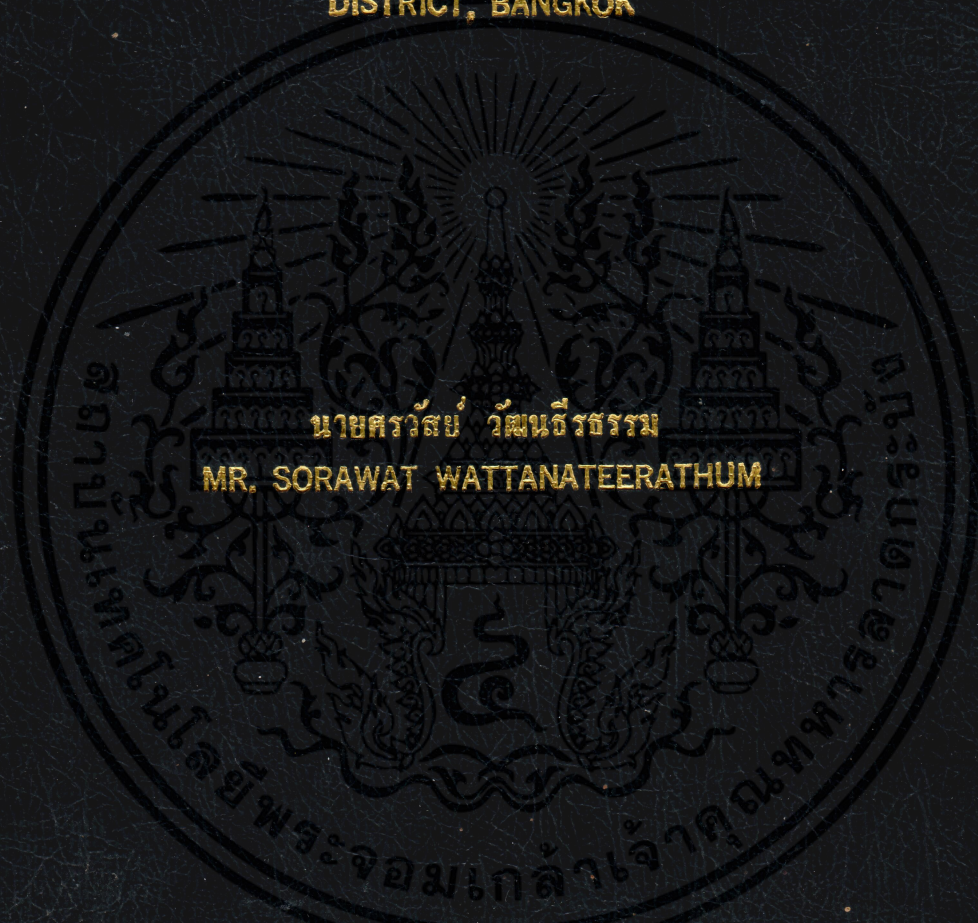
การศึกษาถึงอำนวยความสะดวกในอาคารชุด ตามทัศนะของผู้อยู่พักอาศัย

เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

A STUDY OF CONDOMINIUM FACILITIES AS PERCEIVED BY

THEIR RESIDENTS IN PHAYATHAI

DISTRICT, BANGKOK



นายศรวิทย์ วัฒนธีรธรรม

MR. SORAWAT WATTANATEERATHUM

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคณะศึกษาศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการบริหารงานศึกษา

บัณฑิตวิทยาลัย

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2541

ISBN 974-622-175-2

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด ตามทัศนะของผู้พักอาศัย  
เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

A STUDY OF CONDOMINIUM FACILITIES AS PERCEIVED BY  
THEIR RESIDENTS IN PHAYATHAI DISTRICT, BANGKOK



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาครุศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารอาชีวศึกษา

บัณฑิตวิทยาลัย

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2541

ISBN 974-622-175-2

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

A STUDY OF CONDOMINIUM FACILITIES AS PERCEIVED BY  
THEIR RESIDENTS IN PHAYATHAI DISTRICT, BANGKOK



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT  
OF THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE  
MASTER OF INDUSTRIAL EDUCATION IN VOCATIONAL ADMINISTRATION  
SCHOOL OF GRADUSTE STUDIES  
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
1998  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้  
ISBN 974-622-175-2

**บัณฑิตวิทยาลัย**  
**สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง**  
**ใบรับรองวิทยานิพนธ์**

**หัวข้อวิทยานิพนธ์** การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด ตามทัศนะของผู้พักอาศัย  
 เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร  
 A STUDY OF CONDOMINIUM FACILITIES AS PERCEIVED  
 BY THEIR RESIDENTS IN PHAYATHAI DISTRICT, BANGKOK

**ชื่อนักศึกษา** นายศรวิทย์ วัฒนธีรธรรม รหัสประจำตัว 34523031

**หลักสูตร** ครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต สาขาวิชา การบริหารอาชีวศึกษา

**อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์** รศ.ดร.เมธี ปิณฑนานนท์ *Meethi Pindanant*

**อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม** รศ.ชนิษฐา วิเศษสาร *Chanutra Wisetsa*

ผศ.ดร.เนาวรัตน์ วิไลชนม์ *Naowaratni Wilaichan*

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์		ลายมือชื่อ
ผศ.ดร.เนาวรัตน์	วิไลชนม์	<i>Naowaratni Wilaichan</i>
รศ.ดร.เมธี	ปิณฑนานนท์	<i>Meethi Pindanant</i>
ดร.มาลัย	จิรวัดนเกษตร	<i>Malai Jirawatnagat</i>
รศ.ชนิษฐา	วิเศษสาร	<i>Chanutra Wisetsa</i>
อาจารย์อัจฉรา	สืบสินธุ์สกุลไชย	<i>Asittra Suwansin</i>

ค่าระดับคะแนนที่ผ่านเป็นเอกฉันท์จากคณะกรรมการ **PASS**

วัน/เดือน/ปี ที่สอบ 22 เมษายน 2541 เวลา 13.30 น. เป็นต้นไป

สถานที่สอบ ห้องสมาคมศิษย์เก่าบัณฑิตศึกษาคณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม

บัณฑิตวิทยาลัยรับรองแล้ว  
  
 (รศ.ดร.มนัส สังวรศิลป์)  
 คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

วันที่... 29 ...เดือน... พฤษภาคม... พ.ศ. 2541...

**หมายเหตุ** การวัดผลวิทยานิพนธ์ให้ใช้ค่าระดับคะแนนดังนี้

ค่าระดับคะแนน	ผลการศึกษา
O	Outstanding (ดีเยี่ยม)
G	Good (ดี)
P	Pass (ผ่าน)
F	Fail (ไม่ผ่าน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่มอบไว้สำหรับการใช้... ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องแจ้งเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## หัวข้อวิทยานิพนธ์

การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด ตามทัศนคติ  
ของผู้พักอาศัย เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

A Study of Condominium Facilities as Perceived by the  
Residents in Phayathai District, Bangkok.

## นักศึกษา

นายศรวิทย์ วัฒนธีรธรรม

## ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์

รองศาสตราจารย์ ดร.เมธี ปิณฑนนท์

## ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม

รองศาสตราจารย์ ชนิษฐา วิเศษสาร

## ระดับการศึกษา

ครุศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาการบริหาร  
อาชีวศึกษา

## ภาควิชา

ครุศาสตรบัณฑิต

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

## พ.ศ.

2541

### บทคัดย่อ

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยแบบบรรยาย (Descriptive research) มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา  
สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นอยู่ของอาคารชุดตามทัศนคติของผู้พักอาศัย และเปรียบเทียบ  
ทัศนคติของผู้พักอาศัยต่อสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นอยู่ และศึกษาข้อเสนอแนะของผู้พัก  
อาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยสุ่มจากประชา  
กรคือ ผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเขตพญาไท กรุงเทพมหานคร จำนวน 6 อาคารชุด เป็นผู้พัก  
อาศัยจำนวน 1,397 คน ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย ได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 316 คน แต่ผู้  
วิจัยขอใช้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 375 คน ผู้วิจัยใช้เครื่องมือเป็นแบบสอบถามปลายเปิดและ  
ปลายปิด ตามข้อมูลเบื้องต้นของผู้ตอบแบบสอบถาม สอบถามทัศนคติเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวก  
ความสะดวกภายในอาคารชุด และข้อเสนอแนะ รวบรวมข้อมูลนำมาวิเคราะห์ด้วยโปรแกรม  
SPSS คำนวณหาค่าความถี่ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และเปรียบเทียบความคิดเห็น  
ด้วยค่าสถิติ t-test ได้ข้อค้นพบดังนี้

1. กลุ่มตัวอย่างเป็นเพศชายและเพศหญิงจำนวนเท่า ๆ กัน คือ 189 และ 186 คน  
ตามลำดับ ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 20-49 ปี จำนวน 569 คน คิดเป็นร้อยละ 71.8 สมรสแล้ว  
จำนวน 216 คน คิดเป็นร้อยละ 57.6 ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี และปริญญาตรี  
จำนวน 263 คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. คิดเป็นร้อยละ 96.8 ประกอบอาชีพรับจ้างจำนวน 231 คน คิดเป็นร้อยละ 61.6 มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่า 20,000 บาท จำนวน 324 คน คิดเป็นร้อยละ 86.4 พักอาศัย 2 คน ต่อ 1 ห้องชุด จำนวน 211 คน คิดเป็นร้อยละ 56.3 ห้องพักมีขนาดระหว่าง 24 ถึง 30 ตารางเมตร จำนวน 201 คน คิดเป็นร้อยละ 53.6 อยู่ระหว่างชั้น 2 ถึง 9 จำนวน 271 คน คิดเป็นร้อยละ 72.27 พักอาศัยมาแล้ว 1 ถึง 2 ปี จำนวน 289 คน คิดเป็นร้อยละ 77.0 ในฐานะเจ้าของห้อง จำนวน 229 คน คิดเป็นร้อยละ 61.1 เหตุผลที่เลือกพักอาศัยในอาคารชุดเพราะใกล้ที่ทำงาน จำนวนผู้ตอบ 221 คน คิดเป็นร้อยละ 58.9 ที่ตั้งโครงการมีทำเลดี สะดวกในการเดินทาง รูปแบบทางสถาปัตยกรรม วิศวกรรม และราคาเหมาะสมจำนวนผู้ตอบ 266 คน คิดเป็นร้อยละ 71.0 สามารถเดินทางไปทำงานด้วยรถโดยสารสาธารณะหรือรถยนต์ส่วนบุคคลจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 282 คน คิดเป็นร้อยละ 75.2 ใช้เวลาเดินทางระหว่าง 30 นาทีถึง 1 ชั่วโมงครึ่ง จำนวนผู้ตอบ 253 คน คิดเป็นร้อยละ 67.5 ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่จำนวน 274 คน คิดเป็นร้อยละ 73.1 คิดจะพักอาศัยในอาคารชุดตลอดไป ส่วนที่เหลือคิดจะย้ายออกจากอาคารชุด โดยให้เหตุผลว่าจำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มมากขึ้น จำนวนผู้ตอบ 230 คน คิดเป็นร้อยละ 61.3

3. ผู้พักอาศัยพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด ด้านสาธารณูปโภค ได้แก่ ลิฟท์ ทางสัญจร ที่จอดรถ ที่ทิ้งขยะรวม โทรศัพทผ่านศูนย์ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบเสอาอากาศรวม ด้านสาธารณูปการ ได้แก่ ห้องอาหาร และร้านค้าย่อย ด้านพักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ สวนหย่อม หรือสนามเด็กเล่น ด้านบริการ ได้แก่ บริการทำความสะอาด บริการเก็บขยะ การรักษาความปลอดภัย และบริการซักรีด โดยทั่วไปผู้พักอาศัยรู้สึกพึงพอใจในระดับปานกลาง ยกเว้นเรื่องระบบเสอาอากาศรวม ผู้พักอาศัยรู้สึกพึงพอใจมาก และไม่พึงพอใจในเรื่อง ที่ทิ้งขยะรวม ร้านค้าย่อย สวนหย่อมหรือสนามเด็กเล่น บริการทำความสะอาด และการรักษาความปลอดภัย โดยเฉพาะเรื่องห้องอาหาร ผู้พักอาศัยไม่พอใจอย่างยิ่ง

4. ผู้พักอาศัยมีข้อเสนอแนะ คือ ลิฟท์ ควรจัดจ้างบริษัทมาดูแลบำรุงรักษาเป็นรายปี และทำความสะอาดลิฟท์ทุกวัน ทางสัญจรควรเพิ่มแสงสว่าง และห้ามวางสิ่งกีดขวาง ที่จอดรถให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเข้มงวด ผู้ขับขี่ยานพาหนะภายในอาคารชุด ที่ทิ้งขยะรวมควรมีการทำความสะดวกอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และจัดให้มีถังขยะแบบมีฝาปิดตามชั้นต่าง ๆ โทรศัพทผ่านศูนย์ควรมีเจ้าหน้าที่ประจำศูนย์คอยบริการรับฝากข้อความ ระบบบำบัดน้ำเสียควรเชิญหน่วยงานราชการมาแนะนำวิธีป้องกันกลิ่น ระบบเสอาอากาศรวมควร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. เที่ยม ร้านค้าย่อยควรจัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคในรูปแบบสหกรณ์ สวน  
หย่อมหรือสนามเด็กเล่นควรมีการปลูกหญ้าและต้นไม้ไว้รอบบริเวณสวนหย่อม บริการทำ  
ความสะอาด ควรจ้างบริษัทรักษาความสะอาดเข้ามาดูแลภายในอาคารชุด บริการเก็บขยะ  
ควรมีการจัดเก็บขยะบ่อยครั้งขึ้นกว่าเดิม บริการรักษาความปลอดภัยควรอบรมเจ้าหน้าที่  
รักษาความปลอดภัยทุกวัน ควรมีการติดตั้งระบบเตือนภัย ควรเพิ่มอุปกรณ์ดับเพลิงและหมั้น  
ดูแลรักษาอุปกรณ์ดับเพลิงอย่างสม่ำเสมอ และบริการซักรีดควรมีการปรับปรุงด้านราคาให้  
เหมาะสม



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Thesis Title	A Study of Condominium Facilities as Perceived by Their Residents in Phayathai District, Bangkok.
Student	Mr. Sorawat Wattanateerathum
Thesis Advisor	Associate Pro. Dr. Methi Pилanthanamong
Thesis Co-advisor	Associate Pro. Kanitta Visatsatorn Associate Pro. Dr. Naovaratana Vilaichone
Level of Study	Master of Industrial Education in Vocational Administration King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang
Year	1998

#### Abstract

This Research was carried out under the method of Descriptive Research with its educational objectives aimed to study about the present existing facilities in the condominiums through the perspectives of their residents, in comparison among residents against its nature and made the study on recommendations derived from the condominium residents towards facilities provided in their condos. The examples group used in the sampling of this research were drawn from the condominium residents in the Phaya Thai District of Bangkok Metropolis, for 6 condominiums, with the number of residents at 1,397 persons, taken with easy sampling, with sampling groups of 375 persons. The researchers used the methods of open-end and closed-end through the primary data of questionnaires done by respondents against questions on facilities within the condominium and their recommendations. Assessment of data to be analyzed with SPSS program, calculation on frequency average value, percentage, average,

deviate standard value and comparison on notions with the method of t-test, the following

findings were found as follows: การใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอญาคให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. The sampling groups were males and females at equal numbers of 189 and 186 respectively, chiefly in the age range of 20-29 years, for 569 persons, or 71.8%, married at 216 persons, or 57.6% with their formal education level lower than bachelor and bachelor level at 263 persons, or 96.8%; and with employment occupations for 231 persons, or 61.6% with average income per month less than 20,000 Baht for 324 persons, or 86.4%. They stayed at 2 persons per one unit for 211 persons, or 56.3%. Their rooms sized between 24 to 30 sqm at 211 persons, or 53.6% between level 2 to 9 for 271 persons, or 72.27%, with residential occupation over one year to two years at 289 persons, or 77.0%. As co-owners for 229 persons, or 61.1%. Their settlement to stay in a condominium was its nearness to their working place were at 221 respondents, or 58.90%; good location of the project with convenient transportation route, architectural design and engineering expertise with suitable prices were with 226 respondents, or 71.0%. The respondents of 282 persons answered that they could travel by bus or personal cars, or 67.5%. Most respondents or 274 persons or 73.1% insisted they wanted to reside in a condominium for good while the remaining figures showed their desire to move out later with reasoning on larger family size from 230 respondents or 61.3%

2. Residents were satisfactory with the provided amenities in staying in the condominium, i.e.; lift, accessibility of corridors, car park, garbage dump, PABX system of telephones, water treatment, and antennas system and the public amenities with restaurants and small shops; the recreational spots were gardens and playgrounds. Servicing facilities with cleaning service, garbage collection, safety measures and laundry. In general the residents answered the questionnaires that they were fairly satisfied with the services except antenna system, but they were not satisfied with garbage dumping place, small shops in the condo and small garden and playground for children, cleaning service and security system. They said they were very disappointed with the restaurants.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. Most residents proposed with recommendations as follows:maintenance on lift should be employed on annual basis and with cleaning work to be carried out every day,corridors should be provided with better lighting and no obstructions. The car park should be strictly guarded and controlled with security personnel. There were calls from them to have cleaning and washing of garbage dumping place once a month and to be equipped with lid on every garbage tanks, telephone-servicing systems should be handled by proper staff. The water treatment system should be instructed through co-operation form the relevant public units to fade away with its bad smell. The antennas system should be turned to satellite signalling system,small shops should be clustered together under a cooperative system. Small gardens and playgrounds should be gardened with grass-cultivation and trees around its place. More services were to be provided on garbages collection and with proper alarming system to warn the security personnel. Some of them said their condominiums should be provided with more fire extinguishers and to be properly checked regularly and laundry services should be adjusted with more proper and suitable pricing.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ประสบผลสำเร็จได้ด้วยความกรุณาของคณาจารย์ทุกท่าน ได้แก่ รองศาสตราจารย์ ดร.เมธี ปิณฑนานนท์ อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ และรองศาสตราจารย์ ชนิษฐา วิเศษสาร อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม ท่านได้ให้ความกรุณาในการช่วยเหลือแนะนำ และชี้แนะความคิดเห็นอันเป็นประโยชน์ ตลอดจนให้กำลังใจและติดตามความก้าวหน้าอยู่ตลอดเวลา จนวิทยานิพนธ์สำเร็จลุล่วงด้วยดี

กราบขอบพระคุณผู้ทรงคุณวุฒิทุกท่านที่ได้กรุณาตรวจแบบสอบถาม และขอขอบคุณท่านผู้พักอาศัยในอาคารชุดที่ตอบแบบสอบถามทุกท่านที่ได้กรุณาให้ความร่วมมือตอบแบบสอบถามและขอขอบคุณบุคลากรทุก ๆ ฝ่ายที่ให้การสนับสนุนส่งเสริมและให้กำลังใจแก่ผู้วิจัยมาโดยตลอด

ประโยชน์และคุณค่าของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยขอมอบแด่ บิดา-มารดา ครู-อาจารย์ และผู้มีพระคุณทุกท่าน

ศรวิสัย วัฒนธีรธรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญ

		หน้า
	บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
	บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	IV
	กิตติกรรมประกาศ.....	VII
	สารบัญ.....	VIII
	สารบัญตาราง.....	XI
	สารบัญแผนภาพ.....	XIII
	บทที่	
1	บทนำ.....	1
	ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
	วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	8
	สมมุติฐานของการวิจัย.....	8
	กรอบแนวความคิดในการวิจัย.....	9
	ขอบเขตของการวิจัย.....	10
	คำนิยามศัพท์.....	11
	เชิงอรรถ.....	13
2	วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	15
	อาคารชุด.....	15
	อาคารชุดในประเทศไทย.....	16
	ลักษณะของอาคารชุด.....	17
	ประเภทของอาคารชุด.....	17
	ความสำคัญของที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด.....	21
	แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย.....	27
	พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย ที่ตั้งโครงการอาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม.....	33 38
	ที่ตั้งโครงการอาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน.....	39
	ระบบการรักษาความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ.....	40

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ระวังการฉ้อโกงทุกชนิด อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

	ทฤษฎีที่เกี่ยวกับความพอใจ.....	42
	ความสำคัญและอุปสรรคในการใช้ความพอใจในการประเมินผล	
	สภาพแวดล้อมทางกายภาพ.....	52
	เชิงอรรถ.....	55
3	วิธีดำเนินการวิจัย.....	63
	การกำหนดประชากร.....	63
	การเลือกกลุ่มตัวอย่าง.....	63
	การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	64
	การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ.....	66
	การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	67
	สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล.....	69
	เชิงอรรถ.....	70
4	การวิเคราะห์ข้อมูลและผลการวิจัย.....	71
	ตอนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	71
	ตอนที่ 2 ทักษะของผู้พักอาศัยต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด.....	79
	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค.....	79
	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ.....	83
	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ.....	85
	สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ.....	86
	ตอนที่ 3 เปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกของ	
	อาคารชุดที่เป็นอยู่.....	89
	ตอนที่ 4 ข้อเสนอแนะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด	99
5	สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	101
	วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	101

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 วัตถุประสงค์ของการวิจัย..... 101  
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

สรุปผลการวิจัย.....	102
ตอนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	102
ตอนที่ 2 ทักษะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด...	104
ตอนที่ 3 ข้อเสนอแนะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร ชุด.....	105
อภิปรายผลการวิจัย.....	106
ตอนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	106
ตอนที่ 2 ทักษะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด...	108
ตอนที่ 3 ข้อเสนอแนะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร ชุด.....	109
ข้อเสนอแนะในการใช้ประโยชน์จากผลการวิจัย.....	110
ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป.....	111
เชิงอรรถ.....	113
บรรณานุกรม.....	116
ภาคผนวก.....	124
ประวัติของผู้เขียน.....	150

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1 แสดงจำนวนประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	64
2 แสดงจำนวนแบบสอบถามที่ได้รับคืน.....	68
3 แสดงจำนวนร้อยละของข้อมูลส่วนตัว.....	72
4 แสดงค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค ตามทัศนะของผู้พักอาศัยในอาคารชุด.....	78
5 แสดงค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ ตามทัศนะของผู้พักอาศัยในอาคารชุด.....	82
6 แสดงค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ตามทัศนะของผู้พักอาศัยในอาคารชุด.....	84
7 แสดงค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ ตามทัศนะของผู้พักอาศัยในอาคารชุด.....	85
8 แสดงการเปรียบเทียบทัศนะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค ระหว่างผู้พักอาศัยในห้องชุดขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยในห้องชุดขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป.....	88
9 แสดงการเปรียบเทียบทัศนะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ ระหว่างผู้พักอาศัยในห้องชุดขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยในห้องชุดขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป.....	90
10 แสดงการเปรียบเทียบทัศนะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ระหว่างผู้พักอาศัยในห้องชุดขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยในห้องชุดขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป.....	91
11 แสดงการเปรียบเทียบทัศนะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ ระหว่างผู้พักอาศัยในห้องชุดขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยในห้องชุดขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป.....	92

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการศึกษาวิจัยเท่านั้น ไม่ควรนำข้อมูลไปใช้  
 11 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่

หน้า

12	แสดงการเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภท สาธารณูปโภค ระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000บาทต่อเดือน.....	93
13	แสดงการเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ ระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน.....	95
14	แสดงการเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือนกับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน.....	96
15	แสดงการเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ ระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือนกับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000บาทต่อเดือน.....	97

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่

หน้า

1. แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยต่าง ๆ ในการตอบรับทางสังคม-จิตวิทยา  
พฤติกรรมต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ..... 44
2. แสดงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัย และผลทางด้าน  
สังคม จิตวิทยาที่เกิดจากความพอใจและไม่พอใจ..... 45



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

# บทที่ 1

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันแบบใหม่ ซึ่งประชาชนให้ความสนใจเข้าพักอาศัยกันอย่างแพร่หลายในเขตตัวเมืองที่เจริญแล้ว ทั้งนี้เพราะอาคารชุด สามารถสนองตอบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่ให้ความสะดวกสบายแก่ ผู้พักอาศัยที่อยู่ในเขตเมืองไม่ต้องใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานมากนักดังเช่น ทวีติย์ วิจิตรสุนทรการ ได้กล่าวว่า "อาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมมีความสามารถสนองตอบต่อความต้องการที่พักอาศัยในเขตเมืองในราคาที่เหมาะสมตรงความต้องการของผู้ที่มีที่พักอาศัย แม้ว่าราคาที่ดินในตัวเมืองจะถีบตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องก็ตาม"<sup>1</sup>

ขณะที่ มานพ พงศทัต ได้ให้ทัศนะว่า

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม สามารถอำนวยความสะดวกสบายในการเดินทาง และหลบเลี่ยงปัญหาการจราจร อย่างได้ผล ซึ่งเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย เวลา และสุขภาพจิตของผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดในเขตเมือง เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ที่มีที่พักอาศัยในเขตชานเมือง แต่ต้องเดินทางเข้ามาทำงานในตัวเมือง"<sup>2</sup>

และได้กล่าวอีกว่า "มีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งด้านอุปโภคและสาธารณูปโภคอย่างพร้อมเพียง ตลอดจนมีระบบรักษาความปลอดภัย ทั้งในแง่ชีวิตและทรัพย์สินที่ดีพอควร"<sup>3</sup>

นับตั้งแต่มีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นผลให้อาคารชุดยังได้รับความนิยมเชื่อถือและยอมรับของผู้พักอาศัยมากขึ้นมาเป็นลำดับ ดังที่เราเห็นอยู่ในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้จึงไม่อาจปฏิเสธได้ว่าอาคารชุดได้เป็นของคู่กันกับสังคมเมืองที่มีความเจริญแล้วทุกแห่ง รวมทั้งตัวเมืองที่เจริญแล้วในประเทศไทย เช่น กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ เชียงใหม่ เป็นต้น

นอกจากนี้การพักอาศัยสมัยใหม่ในรูปอาคารชุด ยังทำให้เราพบข้อเท็จจริงอีกข้อก็คือ ผู้ที่พักอาศัยในอาคารชุดจำเป็นจะต้องปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตที่เคยอยู่อย่างสบาย ๆ มีอิสระ มาเป็นการดำเนินการใช้ชีวิตร่วมกันภายในอาคารชุด ทั้งนี้ เพราะการอยู่อาศัยในอาคารชุดจะทำอะไรตามอำเภอใจเหมือนอยู่บ้านส่วนตัว เช่น บ้านจัดสรร หรือทาวน์เฮาส์ไม่ได้ อาคารชุดจะมีกฎหมายรับรองทั้งในเรื่องทรัพย์สินส่วนตัวและการใช้ทรัพย์สิน ส่วนรวมไว้อย่างชัดเจน ดังนั้น ผู้พักอาศัยในอาคารชุดจำต้องมีพฤติกรรมที่ยอมรับหลักเกณฑ์ ประณีประนอม และมีเหตุผลมากอันเป็นสิ่งจำเป็นของคนหมู่มากมิใช่อยู่ลำพังคน ๆ เดียว หรือ ครอบครัวเดียวในบ้านหลังโดด ๆ

ดังนั้น การเปลี่ยนวิถีการพักอาศัยแบบครอบครัวเดียว มาอยู่กันหลายครอบครัวในบริเวณเดียวกันนี้เอง ทำให้ผู้พักอาศัยต้องลดพฤติกรรมที่อิสระของตนลงบ้างจากการที่เคยอาศัย อยู่ในพื้นที่ที่มีบริเวณมาก และมีสัดส่วน กลับต้องมาอยู่ในพื้นที่ที่จำกัด คับแคบ พื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอแต่ก่อน แต่ก็ได้รับความสะดวกสบายด้านอื่นมาทดแทน

อย่างไรก็ตาม อาคารชุดเป็นคำใหม่สำหรับความนึกคิดของผู้อาศัย ทั้ง ๆ ที่จัดได้ว่าเป็นลักษณะที่อยู่อาศัยที่คุ้นเคยกันดี โดยเรียกในชื่อแฟลต ห้องชุด อพาร์ทเมนต์ คอนโด และ แมนชั่น เป็นต้น แต่อาคารชุดจะแตกต่างกับที่อยู่อาศัยลักษณะเหล่านั้น ในด้านกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของ การอยู่อาศัยแบบอาคารชุดได้รับการวิพากษ์วิจารณ์ต่าง ๆ นานาว่า เป็นรูปแบบ ของชาวตะวันตก คนไทยจะอยู่เช่นนี้ได้หรือ เพราะคนไทยมีระเบียบวินัยไม่ดีเท่าชาวตะวันตก ตลอดจนความเกรงกลัวในเรื่องแผ่นดินไหวหรือไฟไหม้ ซึ่งกรณีปัญหาเหล่านี้ สามารถจัดระบบ ระเบียบการอยู่ร่วมกันและหามาตรการป้องกันภัยต่าง ๆ ได้

ทั้งนี้หากจะพิจารณาถึงข้อดีของอาคารชุด สามารถกล่าวได้ว่าการสร้างอาคารชุดในเมืองจะมีข้อดีคือ

- 1) ลดเวลาและค่าใช้จ่ายของการเดินทางลง
- 2) ทำให้ลดปัญหาการจราจร โดยส่วนรวม
- 3) ไม่ต้องจ้างคนใช้ และคนทำสวน ส่วนตัว
- 4) ได้ประโยชน์จากบริการ สาธารณะ ซึ่งเป็นทรัพย์สินกลางต่าง ๆ เช่น น้ำตก สระ

ว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ห้องประชุม สวนหย่อม ที่จอดรถ ฯลฯ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

5) ลดค่าใช้จ่ายของรัฐ ในการบริการสาธารณูปโภค เช่น ลดระยะทางการเดินท่อ ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีเหตุตบแต่งเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้ ประปา ท่อระบายน้ำ และการปักเสาพาดสาย ตลอดจนการเก็บขยะมูลฝอย

- 6) ทำให้ประสิทธิภาพการใช้ที่ดินสูงขึ้น ไม่ต้องไปเบียดบังพื้นที่เกษตรกร ที่อุดมสมบูรณ์ตามชนเมือง
- 7) ทำให้เกิดความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ สร้างงานให้แก่อุตสาหกรรมต่อเนื่อง และประชาชนเป็นจำนวนมาก และ
- 8) สร้างปัจจัยที่เอื้ออำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้ลงทุนชาวต่างชาติ ที่กล่าวมาข้างต้นเป็นการวิเคราะห์ถึงผลของอาคารชุดต่อตลาดที่อยู่อาศัย ทางด้านปัจจัยกำหนดอุปสงค์ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าอาคารชุดจะสามารถสร้างความพอใจให้กับผู้อยู่อาศัยได้แต่การจะสรุปว่าแนวโน้มของตลาดจะดีหรือไม่นั้น ควรพิจารณาถึงเงื่อนไขกำหนดอุปสงค์ ได้แก่

8.1. ความต้องการที่อยู่อาศัย เป็นลักษณะประจำตัวซึ่งปรากฏอยู่ในพฤติกรรมของมนุษย์ทั่วไป โดยความต้องการดังกล่าวนี้ไม่เพียงแต่เป็นความต้องการมีที่อยู่อาศัย แต่เป็นความต้องการมีกรรมสิทธิ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัยด้วย

8.2. ความสามารถในการจ่ายเงินซื้อ ซึ่งจะต้องพิจารณาจากรายได้และราคาที่อยู่อาศัยในย่านใจกลางเมือง ที่มีราคาค่อนข้างสูงมาก นอกจากนี้จะต้องพิจารณาว่าจะสร้างอาคารชุดเพื่อสนองประชาชนกลุ่มรายได้ไหน เพราะรายได้ต่างระดับกัน ย่อมหมายถึงความแตกต่างกันในความสามารถจ่ายเงินซื้อ

8.3. ความเต็มใจที่จะซื้อ โดยพิจารณาว่าอาคารชุดจะให้ความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยเพียงใด เมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ ที่ทดแทนกันได้ ซึ่งหมายถึงความเต็มใจที่ผู้อยู่อาศัยจะจ่ายเงินซื้อ เมื่อเขามีความสามารถที่จะจ่ายได้

ดังนั้น อุปสงค์ของอาคารชุดจะเป็นอุปสงค์ที่มีประสิทธิภาพได้หรือไม่ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสำคัญที่สุด คือความสามารถในการจ่ายเงินซื้อ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งราคาของอาคารชุดจะเป็นตัวกำหนดที่สำคัญถึงแนวโน้มของภาวะอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัย ส่วนทางด้านอุปทานนั้นในสภาวะการณ์ปัจจุบัน การแข่งขันระหว่างผู้ผลิตมีความรุนแรงเพิ่มขึ้นมาก ผู้ผลิต จึงพยายามผลิตและจัดการเพื่อดึงดูดความสนใจ และสนองความต้องการของลูกค้ามากที่สุด จึงไม่น่าจะเกิดปัญหาด้านอุปทาน

ในการก่อสร้างอาคารชุดนั้น ผู้ผลิตจะสามารถลดต้นทุนของที่ดินการก่อสร้าง เฉลี่ยต่อหน่วย เนื่องจากการลดต้นทุนบางอย่าง แต่ปรากฏว่าผู้ผลิตอาคารชุดต้องเพิ่มต้นทุนในด้านเครื่องจักรและอุปกรณ์อาคาร อาทิ ลิฟท์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สนามเทนนิส และสระว่ายน้ำ เป็นต้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้ทำให้อัตราต้นทุนการผลิตของอาคารชุดสูงขึ้นและแหล่งที่ตั้งย่านไหน อย่างไรก็ตามในความเป็นจริงผู้ผลิตหรือผู้จัดสรรเอกชน จะให้ความสนใจ

แก่ผู้มีรายได้ปานกลางและระดับสูง ทั้งนี้เนื่องจากมีกำไรเป็นสิ่งล่อใจ รวมทั้งราคาที่ดินในชุมชนย่านใจกลางเมืองที่มีราคาค่อนข้างสูง จะเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ผู้จัดสรร จำเป็นต้องสร้างเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้สูงและปานกลาง เมื่อพิจารณาทั้งทางด้านอุปสงค์ และอุปทานของตลาดที่อยู่อาศัยอาคารชุดจัดเป็นที่อยู่อาศัยอีกประเภทหนึ่งที่ไม่เพียงแต่จะทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยตื่นตัวขึ้น แต่ยังมีผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย กล่าวคือ มีผลต่อการจ้างงานในกิจการก่อสร้าง ส่งผลถึงอุตสาหกรรมอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะกับอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง และที่สำคัญคือการลดปัญหาการจราจร และช่วยประหยัดพลังงานเชื้อเพลิงต่าง ๆ ด้วย การอยู่อาศัยแบบอาคารชุดจึงมีความสำคัญมากกับชุมชนเมืองใหญ่ต่าง ๆ ทุกแห่ง รวมทั้งกรุงเทพมหานครด้วย

คำว่า “อาคารชุด” (Condominium) มีรากศัพท์มาจากภาษาฝรั่งเศส คำว่า con หมายถึง “ร่วมกัน” คำว่า domus หมายถึง “สถานที่อยู่อาศัย” ดังนั้น คำว่า Condominium จึงหมายถึง สถานที่ที่มีผู้อยู่อาศัยร่วมกันในลักษณะที่สามารถแบ่งเขตได้ว่า ทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินบุคคล และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินกลาง ที่มีไว้เพื่อคุณค่าหรือประโยชน์สุขร่วมกัน (พงษ์ศักดิ์, 2534 : 127)<sup>4</sup>

ระยะแรกของการพัฒนาทางด้านอาคารชุด ผู้ประกอบการกลุ่มแรก ๆ ที่มีประสบการณ์ และได้เห็นรูปแบบอาคารชุดในต่างประเทศ โดยเฉพาะฮ่องกง และสิงคโปร์ ได้นำเอารูปแบบมาใช้ทำโครงการขึ้นในประเทศไทย แต่เนื่องจากคนไทยยังคงมีความคุ้นเคยกับการพักอาศัยในรูปแบบเดิม ที่อยู่อาศัยในแนวราบ (บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถว) มากกว่า จึงทำให้ขาดความสนใจและความเข้าใจในรูปแบบที่พักอาศัยรูปแบบใหม่นี้ ประกอบกับการออกแบบในระยะแรก ๆ นั้น มักจะทำการศึกษาและนำเอามาตรฐานส่วนใหญ่ของต่างประเทศ ทั้งฮ่องกง สิงคโปร์ และสหรัฐอเมริกา มาเป็นมาตรฐานในการออกแบบและกำหนดโครงการ ทำให้หลายโครงการยังขาดรายละเอียด หรือมาตรฐานที่สอดคล้องกับวิถีชีวิต (Life Style) ของคนไทยที่เดิมคุ้นเคยกับการอยู่อาศัยในที่ราบ มีอิสระ มีความเป็นส่วนตัว แต่รูปแบบของอาคารชุดกลับต้องมีการอยู่ร่วมกันกับกลุ่มคนจำนวนมาก ขาดความอิสระ และความเป็นส่วนตัว (Privacy) แต่ก็มีกลุ่มผู้ที่มีความคุ้นเคยอยู่บ้างบางส่วน ที่เคยใช้ชีวิตในต่างประเทศซึ่งมีอาคารชุดและเคยพักอาศัยในอาคารชุดมาแล้ว หรือไม่ก็เป็นกลุ่มที่เคยพักอาศัยในอพาร์ทเมนท์ หรือแฟลตมาก่อน ซึ่งทำให้กลุ่มนี้พอที่จะมีความคุ้นเคยกับการอยู่อาศัยในอาคารชุดดีขึ้น

โครงการอาคารชุดที่เกิดขึ้นหลังชุดแรก ก็เริ่มมีการปรับปรุงพัฒนาขึ้น มีการเติมใส่สิ่งอำนวยความสะดวกเข้าไป เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตให้แก่ผู้อยู่อาศัยของโครงการ และพัฒนาทางด้านรูปแบบทางสถาปัตยกรรม ให้น่าสนใจมากขึ้น รวมถึงกลไกทางการตลาดและราคาที่น่าสนใจ ประกอบกับในช่วงปี 2532-2533 เศรษฐกิจของประเทศไทยฟื้นตัวขึ้น ทำให้เกิดกลุ่มผู้ที่สนใจอาคารชุดกันอีกครั้งหนึ่ง ทั้งผู้ประกอบการ ผู้ซื้อที่มีตัวผู้ซื้อจริง (เพื่อใช้พักอาศัย) และผู้ซื้อจpong (เพื่อลงทุนหรือเก็งกำไร) ซึ่งโดยรวมก็ยังคงขาดการศึกษาถึงความต้องการที่แท้จริงของผู้พักอาศัยในอาคารชุด

จากการศึกษาของกลุ่ม ดี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ บอกถึง “ข้อพิจารณาของผู้ซื้ออาคารชุดพักอาศัย โดยร้อยละ 34.04 พิจารณาถึงความสะดวกของทำเลที่ตั้ง ร้อยละ 28.72 คำนึงถึงลักษณะเด่นของห้องพักอาศัย ร้อยละ 9.57 พิจารณาถึงความสะดวก ร้อยละ 8.51 พิจารณาถึงเรื่องราคา และร้อยละ 19.16 พิจารณาด้านอื่น ๆ”<sup>5</sup>

ในขณะที่ความต้องการการพักอาศัยในอาคารชุดมากขึ้นทุก ๆ วัน แต่ก็มีคำกล่าวหาถึงความไม่เหมาะสมด้านอาคารสถานที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดเป็นจำนวนมาก เช่น หนังสือพิมพ์มติชนได้ตีพิมพ์ว่า

จากการสำรวจถึงปัญหาของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมทั้งสามระดับ ได้แก่ ระดับธรรมดา ระดับกลาง และระดับสูง พบว่า ผู้อยู่อาศัยร้อยละ 53.3 ประสบปัญหา ในจำนวนนี้เป็นคอนโดมิเนียม ระดับธรรมดาถึงร้อยละ 62.7 คอนโดมิเนียมระดับกลางร้อยละ 49.1 และคอนโดมิเนียมระดับสูงอีกร้อยละ 30.0 ส่วนอีกร้อยละ 46.7 ของคอนโดมิเนียมทุกระดับไม่ประสบปัญหาใด ๆ สำหรับปัญหาที่พบมากที่สุดคือ ลิฟต์ค้าง (ร้อยละ 50.0) ซึ่งพบในคอนโดมิเนียมระดับธรรมดา มากที่สุด รองลงมาได้แก่ เรื่องน้ำไม่ไหล คิดเป็นร้อยละ 21.3 ซึ่งผู้พักอาศัยคอนโดมิเนียมระดับสูงประสบมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 33.3 ตามด้วยคอนโดมิเนียมระดับธรรมดาคิดเป็นร้อยละ 21.3 และปัญหาในระดับสามคือ ผู้ร่วมอาศัยไม่สุภาพ คิดเป็นร้อยละ 18.8 ซึ่งในจำนวนนี้อยู่ในคอนโดมิเนียมระดับสูงถึงร้อยละ 33.3 สำหรับเรื่องสภาพแวดล้อมและไฟฟ้าก็เป็นอีกปัญหาหนึ่งที่ผู้อยู่อาศัยทุกระดับประสบอยู่ คิดเป็นร้อยละ 17.5 และ 11.3 ตามลำดับ<sup>6</sup>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ภายในสำนักงานเท่านั้น ไม่ควรเผยแพร่ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ หากมีข้อสงสัยหรือข้อผิดพลาด กรุณาแจ้งมายังฝ่ายประชาสัมพันธ์ของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในขณะที่หนังสือพิมพ์ “คู่แข่ง” ก็ได้ตีพิมพ์เกี่ยวกับปัญหาต่าง ๆ ของผู้พักอาศัยว่า

ผู้ที่พักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบำรุงรักษาร่วมกัน ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ส่วนกลาง ระบบรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษาตัวอาคาร การบริการด้านความสะดวก เป็นต้น โดยอาจตั้งคณะกรรมการการบริหารอาคารชุดขึ้นมาเพื่อดูแลรับผิดชอบ ซึ่งจากการสอบถามความคิดเห็นผู้อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมทั่วกรุง พบว่ามีในสัดส่วนร้อยละ 91.3 ที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาร่วมกับทางคอนโดมิเนียม ส่วนกลุ่มที่ไม่ได้เสียอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 8.7 โดยในกลุ่มที่พักอาศัยคอนโดมิเนียมระดับธรรมดาเสียอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 97.3 กลุ่มที่พักอาศัยคอนโดมิเนียมระดับปานกลางร้อยละ 80.0 ส่วนกลุ่มที่พักอาศัยคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงนั้นเสียค่าใช้จ่ายร่วมกับคอนโดมิเนียมมากถึงร้อยละ 100.0 โดยสรุปผู้พักอาศัยในอาคารชุดจะเสียค่าบำรุงรวมระหว่าง 301-400 บาทต่อเดือน<sup>7</sup>

ในทำนองเดียวกัน หนังสือพิมพ์ “คู่แข่ง” ก็ได้ตีพิมพ์อีกวาระหนึ่งว่า

จากสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ทำให้โครงการอาคารชุดพักอาศัยเข้ามาแทนที่ บ้านเดี่ยวมากขึ้น และต่างก็พยายามทดแทนความต้องการในเรื่องบ้านให้สมบูรณ์ที่สุด อย่างไรก็ตามเป็นเรื่องที่น่าสนใจว่า คนที่อยู่ในอาคารชุดพักอาศัยเหล่านั้น คิดจะย้ายกันบ้างหรือไม่ และเพราะเหตุใด จากการสำรวจแนวความคิดที่ย้ายออกของผู้พักอาศัยในคอนโดมิเนียมจำนวน 150 ตัวอย่างในกรุงเทพมหานคร พบว่า ร้อยละ 54.7 คิดจะย้ายออก ในจำนวนนี้ส่วนใหญ่ร้อยละ 61.3 อยู่คอนโดมิเนียมระดับธรรมดา อีกร้อยละ 58.2 อยู่ในระดับกลาง โดยร้อยละ 37.8 จากผู้คิดย้ายให้เหตุผลว่าอยากอยู่บ้านเดี่ยวมากกว่าโดยร้อยละ 50.0 อยู่ในคอนโดมิเนียมระดับสูง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สำนักงานไว้สำหรับบริการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้า ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ต่อมา หนังสือพิมพ์ “คู่แข่ง” ยังได้ตีพิมพ์เพิ่มเติมอีกว่า

อย่างไรก็ตาม มีผู้อยู่อาศัยอีกจำนวนไม่ต่ำกว่า 1 ใน 3 ของทั้งหมด หรือคิดเป็นร้อยละ 37.4 ที่ไม่คิดจะย้ายออก ทั้งนี้อาจเป็นเพราะความเหมาะสมในปัจจุบันหลายอย่าง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องราคาทำเลที่ตั้ง ตลอดจนความสะดวกสบายที่แต่ละโครงการมีให้ โดยที่ร้อยละ 82.1 จากกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ไม่คิดย้ายออก ให้เหตุผลว่า คอนโดมีเนียมที่อยู่นี้ดีอยู่แล้ว ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในคอนโดมีเนียมระดับสูง คิดเป็นร้อยละ 81.3 ระดับปานกลางคิดเป็นร้อยละ 60.0 และระดับธรรมดาคิดเป็นร้อยละ 55.0<sup>9</sup>

นอกจากนี้ หนังสือพิมพ์ “ฐานเศรษฐกิจ” ยังได้ตีพิมพ์เกี่ยวกับปัญหาต่าง ๆ ของผู้พักอาศัยว่า

จากสถิติการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยในรอบปี 2536 มีข้อน่าสังเกตประการหนึ่ง คือ จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวขายกันอยู่ในท้องตลาดมีมากกว่า 300 โครงการ คิดเป็นจำนวนยูนิตจะได้อีกกว่า 113,000 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่า 500,000 บาท ถึงร้อยละ 33.51 ส่วนใหญ่จะเป็นคอนโดมีเนียมราคาถูก คอนโดมีเนียมราคาถูกจำนวนมหาศาล สามารถปิดยอดขายในระยะเวลาอันรวดเร็ว ไม่ว่าจะซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ๆ เก็งกำไร หรือให้เช่าก็ตาม ทำให้เกิดคำถามว่าสภาพความเป็นอยู่และสิ่งแวดล้อมจะเหมือนกับความฝัน หรือความตั้งใจที่ซื้อไว้ครั้งแรกหรือไม่ บริษัท เอเยนซี ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ จำกัด ได้ทำการสำรวจ คอนโดมีเนียมจำนวน 64 แห่ง ปรากฏว่าการใช้สอยของห้องชุดถูกปล่อยทิ้งไว้เฉย ๆ มากถึงร้อยละ 76.6 มีผู้อยู่อาศัยเองร้อยละ 13.5 และให้เช่าอยู่อาศัย ร้อยละ 9.9 ปัญหาที่มีนักเก็งกำไรไปซื้อห้องชุดไว้เป็นจำนวนมาก ทำให้ผู้เช่าอยู่อาศัยมีจำนวนน้อย ผลกระทบที่ติดตามมาคือเมื่อคนอยู่น้อย นิติบุคคลอาคารชุดย่อมเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่ได้ตามเป้า การดูแลทรัพย์สินส่วนกลางจึงทำได้เต็มที่ และเกิดสภาพเสื่อมโทรมเร็วเนื่องจากขาดการซ่อมบำรุงและดูแลรักษา ปัญหาอีกประการหนึ่งของคอนโดมีเนียมราคาถูก ซึ่งถูกกล่าวหาว่าเป็นสลัมลอยฟ้า มีสาเหตุมาจากความมั่งคั่งไม่ร่วมมือ และไม่มีการระเบียบของผู้อยู่อาศัยมากถึงร้อยละ

34.1 รองลงมาเป็นสภาพทางกายภาพ คือ มีความคับแคบหนาแน่น และคุณภาพการก่อสร้างต่ำ (ร้อยละ 8.2) นอกจากนี้เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณะที่มีไม่เพียงพอ ร้อยละ 1.2 อย่างไรก็ตาม ยังมีผู้ที่เห็นส่วนดีของอาคารชุดราคาถูกว่า ปัญหาของโครงการสามารถจัดระเบียบการอยู่ร่วมกันได้ดีกว่าคอนโดมิเนียมที่ต่างคนต่างอยู่ มีสัดส่วนถึงร้อยละ 28.99 นอกจากนี้อาคารชุดราคาก็ยังเหมาะกับครอบครัวขนาดเล็ก ไม่น่าแน่นเหมือนสลัม และราคาเหมาะสม (ร้อยละ 14.5)<sup>10</sup>

ในฐานะที่ผู้ศึกษาเป็นนักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชาการบริหารอาชีพศึกษา จึงมีความสนใจที่จะทำวิจัยเรื่อง “การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตามทัศนะของผู้พักอาศัย เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร” เพื่อสำรวจความคิดเห็นของผู้พักอาศัย ต่อสภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เป็นอยู่และที่ควรจะเป็นตามทัศนะของผู้พักอาศัย เพื่อความกระจ่างชัดของข้อมูลจะได้เป็นประโยชน์ต่อการบริหารอาคารชุด และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยต่อไป

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายที่จะสำรวจทัศนะของผู้พักอาศัย ในอาคารชุดที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในอาคารชุดของผู้พักอาศัย โดยจะทำการศึกษาในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. เพื่อศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นอยู่ในอาคารชุดตามทัศนะของผู้พักอาศัย
2. เพื่อเปรียบเทียบทัศนะของผู้พักอาศัยต่อสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นอยู่ โดยจำแนกตามขนาดของห้องชุด และรายได้ของผู้พักอาศัย
3. เพื่อศึกษาข้อเสนอแนะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด

### สมมติฐานของการวิจัย

เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. ผู้พักอาศัยในอาคารชุดที่มีขนาดห้องชุดต่างกัน มีทัศนะต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุดต่างกัน

2. ผู้พักอาศัยในอาคารชุดที่มีรายได้ต่างกัน มีทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุดต่างกัน

### กรอบแนวความคิดในการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ยึดกรอบแนวคิดจากรายงานการศึกษาเรื่อง “คอนโดมิเนียมกฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาดและการบริหารงาน” โดยนาย นรินทร์ สกุลคณานุกวัฒน์ และคณะ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

#### สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุด

การจัดทำโครงการอาคารชุด นอกจากจะมุ่งแก้ปัญหาเฉพาะในด้านตัวอาคารและการจัดสรรพื้นที่ให้สอดคล้องให้เหมาะสมแล้ว ยังต้องคำนึงถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ควรจัดเตรียมไว้ในโครงการ เพื่อเพิ่มระดับมาตรฐานและสภาพแวดล้อมที่ดีต่อลักษณะการอยู่อาศัยภายในตัวเมือง

จากการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยประเภทโครงการอาคารชุดที่ได้ดำเนินงานไปแล้วนั้น พบว่า ได้มีการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกในรูปแบบต่าง ๆ โดยจะมีความแตกต่างกันตามระดับราคาขายในโครงการนั้น ๆ ด้วย แต่โดยสรุปแล้วสามารถจัดแยกเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ 4 ประเภท คือ

1. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค โครงการทั่วไปจะมีการจัดเตรียมสาธารณูปโภคที่สำคัญต่อการอยู่อาศัย ดังนี้

- 1.1 ที่จอดรถ ใช้มาตรฐาน 1 คัน ต่อ 1 ห้องชุด
- 1.2 ระบบลิฟท์ สำหรับอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป
- 1.3 ระบบปล่องทิ้งขยะรวม สำหรับอาคารสูงอย่างน้อยชั้นละ 1 จุด
- 1.4 ระบบโทรศัพท์ผ่านศูนย์ห้องชุดละ 1 สาย
- 1.5 ระบบเสอากาศวิทย์และโทรทัศน์ร่วมกัน

2. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ การจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวก

ประเภทนี้ นอกจากจะขึ้นกับราคาขายในโครงการดังกล่าวแล้วนั้นยังขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการด้วย แต่โดยทั่วไปแล้วโครงการต่าง ๆ จะมีการจัดเตรียมร้านค้าย่อย และร้านอาหารไว้ในโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่นำไปสำหรับการใช้งานภายในเท่านั้น ไม่สามารถนำออกเผยแพร่ได้โดยไม่ได้รับอนุญาต  
ไม่ว่ากรณีใดๆก็ตาม ถือว่าผิดกฎหมายและต้องแจ้งถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ โดยส่วนใหญ่แล้วโครงการต่าง ๆ จะมีการจัดเตรียม สระว่ายน้ำ และสวนหรือสนามหญ้าพักผ่อนไว้ให้ สำหรับที่พักผ่อนหย่อนใจในรูปแบบอื่น ๆ นั้นจะแตกต่างกันไปตามโครงการ และระดับราคาขายในแต่ละโครงการ

4. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ เพื่อสร้างความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัย โดยทั่วไปแล้วโครงการต่าง ๆ จะมีการเตรียม ห้องโถงสำหรับพักผ่อนรวม จัดบริการทำความสะอาดทั่วไปและบริการเก็บขยะ ส่วนบริการประเภทอื่น ๆ ที่แตกต่างกันไปนั้นก็จะขึ้นอยู่กับลักษณะของโครงการและราคาขายในโครงการนั้นด้วยเช่นกัน<sup>11</sup>

### ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยนี้มุ่งวิจัยอาคารชุดแบบพักอาศัยที่จัดทำขึ้นโดยภาคเอกชน ในเขตพญาไท กรุงเทพมหานคร อาคารชุดที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย ได้แก่อาคารชุดที่มีจำนวนชั้นตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป และมีขนาดพื้นที่ภายในห้องชุดตั้งแต่ 24-75 ตารางเมตรต่อยูนิต ประชากรที่ศึกษาในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ ผู้พักอาศัยในอาคารชุด เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร จำนวน 6 อาคารชุด เป็นจำนวนห้องพักอาศัย 1397 ห้องชุด หรือเป็นจำนวนผู้พักอาศัย 1397 คน โดยถือเอาแต่ละห้องชุดมีเจ้าของเพียงคนเดียว แม้ว่าชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะมีมากกว่า 1 ชื่อ กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาวิจัย ได้แก่ ผู้พักอาศัยในอาคารชุดเขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ไม่ว่าจะฐานะผู้เช่าหรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งได้จากการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างจากประชากรทั้งหมดของกลุ่มตัวอย่าง จากประชากรทั้งหมดโดยวิธีของ Yamana<sup>12</sup> ได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง 375 คน โดยเทียบสัดส่วนบัญญัติไตรยางค์ และเก็บข้อมูล โดยวิธีการสุ่มอย่างง่าย ตัวแปรที่จะนำการศึกษาวิจัย ได้แก่

ตัวแปรต้น ประกอบด้วย

ขนาดของห้องชุดตั้งแต่ 24-30 ตารางเมตรต่อยูนิต

ขนาดของห้องชุดตั้งแต่ 31-75 ตารางเมตรต่อยูนิต

รายได้ของผู้พักอาศัยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน

รายได้ของผู้พักอาศัยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ตัวแปรตาม ประกอบด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด 4 ประเภท ได้แก่  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้  
ประเภทสาธารณูปโภค

ประเภทสาธารณูปการ  
 ประเภทพักผ่อนหย่อนใจ  
 ประเภทบริการ

## คำนิยามศัพท์

1. **สิ่งอำนวยความสะดวก** หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีการจัดเตรียมไว้ภายในอาคารชุด ซึ่งมีการแบ่งไว้เป็น 4 ประเภท
  - 1.1 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค หมายถึง สาธารณูปโภคที่สำคัญต่อการอยู่อาศัยในอาคารชุด เช่น ลิฟท์ ทางสัญจร ที่จอดรถ ที่ทิ้งขยะรวม โทรศัพท์ผ่านศูนย์ ระบบบำบัดน้ำเสียและระบบเสอากาศรวม ว่ามีความเพียงพอ ความเหมาะสม ความปลอดภัย ความสะอาด ความสวยงาม และมีประสิทธิภาพ
  - 1.2 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดเตรียมเพื่อความสะดวกสบายของผู้พักอาศัยในอาคารชุด เช่น ห้องอาหารและร้านค้าย่อยว่ามีความเพียงพอ ความเหมาะสม ความสวยงาม และมีสุขลักษณะ
  - 1.3 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดเตรียมเพื่อความสะดวกสบายของผู้พักอาศัยในอาคารชุด เช่น ห้องอาหารและร้านค้าย่อยว่ามีความเพียงพอ ความเหมาะสม ความสวยงาม และมีสุขลักษณะ
  - 1.4 สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดเตรียมเพื่อบริการแก่ผู้พักอาศัยในอาคารชุด เช่น บริการทำความสะอาด บริการซักรีด บริการเก็บขยะ บริการรักษาความปลอดภัย ว่ามีความเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และความประหยัด
2. **อาคารชุด** หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางซึ่งเป็นอาคารชุดที่ตั้งอยู่ในเขตพญาไท กรุงเทพมหานคร จำนวน 6 อาคารชุด<sup>13</sup> ได้แก่ สามเสนวิลเลจ วิวาดีคอนโดมิเนียม สะพานควายคอนโดมิเนียม แฟมิลีทาวน์ สายลมคอนโดมิเนียม และห้วยดาวคอนโดมิเนียม
3. **อาคารชุดพักอาศัย** หมายถึง อาคารที่มีการแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนต่าง ๆ ประกอบด้วยพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่ส่วนรวม (ทรัพย์สินส่วนกลาง) กล่าวโดยรวม เป็นอาคารที่มีการใช้เอกสิทธิ์แห่งพื้นที่ร่วมกัน และใช้พื้นที่ส่วนใหญ่ในการพักอยู่อาศัยเป็นหลัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานี้เท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีเหตุเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและเงื่อนไขอื่นใดของเอกสารทุกสิ่งที่มีการนำไปใช้

4. **ห้องชุด** หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล<sup>14</sup> กล่าวคือ ในอาคารแต่ละแห่งไม่ว่าจะเป็นอาคารประเภทใด หากมีการแบ่งแยกเป็นหน่วยย่อย สำหรับใช้อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการอื่นใด โดยบุคคลสามารถเข้าไปถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคลแล้วย่อมถือเป็นห้องชุด ห้องชุดอาจมีลักษณะแตกต่างกันออกไป แต่รวมแล้วต้องเป็นห้องที่สามารถแยกเป็นส่วนเฉพาะบุคคลได้

5. **ขนาดของห้องชุด** หมายถึง พื้นที่ภายในห้องชุด ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ขนาด คือ พื้นที่ภายในห้องชุดตั้งแต่ 24-30 ตารางเมตรต่อยูนิต กับพื้นที่ภายในห้องชุดตั้งแต่ 31-75 ตารางเมตรต่อยูนิต

6. **ผู้พักอาศัย** ในที่นี้หมายถึง บุคคลผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือผู้เช่าห้องชุดซึ่งพักอาศัยอยู่ในอาคารชุด



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## เชิงอรรถ

<sup>1</sup> ทวีติย์ วิจิตรสุนทรการ, “แนวโน้มของตลาดบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาการตลาด, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527), หน้า 1-2.

<sup>2</sup> มานพ พงศทัต, คู่มือคอนโดฯ 2 พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร : บริษัทวิญญูจักร จำกัด, 2535), หน้า 35-36.

<sup>3</sup> มานพ พงศทัต, เรื่องเดียวกัน, หน้าเดียวกัน.

<sup>4</sup> พงษ์ศักดิ์ สัมภวคุปต์, “หลักการบริหารงานอาคารชุด,” ใน ทำเนียบธุรกิจอาคารชุด’ 91 (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มติชน, 2534), หน้า 127.

<sup>5</sup> สมพงษ์ นิลวิญญูศักดิ์, “การประเมินการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง : กรณีศึกษาเปรียบเทียบโครงการปทุมวันเพลส, สยามคอนโดมิเนียม, เก้าสยามคอนโดมิเนียม,” (วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537), หน้า 6.

<sup>6</sup> มอนิเตอร์เรียลเอสเตท, “ชาวคอนโดมิเนียมผจญลิฟท์ค้าง,” มติชน (3 พฤษภาคม 2536), หน้า 37.

<sup>7</sup> เรียลเอสเตทมอนิเตอร์, “คนอยู่คอนโดมิเนียมเสียค่าบำรุงรวม 301-400 บาท/เดือน,” คู่แข่ง (24 พฤษภาคม 2536), หน้า 33.

<sup>8</sup> เรียลเอสเตทมอนิเตอร์, “คอนโดมิเนียมคิดย้ายอยากอยู่บ้านเดี่ยว”, คู่แข่ง (14 มิถุนายน 2536), หน้า 41. คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<sup>9</sup> เร็ลเอสเตทมอนิเตอร์, “ชาวคอนโดมิเนียมกว่า 1 ใน 3 ไม่คิดย้าย,” คู่แข่ง (21 มิถุนายน 2536), หน้า 37.

<sup>10</sup> เร็ลเอสเตทมอนิเตอร์, “ซีคอนโดมิเนียมราคาถูกลงจะกลายเป็นสลัมลอยฟ้า,” ฐานเศรษฐกิจ (4-10 ธันวาคม 2537), หน้า 19-30.

<sup>11</sup> นรินทร์ สกกุลคานูวัฒน์ และคนอื่น ๆ, คอนโดมิเนียม (กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2526)ง

<sup>12</sup> Taro Yamane, statistics - An Intradutory Analysis 2nd. ed. Takyo (John Nedtherhill, In., 1970), pp. 580 - 581.

<sup>13</sup> สุวิชัย ศิริกุลวัฒนา และคนอื่น ๆ, พระราชบัญญัติอาคารชุดและคำอธิบายพระราชบัญญัติอาคารชุด (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์คุณพินอักษรกิจ, 2532), หน้า 7.

<sup>14</sup> สุวิชัย ศิริกุลวัฒนา และคนอื่น ๆ, สิ่งที่ได้อ้างมาแล้ว, หน้า 38.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 2

### วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

วรรณคดีที่เกี่ยวข้องจะกล่าวถึงข้อมูลทางด้านอาคารชุด ทฤษฎีและแนวคิดเกี่ยวกับการเลือกที่พักอาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทฤษฎีเกี่ยวกับความพอใจและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องทั้งต่างประเทศและในประเทศ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### อาคารชุด

อาคารชุด (Condominium) เกิดขึ้นเนื่องจากความจำเป็นในเรื่องที่อยู่อาศัยของมนุษย์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองใหญ่ หรือในย่านธุรกิจที่มีอัตราการเจริญเติบโตสูง หรือย่านชุมชนหนาแน่น นอกจากนี้ยังมีปัญหาอื่นเป็นตัวเสริม เช่น ปัญหาความคับคั่งของการจราจรในช่วงเร่งด่วน ปัญหาราคาที่ดินที่แพงขึ้นเรื่อย ๆ โดยเฉพาะที่ดินบริเวณกลางใจเมือง เป็นต้น ในประเทศที่มีพื้นดินจำกัด ขณะที่ประชากรเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จะประสบปัญหาเรื่องที่อยู่เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในย่านชุมชนของเมืองใหญ่ ๆ อาคารชุดแต่เดิมนั้นมักใช้เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น แต่ในปัจจุบันนอกจากจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยแล้วยังใช้เป็นสำนักงานประกอบธุรกิจอื่น ๆ ด้วย อาคารชุดในต่างประเทศมีมานานหลายสิบปีแล้ว แต่สำหรับประเทศไทยเพิ่งจะเป็นที่นิยมเมื่อไม่กี่ปีมานี้เอง

ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 30 เมษายน พุทธศักราช 2522 ได้ให้คำจำกัดความเกี่ยวกับอาคารชุดไว้ดังนี้คือ

**"อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุด ได้แก่ ห้องที่มีลักษณะเป็นชุดอาจมีห้องนั่งเล่น**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับกริใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หรือห้องรับแขก (รวมกันหรือแยกกันแล้วแต่ผู้ออกแบบ) ห้องครัว ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องเก็บของและห้องคนใช้ (อาจแยกต่างหากจากที่ตั้งบริเวณห้องชุด ซึ่งแล้วแต่ผู้ออกแบบ) และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง เช่น โรงเก็บรถเฉพาะห้องชุดนั้น หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ที่ดิน ที่ใช้ปลูกสวนดอกไม้ หรือปลูกผักสวนครัวของแต่ละห้องชุด ส่วนทรัพย์สินส่วนกลางหมายความถึงส่วนของอาคารชุด ที่ไม่ใช่ห้องชุด เช่น รากฐาน เสาเข็ม เสาหลังคา ดาดฟ้า บันได ระเบียง กันสาด ราวลูกกรง ที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารชุด และที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือ เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม<sup>1</sup>

ว่า ชัยนันท์ แยมสะอาด ได้ตีพิมพ์คำจำกัดความอาคารชุด ไว้ในวารสารบริหารธุรกิจ

อาคารชุดประเภทบ้านพักอาศัย หมายถึง ที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งที่อยู่อาศัยจะมีกรรมสิทธิ์ที่ดินและทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนเอง และมีความรับผิดชอบในด้านค่าใช้จ่ายของการบำรุงรักษาอาคารชุดร่วมกัน โดยจำนวนเงินของ ค่าใช้จ่ายร่วม จะขึ้นอยู่กับอัตราส่วนของเนื้อที่ห้องชุดของแต่ละเจ้าของ<sup>2</sup>

## อาคารชุดในประเทศไทย

แนวความคิดในเรื่องการสร้างที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดเพิ่งเกิดขึ้นในประเทศไทยเมื่อไม่นานมานี้ ทั้งนี้เนื่องจากปัญหาการเจริญเติบโตของเมืองที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ปัญหาการจราจรติดขัด การเดินทางไม่สะดวกและปัญหาราคาที่ดินแพง ซึ่งปัญหาเหล่านี้เป็นเหตุทำให้ต้องขยายเมืองออกไปในแนวตั้งเช่นเดียวกับนานาประเทศที่ประสบปัญหาขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเมือง เช่น ในกรุงเทพมหานคร และเมืองธุรกิจอื่น ๆ ได้แก่ พัทยา เชียงใหม่ ภูเก็ต เป็นต้น ความคิดที่จะขยายที่อยู่อาศัยออกไปในแนวตั้ง มุ่งที่จะใช้ประโยชน์จากที่ดินนั้น ๆ ให้คุ้มค่าที่สุด ระยะเวลาปีพุทธศักราช 2513 มีภาคเอกชนพยายามสร้างอาคารชุดออกขาย แต่ต้องล้มเลิกไป เพราะตลาดยังไม่ยอมรับ ประกอบกับขณะนั้นยังไม่มี

กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด การเสนอขายเป็นไปในรูปการเช่าซื้อระยะยาว ต่อมาการเคหะแห่งชาติ กระทรวงมหาดไทยได้ออกพระราชบัญญัติอาคารชุดเมื่อปีพุทธศักราช 2522<sup>3</sup> ซึ่งหลังจากมีพระราชบัญญัติอาคารชุด เมื่อปีพุทธศักราช 2522<sup>3</sup> การก่อสร้างอาคารชุดเพื่อจำหน่าย ก็ได้รับความนิยมนิยมเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จนถึงเดือนมกราคม 2529 มีโครงการอาคารชุดที่จดทะเบียนแล้วรวม 101 โครงการ และเมื่อถึงเดือนพฤษภาคม 2532 มีการโฆษณาขายอาคารชุดทั้งในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัดมากกว่า 220 โครงการ จากการสำรวจอาคารชุดเมื่อเดือนเมษายน 2535<sup>4</sup> มีโครงการอาคารชุดในกรุงเทพมหานครรวม 253 โครงการ ในต่างจังหวัด มีโครงการอาคารชุดรวม 151 โครงการ อาคารชุดที่สร้างขึ้นในระยะ 10 ปีนี้ ส่วนใหญ่มีลักษณะ เป็นอาคารแนวตั้ง ส่วนใหญ่จะเป็นตึกทรงสูงสร้างอยู่ในย่านชุมชน มีราคาขายตั้งแต่ยูนิตละ 4-5 ล้านบาทขึ้นไปจนถึงยูนิตละ 10-20 ล้านบาท

### ลักษณะของอาคารชุด

อาคารชุดเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือนในอาณาเขตหรืออาคารเดียวกัน โดยในอาคารหรือบริเวณที่อยู่อาศัยดังกล่าว มีการแยกกรรมสิทธิ์การถือครองออกเป็น ส่วน ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้แบ่งส่วนของเจ้าของห้องแต่ละราย กรรมสิทธิ์อีกส่วนหนึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เรียกว่าทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ สระว่ายน้ำ ลิฟท์ พื้นที่ทางเดินส่วนกลาง และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ลักษณะการก่อสร้างจะเป็นแนวตั้ง (Flat) พุ่งสูงขึ้นไปในอากาศตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไปถึงสิบ ๆ ชั้น

### ประเภทของอาคารชุด

อาคารชุดสามารถแยกประเภทได้เป็น 5 ประเภท คือ

1. อาคารชุดแบบพักอาศัย (Residential Condominium)
2. อาคารชุดแบบพักตากอากาศ (Resort Condominium)
3. อาคารชุดแบบสำนักงาน (Office Condominium)
4. อาคารชุดแบบผสม (Complex Condominium)
5. อาคารชุดแบบอื่น ๆ<sup>5</sup>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. อาคารชุดแบบพักอาศัย (Residential Condominium) เป็นอาคารชุดที่สร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมใช้สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ ซึ่งอาคารชุดชนิดนี้เกิดขึ้นในช่วงต้น ๆ จนถึงปัจจุบัน อาคารชุดแบบพักอาศัยยังแบ่งออกเป็น 4 กลุ่มตามราคาได้แก่

1.1 ระดับราคาสูง ขนาดห้องชุดตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป ยูนิตละประมาณ 4 ล้านบาทถึง 10 กว่าล้านบาท มักจะตั้งอยู่ในย่านของคนมีรายได้สูง เช่น สุขุมวิท สีลม สาทร โครงการดังกล่าวเช่น โครงการโฟร์วิงส์แมนชั่น ตั้งอยู่บริเวณสุขุมวิท 3 ดำเนินงานโดยบริษัทกัญญารัตน์ จำกัด สร้างเป็นอาคารพักอาศัยบนเนื้อที่เกือบ 3 ไร่ สูง 33 ชั้น เป็นที่ใช้สอยตั้งแต่ 220-490 ตารางเมตร จำนวนทั้งสิ้นประมาณ 100 ยูนิต ระดับราคาตั้งแต่ 4,840,000 บาท ถึง 14,000,000 บาท

1.2 ระดับราคากลาง ขนาดห้องชุดประมาณ 80-120 ตารางเมตรขายยูนิตละประมาณ 1 ล้าน - 3 ล้าน โครงการดังกล่าวเช่น สราญใจแมนชั่น กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง เป็นอาคารสูง 22 ชั้น บนเนื้อที่ 4.5 ไร่ ขายยูนิตละ 620,000 -1,500,000 บาท ดำเนินการโดยบริษัทอาคารสราญใจ จำกัด

1.3 ระดับสตูดิโอ ขนาดห้องชุดประมาณ 30-80 ตารางเมตร จำนวน 200-400 ยูนิต ราคาขายยูนิตละประมาณ 500,000 บาท โครงการดังกล่าวเช่น ทองหล่อทาวเวอร์ ปทุมวันเพลส ประดิพัทธ์แมนชั่น

1.4 ระดับราคาต่ำหรือประหยัด เป็นโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อยในย่านชานเมืองเป็นส่วนใหญ่ ราคาประมาณยูนิตละ 200,000 บาท โครงการดังกล่าว เช่น แพลต-ปลาทอง เทพนิมิตร คอนโดทาวน์ เทพารักษ์คอนโดทาวน์

2. อาคารชุดแบบพักตากอากาศ (Resort Condominium) อาคารชุดแบบพักตากอากาศมีการจัดกลุ่มเหมือนกันกับอาคารชุดแบบพักอาศัย จากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค ทำให้อาคารชุดแบบพักตากอากาศกลายเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับครอบครัวของผู้มีรายได้สูง อาคารชุดแบบพักตากอากาศมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

มากคล้ายโรงแรม เช่น ระบบรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน บริการ ห้องออกกำลังกาย เกม บริการซักรีด ทำผม เป็นต้น เมื่อเปรียบเทียบกับโรงแรมหรือที่อยู่อาศัยให้เช่าระดับแพงและหรูแล้ว อาคารชุดแบบพักตากอากาศยังเป็นทรัพย์สินของตนเองที่มีความ

สะดวก ระดับเดียวกัน และสามารถถือกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ นอกจากนี้หากเจ้าของไม่ได้เข้าพักอาศัยก็สามารถจะให้คนอื่นเช่า เพื่อทำรายได้ค้ำกับจำนวนเงินที่ผ่อนชำระกับธนาคารแต่ละเดือนได้ อาคารชุดแบบพักตากอากาศ โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณชายทะเล เช่น พัทยา ศรีราชา ระยอง ชะอำ ภูเก็ต และเชียงใหม่ ที่มีบรรยากาศธรรมชาติของภูเขา และแม่น้ำ หรือแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ ทั่วไป คอนโดวิวเป็นอาคารชุดประเภทตึกสูงที่นิยมทำกันมากในย่านชายทะเล สาเหตุเนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินติดทะเลค่อนข้างสูงมาก ประกอบกับลูกค้ายังต้องการชมวิวทะเล บริเวณเชิงเขาบริเวณน้ำตกต่าง ๆ จะมีการสร้างอาคารชุดในแนวราบสูง 3-4 ชั้น ในรูปแบบของอาคารสูง กึ่งรีสอร์ท ซึ่งมักจะเน้นทัศนียภาพและบรรยากาศธรรมชาติ โดยพยายามจะไม่ทำลายธรรมชาติที่มีอยู่ การออกแบบและการวางผังจะพยายามให้กลมกลืนกับธรรมชาติที่สุด

3. อาคารชุดแบบสำนักงาน (Office Condominium) อาคารสำนักงานได้เกิดขึ้นมานานแล้วก่อนที่จะอาคารชุดจะเข้ามาในประเทศไทย สืบเนื่องจากการขยายตัวของเศรษฐกิจของประเทศ นั่นคือ มีบริษัท ห้างร้าน ตั้งขึ้นมาใหม่ มีบริษัทห้างร้านที่ต้องการขยายกิจการให้ใหญ่โตขึ้น และบริษัทต่างประเทศหรือบริษัทร่วมทุนเกิดเพิ่มขึ้น ทำให้ความต้องการของอาคารสำนักงานเพิ่มสูงขึ้น จะเห็นได้ว่าอาคารสำนักงานให้เช่าเกิดขึ้นอย่างมากบริเวณย่านธุรกิจสำคัญ เช่น ถนนสีลม สุรวงศ์ สุขุมวิท เป็นต้น ต่อมาภายหลังจึงเกิดอาคาร สำนักงานขายเป็นยูนิต มีหลายขนาดให้เลือกตามกำลังความสามารถของแต่ละบริษัท อาคารชุดประเภทนี้จึงแยกเป็น 2 ประเภทคือ อาคารชุดแบบสำนักงานให้เช่าหรือเช่าระยะยาวกับอาคารชุดแบบสำนักงานขาย อาคารชุดแบบสำนักงานให้เช่าหรือเช่าระยะยาวเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าเนื่องจากเจ้าของอาคารต้องการที่จะมีสำนักงานของตนเอง หรือของบริษัทในเครือ เมื่อออกแบบในการก่อสร้างก็ได้เล็งเห็นผลประโยชน์ในการลงทุนระยะยาว จะเหลือพื้นที่อาคารไว้บางส่วนเพื่อให้เช่าทำรายได้ และบางกรณีเจ้าของที่ดินที่มีที่ว่างเปล่าทิ้งไว้ไม่ได้ทำประโยชน์ก็เลยสร้างอาคารไว้ให้เช่า อาคารชุดแบบสำนักงานให้เช่าจะพบได้ในย่านธุรกิจสำคัญ ๆ เช่น แถวสีลม สุรวงศ์ สาทร สุขุมวิท เพลินจิต พระราม 4 เป็นต้น อย่างไรก็ตามสำนักงานให้เช่าจะไม่นับว่าเป็นอาคารชุดที่แท้จริง เนื่องจากการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นไม่มี จะมีก็เพียงแต่การแบ่งกันเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ไม่ว่าจะกรณีใดทั้งนี้ยังมีเหตุผลปลีกย่อย และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้ ซึ่งคำนวณออกมาเป็นส่วนของค่าเช่านั่นเอง อาคารชุดแบบสำนักงานเป็นอาคารชุดที่

สร้างขึ้นเพื่อให้ เจ้าของร่วมใช้เป็นสำนักงาน โดยเฉพาะอาคารชุดชนิดนี้เกิดขึ้นหลังอาคารชุดแบบพักอาศัย และอาคารชุดแบบพักตากอากาศเล็กน้อย มูลเหตุการเกิดเนื่องจากอาคารสำนักงานให้เช่าข้างต้นมีราคาเช่าถีบสูงขึ้น ผู้ลงทุนจึงเห็นว่าหากมีการเสนอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแบบสำนักงานให้เช่า โดยเพียงเสียค่าเช่าซื้อเพิ่มขึ้นแทนการจ่ายค่าเช่าซึ่งต้องเสียแต่เดิมไม่มาก ก็จะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าหันมาสนใจอาคารชุดชนิดนี้ ตัวอย่างเช่น คลาสสิกโฮมออฟฟิศ ควีนส์เวย์ คริสตันการ์เดน บีเคทาวเวอร์

4. อาคารชุดแบบผสม (Complex Condominium) เป็นอาคารชุดซึ่งสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมใช้ ทั้งเป็นที่อยู่อาศัยและสำนักงานรวมกันอยู่ นอกจากนั้นอาจมีโครงการอื่น ๆ ประกอบด้วย เช่น ศูนย์การค้า โรงแรม หรือสำนักงานให้เช่า เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของโครงการนั้น ๆ สาเหตุของการทำอาคารชุดแบบผสมเกิดจากปริมาณอาคารชุดในตลาดจะล้นเกินความต้องการ การที่จะหาส่วนแบ่งในตลาดให้ได้มากกว่า หรืออย่างน้อยทำให้โครงการบรรลุผลสำเร็จ จำเป็นต้องเสนอรูปแบบที่แปลกใหม่ยิ่งขึ้นเพื่อสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้มากที่สุด อย่างไรก็ตามการจัดสวนของบริเวณสำนักงาน หรือศูนย์การค้าจะแยกออกจากส่วนที่เป็นที่พักอาศัยอย่างชัดเจน เช่น จะมีการแยกลิฟท์ออกไปคนละตัวซึ่งอาจจะรวมถึงพื้นที่สีเขียว หรือบริเวณสวนหย่อม สระว่ายน้ำ และบริเวณอื่น ๆ ของส่วนพักอาศัยออกจากบริเวณธุรกิจพลุกพล่าน เพื่อการอยู่อาศัยอย่างชัดเจน แนวความคิดแบบผสมนี้มีมากพอสมควร เช่น โครงการปารคเวนิวโฮมออฟฟิศ สีสลมพลาซ่า มินิออฟฟิศ รัชดาคอมเพล็กซ์ เป็นต้น จะเห็นได้ว่ามีการผสมของรูปแบบสำนักงานพลาซ่า ที่อยู่อาศัยในโครงการเดียวกัน และจะมีทรัพย์สินส่วนกลางเช่น ทางเดิน ลิฟท์ ที่จอดรถ เป็นต้น ในการที่จะต้องร่วมกันเสียค่าใช้จ่าย หรือบางครั้งจะมีการจัดโครงการบ้านจัดสรรรวมอยู่ในโครงการด้วย เช่น โครงการทาวน์เฮาส์ของกลุ่มศรีวิภา แลนด์แอนด์เฮาส์ ซึ่งเป็นการผสมระหว่างราคาประหยัดและระดับสูงเพื่อดึงตลาดลูกค้าหลาย ๆ ระดับเข้าไปในโครงการเดียวกัน ส่วนโครงการอื่น ๆ จะมีการผสมผสานกันไปในลักษณะพลาซ่า ศูนย์การค้า สำนักงานให้เช่า และบริการสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ห้องซักรีด เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับบริการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้า ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีเหตุผลบางประการ และข้อสงสัยอื่น ๆ ของเอกสารทุกครั้งแนะนำให้ท่านนำไปใช้ต่างประเทศ สาเหตุเนื่องมาจากในเมืองสำคัญ ๆ เมืองธุรกิจ จะมีประชากรอยู่กันอย่าง

หนาแน่น อาคารชุดแบบพักอาศัยจึงถูกสร้างขึ้นเพื่อสนองต่อความต้องการด้านที่พักอาศัย ความสะดวกในการเดินทาง ซึ่งจะช่วยประหยัดทั้งเวลาและค่าใช้จ่าย ภายในอาคารชุดจะมีการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกในรูปแบบต่าง ๆ กัน ขึ้นอยู่กับระดับราคาขายในโครงการนั้น ๆ ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ได้แก่<sup>6</sup>

1. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค โครงการอาคารชุดทั่วไปจะมีการจัดเตรียมสาธารณูปโภคที่สำคัญต่อการอยู่อาศัย ดังนี้
  - 1.1. ที่จอดรถ ใช้มาตรฐาน 1 คันต่อ 1 ห้องชุด
  - 1.2. ระบบลิฟท์ สำหรับอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป
  - 1.3. ระบบปล่องทิ้งขยะรวม สำหรับอาคารสูงอย่างน้อยชั้นละ 1 จุด
  - 1.4. ระบบโทรศัพท์ผ่านศูนย์ห้องชุดละ 1 สาย
2. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ส่วนใหญ่โครงการอาคารชุดจะมีการเตรียมสระว่ายน้ำและสวนหย่อม หรือสนามหญ้าพักผ่อนไว้ให้ สำหรับที่พักผ่อนหย่อนใจในรูปแบบอื่น ๆ จะแตกต่างกันไปตามโครงการและระดับราคาขายในแต่ละโครงการ
3. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ เพื่อสร้างความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัย โดยทั่วไปโครงการอาคารชุดจะมีการจัดเตรียมห้องโถงสำหรับพักผ่อนรวม จัดบริการทำความสะอาดทั่วไปและบริการเก็บขยะ ส่วนบริการประเภทอื่น ๆ จะแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับลักษณะของโครงการและราคาขาย เช่นกัน
4. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ การจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทนี้ นอกจากจะขึ้นกับราคาขายในโครงการแล้วยังขึ้นกับสภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการด้วย แต่โดยทั่วไปโครงการต่าง ๆ จะมีการจัดเตรียมร้านค้าย่อย และร้านอาหารไว้ในโครงการ

### ความสำคัญของที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด

สภาพการพัฒนาของเมืองนั้น เป็นขบวนการเปลี่ยนแปลงอย่างช้า ๆ ซึ่งจะเป็นในทางที่ดีหรือเลวก็แล้วแต่ โดยทั่วไปแล้วเมืองจะมีประชากรเพิ่มมากขึ้นอยู่เสมอ และการเพิ่มของประชากรนั้นก็จะมีแออัดกันใจกลางเมือง จะกระจายตัวเบาบางออกไปในขอบชั้นไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีเหตุผลเบื้องหน้า และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กลาง และชั้นนอก ลักษณะของเมืองชั้นนี้จะเกิดขึ้นคล้าย ๆ กันทั้งเมืองในประเทศ สังคมนิยมและเสรีนิยม แต่ในประเทศเสรีนิยมเมืองและความเป็นอยู่ของประชาชนในเมือง จะได้รับสิทธิและเสรีภาพมากกว่า ในด้านการย้ายถิ่น การเลือกที่อยู่อาศัย (Living place) และที่ทำงาน (Work place) ตราบเท่าที่อำนาจทางเศรษฐกิจส่วนตัวเอื้ออำนวยให้

นักผังเมืองในประเทศเสรีนิยมมักจะวิจารณ์ว่า การอนุญาตให้ประชาชนเคลื่อนย้าย ได้อย่างเสรี เป็นสิ่งที่ต้องสนับสนุนด้านบริการต่าง ๆ ภายในเมือง กล่าวคือจะต้องสร้าง สาธารณูปโภคและการสัญจรที่คล่องตัว รวดเร็ว และกว้างไกลอย่างไม่จำกัดพื้นที่

ในสภาพการพัฒนาของเมืองซึ่งโตขึ้น ศูนย์กลางชุมชนเดิมที่ใช้ประโยชน์อยู่ก็จะล้ม ฝยอาคารเดิมที่มีอยู่จะไม่เพียงพอที่จะสนองประโยชน์ต่อธุรกิจสมัยใหม่ ความต้องการ พื้นที่ใช้สอยในด้านกลางใจเมืองก็มามากขึ้น ซึ่งทำให้การใช้ที่ดินเข้มข้นขึ้นทุกขณะ ในเมือง ต่าง ๆ ในโลกที่มีการพัฒนาเมืองไปค่อนข้างมาก มักจะสร้างกฎเกณฑ์กำหนดอัตราความหนาแน่น และความเข้มข้นของการใช้ที่ดินในเมือง ทั้งนี้ก็เพื่อที่จะให้ ศูนย์กลางเมืองมีสภาพที่ดินพอสมควร ที่จะทำให้สิ่งแวดล้อมโดยรวม และความเป็นอยู่ของมนุษย์ที่มาใช้ ที่ดินกลางใจเมือง มีมาตรฐานที่ดีพอสมควร และมีความเข้มข้นสูงสุด เช่น เมืองนิวยอร์ก ความเข้มข้นกลางใจเมือง ได้กำหนดไว้ประมาณ 12-14 เท่าของพื้นที่ดิน ซึ่งก็นับว่ามีความเข้มข้นสูงมากที่สุดแห่งหนึ่งในโลก

แต่เมืองที่กำลังมีการเปลี่ยนแปลงในเขตชุมชนชั้นในอย่างรวดเร็ว เช่น กรุงเทพมหานคร เราจะพบว่าชุมชนกลางใจเมือง ของกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ เป็นชุมชนเก่าแก่ดั้งเดิม มีอาคารอยู่แล้ว และเป็นอาคารไม่สูงมากนัก ความเข้มข้นของการใช้ที่ดินค่อนข้างเบาบาง พอคำ นักธุรกิจส่วนใหญ่มีความเห็นว่า เราใช้ที่ดินกลางใจเมืองไม่เหมาะสม ไม่มีประสิทธิภาพควรจะเข้มข้นกว่านี้ เมื่อเมืองมีประชากรมากขึ้น มีธุรกิจการค้ามากขึ้น จึงมีความต้องการที่จะใช้พื้นที่ศูนย์กลางมากขึ้น เมืองก็จะเริ่มเจริญขึ้นในทางสูง ดังเช่น การเปลี่ยนแปลงในหลายชุมชนของกรุงเทพมหานครในรอบ 3-4 ปีที่ผ่านมา มีอาคารใหญ่ขึ้นสูงขึ้นอย่างไม่มีการกำหนด ทั้งนี้ก็เนื่องด้วยกฎหมายบ้านเรายังไม่มีการกำหนดมาตรฐานการใช้ที่ดินที่ชัดเจน จึงทำให้การพัฒนาภายในชุมชนโดยที่ไม่มีขีดจำกัด

อย่างไรก็ดี การเจริญเติบโตของเมืองนี้เป็นปรากฏการณ์ที่อาจจะไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ แต่การเจริญเติบโตที่กำลังเป็นไปตามรูปแบบของต่างประเทศ กล่าวคือย่านที่อยู่อาศัยกลางใจเมืองกำลังถูกแรงกดดันด้านเศรษฐกิจบีบให้ย้ายออกไปอยู่นอกเมือง หลักทาง

ให้ย่านการค้าธุรกิจ เพียงอย่างเดียวใช้ประโยชน์กลางชุมชน และทำให้เพิ่มปัญหาด้านการเดินทางมากขึ้น คืออยู่ที่หนึ่ง และทำงานอีกที่หนึ่ง เมื่อมีการใช้ที่ดินแยกกันเช่นนี้ ทำให้เกิดปรากฏการณ์ที่เรียกว่า การขาดประสิทธิภาพของการใช้ที่ดินไป กล่าวคือ พื้นที่ที่เป็นย่านธุรกิจกลางใจเมืองก็จะมีคนแห่เข้ามาใช้ประโยชน์เฉพาะเวลากลางวัน แต่ตอนกลางคืนนั้นไม่มีผู้คน เป็นศูนย์กลางเมืองร้าง ส่วนย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองก็ไม่มีคนอยู่ตอนกลางวัน แต่ตอนกลางคืนมีคนจำนวนมากอาศัยอยู่ ระบบสาธารณูปโภคเช่น น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ นั้นก็เตรียมไว้เพียงครั้งวันเท่านั้นเอง นักผังเมืองมองดูการใช้ที่ดินระบบนี้ว่าเป็นระบบที่ฟุ่มเฟือย ดังนั้นการนำเอาที่อยู่อาศัยมาอยู่ในกลางชุมชน จึงน่าจะเป็นทั้งกลางวันและกลางคืน

การนำเอาผู้คนเข้ามาอาศัยอยู่ในใจกลางเมือง จึงน่าที่จะเป็นกลยุทธ์มาช่วยพัฒนาเมืองให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ความคิดในการพัฒนากลุ่มอาคารอย่างผสมรวม "Complex Development" โดยที่อาคารจะใหญ่ขึ้น เป็นกลุ่มเป็นก้อนสูงขึ้น นำเอาร้านรวง ที่ทำงาน และที่อยู่อาศัยมาเข้ากลุ่มกัน จึงจะเป็นแนวพัฒนาใจกลางเมืองในอนาคต และเรื่องของอาคารชุด (Condominium) ก็จะมีบทบาทในการสนับสนุนการพัฒนาเมืองที่สำคัญของเมืองชั้นใน ที่จะทำให้มีการใช้ที่ดินในเมืองอย่างมีประสิทธิภาพ ลดปัญหาด้านการเดินทางของเมือง โดยนำที่อยู่อาศัยและที่ทำงานมาใกล้กัน ทั้งยังเปิดโอกาสให้ประชาชนผู้มีรายได้อ่างต่าง ๆ มีส่วนเป็นเจ้าของที่ดินในเมืองด้วย

อย่างไรก็ตาม อาคารชุดเป็นคำใหม่สำหรับความนึกคิดของผู้อาศัย ทั้ง ๆ ที่จัดได้ว่าเป็นลักษณะที่อยู่อาศัยที่คุ้นเคยกันดี โดยเรียกในชื่อแฟลต ห้องชุด อพาร์ทเมนต์ คอนโด และแมนชั่น เป็นต้น แต่อาคารชุดจะแตกต่างกับที่อยู่อาศัยลักษณะเหล่านั้น ในด้านกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของ การอยู่อาศัยแบบอาคารชุดได้รับการวิพากษ์วิจารณ์ต่าง ๆ นานาว่า เป็นรูปแบบของชาวตะวันตก คนไทยจะอยู่เช่นนี้ได้หรือ เพราะคนไทยมีระเบียบวินัยไม่ดีเท่าชาวตะวันตก ตลอดจนความเกรงกลัวในเรื่องแผ่นดินไหวหรือไฟไหม้ ซึ่งกรณีปัญหาเหล่านี้สามารถจัดระบบระเบียบการอยู่ร่วมกันและมาตรการป้องกันภัยต่าง ๆ ได้

ทั้งนี้หากจะพิจารณาถึงข้อดีของอาคารชุด สามารถกล่าวได้ว่าการสร้างอาคารชุดในเมืองจะมีข้อดี ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 1) ลดเวลาและค่าใช้จ่ายของการเดินทางลง
- 2) ทำให้ลดปัญหาการจราจรโดยรวม

- 3) ไม่ต้องจ้างคนใช้ คนทำสวน ส่วนตัว
- 4) ได้ประโยชน์จากบริการสาธารณะ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ เช่น น้ำตก สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ห้องประชุม สวน ที่จอดรถ ฯลฯ
- 5) ลดค่าใช้จ่ายของรัฐ ในการบริการสาธารณูปโภค เช่น ลดระยะทางการเดินท่อประปา ท่อระบายน้ำ และการปักเสาสายไฟ ตลอดจนการเก็บขยะมูลฝอย
- 6) ทำให้ประสิทธิภาพการใช้ที่ดินสูงขึ้น ไม่ต้องไปเบียดบังพื้นที่เกษตรกรรมที่อุดมสมบูรณ์ตามชนเมือง
- 7) ทำให้เกิดความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ สร้างงานให้แก่อุตสาหกรรมต่อเนื่อง และประชาชนเป็นจำนวนมาก
- 8) สร้างปัจจัยที่เอื้ออำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้ลงทุนชาวต่างชาติ

ถึงแม้ว่าในด้านของที่พักอาศัย คนธรรมดาทั่วไปจะนิยมอยู่บ้านติดดินเป็นส่วนใหญ่ (ประมาณ 90% ของทั้งหมด) ก็ตาม แต่ก็มีคนอยู่จำนวนมากทั่วไทยที่ต้องการประโยชน์ของการอยู่อาศัยในที่ดินใจกลางเมือง ขณะเดียวกันคนพวกนี้ก็ไม่ได้เห็นประโยชน์หรือความจำเป็น ของการมีสนามหญ้าส่วนตัวในบ้านแต่อย่างใด ดังนั้น "อาคารชุดพักอาศัย" ในใจกลางเมืองจึงเป็นสิ่งที่ถูกต้อง และเหมาะสมที่สุดสำหรับเขา ส่วนคนที่ยังคงต้องการอยู่ติดดินตามชนเมือง ที่ต้องขับรถเป็นระยะทางไกล ๆ ก็ยังคงมีสิทธิ์ที่จะเลือกอยู่แบบเดิม โดยไม่มีใครเดือดร้อนแต่อย่างใด

สุขุม นวพันธ์ (2532) ได้ศึกษาแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในประเทศไทยเน้นกรณีที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด พบว่า<sup>7</sup> ราคาที่ดินในใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลที่ใกล้เคียงอยู่ในระดับสูง และยิ่งส่อเค้าว่าจะสูงขึ้นเรื่อย ๆ ผลกระทบที่ตามมา ก็คือที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว แบบทาวเฮ้าส์ และแบบบ้านแฝดจะไม่มีผู้พัฒนาขึ้นอีก จึงอาจทำนายได้ว่าที่อยู่อาศัยสำหรับชนรุ่นหลังในอนาคตอันใกล้ สำหรับผู้มีรายได้อ่อนและรายได้น้อยจะมีรูปแบบเดียว คือ แบบอาคารชุดที่เป็นตึกสูง อาคารชุดราคาต่ำและปานกลาง มีความเป็นไปได้สูงที่จะกลายเป็นสลัมลอยฟ้า ซึ่งจะเป็นสาเหตุให้เกิดปัญหาทางสังคมและเสถียรภาพทางการเมืองที่ไม่พึงปรารถนา และแก้ไขได้ยากขึ้นติดตามมา รัฐควรมีมาตรการป้องกันและปราบปราม การเก็บค่าไร้วินัยซื้อที่ดิน ต้องมีมาตรการป้องกันและทำโทษชาวต่างชาติที่ซื้อที่ดิน โดยหลีกเลี่ยงฝ่าฝืนกฎหมาย การที่ดินมีราคาสูงผิดปกติ นอกจากก่อความเดือดร้อนในด้านที่อยู่อาศัยแล้ว ยังทำให้ต้นทุนการผลิตด้านต่าง ๆ สูงขึ้น

ซึ่งเป็นผลเสียต่อการแข่งขันด้านการค้าระหว่างประเทศ รัฐบาลจะต้องหามาตรการที่เหมาะสม เพื่อหยุดยั้งการพุ่งสูงของราคาที่ดินอย่างรีบเร่ง เพื่อให้ประชาชนสามารถหาซื้อบ้านและที่ดินได้ และมีความผาสุกในด้านที่อยู่อาศัย จึงจะเป็นสิ่งที่พึงปรารถนายิ่ง และจะเป็นปัจจัยที่จะช่วยเสริมสร้างเสถียรภาพทางสังคม และความมั่นคงของชาติได้โดยแท้จริง

เรวัต จำเริญ (2532)<sup>8</sup> ได้ศึกษาเรื่องคอนโดมิเนียมกับความมั่นคงทางเศรษฐกิจพบว่า ปัจจุบันปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยนับเป็นปัญหาสำคัญของประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการสร้างที่อยู่อาศัยในเขตเมืองหรือเขตชุมชน ซึ่งมีประชาชนอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น การจัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยการเคหะแห่งชาติไม่อาจแก้ไขปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยได้ จึงมีธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของเอกชนเกิดขึ้นมากมาย จนเกิดปัญหาเรื่องการจัดสรรที่ดินไม่เป็นไปตามคำโฆษณาหรือคำมั่นสัญญาซึ่งผู้ขายได้ให้ไว้แก่ผู้ซื้อ ทั้งก่อให้เกิดปัญหาทางด้านสาธารณูปโภคตามมาจนรัฐได้ออกกฎหมายควบคุมการจัดที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ซึ่งเป็นกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยบังคับให้การจัดสรรที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ต้องมีการจัดการด้านสาธารณูปโภคให้ได้มาตรฐานตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนด เพื่อคุ้มครองเรื่องสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อมมิให้เสียไป ต่อมาเมื่อการจัดสรรที่ดินขยายตัวกันเต็มที่ ทำให้ที่ดินที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยมีราคาแพง ทั้งการลงทุนทางด้านสาธารณูปโภคในบริเวณที่ดินจัดสรรก็มีราคาสูง ทำให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้นตลอดจนความยุ่งยากของขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรร การขออนุญาตก่อสร้างทำให้ธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย พยายามหลีกเลี่ยงกฎหมาย ระเบียบแรกใช้วิธีหลีกเลี่ยงด้วยการแบ่งขายรายย่อยไม่เต็มตามที่กฎหมายควบคุม หรือการเลี่ยงกฎหมายโดยการร่วมมือระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจกับเจ้าหน้าที่ของรัฐ ต่อมาเปลี่ยนแนวการปฏิบัติ โดยเมื่อประมาณปีพุทธศักราช 2527 เป็นต้นมา ผู้ประกอบการธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย จะใช้วิธีหลีกเลี่ยงกฎหมาย 2 ทาง ทางแรกคือการขายที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะของสวนเกษตร แล้วให้ผู้ซื้อจัดการปลูกบ้านที่อยู่อาศัยเองวิธีการนี้ผู้ขายสามารถขายได้มากกว่า 10 แปลง โดยไม่ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดิน หรือจัดการสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนด การขายที่ดินในลักษณะนี้ผู้ขายสามารถประกาศขายได้ทันที ทางที่สองคือการขายที่ดินพร้อมที่อยู่อาศัยในลักษณะของอาคารคอนโดมิเนียม กฎหมายควบคุมการขาย การก่อสร้าง การจัดการด้านสาธารณูปโภค ยังไม่เข้มงวด ทำให้เกิดปัญหาการโฆษณาขายห้องชุด ในอาคารคอนโดมิ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับศึกษาเพื่อทบทวนเท่านั้น ไม่สามารถนำไปใช้เพื่อการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ จะไม่รับผิดชอบใดๆ ทั้งสิ้น

นิยมบนกระดาษเปล่า ทั้งยังไม่มี การขออนุญาตก่อสร้าง ทั้งยังไม่แน่ว่าจะมีการก่อสร้างจริงหรือไม่ และเมื่อผู้ขายบางรายเกิดความโลภหรือผู้ขายบางรายอาจประสบปัญหาทางการเงิน ก็อาจเกิดการฉ้อโกงประชาชนผู้ซื้อได้โดยง่าย โดยรัฐไม่อาจช่วยเหลือหรือป้องกันได้ เพราะลำพังโทษทางอาญาตามกฎหมาย สำหรับการฉ้อโกงประชาชนนั้น มีความผิดเพียงจำคุกไม่เกิน 5 ปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับเท่านั้น

อรพิน มโนมัยพิบูลย์ (2537)<sup>9</sup> ได้ศึกษาเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้งที่มีระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อหา ข้อดี-ข้อเสีย และปัญหาของที่อยู่อาศัย ปัญหาด้านการลงทุน และปัญหาในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ในแนวราบและแนวตั้ง เพื่อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวราบและแนวตั้ง จากการศึกษาพบว่า กลุ่มผู้อยู่อาศัยในแนวราบมีความเห็นว่า ข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวราบ อันดับแรกคือ การมีความเป็นส่วนตัว ต่อมาคือการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน การมีสนาม สามารถขยายและต่อเติมได้ และสามารถควบคุมเพลิงได้ ส่วนข้อเสียของที่อยู่อาศัยแนวราบ อันดับแรกคือ วัสดุมีคุณภาพต่ำ ต้องเสียค่าบำรุงรักษา และปัญหาอื่นๆ เช่น ปัญหาการเดินทาง การดูแลขณะก่อสร้าง และไม่ได้เห็นทิวทัศน์ในมุมสูง ส่วนกลุ่มผู้อยู่อาศัยในแนวตั้ง มีความเห็นว่า ข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวตั้ง อันดับแรกคือ การคมนาคมสะดวก ต่อมาคือ การอยู่ใกล้แหล่งชุมชน ความปลอดภัย ดูแลรักษาง่าย และมีสิ่งอำนวยความสะดวก ข้อเสียของที่อยู่อาศัยแนวตั้ง อันดับแรกคือ การขาดความเป็นส่วนตัว ต่อมาคือเรื่องลิฟท์ขัดข้อง ปัญหาอัคคีภัยและการเสียค่าใช้จ่ายดูแลส่วนกลาง ส่วนกลุ่มนักลงทุนที่อยู่อาศัยในแนวราบมีความเห็นว่า ข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวราบ อันดับแรกคือ การมีกรรมสิทธิ์ที่ดิน ต่อมาคือความเป็นส่วนตัว สามารถขยายให้กว้างขึ้นได้ การระบายอากาศดี และควบคุมเพลิงได้ง่าย ข้อเสียของที่อยู่อาศัยแนวราบ อันดับแรกคือ ไม่ได้เห็นทิวทัศน์ในมุมสูง ต่อมาคือ การไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเสียค่าบำรุงรักษา และคุณภาพวัสดุมาตรฐานก่อสร้างต่ำ สำหรับนักลงทุนที่อยู่อาศัยในแนวตั้ง มีความเห็นว่า ข้อดีของที่อยู่อาศัยแนวตั้งอันดับแรกคือ การคมนาคมสะดวก ต่อมาคือ ใกล้แหล่งชุมชน มีสิ่งอำนวยความสะดวก มีความปลอดภัย และดูแลรักษาง่าย ข้อเสียของที่อยู่อาศัยแนวตั้ง อันดับแรกคือ การขาดความเป็นส่วนตัว ต้องถือกรรมสิทธิ์ร่วม ปัญหาด้านการป้องกันอัคคีภัย ลิฟท์ขัดข้อง การระบายอากาศลำบาก และเสียค่าใช้จ่ายดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง จากการศึกษาในส่วนของผู้บริหารสินเชื่อจากสถาบันการเงินพบว่า ผู้บริหารสินเชื่อมีความพอใจที่จะให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวตั้ง เพราะเห็นว่ามีความปลอดภัยกว่า ทั้งในเรื่องการตลาด การก่อสร้าง และการโอนกรรมสิทธิ์ อีกทั้งพฤติกรรมของคนไทยที่มีรายได้ปานกลาง ชอบที่จะ

มีที่อยู่อาศัยแบบแนวราบมากกว่าแนวตั้ง เนื่องจากนิสัยของคนไทยชอบอยู่ติดดิน และมีความรู้สึกเป็นเจ้าของที่ดิน

## แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย

ผู้เสนอแนวคิดด้านนี้ มีจุดเน้นสำคัญที่การเข้าถึงการรับบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อให้ครอบครัวได้รับประโยชน์สูงสุดจากการเลือกที่อยู่อาศัย ซึ่งนักคิดในแต่ละช่วงเวลา จะให้ความสำคัญต่อบัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน กล่าวคือ

Alonso กล่าวถึง การเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่า “ควรพิจารณาปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งมีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และความใกล้เคียงกับสภาพที่ทำงาน”<sup>10</sup>

Siegel ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยว่า “ต้องพิจารณาความสะดวกสบายของการเข้าถึง และคุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะด้านสังคมของชุมชน สภาพธรรมชาติ การบริการสาธารณะ และความพึงพอใจที่ได้รับจากที่ตั้งนั้น”<sup>11</sup>

Herbert อธิบายหลักการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่า “ขึ้นอยู่กับอิทธิพลภายนอก ซึ่งได้แก่ ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของพื้นที่นั้นๆ”<sup>12</sup>

Northam กล่าวว่า “เส้นทางคมนาคมที่ขยายออกไปยังชานเมือง ช่วยเปิดพื้นที่ใหม่สำหรับการพัฒนาเป็นบริเวณที่พักอาศัย และเพิ่มประหยัดเวลาในการเดินทางไปยังศูนย์กลางเมืองพื้นที่ที่อยู่ติดสองข้างทางขนส่งที่สำคัญ จึงเป็นบริเวณที่ได้รับการพัฒนาก่อนเป็นอันดับแรก และเป็นบริเวณที่มีผู้อพยพไปอาศัยหนาแน่นที่สุด”<sup>13</sup>

Button เสนอองค์ประกอบในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยว่า “องค์ประกอบหนึ่งคือขึ้นอยู่กับคุณภาพของสิ่งแวดล้อม ซึ่งนอกจากจำเป็นต้องมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความรู้สึก

สนิทสนมกับเพื่อนบ้าน ก็เป็นสิ่งสำคัญประการหนึ่งด้วย”<sup>14</sup>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Needham ให้เหตุผลในการรวมตัวของบริเวณที่พักอาศัยว่า

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ผู้อยู่อาศัยต้องการเดินทางไปทำงาน ศึกษา จับจ่ายซื้อของ และติดต่อธุรกิจผู้อยู่อาศัยจึงพอใจที่จับกลุ่มอยู่สองบริเวณข้างทาง เส้นทางคมนาคม และกระจายอยู่รอบ ๆ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้านค้า สถานที่ทำงาน และสถานศึกษานั้น ๆ

2. การประหยัดจากภายนอก (External Economics) การจับกลุ่มของอาคารที่พักอาศัย จะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในเรื่อง การใช้บริการสาธารณูปโภคของเมือง<sup>15</sup>

เมธี ปิลันธนานนท์ ได้แนะนำเกี่ยวกับอาคารสถานที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ว่า จะต้องมียุคมุ่งหมาย 10 ประการ คือ

1. มีความเพียงพอ (Adequacy) หมายถึง มีความเพียงพอในด้านต่างๆ เช่น อาคาร ห้องพัก ห้องใช้ประโยชน์ต่างๆ วัสดุ สนามเล่นและพักผ่อน ส้วม และอื่นๆ
2. มีความเหมาะสม (Suitability) หมายถึง จะต้องมีความเหมาะสมในด้านที่ตั้งของอาคารสถานที่ ลักษณะของพื้นที่ และการจัดอาคารสถานที่ เป็นต้น
3. มีความปลอดภัย (Safety) หมายถึง ต้องมีความปลอดภัยจากอุบัติเหตุ อัคคีภัย ภัยพิบัติ มรสุม และอื่นๆ
4. มีสุขภาพดี (Healthfulness) หมายถึง อยู่ห่างไกลจากอากาศเป็นพิษ แก๊สพิษ ซองโซเดียม และอื่นๆ
5. ระยะเวลาที่ติดต่อและใช้สอย (Accessibility) หมายถึง ที่ตั้งของอาคารที่พักอาศัย จะต้องไม่ไกลหมู่บ้านจากจุดต่างๆ ในบริเวณ รวมทั้งไม่ห่างไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะให้ประโยชน์ต่ออาคารที่พักอาศัย เช่น สถานที่ราชการ โรงพยาบาล สวนสาธารณะและอื่นๆ ทั้งนี้รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในอาคารที่พักอาศัย เช่น ลิฟท์ไม่ไกลจากห้องพักเกินไป ร้านอาหาร ร้านซักรีด ร้านจำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด ห้องประชุม หรือสำนักงานบริหารอาคารชุด สิ่งเหล่านี้ไม่ควรตั้งอยู่ไกลจากห้องพักอาศัย หรือตั้งอยู่ในส่วนที่เป็นศูนย์กลางของอาคาร
6. มีความยืดหยุ่น (Flexibility) หมายถึง จะต้องมีการเอื้ออำนวยต่อการเปลี่ยนแปลง และเอื้ออำนวยต่อการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งเครื่องใช้ต่างๆ ในอาคารที่พักอาศัยด้วย
7. มีประสิทธิภาพ (Efficiency) หมายถึง การได้ใช้ประโยชน์จากอาคารสถานที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มาก แต่ใช้ทรัพยากรหรือปัจจัยน้อยที่สุด หรือคุ้มค่าที่สุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น หากมีข้อสงสัยหรือข้อผิดพลาด กรุณาแจ้งไปยังฝ่ายวิชาการ โทร. 02-2537500 หรือทางอีเมลที่

8. มีความประหยัด (Economy) หมายถึง อาคารสถานที่และสิ่งอำนวยความสะดวกนั้นมีความประหยัด เช่น ประหยัดในการซ่อม บำรุงรักษา การเคลื่อนย้าย และอื่นๆ

9. สามารถขยายขยายได้ (Expansibility) หมายถึง การออกแบบอาคารสถานที่ที่สามารถขยายได้ มีการเตรียมการขยายตัวได้พอสมควร ซึ่งสามารถขยายได้ง่ายและสิ้นเปลืองน้อย ทั้งนี้รวมถึงการขยายพื้นที่ดินของอาคารที่พักอาศัยนั้น ๆ ด้วย

10. มีรูปร่างที่สวยงาม (Apperance) หมายถึง จะต้องมีการวางผังบริเวณอาคารสถานที่ได้อย่างสวยงาม และเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมต่างๆ มีการตกแต่งบริเวณ ห้องพักอาศัย และอื่นๆ ให้เป็นที่ชื่นชอบของผู้พบเห็นอยู่ตลอดเวลา<sup>16</sup>

ในปัจจุบันนี้ การเลือกที่ตั้งสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น ผู้อยู่อาศัยมักจะคำนึงถึงความใกล้เคียงของที่ตั้งกับศูนย์ธุรกิจการค้าและแหล่งงาน เพราะต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงานหรือติดต่อธุรกิจ ดังนั้นโดยส่วนใหญ่แล้วที่อยู่อาศัยที่นิยมมาก จะอยู่ใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจของเมืองเพื่อความสะดวกและเป็นการลดค่าใช้จ่าย ในการเดินทางและการติดต่อธุรกิจ

ถนอม อังคนะวัฒนา (2534)<sup>17</sup> ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูง ในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร กลุ่มตัวอย่างจำแนกเป็น 2 กลุ่ม คือ ผู้มีรายได้สูงที่ไม่ได้พักอาศัยในอาคารชุดจำนวน 991 ตัวอย่าง และผู้มีรายได้สูงที่กำลังพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดราคาสูง จำนวน 167 ตัวอย่าง รวมทั้งสิ้น 1,158 ตัวอย่าง ผลการวิจัยพบว่า ผู้มีรายได้สูงในกรุงเทพมหานคร ต้องการจะย้ายที่พักอาศัยไปอยู่ในบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแฝด และในอาคารชุด ร้อยละ 68.2, 14.3, 17.6 ตามลำดับ ปัจจัยที่ผู้มีรายได้ใช้ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยเรียงลำดับตามความสำคัญ 5 ลำดับแรก คือ 1) ทำเลที่ตั้ง 2) ราคาของห้องชุด 3) แหล่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็น 4) ระยะเวลาในการเดินทาง 5) ระยะทางไปยังที่ทำงาน นอกจากนี้ยังพบว่า ผู้มีรายได้สูงร้อยละ 43.6 ให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยในบริเวณ ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ อันจะเป็นส่วนเสริมให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี ทั้งทางด้านร่างกาย จิตใจ และสังคม ผู้มีรายได้สูงร้อยละ 39.1 ไม่เห็นว่า การเลือกที่อยู่อาศัยในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจหรือการอยู่ใจกลางเมืองเป็นสิ่งจำเป็น

นันทิวัฒน์ พงษ์เจริญ (2535)<sup>18</sup> ได้ศึกษาเรื่อง พฤติกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้ที่อยู่ในวัยเริ่มต้นของการทำงานอายุระหว่าง 25-35 ปี มีระดับการศึกษาสูง และมีหน้าที่การงานที่สามารถจะซื้อหาที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมระดับสูงได้ โดยเฉพาะผู้ที่เป็นเจ้าของกิจการ

หรือผู้บริหารระดับสูง ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายทางการตลาดที่สำคัญ สำหรับผู้ประกอบการโครงการคอนโดมิเนียมระดับสูง ขนาดครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมแสดงให้เห็นว่าเป็นลักษณะครอบครัวเดี่ยวที่แยกครอบครัวออกมาจากครอบครัวใหญ่ สมาชิกของครอบครัวจึงประกอบด้วย พ่อ แม่ ลูก เป็นครอบครัวขนาดเล็ก ที่อาจจะต้องการพื้นที่พักอาศัยไม่มากนัก เหตุผลที่สำคัญที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่อาศัย คือ การที่มีบริการรักษาความปลอดภัย สำหรับเหตุผลอื่น ๆ ที่เป็นเหตุผลในการตัดสินใจ ได้แก่ ใกล้ที่ทำงาน ใกล้โรงเรียนของบุตร หรือย่านศูนย์การค้า และการมีบริการด้านการออกกำลังกาย และสวนพักผ่อน ส่วนเหตุผลที่ไม่เป็นข้อจูงใจในการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียม เรื่องสภาพอากาศที่ดี ไม่มีเสียงรบกวน และเห็นทิวทัศน์เนื่องจากบริเวณที่ตั้งคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ อยู่บริเวณใจกลางเมืองที่มีความแออัด มีปัญหาทางด้านสภาพแวดล้อมเช่นฝุ่นละออง อาคารสูงที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ทำให้ไม่สามารถมองเห็นทิวทัศน์ของบริเวณโดยรอบได้ เหตุผลอีกประการหนึ่งคือ เรื่องการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม ไม่ทำให้การดูแลที่อยู่อาศัยน้อยลง หรือเหตุผลการประหยัดค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา หรือแม้แต่เหตุผลเรื่องการมีเพื่อนบ้านมากขึ้น ก็ไม่อาจเป็นข้อจูงใจได้

จากความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในเรื่องขนาดพื้นที่ใช้สอย และการจัดแบ่งพื้นที่พักอาศัยจะเห็นได้ว่า ผู้อยู่อาศัยจำนวนมาก ให้ความต้องการที่พักอาศัยขนาด 200-300 ตารางเมตร ที่ประกอบด้วย ห้องนอน 2-4 ห้องนอน และห้องน้ำ 2-4 ห้อง สำหรับพื้นที่ใช้สอยในส่วนอื่นๆ ได้แก่ ห้องครัว ห้องรับแขก ลานซักล้าง ที่วางคอมเพรสเซอร์เครื่องปรับอากาศ สำหรับสิ่งนี้อาจพิจารณาเป็นข้อสังเกตก็คือ การที่มีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นจะทำให้ผู้อยู่อาศัย ต้องการพื้นที่ในส่วนต่างๆ เพิ่มเติม เช่น ห้องทำงาน ห้องเก็บของ ห้องคนใช้ เป็นต้น

Burgess (1973:53-54)<sup>19</sup> ได้ศึกษาเรื่องการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยภายในเมืองผลของการศึกษาได้พบความสัมพันธ์ของระดับรายได้กับการเลือกที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่มีรายได้น้อยจะอาศัยอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้ที่มีรายได้สูงจะเลือกอาศัยอยู่บริเวณชานเมืองห่างไกลออกไป เนื่องจากผู้ที่มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีบริเวณมาก และราคาที่ดินบริเวณชานเมืองมีราคาถูกกว่า นอกจากนี้ยังมีอากาศดีกว่า

Goodal (1974:151-161)<sup>20</sup> ได้ให้หลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่า ผู้อาศัยควรพิจารณาคูณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ ความเก่าใหม่ของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับ

ขนาดของครอบครัว และคุณสมบัติของส่วนประกอบภายในบ้าน

2. ลักษณะของชุมชน ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย ที่มีสภาพทางเศรษฐกิจ และสังคมเหมือนกับตนเอง

3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้นๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง แต่ในทางปฏิบัติพบว่า ปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่

1. รายได้ ความพอใจ และการเลือกที่อยู่อาศัย จะมีความสัมพันธ์กันยิ่งขึ้น เมื่อรายได้ของผู้อยู่อาศัยมากขึ้นเท่าใด โอกาสของการเลือกชนิดของบ้าน ที่ตั้ง และความพอใจในสิ่งที่ชอบ ก็จะได้การตอบสนองมากขึ้นเท่านั้น.

2. การเข้าถึงแหล่งงาน จะมีอิทธิพลต่อการกระจายตัว ของประชากรมากกว่าปัจจัยอื่น ๆ ครอบครัวจะต้องพิจารณาระหว่าง ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานของหัวหน้าครอบครัวกับความเป็นไปได้หลายๆ ด้านที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากบ้านไปที่ทำงาน ราคาที่ดินที่เหมาะสม ความต้องการด้านอื่นๆ ในการติดต่อกับเมือง และสิ่งพอใจต่างๆ

3. สภาพครอบครัว การที่มีเด็กในครอบครัวมีผลสะท้อน ต่อการใช้พื้นที่ของครอบครัวยังมีเด็กมากเท่าไรก็ยิ่งเป็นเครื่องกระตุ้น ให้ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้ บริเวณที่มีโรงเรียนที่มีมาตรฐานด้านการศึกษาดีตั้งอยู่ จะเป็นบริเวณที่ได้รับความสนใจในการเลือกเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมากขึ้น ส่วนครอบครัวที่ไม่มีเด็กมักชอบความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งซึ่งน่าพอใจของเมือง และพอใจที่จะมีบ้านที่มีพื้นที่เล็กกว่า ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางของเมือง

4. ปัจจัยอื่น ๆ รายได้และการเข้าถึงแหล่งงานไม่ใช่ปัจจัยเดียวเท่านั้น ที่จำกัดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยใดโดยเฉพาะ การแบ่งแยกผิวเชื้อชาติและชนชั้นก็มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

Berry และ Horton (1975:436)<sup>21</sup> ได้เสนอว่า ปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัยมี 3 ประการ คือ

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่กล่าวไว้สำหรับครูใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ปัจจัยทั้งสามประการนี้ มีความสัมพันธ์ควบคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัว ในการเลือกที่พักอาศัย ไม่ว่าจะเป็นใครทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้คิดเปลี่ยนแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งในการนำไปใช้  
 อาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจที่จะใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งขึ้นอยู่กับ

รายได้ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรส และขนาดครอบครัว หรือวิถีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการจะอยู่ สถานที่ทำงาน รวมทั้งระยะทางจากบ้านไปยังแหล่งงานด้วย

Alonso (1975:435)<sup>22</sup> กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณใจกลางเมืองราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่นๆ ดังนั้นการสร้างที่อยู่อาศัยในเมือง จึงจำเป็นต้องลงทุนสูง ในขณะที่เดียวกับราคาที่ดินจะค่อยๆ ลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมืองทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่งคือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริง แต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้นผู้ที่มีรายได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยนอกเมือง ขณะที่ผู้ที่มีรายได้ต่ำต้องอาศัยอย่างแออัดในเมือง การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยควรพิจารณาปัจจัย 3 ประการ คือ

1. ราคาของที่พักอาศัยซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ และความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น
2. รูปแบบของที่อยู่อาศัย ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะสัมพันธ์กับขนาดครอบครัว และสถานภาพสมรสด้วย
3. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจะสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม และระยะห่างจากที่ทำงานด้วยการพิจารณาในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยนั้น จะขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ใช้แรงงานเอง เช่น ระดับรายได้ ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย ราคาที่ดิน ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงานหรือการอยู่ใกล้แหล่งงาน และลักษณะของชุมชน เช่น บริเวณที่ผู้อยู่อาศัยมีฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนกัน รวมทั้งลักษณะความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ เช่น การเข้าถึงของที่อยู่อาศัยในย่านการค้า อุตสาหกรรม และการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ เป็นต้น

จากบทความเรื่อง Go condo ในวารสาร Small Business Reports (1993:70)<sup>23</sup> ได้ระบุว่า องค์ประกอบที่สำคัญในการตัดสินใจย้ายเข้าพักอาศัยในอาคารชุดของชาวอเมริกัน ได้แก่

- 1) ลักษณะของชุมชน (Type of community) 2) รูปลักษณ์ของอาคารชุด (Over-all appearance)
- 3) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวก (Maintenance fee) 4) การประเมินคุณค่าพิเศษของผู้จะเข้าพักอาศัยที่มีต่ออาคารชุด (Special assessment) และ 5) การจองอาคารชุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า (Reserves)

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

การอยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีความสูง และความหนาแน่นของห้องชุดมาก การใช้สอยอาคารจำเป็นต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่างๆ เช่น ลิฟท์ ที่จอดรถ ที่ทิ้งขยะ เป็นต้น เพื่อให้การใช้สอยอาคารมีความสะดวกต่างๆ เช่น

1. ที่จอดรถ การออกแบบที่กำหนดจำนวนที่จอดรถไว้ในแบบ ส่วนใหญ่จะไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยได้ เนื่องจากมาตรฐานในการออกแบบมักใช้ข้อบัญญัติท้องถิ่นเป็นตัวกำหนดจำนวนที่จอดรถ เป็นสัดส่วนกับพื้นที่อาคารไม่เหมาะสมกับความต้องการที่แท้จริงของผู้ ทำโครงการเช่น ทำเป็นสำนักงาน ทำให้มีผู้ติดต่อและลูกค้าซึ่งจำเป็นต้องมีที่จอดรถมากขึ้น ทำให้เกิดปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ หรือในบางโครงการก็มีการกำหนดพื้นที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ทำให้ไม่สามารถกำหนดตำแหน่งตายตัวสำหรับการจอดรถของผู้พักอาศัย ทำให้มีการแย่งที่จอดรถกัน แต่ในบางโครงการกำหนดให้ที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึงเป็นพื้นที่ซื้อขายให้พร้อมกับพื้นที่ห้องชุดซึ่งจะแก้ปัญหาเรื่องตำแหน่งของที่จอดรถได้

2. การทิ้งขยะ ผู้อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งยังขาดพื้นฐานที่ดีในการอยู่อาศัยในอาคารชุด การทิ้งขยะควรจะมีการแยกประเภท และเก็บใส่ถุงพลาสติกสีดำก่อนทิ้งลงช่องทิ้งขยะ โดยต้องแยกขยะที่ไม่ต้องการประเภทขวดแก้ว แก้ว กระดาษ และโลหะที่มีขนาดและน้ำหนัก ที่อาจจะก่อให้เกิดอันตรายกับคนที่กำลังเก็บขยะในช่องเก็บขยะได้ ควรนำขยะพวกนี้จัดเก็บใส่ถุงให้เป็นระเบียบแล้ววางทิ้งที่บริเวณช่องทิ้งขยะ หรือนำลงลิฟท์มาทิ้งไว้ที่ที่บริเวณเก็บกักขยะในชั้นล่าง

3. ลิฟท์ อาคารที่มีคนหลายกลุ่มหลายระดับ ทำให้มีพฤติกรรมที่ต่างกันในการใช้งาน ผู้ที่เป็นเจ้าของก็จะมีคามทะนุถนอมการใช้งาน แต่ผู้ที่เป็นผู้เช่าหรือมาอาศัยอยู่ก็จะมีคามสำนึกในการเป็นเจ้าของน้อยลง ทำให้มีความทะนุถนอมใช้งานแตกต่างกัน เช่น การกดปุ่มลิฟท์พร้อมกันหลายตัว โดยไม่ดูว่าลิฟท์ตัวใดขึ้นหรือลง และใกล้กับชั้นที่ตนรออยู่หรือไม่ แต่กลับใช้วิธีกดปุ่มลิฟท์พร้อมกันหลายตัว ทำให้สิ้นเปลืองไฟฟ้า และทำให้ลิฟท์มีการใช้งานมากกว่าที่ควร บางคนก็มีนิสัยทำลายข้าวของ เช่น กดปุ่มลิฟท์รุนแรง ทำความสกปรกในห้องลิฟท์ เป็นต้น ทำให้ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการดูแลรักษามากขึ้น

4. ห้องอาหาร และร้านค้าย่อย อาคารชุดส่วนใหญ่จะมีไว้เพื่ออำนวยความสะดวกกับผู้อยู่อาศัยของโครงการ แต่กรรมสิทธิ์ในพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นส่วนบุคคล ประกอบกับไม่มีข้อ

บังคับตายตัวให้ผู้ประกอบการห้องอาหาร และร้านค้าย่อยต้องเปิดบริการตลอดไป ทำให้มีการเลิกกิจการ ลดขนาดกิจการลง เนื่องจากส่วนมากจะมีผู้มาใช้บริการไม่มากนัก ทำให้ไม่คุ้มทุนจึงต้องหยุดกิจการลง หรือลดขนาด เป็นต้น

5. สระว่ายน้ำ เป็นส่วนเสริมในการขาย เพื่อสร้างความน่าสนใจให้กับโครงการแต่เมื่อมาการเข้าพักอาศัย กลับพบว่าปริมาณการใช้งานไม่มากนัก อาจเห็นว่าความสะอาดหรือขนาดของสระว่ายน้ำไม่จุใจให้ใช้ ประกอบกับผู้อาศัยในอาคารชุดกลุ่มที่ทำเป็นสำนักงาน ก็จะไม่มีการใช้งานในส่วนนี้เลย

6. สวนหย่อม สนามเด็กเล่น พื้นที่ที่จัดให้เป็นสวนหย่อมหรือสนามเด็กเล่น มักจะเป็นชั้นล่างสุด หรือไม่กี่จะเป็นตาดฟ้าสูงสุด ซึ่งการที่จะให้ผู้อยู่อาศัยนำเด็กไปเล่น ก็จะต้องไปด้วยเพื่อความปลอดภัย (Daniel Cappon, 1972) ทำให้ในบางครั้งที่ต้องทำธุระในห้องซึ่งอยู่คนละชั้นกับสวนหย่อม หรือสนามเด็กเล่น กระทำให้ไม่สามารถดูแลเด็กๆ ได้

7. ห้องประชุม เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนหนึ่ง ทำให้โครงการดูมีความสมบูรณ์มากขึ้น แต่จากการสังเกตการณ์และสัมภาษณ์ จะพบว่า ส่วนใหญ่จะมีการใช้งานน้อยมาก จนดูว่าไม่คุ้มกับการลงทุนสร้างห้องนี้ขึ้นมา บางโครงการเวลาจะประชุมคณะกรรมการก็จะนัดประชุมกันตามโรงแรมชั้นหนึ่ง ซึ่งมีห้องประชุมหลายขนาดให้เลือกได้มากมายและสะดวกตัดปัญหาการดูแลรักษาได้ดี

การเปลี่ยนแปลงการใช้งานห้องพักอาศัยเป็นสำนักงาน ถ้ามีปริมาณพนักงานมากกว่า 3 คนขึ้นไป มักจะพบว่าพฤติกรรมใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของโครงการ จะมีการเปลี่ยนแปลงไป เช่น ปริมาณการใช้ที่จอดรถ มีความต้องการพื้นที่จอดรถมากขึ้น การใช้ลิฟท์ที่มีปริมาณสูงขึ้น ขยะปริมาณมากขึ้น การใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกประเภท สระว่ายน้ำ ห้องประชุมแทบจะไม่มี อีกทั้งความที่เป็นพนักงาน หรือผู้เช่า ไม่มีสิทธิ์ความเป็นเจ้าของอาคาร ทำให้ขาดความทะนุถนอมในสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มีการใช้งานหนักขึ้น ทำให้การดูแลรักษาต้องใช้งบส่วนกลางมากขึ้นด้วย

นรินทร์ สกุลคลานุวัฒน์, ขวลิต รอดรุ่งเรือง, ชัยวัฒน์ ตันติมานิกัณฑ์ และฉวีวรรณ เค้นไพบูลย์ (2526)<sup>24</sup> ศึกษาเรื่องคอนโดมิเนียม: กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาด และการบริหารงาน พบว่าจากการที่การเคหะแห่งชาติ ได้พยายามผลักดันให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการร่างกฎหมายอาคารชุดขึ้น ซึ่งมีผลให้กฎหมายฉบับนี้ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่เดือนเมษายน 2522 เป็นต้นมา ผู้ประกอบการในภาคเอกชน ได้ตื่นตัวจัดทำ

โครงการ ขึ้นอย่างรวดเร็ว จนถึงปัจจุบันมีมากกว่า 100 โครงการทั้งในกรุงเทพมหานคร และ

เขตเมืองใกล้เคียงการตื่นตัวของธุรกิจโครงการอาคารชุดในช่วงปี 2525 อันเนื่องมาจากได้รับความนิยมน้อยอย่างแพร่หลาย เป็นสาเหตุทำให้ตลาดโครงการอาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัยขยายตัวออกไปอย่างกว้างขวาง ราคาขายส่วนใหญ่ในโครงการระดับราคาสูง จะมีราคาตั้งแต่ 1 ล้านบาท ต่อหน่วยขึ้นไปแต่โดยทั่วไปจะมีราคาขายเฉลี่ยในช่วงประมาณ 10,000-20,000 บาท ต่อตารางเมตร โครงการในระดับปานกลางจะมีราคาขายตั้งแต่ 350,000 บาท ถึง 1,000,000 บาท หรือในช่วง 8,000-10,000 บาทต่อตารางเมตร ห้องชุดที่จัดทำจะเป็นแบบ 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอนมากที่สุด ส่วนโครงการในระดับราคาประหยัด ราคาขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงประมาณ 175,000 บาทถึง 350,000 บาทต่อหน่วย หรือประมาณ 6,500-8,000 บาทต่อตารางเมตร โดยทั่วไปจะจัดทำเป็นแบบ 1 ห้องนอน สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภคโดยทั่วไป จะมีที่จอดรถ ระบบลิฟท์ ระบบปล่องทิ้งขยะรวม ระบบโทรศัพท์ผ่านศูนย์ห้องชุดละ 1 สาย และระบบเสอากาศวิทยุและโทรทัศน์ร่วมกัน สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ โดยส่วนใหญ่โครงการต่างๆ จะมีการจัดเตรียมสระว่ายน้ำ และสวนหรือสนามหญ้าพักผ่อนไว้ให้ สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ โดยทั่วไปจะมีการจัดเตรียมห้องโถงสำหรับพักผ่อนรวม จัดบริการทำความสะอาดทั่วไปและบริการเก็บขยะ สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการโดยทั่วไปจะมีการจัดเตรียมร้านค้าย่อย และร้านอาหารไว้ในโครงการด้านการบริหารงานอาคารชุดโดยทั่วไปมี 3 ลักษณะ ได้แก่ ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้บริหารงานเอง โดยการแต่งตั้งผู้จัดการ และพนักงานเข้ามาบริหารงาน ลักษณะที่สองคือผู้ประกอบการโครงการเป็นผู้บริหารงานโดยคิดค่าใช้จ่ายรวมกับค่าผ่อนชำระอาคาร และลักษณะที่สามคือการว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญเข้ามาเป็นผู้บริหารงานโดยจ่ายเป็นค่าจ้างบริหารงานทั้งหมด

ทวีติย์ วิจิตรสุนทรการ (2527)<sup>25</sup> ศึกษาแนวโน้มของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า ธุรกิจบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม ได้รับความสนใจจากนักลงทุนอย่างกว้างขวาง ภายหลังจากที่ได้มีการประกาศพระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 เป็นต้นมา ซึ่งบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมนี้ น่าจะเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมเป็นส่วนรวม เนื่องจากเป็นรูปแบบของการอยู่อาศัย ที่ใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด การอยู่อาศัย เป็นแบบที่ต้องอยู่ร่วมกับบุคคลอื่นหลายครอบครัว ร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคร่วมกัน ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ข้อบังคับของคอนโดมิเนียม อันเป็นลักษณะการอยู่อาศัยแบบใหม่ที่อาจจะขัดกับลักษณะนิสัยของคนไทย ที่ไม่ว่ากรังใจที่ดิน ลึกซึ้งห้ามมิให้คิดแบ่งปัน และต้องวางใจถึงเจ้าของอาคารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้ นิยมความเป็นอิสระและต้องการมีที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของตนด้านแนวโน้มเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

แบบคอนโดมิเนียมเจ้าของโครงการมีความเห็นว่า ธุรกิจคอนโดมิเนียมยังมีโอกาสเป็นไปได้ เนื่องจาก จะมีกลุ่มชนกลุ่มหนึ่งที่จำเป็นต้องพักอาศัยประเภทนี้ ด้านสถาบันการเงินยังไม่มั่นใจในอนาคตของโครงการบ้านพักอาศัยประเภทนี้ เพราะยังเห็นว่าเป็นของใหม่และกลัวว่าคนไทยอาจจะไม่รับแนวการอาศัยแบบนี้ จึงจะรอดูปฏิริยาของผู้อยู่อาศัยก่อน ผู้มีประสบการณ์ในบ้านพักอาศัยประเภทนี้คิดว่า การอยู่อาศัยประเภทนี้เหมาะสำหรับผู้ที่จำเป็นต้องพักอาศัยในตัวเมือง เพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทาง ผู้อาศัยในคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน อาศัยอยู่เพื่อใช้ติดต่อธุรกิจประจำวันและส่วนใหญ่พอใจในการอยู่อาศัย แต่มีส่วนใหญ่ที่คิดจะอยู่ในบ้านที่ปลูกเองในอนาคต มีเพียงบางส่วนที่คิดจะอยู่ต่อไปในอนาคต ในกลุ่มที่ไม่คิดจะอยู่คอนโดมิเนียมในอนาคตเห็นว่า คอนโดมิเนียมมีข้อดีในเรื่องการคมนาคมสะดวกและสาธารณูปโภคพร้อมเพียง แต่มีข้อเสียในเรื่องคนพลุกพล่านและปัญหาการอยู่ร่วมกัน แนวโน้มของคอนโดมิเนียม โดยเฉพาะตลาดระดับราคาสูงในช่วงนี้อาจเป็นไปได้ เพราะยังไม่เป็นที่ยอมรับของกลุ่มเป้าหมาย และอุปทานมีจำนวนมากเกินอุปสงค์ ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะว่าผู้ที่จะลงทุนควรศึกษาโครงการให้ถี่เสียก่อนและจัดเตรียมแหล่งเงินทุนให้พร้อมส่งเสริมความเข้าใจในการพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม ผู้ซื้อควรพิจารณาโครงการที่ตนจะซื้อให้รอบคอบ และรัฐควรจัดหน่วยงานรับผิดชอบในโครงการประเภทนี้ พร้อมทั้งผ่อนปรนขั้นตอนในการจดทะเบียนอาคารชุด

กมล สุรินันท์ (2537)<sup>26</sup> ได้ศึกษาเรื่อง ทศนคติของผู้อยู่อาศัยต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูก ย่านชานกรุงเทมหานคร กลุ่มตัวอย่างที่ศึกษา เป็นผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยทุกกลุ่มอาชีพ ชานกรุงเทมหานคร จำนวนทั้งสิ้น 1,200 ตัวอย่าง โดยแยกกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 4 กลุ่ม ตามย่านที่อยู่อาศัยทั้ง 4 ทิศ ได้แก่ ทิศเหนือ (รังสิต บางพูน) จำนวน 480 ตัวอย่าง ทิศใต้ (พระประแดง เทพารักษ์) จำนวน 260 ตัวอย่าง ทิศตะวันออก (ประเวศ มินบุรี ลาดกระบัง) จำนวน 340 ตัวอย่าง และทิศตะวันตก (บางขุนเทียน จอมทอง) จำนวน 120 ตัวอย่าง เครื่องมือที่ใช้เก็บข้อมูลเป็นแบบสอบถาม แบ่งเนื้อหาเป็น 3 ส่วน ส่วนแรกเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปสำหรับผู้อยู่อาศัย ส่วนที่ 2 เกี่ยวกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยในอาคารชุด และส่วนที่ 3 เกี่ยวกับการบริการและจัดการดูแลภายในอาคารชุด วิธีเก็บข้อมูลใช้การสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ผลการศึกษาพบว่า สาเหตุสำคัญที่ผู้อยู่อาศัยย้ายจากที่พัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษามาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีเหตุผลเบื้องหลังอื่น ๆ และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งหากนำไปใช้  
ที่ทำงาน (ร้อยละ 51.3) สิ่งแวดล้อมของที่พักอาศัยเดิมไม่ดี (ร้อยละ 49.6) มีผู้มาขอซื้อที่

พักอาศัยเดิมในราคาสูง (ร้อยละ 27.9) และนำท่วมที่พักอาศัยเดิม (ร้อยละ 14) มีผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดต้องการจะย้ายไปอยู่ในที่พักอาศัยใหม่ โดยร้อยละ 68.1 ต้องการย้ายไปอยู่ในบ้านเดี่ยว ร้อยละ 14.3 ต้องการย้ายไปอยู่ทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแฝด และร้อยละ 17.6 ต้องการย้ายไปอยู่ในอาคารชุดแห่งใหม่สาเหตุสำคัญที่สุดที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ไม่คิดจะย้ายไปอยู่ในอาคารชุด คือ เนื้อที่ใช้สอยน้อย และไม่มีบริเวณ สาเหตุสำคัญรองลงมา ได้แก่ เกรงจะมีปัญหากับเพื่อนบ้าน และราคาแพงตามลำดับ หลักการสำคัญที่ครอบครัวผู้อยู่อาศัยใช้ในการพิจารณา ย้ายไปอยู่ที่พักอาศัยประเภทต่างๆ เรียงตามลำดับ ได้แก่ มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะราคาของที่อยู่อาศัย ตั้งอยู่ในใจกลางเมือง และมีสาธารณูปโภคพร้อมเพียง

ปัจจัยสำคัญที่ผู้อยู่อาศัยใช้พิจารณาเลือกอาคารชุด เรียงตามลำดับคือ ทำเลที่ตั้ง ราคาของห้องชุด แหล่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็น ระยะเวลาในการเดินทาง ระยะเวลาไปยังที่ทำงาน สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด รูปแบบของอาคารชุด ทีมงานผู้ลงทุนสร้างอาคารชุด ประเภทของอาคารชุด ทีมงานสถาปนิกและวิศวกร และสถาบันการเงินที่สนับสนุนบริการของอาคารชุดที่ผู้พักอาศัยใช้มากที่สุดคือ ที่จอดรถ รองลงมาได้แก่ เสอาอากาศวิหุ โทรทัศน์ การรักษาความปลอดภัย ยาม ระบบโทรศัพท์ ร้านค้าย่อย ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านตัดผม สวนพักผ่อน สนามเด็กเล่น และห้องซักรีด ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีปัญหาในการใช้ลิฟท์มากที่สุด รองลงมา ได้แก่ ที่จอดรถ ระบบกำจัดน้ำเสีย ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ภายใน และระบบไฟฟ้า ผู้อยู่อาศัยมีทัศนคติที่ติดต่อการพักอาศัยในอาคารชุดเพียงร้อยละ 8.1 ส่วนใหญ่ร้อยละ 87.2 มีทัศนคติเป็นกลางส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 4.7 มีทัศนคติที่ไม่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด ผู้มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนสูงกว่า จะมีทัศนคติที่ไม่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด น้อยกว่าผู้ที่มีรายได้ต่ำกว่า และผู้ที่มีการศึกษาสูงจะมีทัศนคติต่อการพักอาศัยในอาคารชุด ดีกว่าผู้ที่มีการศึกษาต่ำกว่า

สมพงษ์ นริญศักดิ์ (2537)<sup>27</sup> ศึกษาการจ้างงานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูงกรณีศึกษาที่นำมาศึกษา ได้แก่ โครงการปทุมวันเพลส โครงการสยามคอนโดมิเนียม และโครงการเกล้าสยามคอนโดมิเนียม ซึ่งมีทำเลที่ตั้งอยู่ใน

กลางเมืองกรุงเทพฯ ผลการวิจัยพบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการปทุมวันเพลส มีความพึงพอใจในการจ้างงานสิ่งอำนวยความสะดวกมากที่สุด รองลงมาคือ โครงการเกล้าสยามคอนโดมิเนียม แม้ว่ากรณีศึกษาทั้งสาม ออกพิมพ์เมื่อปี 1994 และต้องอ้างอิงถึงเงื่อนไขของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้ และโครงการสยามคอนโดมิเนียม ตามลำดับ การจ้างงานสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้

อยู่อาศัยใน 3 โครงการ มีปัญหาร่วมเหมือนๆ กัน ซึ่งเกิดจาก 2 สาเหตุใหญ่ๆ คือ สาเหตุแรก เกิดจากการออกแบบได้แก่ ที่จอดรถไม่เพียงพอ ความเร็วลิฟท์ต่ำกว่ามาตรฐาน ที่ทิ้งขยะและที่พักขยะออกแบบไม่ถูกต้อง สัญญาณจากเสาอากาศรวมไม่ชัดเจน ขนาดสระว่ายน้ำไม่เหมาะสม และสาเหตุที่สองคือปัญหาที่เกิดจากการจัดการ ได้แก่ ปัญหาความสะอาดของที่ทิ้งขยะ และปัญหาในการจัดเก็บขยะปัญหาความสะอาดของสระว่ายน้ำ ความสะอาดในการเรียกใช้บริการทำความสะอาด จะเห็นได้ว่า สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีคุณภาพดี ขึ้นอยู่กับการออกแบบที่ได้มาตรฐาน ซึ่งทั้งสามโครงการที่ศึกษา ยังคงมีปัญหามาตรฐานต่ำกว่าเกณฑ์อยู่บ้าง นอกจากนั้นการบริการและการจัดการหลังการเข้าอยู่ก็เป็นสิ่งสำคัญ ที่ช่วยรักษาให้สิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านั้นอยู่ในระดับที่มีคุณภาพที่ดีตลอดไป

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ทั้งในและต่างประเทศ พบว่า บ้านพักอาศัยแบบอาคารชุดจะได้รับความนิยมเพิ่มมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และในเมืองใหญ่ กลุ่มประชากรที่จะอาศัยในบ้านพักแบบอาคารชุด จะเป็นกลุ่มประชาชนที่มีความจำเป็นต้องพักอาศัยในเขตตัวเมือง เพื่อประกอบธุรกิจประจำวัน อาคารชุดที่มีราคาประหยัดถึงราคาปานกลาง จะได้รับความนิยมมาก อย่างไรก็ตามปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดยังมีอยู่ โดยเฉพาะเกี่ยวกับความไม่ชัดเจนของกฎหมายในบางประเด็น อาคารชุดที่มีราคาประหยัดมีความเป็นไปได้ที่จะกลายเป็นสลัมลอยฟ้า รัฐจึงควรมีมาตรการเร่งด่วนเพื่อหยุดยั้งการพุ่งสูงของราคาที่ดินอย่างรีบเร่ง นอกจากนี้ ควรมีการควบคุมมาตรฐานของอาคารชุดพักอาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อให้ประชาชนที่มีความจำเป็นต้องมีที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด มีคุณภาพชีวิตระดับหนึ่ง

### ที่ตั้งโครงการอาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม

โครงการอาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัย ควรมีที่ตั้งโครงการที่เหมาะสม ดังนี้

1. ใกล้เคียงกับแหล่งประกอบอาชีพของผู้อยู่อาศัยในแต่ละย่านของเมือง เช่น

บริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้า บริเวณศูนย์ราชการ หรือบริเวณแหล่งงานชานเมือง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับบริการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

2. อยู่ในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่อาศัย เช่น บริเวณย่านพักอาศัยชั้นดีของเมืองบริเวณที่ไม่มีความแออัดยัดเยียดของชุมชน หรือบริเวณที่มีทัศนียภาพของภูมิประเทศที่

งดงาม

3. อยู่ในบริเวณที่มีความสะดวกในการคมนาคม อยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมหลัก ที่ไม่มีปัญหาการจราจรติดขัด หรือในบริเวณที่สามารถเดินทางติดต่อกับย่านต่างๆ ของเมืองได้สะดวก

4. อยู่ในบริเวณที่มีความพร้อมในด้านบริการสาธารณูปโภคของเมือง และสามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอ

5. อยู่ในบริเวณที่มีความสะดวก และใกล้กับบริการสาธารณูปการ ที่จำเป็นแก่การอยู่อาศัย เช่น ศูนย์ชุมชนหรือย่านการค้า สถานศึกษา สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และสวนสาธารณะ<sup>28</sup>

### ที่ตั้งโครงการอาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

จากการสำรวจที่ตั้งโครงการอาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัย ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน สามารถแบ่งออกเป็นกลุ่มใหญ่ๆ ได้ 3 กลุ่ม คือ

1. เป็นกลุ่มที่ตั้งอยู่ศูนย์กลางเมือง ซึ่งเป็นบริเวณศูนย์กลางธุรกิจหลักและชั้นนำ เช่น สถาบันการเงิน การค้าระหว่างประเทศ หรืออยู่ในย่านที่พักอาศัยชั้นดี และที่ดินมีราคาสูง ได้แก่บริเวณถนนสุรวงศ์ สีลม สาทร วิทญ์ เพลินจิต และสุขุมวิทตอนต้น ที่ตั้งโครงการในกลุ่มนี้มีทั้งสิ้น ประมาณร้อยละ 39 ของโครงการที่มีการดำเนินงานไปแล้ว

2. เป็นกลุ่มที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ต่อเนื่องจากโครงการในกลุ่มแรก และสามารถติดต่อกับศูนย์กลางธุรกิจการค้าชั้นนำได้โดยสะดวก และใช้เวลาสั้น หรืออยู่ในย่านราชการ หรือย่านที่พักอาศัยชั้นรองลงมา ตลอดจนมีราคาที่ดินปานกลาง ที่ตั้งโครงการในกลุ่มนี้มีทั้งสิ้น ประมาณร้อยละ 52 ของโครงการทั้งหมด

3. เป็นกลุ่มที่ตั้งอยู่บริเวณชานเมือง ซึ่งเป็นย่านที่พักอาศัยทั่วไป และราคาที่ดินไม่สูงนัก ที่ตั้งโครงการในกลุ่มนี้มีทั้งสิ้น ประมาณร้อยละ 9 ของโครงการทั้งหมด<sup>29</sup>

อดิศร บุญขาย (2537)<sup>30</sup> ได้ศึกษาผลกระทบด้านกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานครต่อสภาพแวดล้อมเมือง เพื่อที่จะหาข้อสรุป และข้อเสนอแนะทางผังเมืองที่เหมาะสมในการประสาน การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยกับการพัฒนาเมืองทั้งหมด ผลการศึกษาพบว่า อาคารชุดในประเทศไทยเริ่มตั้งแต่ พ.ศ. 2522 ภายหลังจากที่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในยุคเริ่มต้นของธุรกิจอาคารชุด (พ.ศ. 2522-

2529) อาคารชุดจะเกิดขึ้นในเขตชั้นในและชั้นกลางของกรุงเทพฯ โดยมีปริมาณ 11,417

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับงานวิจัยเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีข้อผิดพลาดเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หน่วย ในปี พ.ศ. 2530-2532 เป็นช่วงเจริญเติบโตของธุรกิจอาคารชุด อาคารชุดเริ่มกระจายออกไปอยู่ตามชานเมืองมากขึ้น ตามเส้นทางคมนาคมที่พุ่งออกจากเขตชั้นใน โดยมีปริมาณ 5,912 หน่วย ยุคต่อมาเป็นยุคเฟื่องฟูของธุรกิจอาคารชุด พบว่า มีการเกิดขึ้นของอาคารชุดกระจายอยู่ในทุกเขตของกรุงเทพฯ มีปริมาณรวมกันทั้งสิ้น 58,409 หน่วย เมื่อสิ้นสุดปี พ.ศ. 2535 มีอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครรวมกันทั้งสิ้น 75,738 หน่วย เมื่อดูจากการกระจายตัว สามารถแบ่งกลุ่มอาคารชุดได้ 3 กลุ่มใหญ่ๆ คือ (1) กลุ่มอาคารชุดในเขตชั้นในและชั้นกลาง (2) กลุ่มอาคารชุดในเขตรอบนอก (3) กลุ่มอาคารชุดริมแม่น้ำเจ้าพระยา การศึกษาชี้ว่า กลุ่มอาคารชุดในเขตรอบนอกสร้างปัญหา และมีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ของกรุงเทพมหานครมากที่สุดโดยเฉพาะ ในเรื่องของการขาดแคลนระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อันเนื่องมาจากทำเลที่ตั้งที่การให้บริการของรัฐ ยังไม่เพียงพอ การดำเนินการของผู้ประกอบการที่ไม่พินิจพิเคราะห์กับโครงการอาคารชุดในกลุ่มนี้ๆ ทั้งนี้ เนื่องจากการไม่มีข้อบังคับในเรื่องของมาตรฐานอาคารชุดเป็นสำคัญ ดังนั้นถ้าพระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร จะกำหนดบริเวณและปริมาณที่จะสร้างอาคารชุดได้ รวมถึงพระราชบัญญัติอาคารชุดจะกำหนดมาตรฐาน ของอาคารชุดแต่ละประเภทได้ ปัญหาและผลกระทบของอาคารชุดต่อสภาพแวดล้อมกายภาพของเมือง ก็จะสามารถลดลงได้

### ระบบการรักษาความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

เนื่องจากโครงการบ้านพักอาศัยแบบอาคารชุด เป็นการอยู่อาศัยร่วมกันของคนจำนวนมากในอาคารเดียวกัน ดังนั้น อาจเกิดปัญหาของความเป็นระเบียบในการใช้สอยพื้นที่หรือสิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน ตลอดจนความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย ซึ่งโดยทั่วไปแล้วการจัดระบบเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในโครงการอาคารชุดนี้ จะมีส่วนที่แตกต่างกันหรือเหมือนกัน ขึ้นกับทำเลที่ตั้งและขนาดของโครงการ รวมทั้งระดับราคาจำหน่ายของโครงการนั้นๆ ด้วย แต่โดยสรุปสามารถจัดแยกเป็นประเภทใหญ่ๆ ได้ 4 ประเภท คือ

1. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค โครงการทั่วไปจะมีการจัดเตรียมสาธารณูปโภค ที่สำคัญต่อการอยู่อาศัย ดังนี้

1.1 ที่จอดรถ ใช้มาตรฐาน 1 คัน ต่อ 1 ห้องชุด

1.2 ระบบลิฟท์ สำหรับอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป

1.3 ระบบปล่องทิ้งขยะรวม สำหรับอาคารสูง อย่างน้อยชั้นละ 1 จุด

1.4 ระบบโทรศัพท์ผ่านศูนย์ ห้องชุดละ 1 สาย

1.5 ระบบเสอากาศาศิวิทย์ และโทรทัศน์ร่วมกัน

2. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ โดยส่วนใหญ่แล้วโครงการต่างๆ จะมีการจัดเตรียมสระว่ายน้ำและสวน หรือสนามหญ้าพักผ่อนไว้ให้ สำหรับที่พักผ่อนหย่อนใจในรูปแบบอื่นๆ นั้น จะแตกต่างกันไปตามโครงการและระดับราคาขายในแต่ละโครงการ

3. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ เพื่อสร้างความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัยโดยทั่วไปแล้วโครงการต่างๆ จะมีการจัดเตรียมห้องโถง สำหรับพักผ่อนรวม จัดบริการทำความสะอาดทั่วไป และบริการเก็บขยะ ส่วนบริการประเภทอื่นๆ ที่แตกต่างกันไปนั้น ก็ขึ้นอยู่กับลักษณะของโครงการและราคาขายในโครงการนั้นด้วย เช่นกัน

4. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ การจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทนี้ นอกจากจะขึ้นกับราคาขายในโครงการดังกล่าวแล้วนั้น ยังขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการด้วย แต่โดยทั่วไปแล้ว โครงการต่างๆ จะมีการจัดเตรียมร้านค้าย่อย และร้านอาหาร ไว้ในโครงการ<sup>31</sup>

## ระบบรักษาความปลอดภัย

ระบบรักษาความปลอดภัยจากอัคคีภัย ประกอบด้วย<sup>32</sup>

1. ระบบเตือนอัคคีภัย มีทั้งแบบ Automatic เช่นระบบสัญญาณเตือนด้วยควัน (Smoke Detector) หรือเตือนด้วยความร้อน (Heat Detector) และแบบ Manual ซึ่งใช้คนกดให้สัญญาณ

2. ระบบดับเพลิง มีใช้อยู่ 3 แบบ คือ แบบ Automatic, แบบหัวดับเพลิงพร้อมสายยางฉีด และแบบถังน้ำยาเคมี

3. ระบบหนีไฟ ประกอบด้วย บันไดหนีไฟชนิดติดภายนอกอาคาร บันไดหนีไฟภายในอาคาร พร้อมห้องป้องกันควันไฟ และทางหนีไฟทางอากาศ

ส่วนระบบรักษาความปลอดภัยทั่วไป ประกอบด้วย ระบบยามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ตรวจการเข้า-ออกอาคาร โทรศัพท์แจ้งจรีบิต สัญญาณกันขโมย และติดไฟฟ้าอัตโนมัติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานานาชาติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้อัตโนมัติ

## ทฤษฎีเกี่ยวกับความพอใจ

จากการศึกษาแนวความคิดที่เกี่ยวกับความพอใจ รวบรวมได้ดังนี้

สำหรับทฤษฎีความพึงประสงค์หรือความพอใจ Shelley และ Honikman สรุปได้ว่าเป็นทฤษฎีที่ว่าด้วยความรู้สึกสองแบบของมนุษย์คือ ความรู้สึกในทางบวก และความรู้สึกในทางลบความรู้สึกทุกชนิดของมนุษย์จะตกอยู่ในกลุ่มความรู้สึกสองแบบนี้ ความรู้สึกทางบวกคือ ความรู้สึกที่เมื่อเกิดขึ้นแล้วจะทำให้เกิดความสุข ความสุข นี้เป็นความรู้สึกที่แตกต่างจากความรู้สึกทางบวกอื่นๆ กล่าวคือ เป็นความรู้สึกที่มีระบบย้อนกลับ ความสุขสามารถทำให้เกิดความสุข หรือความรู้สึกทางบวกเพิ่มขึ้นได้อีก ดังนั้น จะเห็นได้ว่าความสุขเป็นความรู้สึกที่สลับซับซ้อน และความสุขนี้ก็มีผลต่อบุคคลมากกว่าความรู้สึกทางบวกอื่นๆ

ความรู้สึกทางลบ ความรู้สึกทางบวก และความสุข มีความสัมพันธ์กันอย่างสลับซับซ้อนและระบบความสัมพันธ์ของความรู้สึกทั้งสามนี้ เรียกว่าระบบความพึงประสงค์หรือความพอใจ โดยความพอใจจะเกิดขึ้นเมื่อระบบความพอใจมีความรู้สึกทางบวกมากกว่าทางลบ ความพอใจสามารถแสดงออกมาในรูปของความรู้สึกทางบวกแบบต่างๆ ได้ และความรู้สึกทางบวกนี้ยังเป็นตัวช่วยให้เกิดความพอใจเพิ่มขึ้นได้อีก<sup>33</sup>

Becker และคณะ กล่าวว่าสิ่งที่มีอิทธิพลต่อความพอใจของผู้อาศัย ที่มีต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ได้แก่ ประสบการณ์ที่อยู่อาศัยในอดีต และความคาดหวังเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต กับข้อจำกัดเงื่อนไขตามสภาพการณ์ของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ผู้อยู่อาศัยอาจมีความพอใจในที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้ แม้ว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันอาจจะไม่ตรงกับที่อยู่อาศัยในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยภายใต้ปัจจัย 3 ประการ คือ (1) ภาพพจน์ที่อยู่อาศัยในอุดมคติ (2) เงื่อนไขตามสภาพการณ์ (3) กลไกการแก้ปัญหาในตัวบุคคล โดยปัจจัยทั้งสามเกิดขึ้นได้โดยรับอิทธิพลจากประวัติการอยู่อาศัยในอดีต ทั้งในส่วนที่ไม่ใช่กายภาพ เช่น สภาพสังคม เศรษฐกิจของครอบครัวราคาของที่อยู่อาศัย และส่วนที่เป็นกายภาพ เช่น กายภาพของหน่วยพักอาศัย ที่ตั้ง และกายภาพของชุมชนที่ล้อมรอบ เงื่อนไขตามสภาพการณ์และปัจจัยอื่นๆ หากมีการแปรเปลี่ยนไป ก็อาจจะทำให้ผู้อยู่อาศัย เปลี่ยนแปลงจากความพอใจเป็นไม่พอใจ ในที่อยู่อาศัยอันเดียวกันนั้น ในเวลาต่อมาได้ สำหรับกลไกการแก้ปัญหาในตัวบุคคลได้แก่ การเป็นส่วนบุคคล ซึ่งหมายถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และปรับความรู้สึกในตนเอง ให้เข้ากับความต้องการส่วนตัวของตน การปรับความรู้สึกนี้เกิดขึ้นได้โดยใช้การมุ่งสนใจและการทดแทน ผู้อยู่อาศัยจะมุ่งสนใจในข้อดีของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

เช่น เรื่องที่ตั้งและราคา ทดแทนข้อเสียของที่อยู่อาศัย เมื่อเป็นเช่นนี้ก็จะทำให้เกิดความรู้สึกที่ดีแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะชักนำไปสู่ความพอใจในที่อยู่อาศัยได้<sup>34</sup>

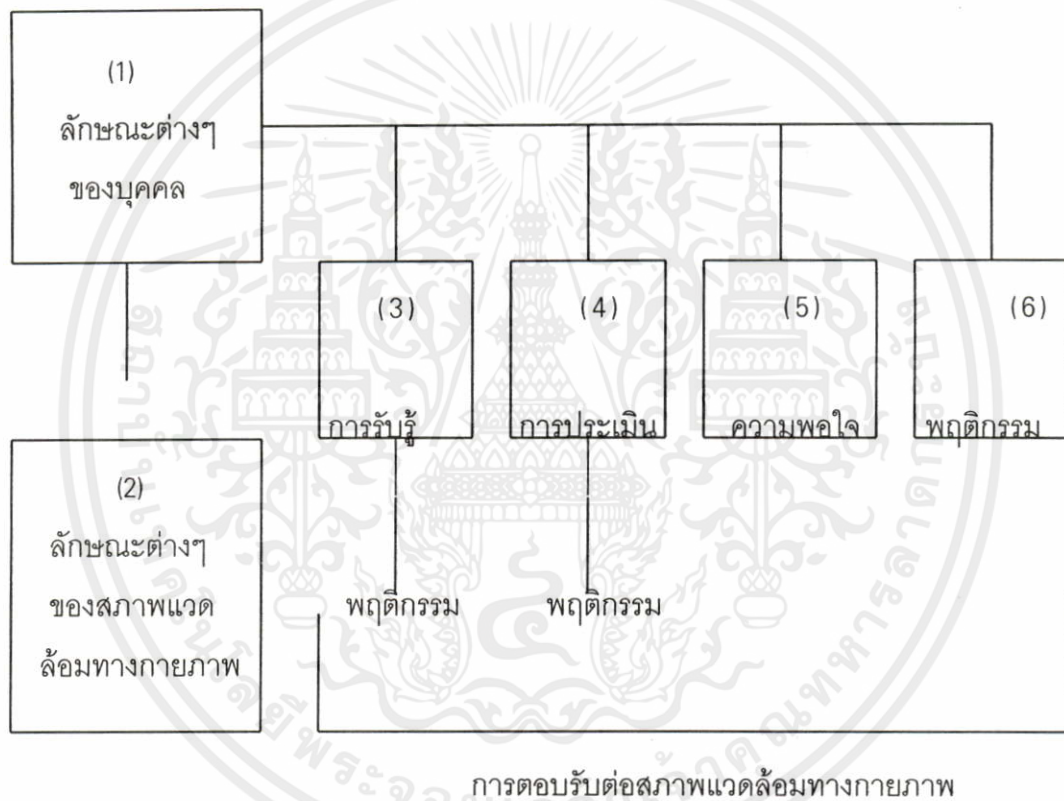
สิ่งที่ทำให้เกิดความรู้สึก ความคิดเห็น หรือความพอใจแก่มนุษย์ ได้แก่ ทรัพยากร (Resource) หรือสิ่งเร้า (Stimuli) การวิเคราะห์ระบบ ความพอใจ คือ การศึกษาว่าทรัพยากรหรือสิ่งเร้าแบบใด เป็นที่ต้องการในการที่จะทำให้เกิดความพอใจและความสุขแก่มนุษย์ ความพอใจจะเกิดได้มากที่สุด เมื่อมีทรัพยากรในโลกนี้มีอยู่จำกัด ดังนั้นความพอใจจะเกิดขึ้นได้มากที่สุด เมื่อมีการจัดทรัพยากรที่มี อย่างถูกต้องเหมาะสม สภาพแวดล้อมทางกายภาพก็เป็นทรัพยากรของระบบความพอใจอันหนึ่ง ดังนั้นการออกแบบสภาพแวดล้อม คือ การตัดสินใจว่าควรจัดทรัพยากรที่เกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มีอยู่อย่างไร ให้เกิดความพอใจได้

นอกจากความพอใจจะมีความสัมพันธ์ กับความรู้สึกสามแบบ ตามที่กล่าวมาแล้ว เมื่อพิจารณาในระบบที่กว้างขึ้นเพื่อให้เข้าใจว่า ความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพนั้นเกิดขึ้นได้อย่างไร จะศึกษาได้จากแนวความคิดของ Newmam ดังนี้

ความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ สามารถศึกษาได้ชัดเจนเมื่อแยกออกเป็น การตอบรับ (Response) และปฏิกิริยา (Reaction) ของมนุษย์ต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ปฏิกิริยาต่อสภาพแวดล้อมหมายถึงการเปลี่ยนแปลงทางชีวภาคหรือสรีระ ซึ่งสามารถวัดได้ง่ายเช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเต้นของหัวใจ อุณหภูมิของร่างกาย ฯลฯ ในขณะที่การตอบรับหมายถึง การรับรู้ ทัศนคติและพฤติกรรมที่แสดงออก ซึ่งรวมเรียกว่า การตอบรับทางสังคม-จิตวิทยาและพฤติกรรม (Social-psychological and behavioral response) ปัจจัยต่างๆ ที่ทำให้เกิดการตอบรับในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ<sup>35</sup> แสดงเป็นแผนภูมิดังนี้

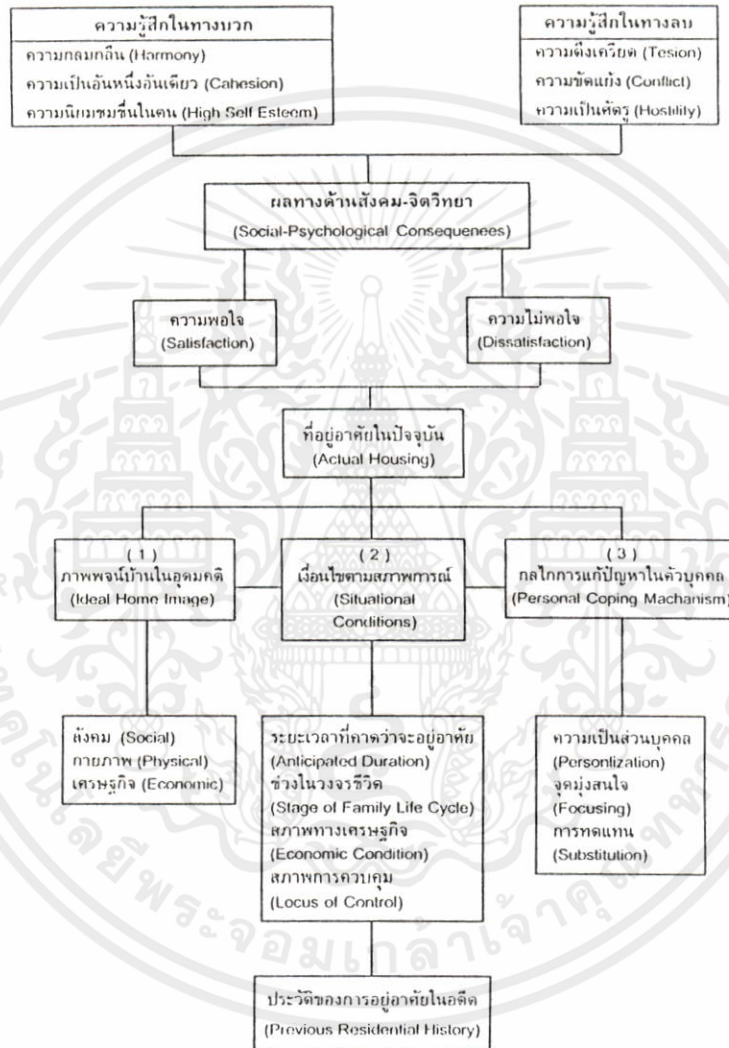
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนภูมิที่ 1 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ ในการตอบรับทางสังคม-จิตวิทยาและพฤติกรรมต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ<sup>36</sup>



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนภูมิที่ 2 แสดงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัย และผลทางด้านสังคมจิตวิทยาที่เกิดจากความพอใจและไม่พอใจ<sup>37</sup>



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ปัจจัยต่างๆ ได้แก่
- (1) ลักษณะของบุคคลผู้ตอบรับสภาพแวดล้อม
  - (2) ลักษณะของสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่ทำให้เกิดการตอบรับ
  - (3) การรับรู้ของบุคคล
  - (4) การประเมินสภาพแวดล้อมของบุคคลนั้น
  - (5) ความพอใจในสภาพแวดล้อม
  - (6) พฤติกรรมของบุคคล เนื่องมาจากสภาพแวดล้อม

ปัจจัยสองปัจจัยแรก เป็นสิ่งที่ป้อนเข้าระบบโดยลักษณะของบุคคล รวมถึงปัจจัยต่างๆ ด้านประชากรศาสตร์ พื้นฐานทางสังคม เศรษฐกิจและรูปแบบวงจรชีวิต ส่วนปัจจัย 4 กลุ่มหลังเป็นผลที่ส่งออกมาจากระบบนี้ การที่บุคคลจะรับรู้สภาพแวดล้อมใดๆ ขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพและมาตรฐานของบุคคลนั้น การประเมินผลและความพอใจในกายภาพของบุคคล เกิดตามมาจากการรับรู้พฤติกรรมการแสดงออกของบุคคล ก็เกิดตามมาจาก การรับรู้ การประเมินผล การแสดงออกนี้จะสะท้อนว่า บุคคลนั้นมีความพอใจสภาพแวดล้อมกายภาพนั้นหรือไม่

นอกจากความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ จะมีความสัมพันธ์กับการรับรู้ของบุคคลแล้ว Becker and others (1977) กล่าวว่า สิ่งที่มีอิทธิพลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ได้แก่ ประสบการณ์ที่อยู่อาศัยในอดีตและความคาดหวังเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต กับข้อจำกัดเงื่อนไขตามสภาพการณ์ของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ตามแผนภูมิที่ 2

จากแผนภูมิ Becker อธิบายว่า ผู้เช่าอาศัยอาจมีความพอใจในที่อยู่อาศัย ในปัจจุบันได้ แม้ว่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ ผู้อยู่อาศัยจะประเมินที่อยู่อาศัยภายใต้ปัจจัย 3 ประการคือ (1) ภาพพจน์บ้านในอุดมคติ (2) เงื่อนไขตามสภาพการณ์ และ (3) กลไกการแก้ปัญหา ในตัวบุคคลโดยปัจจัยทั้งสามเกิดขึ้นได้ โดยได้รับอิทธิพลจากประวัติการอยู่อาศัยและส่วนที่เป็นกายภาพเช่น กายภาพของหน่วยพักอาศัย ที่ตั้ง และกายภาพของชุมชนที่ล้อมรอบ

ความเข้าใจโดยทั่วไปจะคิดว่า ถ้าที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ

แล้วจะทำให้เกิดความไม่พอใจ แต่ผลจากการศึกษาของ Becker ชี้ว่ามนุษย์มีเหตุผลหลายประการเป็นพื้นฐานในการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การที่บุคคลจะประเมินที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของตน จึงคำนึงถึงปัจจัยอื่นๆ เช่น ลักษณะครอบครัวของตน ตลอดจนข้อจำกัดอื่นๆ

เช่น

ราคาบ้านกับรายได้ครอบครัวประกอบด้วย ดังนั้น บ้านในอุดมคติจึงเป็นเพียงเป้าหมายเรื่องที่อยู่อาศัย และที่อยู่อาศัยปัจจุบัน เป็นบันไดที่จะก้าวไปสู่เป้าหมายนั้น ดังนั้น ในเงื่อนไขตามสภาพการณ์และกลไกแก้ปัญหาในตัวบุคคล ในขณะที่หนึ่งอาจทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจต่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้นได้ แม้ที่อยู่อาศัยนั้นจะไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติ และเมื่อเงื่อนไขตามสภาพการณ์และปัจจัยอื่นๆ แปรเปลี่ยนไปก็อาจจะทำให้ผู้อยู่อาศัย เปลี่ยนแปลงจากความพอใจ เป็นไม่พอใจในที่อยู่อาศัย อันเดียวกันนั้นในเวลาต่อมา

กลไกการแก้ปัญหาในตัวบุคคล ได้แก่ การเป็นส่วนบุคคล ซึ่งหมายรวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และปรับความรู้สึกในตน ให้เข้ากับความต้องการส่วนตัวของตน การปรับความรู้สึกนี้เกิดขึ้นได้โดยใช้การมุ่งสนใจและการทดแทน ผู้อยู่อาศัยจะมุ่งสนใจในข้อดีของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน เช่น เรื่องที่ตั้งและราคาถูก ทดแทนข้อเสียของที่อยู่อาศัย เมื่อเป็นเช่นนี้ก็ทำให้เกิดความรู้สึกที่ดีแก่ผู้อยู่อาศัยซึ่งจะชักนำไปสู่ความพอใจในที่อยู่อาศัยได้ ดังนั้นผู้อยู่อาศัยจึงอาจมีความพอใจในที่อยู่อาศัย ที่ไม่ตรงกับบ้านในอุดมคติได้

การศึกษาของ Beck และ Teasdale (1974:297-319) ก็สนับสนุนแนวทฤษฎีของ Newman และ Becker โดย Becker กล่าวว่า ช่วงในวงจรชีวิตครอบครัว (Stage of family life cycle) มีอิทธิพลต่อความพอใจในที่อยู่อาศัย เช่น ครอบครัวที่อยู่ในช่วงที่มีเด็กเล็ก ย่อมมีความพอใจในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ที่แตกต่างจากครอบครัวที่อยู่ในช่วงวัยชราจากการศึกษาของ Beck เรื่อง ความพอใจของครอบครัวต่อที่อยู่อาศัยแบบหลายครอบครัว ยังสนับสนุนว่าบ้านตามอุดมคติ ประวัติการอยู่อาศัยในอดีต และวงจรชีวิตที่มีการเคลื่อนไหวอยู่เสมอมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย<sup>38</sup>

Zehner (1972 : 66-78)<sup>39</sup> ได้ศึกษาเกี่ยวกับความพอใจในชุมชน เพียงอย่างเดียวพบว่าเมื่อเปรียบเทียบกับชุมชนผู้มีรายได้สูง องค์กรประกอบของชุมชนอันได้แก่ ที่เปิดโล่งสาธารณะมีความสำคัญต่อความพอใจมาก ส่วนชุมชนผู้มีรายได้น้อย องค์กรประกอบของชุมชนมีความสำคัญต่อผู้อยู่อาศัยน้อย องค์กรประกอบของสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ศึกษา ได้แก่ ที่เปิดโล่งสาธารณะเพื่อการพักผ่อน ที่จอดรถรวม สนามเด็กเล่น และทางเดิน เป็นต้น

Beck (1974 : 297-319)<sup>40</sup> ได้ศึกษาความสำคัญของช่วงในวงจรชีวิตครอบครัว (Stage of family life cycle), วิถีชีวิต (Life style) และบ้านในอุดมคติ ได้แบ่งกลุ่มครอบครัวที่ศึกษาออกเป็น 3 กลุ่ม ตามอายุของสมาชิกในครอบครัว พบว่าแต่ละกลุ่มจะมีการสังคม กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับเด็ก และกิจกรรมการพักผ่อนในเวลาว่างที่ต่างกัน สิ่งเหล่านี้มีความสัมพันธ์กับพฤติ

กรรม และความพอใจในที่อยู่อาศัย, สำหรับครอบครัวที่มีเด็กอายุมากกว่า 16 ปีผู้อยู่อาศัย ต้องการความเป็นส่วนตัวมาก, ปัญหาที่เกิดจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพประกายหนึ่งคือ อันตรายที่เกิดกับเด็ก ข้อค้นพบนี้สนับสนุนสมมติฐานที่ว่า ช่วงในวงจรชีวิตครอบครัว เป็นปัจจัยสำคัญต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย ผู้วิจัยเสนอแนะให้ใช้ลักษณะครอบครัว เป็นตัวกำหนดการออกแบบที่อยู่อาศัย

Yeh และ Lee (1975 : 214-239)<sup>41</sup> ได้ทำการประเมินผลเคหะสงเคราะห์ ในสิงคโปร์ โดยใช้ความพอใจของผู้อยู่อาศัย ข้อมูลที่ได้รับจะนำไปใช้ในการปรับนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของรัฐ ใช้กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 7,391 หน่วย ใช้คอมพิวเตอร์ช่วยในการวิเคราะห์ข้อมูล หากกลุ่มของตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับความพอใจด้วยวิธี Factor Analysis แบ่งระบบของ เคหะการออกเป็น 4 ระบบคือ (1) สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของที่อยู่อาศัย (2) สภาพแวดล้อมทางสังคม (3) สภาพแวดล้อมทางการซื้อของและการบริการ (4) สภาพแวดล้อมของที่ตั้ง ซึ่งในแต่ละระบบย่อยก็จะมีตัวแปรย่อยๆ ลง เช่น ในสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของที่อยู่อาศัย ก็แบ่งเป็น ชั้นของแพลตฟอร์มตึก ชุมชน และสนามเด็กเล่น เป็นต้น การหาดัชนีความพอใจใช้ร้อยละของผู้ตอบที่พอใจ ลบด้วยร้อยละของผู้ตอบที่ไม่พอใจ หากการศึกษาพบว่า การควบคุมเรื่องขโมยและอันตรายในชุมชนมีความสำคัญรองเป็นอันดับที่สอง รองจากเรื่องเสียงและความสะอาดในชุมชน อย่างไรก็ตาม การควบคุมการรวมกลุ่มอันตรายและการป้องกันขโมยในชุมชนที่ดีจะเพิ่มระดับความพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยได้, การออกแบบจัดเนื้อที่ภายในหน่วยพักอาศัยแบบแพลตฟอร์ม มีความสัมพันธ์กับความพอใจของผู้อยู่อาศัย และเป็นเหตุที่ทำให้เกิดการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเนื้อที่ภายใน ผัง และหน้าต่างจากแบบที่จัดไว้

Francescato (1977 : 162-181)<sup>42</sup> ได้ศึกษาปัจจัยต่างๆ ที่บ่งบอกความพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารสูงและอาคารตามแนวราบ โดยศึกษาจากโครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 37 โครงการใน 10 รัฐของประเทศสหรัฐอเมริกา มีกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 1,906 คน เก็บข้อมูลโดยแบ่งระบบการเก็บข้อมูลออกเป็น 6 ระบบ คือ (1) ระบบการบันทึกลักษณะทางกายภาพ (2) ระบบการบันทึก การสังเกตพฤติกรรมโดยการถ่ายภาพ (3) การสำรวจสถาปัตยกรรม และภูมิสถาปัตย์ด้วยการถ่ายภาพ (4) การสำรวจข้อมูลจากแบบฟอร์มบันทึกข้อมูลของผู้อยู่อาศัย ที่สำนักงานโครงการรวบรวมไว้ (5) การสำรวจการรับรู้ และความพอใจของเจ้าของบ้าน ซึ่งใช้แบบสอบถาม และ (6) การสำรวจการบริหารและการจัดการแบบสอบถามที่ใช้มี 3 ชุด ชุดที่ 1 เกี่ยวกับข้อมูลทางประชากร ชุดที่ 2 เกี่ยวกับที่อยู่

อาศัยเดิม และชุดที่ 3 เกี่ยวกับความพอใจในองค์ประกอบต่าง ๆ ของสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัย วิเคราะห์คะแนนความพอใจความรู้สึก ทศนคติ โดยใช้สมมติเลขคณิต วิเคราะห์ความสำคัญ และความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรกับความพอใจ โดยการใช้ Multiple Regression การวิจัยจะแบ่งระบบของเคหะการออกเป็นระบบย่อยๆ ซึ่งในแต่ละระบบย่อยนั้น ก็จะมีกลุ่มของตัวแปร ในการวิจัยนี้ได้ แบ่งเป็น 4 ระบบ ได้แก่ (1) ลักษณะต่างๆ ทางกายภาพ (2) ผู้อยู่อาศัย (3) การจัดการ (4) ความสัมพันธ์ระหว่างโครงการกับชุมชนโดยรอบ มีตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา 15 ชุด คือ

1. ความหนาแน่น - ความแออัด
2. ความปลอดภัย
3. ความงามและสิ่งปรากฏ
4. การสาธารณูปโภค - สาธารณูปการในโครงการ
5. การพบเพื่อน
6. ที่ตั้งโครงการและการติดต่อกับชุมชน
7. การบำรุงรักษา
8. ราคา
9. ความรู้สึกว่าเป็นชุมชน
10. นโยบายการจัดการ
11. ความเป็นอิสระ - ความเป็นส่วนตัว
12. การรับรู้เกี่ยวกับชุมชน
13. การรับรู้เกี่ยวกับเพื่อนบ้าน
14. ลักษณะต่างๆ ของบุคคล
15. ลักษณะต่างๆ ทางประชากรศาสตร์

เมื่อพิจารณาโดยแบ่งประชากรที่ศึกษาออกเป็นกลุ่มย่อย ตามลักษณะประชากรศาสตร์พบว่า ความแตกต่างของอายุ การศึกษา และเพศ เป็นตัวแปรที่มีความสำคัญ สรุปได้ว่าปัจจัยของเคหะการที่สัมพันธ์กับความพอใจของผู้อยู่อาศัย คือความแตกต่างของลักษณะประชากร สิ่งกำหนดที่มีความสำคัญต่อความพอใจ ของผู้อยู่อาศัยในอาคารทั้งสองแบบ คือ การจัดการโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับตัวกำหนดความพอใจของผู้อยู่อาศัยตามแนวสูงและแนวราบในอเมริกา ซึ่งอาคารทางสูงในการศึกษานี้ หมายถึงอาคารที่สูงเกิน 3 ชั้น นั้นกลับพบว่า ความแตกต่างระหว่างความพอใจของผู้อยู่อาศัยทั้งสองกลุ่มนี้ มีน้อยมากจนไม่นับ

สำคัญ ผู้วิจัยอธิบายว่า เนื่องจากอาคารตามแนวสูงที่ใช้ศึกษาเป็นอาคารใหม่ มีที่ตั้ง และการออกแบบที่แตกต่าง จากอาคารเคหะสงเคราะห์ของรัฐอย่างมาก จึงทำให้ระดับความพอใจ อาคารสูง ไม่แตกต่างจากอาคารตามแนวราบ และสรุปว่าการออกแบบอาคารตามแนวสูง อย่างระมัดระวัง อาจทำให้เกิดระดับความพอใจเท่ากับความพอใจ ในอาคารตามแนวราบได้ เช่นกัน นอกจากนี้ยังพบว่า มีสิ่งกำหนด 2 ประการที่มีความสัมพันธ์กับความพอใจทั้งใน อาคารตามแนวสูง และ แนวราบอย่างมีนัยสำคัญ คือ ดัชนีการจัดการและดัชนีการเปรียบเทียบ กับที่อยู่อาศัยเดิม และยังมีสิ่งกำหนดอีก 3 ประการ ที่มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญ กับความพอใจในอาคารตามแนวสูง คือ ความเป็นส่วนตัวจากเพื่อนบ้าน ผู้อยู่อาศัยในบล็อก ใกล้เคียง และความปลอดภัย

Newman (1977 : 182-198)<sup>43</sup> ได้ทำการศึกษาแนวทางเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยซึ่งเน้นเรื่อง ลักษณะการรับรู้และการประเมินค่าของบุคคล พบว่าอายุของผู้อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับ ความพอใจและปัจจัยสำหรับวัดความแตกต่างของลักษณะผู้อยู่อาศัย เช่น รายได้ การศึกษา เชื้อชาติ และช่วงในวงจรชีวิต พบว่าตัวแปรเหล่านี้อาจจะมีผลโดยตรงกับคะแนนความพอใจ ผู้วิจัยอธิบายว่าการที่มนุษย์จะตอบรับต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ว่าน่าพอใจหรือไม่นั้น ต้องผ่านกระบวนการภายในบุคคล ที่สำคัญคือ การรับรู้ และการประเมินคุณค่า ซึ่งมี ลักษณะของบุคคลเป็นตัวกำหนดการรับรู้สภาพแวดล้อมกายภาพของแต่ละบุคคลจะเป็นเช่น ไร ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะกายภาพนั้นอีกส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับมาตรฐานการเปรียบเทียบ ของบุคคลนั้น เช่นเดียวกับการประเมินผลก็ขึ้นอยู่กับลักษณะกายภาพ และความพอใจที่ บุคคลมี และก็ขึ้นอยู่กับ การรับรู้ของบุคคลนั้นด้วย นอกจากนี้จากข้อมูลการสำรวจของชาติ เรื่อง คุณภาพชีวิตในอเมริกาเมื่อปี 1971 ต่อคำถามที่ว่า ท่านพอใจกับการอยู่อาศัยเพียงใด แล้วให้ผู้ตอบกำหนดในมาตราความพอใจ 7 ชั้น โดยชั้นที่ 1 คือพอใจอย่างสมบูรณ์ และชั้นที่ 7 คือไม่พอใจอย่างสมบูรณ์ ปรากฏว่าในที่อยู่อาศัย 3 ประเภท คือที่อยู่อาศัยตามแนวตั้ง ตามแนวราบ และบ้านเดี่ยว ความพอใจจะลดลงเรื่อยๆ จาก บ้านเดี่ยว (Mean 2.2) ไปหาที่ อยู่อาศัยตามแนวราบ (Mean 2.75) และที่อยู่อาศัยตามแนวสูง (Mean 3.0)

Becker and others (1977)<sup>44</sup> ได้ทำการวิจัยเรื่องการออกแบบเพื่อการอยู่อาศัย ความ เห็นของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่อที่อยู่อาศัยแบบรวมกันหลายหน่วย เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยได้แก่ (1) การสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย (2) การใช้แบบสอบถามที่มีการจัดลำดับตามรายการตรวจสอบเลือก (3) การสำรวจอย่างมีระบบ (4) การสัมภาษณ์กลุ่มผู้จัดการโครงการ คำตอบจะถูกจัดลำดับ ออกเป็น 4 ลำดับคือ ดีเยี่ยม เป็นที่น่าพอใจ ต้องการการปรับปรุงเล็กน้อย และต้องการการ

ปรับปรุงขนาดใหญ่ องค์ประกอบสภาพแวดล้อมทางกายภาพ จะจัดเป็นกลุ่มใหญ่ 2 กลุ่ม คือ กลุ่มภายนอกหน่วยพักอาศัย แยกเป็นที่จอดรถ ที่ทิ้งขยะ บริเวณพักผ่อน และกลุ่มภายในหน่วยพักอาศัย แยกเป็นขนาดและการจัดวางเนื้อที่ การจัดบริเวณพักผ่อนและบริเวณรับประทานอาหาร การใช้วัสดุ และอุปกรณ์ เป็นต้น องค์ประกอบของหน่วยพักอาศัย ได้แก่

1. ลิฟท์
2. ห้องโถงรวม
3. ทางเดิน
4. ขนาดและการจัดเนื้อที่
5. การจัดบริเวณพักผ่อนและบริเวณรับประทานอาหาร
6. วัสดุและอุปกรณ์
7. หน้าต่าง อุณหภูมิและการระบายอากาศ

การเก็บข้อมูล จะสอบถามถึงประสบการณ์ที่อยู่อาศัยในอดีตด้วย ผู้วิจัยพบว่าความพอใจของผู้อยู่อาศัยมีกลไกในการแก้ปัญหาในตัวบุคคล เป็นปัจจัยที่สำคัญอันหนึ่ง กลไกนี้มีบทบาทสำคัญที่ทำให้ผู้อาศัย สามารถมีความพอใจต่อที่อยู่อาศัย ที่ไม่ใช่บ้านในอุดมคติของเขาได้ กลไกเหล่านี้ได้แก่ การทดแทนและการมุ่งสนใจ กล่าวคือผู้อยู่อาศัยจะไปมุ่งสนใจข้อดีของที่อยู่อาศัยแทนข้อบกพร่อง ที่ทำให้ที่อยู่อาศัยของเขาไม่เหมือนบ้านในอุดมคติ นอกจากนี้ ประสบการณ์ที่อยู่อาศัยในอดีตมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย

Reynolds และ Nicholson (1978 : 166-180)<sup>45</sup> ได้ทำการศึกษาหาข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการออกแบบ ที่ก่อให้เกิดความพอใจแก่ผู้อาศัย เพื่อวางแนวทางให้แก่หน่วยงานเคหะการท้องถิ่น ผู้วิจัยให้ความสำคัญแก่ช่วงในวงจรชีวิตครอบครัวและวิถีชีวิต ได้แบ่งครอบครัวออกเป็น 3 กลุ่ม คือครอบครัวที่มีเด็กอายุต่ำกว่า 16 ปี ครอบครัวที่มีเด็กอายุมากกว่า 16 ปี และครอบครัวที่เป็นผู้เกษียณอายุแล้ว พบว่ามีความแตกต่างระหว่างสิ่งที่ทำให้เกิดความไม่พอใจระหว่างครอบครัวทั้งสามกลุ่ม จึงได้เสนอแนะให้การวิจัยแนวนี้ ให้ความสนใจต่อตัวแปรทางด้านสังคมจิตวิทยา เท่าเทียมกับตัวแปรทางด้านกายภาพ นอกจากนี้ยังพบว่าลักษณะทางกายภาพมีความสัมพันธ์อย่างสูงกับความพอใจ กายภาพที่ปรากฏเป็นที่ดึงดูดใจ เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิด และกายภาพอื่นๆ เช่นการจัดวางห้องต่างๆ ทิวทัศน์ของห้องพักผ่อน ก็มีความสัมพันธ์ต่อความพอใจ อาจสรุปได้ว่าความพอใจต่อหน่วยพักอาศัย เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ค่อนข้างใกล้ชิดกับความพอใจของผู้อยู่อาศัย

## ความสำคัญและอุปสรรคในการใช้ความพอใจในการประเมินผลสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

ในปัจจุบัน ความสำคัญของการศึกษาความสัมพันธ์ ระหว่างสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่มนุษย์สร้างขึ้น กับผู้ใช้สภาพแวดล้อมนั้น เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ไม่ว่าจะเป็นนักออกแบบ นักสังคมวิทยา หรือผู้ใช้สภาพแวดล้อมนั้น ต่างหวังว่าความเข้าใจในความสัมพันธ์ดังกล่าวจะสามารถนำไปสู่การพัฒนาคุณภาพของสภาพแวดล้อม ที่ได้รับการออกแบบนั้น ให้ตรงต่อความพอใจมากขึ้นเรื่อยๆ ดังนั้นการวัดทัศนคติ เช่น ความพอใจนี้มีแนวโน้มว่าจะสามารถใช้เป็นข้อมูล ที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อผู้ตัดสินใจนโยบาย ทั้งของเอกชนและของรัฐ

การศึกษาเกี่ยวกับความพอใจของผู้อยู่อาศัยอย่างมีระบบที่ดี จะได้มาซึ่งข้อมูลพื้นฐานในการตัดสินใจหรือการวางนโยบายให้ตรงต่อความต้องการ ความอยาก และความคาดหวังของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น และถ้ามีการศึกษาอย่างต่อเนื่องในระยะเวลาอันพอสมควรแล้ว การศึกษาเหล่านี้จะเป็นเครื่องกระตุ้นหน่วยงานของรัฐ หรือผู้บริหารเอกชน ในการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยไม่ให้เกิดวิกฤตการณ์ เช่น การทิ้งร้างที่อยู่อาศัย การปล่อยที่อยู่อาศัยให้ทรุดโทรม การเกิดชุมชนที่หนาแน่นเกินไป ฯลฯ (Francescato, 1977 : 162-181)<sup>46</sup>

จะเห็นว่าตั้งแต่ปี 1962 เป็นต้นมา มีการวิจัยในแนวทางนี้เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เป็นจำนวนมาก โดยมีแนวทางที่แตกต่างกันออกไป แต่สรุปได้ว่า (1) ได้มีการศึกษากันในเรื่องความพอใจของผู้ใช้อย่างมีระบบ (2) ยังมีการพัฒนาวิธีการที่น่าสนใจในการวิจัยอยู่เสมอ (3) เป็นที่ยอมรับกันมากขึ้นเรื่อยๆ ว่า ทั้งสิ่งที่เป็นกายภาพและสิ่งที่ไม่เป็นกายภาพ ล้วนมีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัย ดังนั้นวิธีการประเมินผลที่อยู่อาศัย แบบที่รวมวิธีการหลายอย่างเข้าด้วยกัน จึงมีความจำเป็น และ (4) การศึกษาโดยการเปรียบเทียบ โครงการที่อยู่อาศัยแบบต่างๆ จำนวนมากขึ้นเรื่อยๆ ทำให้เกิดประโยชน์เพิ่มขึ้น

เนื่องจากความพอใจเป็นระบบที่ซับซ้อน แม้จะมีความสำคัญ ทำให้มีผู้สนใจศึกษาจำนวนมากตามที่เคยกล่าวมาแล้ว แต่ก็มีอุปสรรคหลายประการ ในการใช้ความพอใจในการประเมินผลสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ซึ่งจะสรุปได้ดังนี้

1. เนื่องจากปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความพอใจมีหลายปัจจัย จึงเป็นการยากที่จะแยก

การศึกษาเฉพาะอิทธิพลของสภาพแวดล้อมทางกายภาพเท่านั้น และอีกประการหนึ่ง จากการศึกษาในอดีตร่วมกันพบว่าการศึกษานี้มีความซับซ้อนกว่าการศึกษานี้มาก

ไม่ว่าการศึกษานี้จะดำเนินการอย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบกับปัจจัยอื่นๆ แล้ว สภาพแวดล้อมทางกายภาพ มีบทบาทในการกำหนดความพอใจของผู้อยู่อาศัยไม่มากนัก (Gutman and

Westergaard, 1974 : 320-331)<sup>47</sup> แต่ก็ไม่ได้หมายความว่า สภาพแวดล้อมทางกายภาพจะไม่มี ความสำคัญเลย ถ้าการประเมินผลความพอใจทำให้เกิดการทบทวนในการออกแบบครั้งต่อไปของสถาปนิก การประเมินผลนั้นย่อมมีความจำเป็นอย่างมาก และแม้ว่าสภาพแวดล้อม ทางกายภาพจะมีผลกระทบน้อย แต่สถาปนิกก็เป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบโดยตรงต่อสภาพแวดล้อมที่ตนออกแบบ

2. หลักทฤษฎีเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมยังไม่ทันสมัย แม้จะมีทฤษฎีใหม่ๆ หลายทฤษฎี ที่นักพฤติกรรมศาสตร์ และสถาปนิก ที่สนใจทางด้านสังคมศาสตร์ และพฤติกรรมศาสตร์คิดขึ้น เช่น proxemics, personal space, privacy, sacred space (Gutman and Westergaard, 1974 : 320-331)<sup>48</sup> แต่ก็ยังไม่เพียงพอที่จะทำให้เกิดความเข้าใจในระบบกลไกภายในความคิดของมนุษย์ที่มีผลต่อการตอบรับ (response) สภาพแวดล้อมและยังไม่สามารถชี้แนะแนวทางการออกแบบได้

3. ความแตกต่างระหว่างบุคคล เป็นอุปสรรคอย่างหนึ่งในการสำรวจความพอใจของผู้อยู่อาศัย ความแตกต่างระหว่างบุคคลนี้เกิดจาก การรับรู้ มาตรฐานการประเมิน ความชอบ และประสบการณ์ในอดีตที่ไม่เหมือนกัน

4. การเปลี่ยนแปลงของผู้อยู่อาศัย และอาคารไปตามกาลเวลา การเปลี่ยนแปลงของผู้อยู่อาศัยหมายถึงรวมถึง การเปลี่ยนแปลงความต้องการของผู้อยู่อาศัยเอง และการเปลี่ยนผู้ครอบครองที่อยู่อาศัยนั้น การเปลี่ยนแปลงของอาคาร คือการชำรุดทรุดโทรม ซึ่งจากการศึกษาในอดีตจะพบว่า ความพอใจมักจะลดลงตามกาลเวลา (Gutman and Westergaard, 1974 : 320-331)<sup>49</sup>

5. ความยากในการสร้างหน่วย และมาตราในการประเมินผล โดยเฉพาะหน่วยและมาตรา ที่ทำให้เกิดข้อมูลที่สถาปนิก และผู้เกี่ยวข้องในการสร้างที่อยู่อาศัย นำไปใช้ในการพัฒนาการจัดสร้างที่อยู่อาศัยได้ แต่อย่างไรก็ตาม ยังมีความจำเป็นที่ต้องประเมินผลอยู่ ดังนั้นจึงควรเพิ่มความสนใจ และความพยายามในการสร้างหน่วยในการประเมินผลต่อไป

จากอุปสรรคในการประเมินผลดังกล่าว Gutman และ Westergaard (1974 :

320-331)<sup>50</sup> ได้เสนอแนวทางการปรับปรุงการประเมินผลให้เกิดประโยชน์มากยิ่งขึ้น ซึ่งสรุปได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ดังนี้

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. ควรมีการศึกษาลักษณะต่างๆ ของผู้ใช้อาคารนั้น ให้ละเอียดยิ่งขึ้นเพราะลักษณะ

เหล่านี้จะช่วยอธิบายความรู้สึก ความคิดเห็นที่ผู้ใช้มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพได้

2. ควรมีการศึกษาระบบการจัดการ และระบบการบำรุงรักษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพนั้นด้วย เพราะสิ่งเหล่านี้ สามารถสร้างความพอใจให้แก่ผู้อยู่อาศัยได้เท่าๆ กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

3. การวิจัยในแนวทางนี้ ต้องการการศึกษาเปรียบเทียบโครงการต่างๆ และการวิจัยในแนวทางนี้เพิ่มขึ้นจำนวนมาก เพื่อเพิ่มพูนแนวความคิด พัฒนารูปแบบการศึกษา และทำให้การศึกษาเจาะลึกและมีรายละเอียดมากขึ้น

4. การศึกษา ควรศึกษาทุกขั้นตอน ในกระบวนการเกิดอาคารทั้งหมด ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบจนก่อสร้างเสร็จ ขั้นตอนการใช้อาคาร เพื่อรวบรวมข้อมูลที่จะอธิบายความล้มเหลวของอาคารได้

Zito (1974 : 56-73)<sup>51</sup> ได้ศึกษาลักษณะกายภาพเรื่องที่ตั้ง และความสะดวกสบายในการเดินทาง ที่มีผลต่อความพอใจ ในที่อยู่อาศัยที่เป็นอาคารสูงในนิวยอร์ก พบว่าความสะดวกสบายในการติดต่อกับส่วนอื่นๆ ของเมือง เป็นสภาพแวดล้อมที่น่าพึงพอใจ

Onibokun (1974 : 71-77)<sup>52</sup> ได้ประเมินความพอใจของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่อที่พักอาศัย โดยแบ่งระบบเคหะการออกเป็น 3 แบบ ได้แก่ (1) ระบบหน่วยที่อยู่อาศัย (2) ระบบสภาพแวดล้อม (3) ระบบการบริหาร ผู้วิจัยพบว่า ความไม่พอใจของผู้อยู่อาศัยมีสาเหตุมาจากระบบสภาพแวดล้อมชุมชนมากที่สุด

Western (1974 : 58-61)<sup>53</sup> ได้ศึกษาเปรียบเทียบสลัมซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยตามแนวราบกับโครงการเคหะสงเคราะห์ของรัฐในสิงคโปร์ ซึ่งเป็นอาคารตามแนวสูง พบว่าสภาพกายภาพของที่อยู่อาศัยทั้งสองแบบ มีผลต่อความพอใจของผู้อยู่อาศัยไม่แตกต่างกันมากนัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## เชิงอรรถ

<sup>1</sup> โสภณ ชัยสุวรรณ, คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด (กรุงเทพมหานคร: ป.สัมพันธ์พาณิชย์, 2524), หน้า 2-4.

<sup>2</sup> ชัยนันท์ แย้มสะอาด, "ธุรกิจคอนโดมิเนียม สภาพปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต," วารสารบริหารธุรกิจ ปีที่ 7, ฉบับที่ 25 (เมษายน-มิถุนายน 2525), หน้า 40.

<sup>3</sup> เรวัต ฉ่ำเฉลิม, "คอนโดมิเนียมกับความมั่นคงทางเศรษฐกิจ," (เอกสารวิจัยส่วนบุคคลในลักษณะวิชาเศรษฐกิจ, หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 1, 2532), หน้า 1-7.

<sup>4</sup> นคร มฤคศรี, "รายชื่อทำเนียบคอนโด," คู่มือคอนโด 2 (กรุงเทพมหานคร: วัฏจักร 2535), หน้า 125-128.

<sup>5</sup> ปัญญา สุขสมอรรถ, "สถานการณ์ธุรกิจคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน," คู่มือคอนโด 2 (กรุงเทพมหานคร: วัฏจักร 2535), หน้า 29-31.

<sup>6</sup> ทวีติย์ วิจิตรสุนทรการ, "แนวโน้มของตลาดบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาการตลาด, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527), หน้า 1-2.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<sup>7</sup> สุขุม นวพันธ์, "แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย: ศึกษาเน้นกรณีที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด," (เอกสารวิจัยส่วนบุคคลในลักษณะวิชาเศรษฐศาสตร์และสังคม, นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชนรุ่นที่ 1, 2532).

<sup>8</sup> เรวัต ฉ่ำเฉลิม, "คอนโดมิเนียมกับความมั่นคงทางเศรษฐกิจ," (เอกสารวิจัยส่วนบุคคลในลักษณะวิชาเศรษฐศาสตร์และสังคม, นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 1, 2532).

<sup>9</sup> อรพิน มโนมัยพิบูลย์, "การศึกษาเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยระดับปานกลางในแนวนอนและแนวตั้งในเขตกรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537).

<sup>10</sup> Raymond E. Murphy, *The American City: An Urban Geography* 2 nd.ed. (New York: McGrawhill, 1966), p.436.

<sup>11</sup> Murphy, loc. cit.

<sup>12</sup> Harold Cater, *The Study of Urban Geography* (London: Edward Arnold, 1975), p.265.

<sup>13</sup> Ray M. Northam, *Urban Geography* (New York: John Wiley and Sons, 1975), p.257.

<sup>14</sup> K. J. Button, *Urban Economics* (London: Mac Millan Press, 1976), pp.46-47.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<sup>15</sup>Barrie Needham, *How Cities Works* (New York: Pergamon Press, 1977), p.103.

<sup>16</sup>เมธี ปิลันธนานนท์, *การวางแผนอาคารสถานที่และสิ่งอำนวยความสะดวกทางการศึกษา* (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์โอเดียนสโตร์, 2528), หน้า 9-10.

<sup>17</sup>ถนอม อังคนะวัฒนา, "ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร," *วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534*.

<sup>18</sup>นันทวัฒน์ พงษ์เจริญ, "พฤติกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร," *วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535*.

<sup>19</sup>E. W. Burgess, "The Growth of the City Vol.1," *Proceedings of the American Sociological Society* (Chicago: The American Sociological Society, 1973), pp. 53-54.

<sup>20</sup>Brain Goodal, *The Economics of Urban Area* (Great Britain : Biddles Ltd., 1974), pp. 151-161.

<sup>21</sup>B. J. Berry and F. E. Horton, *Geographic Perspective on Urban System* (New Jersey: Prentice Hall, 1975), p. 436.

<sup>22</sup>William Alonso, *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent* (Honolulu: East-West Center Press, 1975), p. 435.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<sup>23</sup> Anonymous, "Go Condo," Small Business Reports. No.18, (October 1993), p. 70.

<sup>24</sup> นรินทร์ สกุลคลานวัฒน์, ขวลิต รอดรุ่งเรือง, ชัยวัฒน์ ตันติมานิกัณฑ์ และฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์, "คอนโดมิเนียม: กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาด และการบริหารงาน," รายงานการศึกษา (กรุงเทพมหานคร: สำนักบรรณาธิการการพัฒนา สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2526).

<sup>25</sup> ทวีติย์ วิจิตรสุนทรการ, "แนวโน้มของตลาดบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมใน กรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์พาณิชยศาสตร์มหาบัณฑิต, ภาควิชาการตลาด, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527).

<sup>26</sup> กมล สุรินันท์, "ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูก ย่านชาน กรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537).

<sup>27</sup> สมพงษ์ หิรัญศักดิ์, "การประเมินการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลางค่อนข้างสูง : กรณีศึกษาเปรียบเทียบโครงการปทุมวันเพลส, สยามคอนโดมิเนียม, เก้าสยามคอนโดมิเนียม," (วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537).

<sup>28</sup> การเคหะแห่งชาติ, คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาด และการบริหารงาน (กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2526), หน้า 67.

<sup>29</sup> การเคหะแห่งชาติ, สิ่งที่ได้เข้ามาแล้ว, หน้า 68.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีกรนำไปใช้

<sup>30</sup> อติสร บุญขจาย, "การศึกษาผลกระทบด้านกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครต่อสภาพแวดล้อมเมือง," (วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537).

<sup>31</sup> การเคหะแห่งชาติ, สิ่งที่ได้อ้างมาแล้ว, หน้า 53-54.

<sup>32</sup> การเคหะแห่งชาติ, สิ่งที่ได้อ้างมาแล้ว, หน้า 84.

<sup>33</sup> Maynard W. Shelley and Basil Honikman, *Reponding in Social Change* (Pennsylvania : Dowden, Hutchison and Ross Inc., 1975), pp. 252-268.

<sup>34</sup> Franklin D. Becker and others, *User Participation and Environmental Meaning: Three Field Studies* (New York: Cornel University, 1977).

<sup>35</sup> Maynard W. Shelley, "Design as An Instrument Change: The Role of Design in Two," In: Basil Honikman, *Reponding in Social Change* (Pennsylvania: Dowden, Hutchison and Ross Inc., 1975), pp.252-268.

<sup>36</sup> Sandra J. Newman, "Perceptions of Building Height: An Approach to Research and Some preliminary Findings," In: Donald J. Conway, *Human Response to Tall Buildings* (Pennsylvania: Dowden, Hutchison and Ross Inc., 1977), pp.82-198.

<sup>37</sup> Franklin D. Becker and others, "Social-Psychological Consequences of Living in Less Than Ideal Housing: A Comparative of Occupants' Coping Strategies in Single Family Track and Public Housing," *User Participation and Environmental Meaning: Three Field Studies* (New York: Cornel University, 1977).

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<sup>38</sup> Robert J. Beck, Robert Rowan and Pierre Teasdale, "The Evaluation of Family Satisfaction with the Design of the Stacked Maisonnette," *Man Environment Interactions: Evaluations and Application Part II* (Pennsylvania: Dowden, Hutchison and Ross Inc., 1974), pp. 297-319.

<sup>39</sup> Zehner, "Neighborhood and Community Satisfaction in New Towns and Less Planned Suburbs," *JIAF*, No. 2, (November 1972), pp. 66-78.

<sup>40</sup> Robert J. Beck, Robert Rowan and Pierre Teasdale, "The Evaluation of Family Satisfaction with the Design of the Stacked Maisonnette," *Man Environment Interactions: Evaluations and Application Part II* (Pennsylvania: Dowden, Hutchinson and Ross Inc., 1974), pp. 297-319.

<sup>41</sup> Stephen H. K. Yeh and Tan Soo Lee, "Satisfaction with Living Conditions," In: Stephen H. K. Yeh, *Public Housing in Singapore a Multi-Disciplinary Study* (Singapore : Singapore University Press, 1975), pp. 214-239.

<sup>42</sup> Guido Francescato, "Predictors of Residents Satisfaction in High-rise and Low-rise Housing," In: Donald J. Conway, *Human Response to Tall Buildings* (Pennsylvania : Dowden, Hutchinson and Ross Inc., 1977), pp. 162-181.

<sup>43</sup> Sandra J. Newman, "Perceptions of Building Height : An Approach to Research and some Preliminary Findings," In : Donald J. Conway, *Human Response to Tall Buildings* (Pennsylvania: Dowden, Hutchinson and Ross Inc., 1977), pp. 182-198.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<sup>44</sup>Franklin D. Becker and others, "Social-psychological Consequences of Living in Less than Ideal Housing: A Comparative of Occupants' Coping Strategies in Single Family Track and Public Housing," *User Participation and Environmental Meaning : Three Field Studies* (New York: Cornell University, 1977).

<sup>45</sup>Ingrid Reynolds and Charles Nicholson, "Housing Site Evaluation," In: Arnold Friedman, Craiz Zimring and Evin Zube, *Environmental Design Evaluation* (London: Plenum Press, 1978), pp. 166-180.

<sup>46</sup>Guido Francescato, "Predictors of Residents Satisfaction in High-rise and Low-rise Housing," *Human Response to Tall Building* (Pennsylvania: Dowden, Hutchison and Ross Inc., 1977), pp.162-181.

<sup>47</sup>Robert Gutman and Babara Westergaad, "Building Evaluation User Satisfaction and Design," In: John Lang and others, *Design for Human Behavior* (Pennsylvania: Dowden, Hutchison and Ross Inc., 1974), pp. 320-331.

<sup>48</sup>Gutman and Westergaad, loc. cit.

<sup>49</sup>Gutman and Westergaad, loc. cit.

<sup>50</sup>Gutman and Westergaad, loc. cit.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<sup>51</sup>T. M. Zito, "Anonymity and Neighboring in an Urban High-rise Complex," *Urban Life and Culture* No. 4, (October 1974), pp. 56-73.

<sup>52</sup>A. G. Onibokun, "Evaluating Consumers' Satisfaction with Housing: An Application of the System Approach," *JIAF*. No. 4, (April 1974), pp. 71-77.

<sup>53</sup>J. S. Western, "Housing and Satisfaction with the Environmental in Singapore," *JIAF*. No. 4, (April 1974), pp. 58-61.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิจัยที่มีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจทัศนคติของผู้พักอาศัยในอาคารชุดที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของผู้พักอาศัย โดยมีขั้นตอนและรายละเอียดของวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้

1. การกำหนดประชากร
2. การเลือกกลุ่มตัวอย่าง
3. การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
4. การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ
5. การเก็บรวบรวมข้อมูล
6. สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

#### การกำหนดประชากร

ประชากรในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ ผู้พักอาศัยในอาคารชุดในเขตพญาไท กรุงเทพมหานคร จำนวน 6 อาคารชุด ซึ่งมีพื้นที่ภายในห้องชุดระหว่าง 24-75 ตารางเมตรต่อยูนิต โดยมีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งหมด 1,397 ห้องชุด หรือเป็นจำนวนผู้พักอาศัยประมาณ 1,397 คน โดยถือเอาแต่ละห้องชุดมีเจ้าของเพียงคนเดียว แม้ว่าชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะมีมากกว่า 1 ชื่อ

#### การเลือกกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ จะสุ่มจากประชากรที่เป็นผู้พักอาศัยในแต่ละอาคารชุด โดยคำนวณหาขนาดของกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีของ Yamane<sup>1</sup> ที่ 95 % ได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างจำนวน 316 คน แต่ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยขอใช้จำนวนกลุ่มตัวอย่างเป็น 375 คน โดยเทียบสัดส่วนบัญญัติไตรยางค์จะได้กลุ่มตัวอย่างของแต่ละอาคารชุด ดังแสดงตามตารางที่ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีลิขสิทธิ์เป็นของตนเองและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ตารางที่ 1

แสดงจำนวนประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

ชื่ออาคารชุด	จำนวนห้อง	ประชากร (คน)	กลุ่มตัวอย่าง (คน)
1. สามเสนในวิลเลจ	108	108	29
2. วิกาวดีคอนโดทาวน์	221	221	60
3. สะพานควายคอนโดมิเนียม	202	202	54
4. แฟมิลีทาวน์	459	459	123
5. สายลมคอนโดมิเนียม	149	149	40
6. หาดดาวคอนโดมิเนียม	258	258	69
รวม	1,397	1,397	375

### เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

#### 1. แนวทางในการสร้างเครื่องมือ

ผู้วิจัยได้สร้างเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลขึ้นเอง โดยได้ยึดหลักแนวความคิดจากรายงานการศึกษาเรื่อง “คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาดและการบริหารงาน” โดยนายณรินทร์ สกกุลลาณวัฒน์ และคณะ<sup>2</sup> โดยนำแนวความคิดดังกล่าวมาสร้างเป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวก ประเภทสาธารณูปโภค ประเภทสาธารณูปการ ประเภทพักผ่อนหย่อนใจ และประเภทบริการ โดยเป็นแบบสอบถามแบบมาตราส่วนประเมินค่า (Rating Scale) โดยแสดงน้ำหนักเป็น 5 ระดับ คือ

5	หมายถึง	เหมาะสมอย่างยิ่ง
4	หมายถึง	เหมาะสมดี
3	หมายถึง	เหมาะสมพอใช้
2	หมายถึง	ไม่เหมาะสม
1	หมายถึง	ไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น, ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

#### 2. ลักษณะของแบบสอบถาม มี 3 ตอนด้วยกัน คือ

ตอนที่ 1 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถามในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้  
เพศ, อายุ, สถานภาพครอบครัว, ระดับการศึกษาอาชีพ, รายได้ และ ขนาดของพื้นที่ห้องชุด

ตอนที่ 2 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด จำนวน 75 ข้อ  
ลักษณะของแบบสอบถามเป็นแบบมาตราส่วนประเมินค่า (Rating Scale) มีตัวเลือก 5 ระดับ  
ผู้ตอบแบบสอบถามจะเลือกตอบเพียงข้อละ 1 คำตอบ โดยกำหนด เกณฑ์การวิเคราะห์ผล  
ค่าเฉลี่ย ดังนี้

คะแนนเฉลี่ย	4.50-5.00	หมายความว่า	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด ตามทัศนะของผู้พักอาศัยอยู่ในระดับ เหมาะสมอย่างยิ่ง
คะแนนเฉลี่ย	3.50-4.49	หมายความว่า	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด ตามทัศนะของผู้พักอาศัยอยู่ในระดับ เหมาะสมดี
คะแนนเฉลี่ย	2.50-3.49	หมายความว่า	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด ตามทัศนะของผู้พักอาศัยอยู่ในระดับ เหมาะสมพอใช้
คะแนนเฉลี่ย	1.50-2.49	หมายความว่า	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด ตาม ทัศนะของผู้พักอาศัยอยู่ในระดับ ไม่เหมาะสม
คะแนนเฉลี่ย	1.00-1.49	หมายความว่า	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด ตามทัศนะของผู้พักอาศัยอยู่ในระดับ ไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง

ผู้วิจัยได้จัดแบบสอบถามเป็นประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก ดังนี้

- |   |       |        |
|---|-------|--------|
| 1. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค    | จำนวน | 27 ข้อ |
| 2. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ    | จำนวน | 12 ข้อ |
| 3. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ | จำนวน | 16 ข้อ |
| 4. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ         | จำนวน | 20 ข้อ |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้คิดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 3 แบบสอบถามเกี่ยวกับการเสนอแนะ ในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ ภายในอาคารชุด ตามทัศนะของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยแบ่งออกเป็น

- 1.) ข้อเสนอแนะต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ ในอาคารชุด
- 2.) ข้อเสนอแนะอื่น ๆ

### การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ

1. ความเที่ยงตรง (Validity) การหาความเที่ยงตรงในด้านเนื้อหาได้ถือเอาการรับรองข้อมูลพื้นฐานของผู้ทรงคุณวุฒิ และผู้เชี่ยวชาญตรวจหาความเที่ยงตรงในด้านเนื้อหา (Content Validity) โดยผู้ทรงคุณวุฒิ และผู้เชี่ยวชาญทั้งด้านอสังหาริมทรัพย์ ด้านการวิจัยและด้านผู้พักอาศัย ได้กรุณาตรวจสอบและรับรอง จำนวน 6 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 1.1 อาจารย์วิวิสุทธิ์ ดามาพงษ์   | รองอธิการบดีฝ่ายกิจการ<br>นักศึกษาสถาบันเทคโนโลยีพระ<br>จอมเกล้าธนบุรี                        |
| 1.2 อาจารย์บุญนาค ลายสนิทเสรีกุล | นักวิจัย 7 คณะแพทยศาสตร์<br>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย   |
| 1.3 นายคมวุฒิ เชนะสิริ           | กรรมการผู้จัดการ<br>บริษัทควอลิตี้ เวลคอน จำกัด   |
| 1.4 นายมณูญพรรณ ณ สงขลา          | หัวหน้าส่วนแอล.และหนังสือ<br>ค้าประกันจากต่างประเทศ<br>ฝ่ายกิจการต่างประเทศธนาคาร<br>กสิกรไทย |
| 1.5 นายเจษฎา เสงวีศรี            | กรรมการผู้จัดการ<br>บริษัทโปรเน็ท จำกัด   |
| 1.6 นายวงษ์วุฒิ วังดาล           | ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด<br>- สายลมคอนโดมิเนียม   |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. **ความเชื่อมั่น (Reliability)** การหาความเชื่อมั่นของเครื่องมือการนำเอาแบบสอบถามไปทดสอบขั้นต้น (Try-Out) กับบุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มตัวอย่าง มีลักษณะใกล้เคียงกับกลุ่มตัวอย่าง โดยนำไปทดลองใช้กับผู้พักอาศัยในอาคารชุดของเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร จำนวน 65 คน แล้วนำแบบสอบถามมาตรวจและหาค่าสัมประสิทธิ์ความเชื่อมั่นโดยวิธี  $\alpha$  - Coefficient ตามวิธีของ ครอนบาค (Cronbach<sup>3</sup>) โดยได้ค่าสัมประสิทธิ์ความเชื่อมั่นทั้งหมด 0.93 ซึ่งสูงกว่าค่าที่กำหนดไว้ คือ 0.80 จากนั้นจึงนำไปใช้ในการเก็บข้อมูลต่อไป

### การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ผู้วิจัยได้ออกหนังสือขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามจากผู้พักอาศัยที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2539
2. ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามไปฝากเจ้าหน้าที่ของสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 6 แห่ง เพื่อแจกแก่ผู้พักอาศัยและได้ติดตามเก็บคืนหลังจาก 15 วันต่อมา แต่ได้แบบสอบถามไม่ครบตามจำนวน ผู้วิจัยจึงนำแบบสอบถามตามไปแจกตามห้องชุดต่าง ๆ ภายในอาคารชุดทั้ง 6 แห่ง และให้ผู้ตอบ แบบสอบถามนำมาส่งคืนที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเช่นเดิม ปรากฏว่า ได้แบบสอบถามกลับมาไม่ครบ ดังนั้นผู้วิจัยจึงอาศัยวิธี Knock door กับห้องชุดภายในอาคาร ทั้ง 6 แห่ง โดยใช้เวลาในการรวบรวมแบบสอบถามกลับคืนมาทั้งหมด 120 วัน
3. ผู้วิจัยได้ตรวจสอบความสมบูรณ์ ของแบบสอบถามแต่ละฉบับ จึงจะได้แบบสอบถาม ตามตารางที่ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2  
แสดงจำนวนแบบสอบถามที่ส่งไปและได้รับคืน

ชื่ออาคารชุด	จำนวนแบบ สอบถามที่ ส่งไป (ฉบับ)	จำนวนแบบสอบถาม ที่ได้รับคืน (ฉบับ)	ร้อยละ
1. สามเสนในวิลเลจ	29	29	7.73
2. วิภาวดีคอนโดทาว์น	60	60	16.00
3. สะพานควายคอนโดมิเนียม	54	54	14.40
4. แฟมิลีทาว์น	123	123	32.80
5. สายลมคอนโดมิเนียม	40	40	10.67
6. หาดดาวคอนโดมิเนียม	69	69	18.40
รวม	375	375	100.00

### การวิเคราะห์ข้อมูล

ตอนที่ 1 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถามในเรื่องต่าง ๆ การวิเคราะห์ข้อมูลด้วยค่าร้อยละ (Percentage)

ตอนที่ 2 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด ลักษณะของแบบสอบถามเป็นแบบมาตราส่วนประเมินค่า (Rating Scale) มีตัวเลือก 5 ระดับ โดยกำหนดเกณฑ์การวิเคราะห์ผลค่าเฉลี่ย ดังนี้

คะแนนเฉลี่ย 4.50-5.00 หมายความว่า สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุดตามทัศนะของผู้พักอาศัยอยู่ในระดับเหมาะสมอย่างยิ่ง

คะแนนเฉลี่ย 3.50-4.49 หมายความว่า สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุดตามทัศนะของผู้พักอาศัยอยู่ในระดับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คะแนนเฉลี่ย	2.50-3.49	หมายความว่า	สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด ตามทัศนะของผู้พักอาศัยอยู่ในระดับ เหมาะสมพอใช้
คะแนนเฉลี่ย	1.50-2.49	หมายความว่า	สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด ตาม ทัศนะของผู้พักอาศัยอยู่ในระดับ ไม่เหมาะสม
คะแนนเฉลี่ย	1.00-1.49	หมายความว่า	สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด ตามทัศนะของผู้พักอาศัยอยู่ในระดับ ไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง

ตอนที่ 3 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับการเสนอแนะ ในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวก  
ประเภทต่าง ๆ ในอาคารชุด ตามทัศนะของผู้พักอาศัย โดยวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการใช้ความถี่

### สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลในการคำนวณหาค่าทางสถิติ อาศัยการคำนวณจากโปรแกรม  
สำเร็จรูปทางคอมพิวเตอร์ SPSS (Statistical Package for the Social Sciences) ด้วยค่าร้อยละ  
(Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) โดยใช้ t-test  
ในการเปรียบเทียบข้อมูล

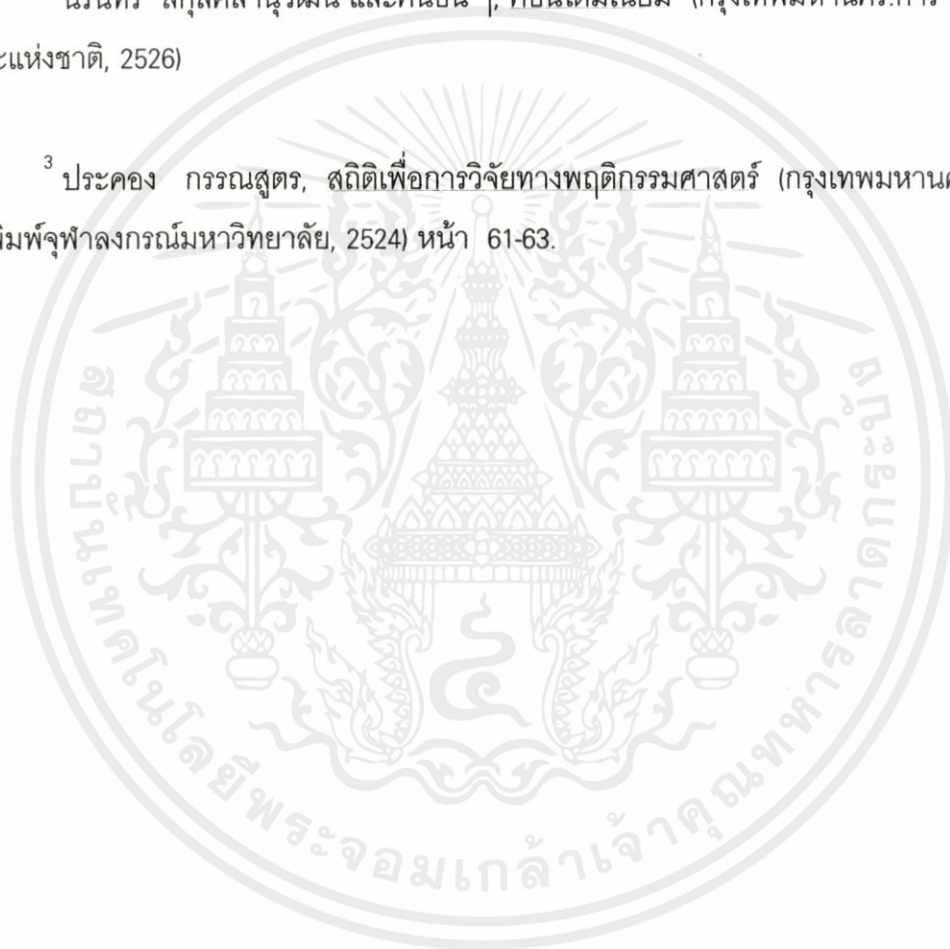
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## เชิงอรรถ

<sup>1</sup>Taro Yamane, *Statistics - An Introductory Analysis* 2 nd. ed. Tokyo: John Weatherhill, In., 1970). pp. 580-581.

<sup>2</sup> นรินทร์ สกุลคลานวัฒน์ และคนอื่น ๆ, *คอนโดมิเนียม* (กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2526)

<sup>3</sup> ประคอง กรรณสูตร, *สถิติเพื่อการวิจัยทางพฤติกรรมศาสตร์* (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524) หน้า 61-63.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 4

### ผลการวิจัย

การศึกษาวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมายที่จะสำรวจทัศนคติของผู้พักอาศัยในอาคารชุดที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในอาคารชุดของผู้พักอาศัย และเปรียบเทียบทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพที่เป็นอยู่ โดยจำแนกตามขนาดของอาคารชุด และรายได้ของผู้พักอาศัย ตลอดจนศึกษาข้อเสนอแนะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด อาคารชุดที่ใช้ในการศึกษาเป็นอาคารชุดแบบพักอาศัยที่จัดทำขึ้นโดยภาคเอกชนในเขตพญาไท กรุงเทพมหานคร มีจำนวนชั้นตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป และมีพื้นที่ภายในห้องชุด ตั้งแต่ 24 ตารางเมตร ถึง 75 ตาราง-เมตรต่อยูนิต กลุ่มตัวอย่างต้องอาศัยในอาคารชุดเขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ไม่ว่าจะในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือในฐานะผู้เช่า ประชากรที่ศึกษาได้แก่ ผู้พักอาศัยในอาคารชุด จำนวน 6 อาคารชุด มีผู้พักอาศัยประมาณ 1,397 คน คำนวณจำนวนกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีของ Yamane ที่ 95 % โดยใช้จำนวนของเจ้าของห้องชุดเป็นตัวกำหนด จะต้องใช้กลุ่มตัวอย่าง อย่างน้อย 316 คน แต่ผู้วิจัยขอใช้กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 375 คน และผู้วิจัยได้สร้างแบบสอบถาม และส่งให้ผู้พักอาศัยทั้ง 6 อาคารชุดตอบ และได้รับแบบสอบถามที่มีความสมบูรณ์กลับคืนมา จำนวน 375 ฉบับ จากนั้นนำข้อมูลที่ได้รับจากแบบสอบถามมาวิเคราะห์ ได้ผลดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3  
แสดงจำนวนร้อยละของข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม

รายการ	จำนวน	ร้อยละ
<b>เพศ</b>	189	50.4
ชาย		
หญิง	186	49.6
<b>รวม</b>	375	100.0
<b>อายุ</b>		
20-29	60	16.0
30-39	139	37.1
40-49	130	34.7
50-59	26	6.9
60 ปีขึ้นไป	20	5.3
<b>รวม</b>	375	100.0
<b>สถานภาพสมรส</b>		
โสด	133	35.5
สมรส	216	57.6
หม้าย	26	6.9
<b>รวม</b>	375	100.0
<b>ระดับการศึกษา</b>		
ต่ำกว่าปริญญาตรี	178	47.5
ปริญญาตรี	185	49.3
สูงกว่าปริญญาตรี	12	3.2
<b>รวม</b>	375	100.0
<b>อาชีพ</b>		
รับจ้างเอกชน	231	61.6
ดำเนินธุรกิจส่วนตัว	30	8.0
รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ	66	17.6
นักเรียน/นักศึกษา	30	8.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ตารางที่ 3 ต่อ

รายการ	จำนวน	ร้อยละ
อื่น ๆ	18	4.8
<b>รวม</b>	<b>375</b>	<b>100.0</b>
<b>ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว</b>		
ต่ำกว่า 20,000 บาท	324	86.4
20,000-40,000 บาท	51	13.6
<b>รวม</b>	<b>375</b>	<b>100.00</b>
<b>จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยร่วมกันในห้องชุดของท่านมีจำนวน</b>		
1 คน	111	29.6
2 คน	211	56.3
3 คน	46	12.3
4 คน	7	1.9
<b>รวม</b>	<b>375</b>	<b>100.0</b>
<b>ขนาดของห้องพัก</b>		
24-30 ตารางเมตร	201	53.6
31-75 ตารางเมตร	174	46.0
<b>รวม</b>	<b>375</b>	<b>100.0</b>
<b>ห้องพักอาศัยอยู่ชั้นที่</b>		
1	1	0.3
2	28	7.5
3	41	10.9
4	49	13.1
5	30	8.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ตารางที่ 3 ต่อ

รายการ	จำนวน	ร้อยละ
ห้องพักอาคารอยู่ชั้นที่		
6	34	9.1
7	28	7.5
8	32	8.5
9	29	7.7
10	19	5.1
11	10	2.7
12	7	1.9
13	8	2.1
14	12	3.2
15	8	2.1
16	12	3.2
17	9	2.4
18	7	1.9
19	10	2.7
22	1	0.3
<b>รวม</b>	<b>375</b>	<b>100.0</b>
ระยะเวลาที่พักอาศัย		
น้อยกว่า 1 ปี	40	10.7
1 ปี	146	38.9
2 ปี	143	38.1
3 ปี	33	8.8
4 ปี	13	3.5
<b>รวม</b>	<b>375</b>	<b>100.0</b>
ครอบครองห้องชุดในฐานะ		
เป็นเจ้าของ	229	61.1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น ผู้ใช้พึงตรวจสอบเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีกรณีนำไปใช้

ตารางที่ 3 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	ร้อยละ
ผู้อาศัย	99	26.4
ผู้เช่า	47	12.5
<b>รวม</b>	<b>375</b>	<b>100.0</b>
<b>เหตุที่เลือกพักอาศัยในอาคารชุด</b>		
ที่พักเดิมอยู่ไกลที่ทำงาน	221	58.9
เพิ่งแยกครอบครัวใหม่	123	32.8
สำนักงานหรือที่ทำงานอยู่ที่นี่	31	8.3
<b>รวม</b>	<b>375</b>	<b>100.0</b>
<b>องค์ประกอบในการตัดสินใจเลือกพักอาศัยในอาคารชุด</b>		
ที่ตั้งโครงการมีทำเลดี สะดวกในการเดินทาง	187	49.9
ชอบรูปแบบทางสถาปัตยกรรม		
วิศวกรรมและราคา	79	21.1
สิ่งอำนวยความสะดวก	55	14.7
เพื่อนหรือคนรู้จักแนะนำให้มาอยู่ด้วย	38	10.1
อื่น ๆ	16	4.3
<b>รวม</b>	<b>375</b>	<b>100.0</b>
<b>การเดินทางไปทำงาน</b>		
เดินไป	31	8.3
รถโดยสารสาธารณะ	203	54.1
รถยนต์ส่วนบุคคล	79	21.1
ทำงานในอาคารที่พักอาศัย	2	0.5
อื่น ๆ	60	16
<b>รวม</b>	<b>375</b>	<b>100.0</b>
<b>ใช้เวลาเดินทางไปที่ทำงาน</b>		
น้อยกว่า 30 นาที	47	12.5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงชื่อของเอกสารชุดฉบับนี้เสมอไป

ตารางที่ 3 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	ร้อยละ
30 นาที - 1 ชั่วโมง	73	19.5
1 ชั่วโมง 1 นาที - 1 ชั่วโมง 30 นาที	73	19.5
มากกว่า 1 ชั่วโมง 30 นาที	17	4.5
ไม่ตอบ	58	15.5
<b>รวม</b>	<b>375</b>	<b>100.0</b>
<b>จะพักอาศัยในอาคารชุด</b>		
ตลอดไป	274	73.1
ชั่วคราวระยะเวลาหนึ่ง	101	26.9
<b>รวม</b>	<b>375</b>	<b>100.0</b>
<b>จะชักชวนเพื่อนหรือคนรู้จักมาซื้อหรือเข้ามาพักอาศัยในอาคารชุด</b>		
แนะนำ	45	12.0
ไม่แนะนำ	330	88.0
<b>รวม</b>	<b>375</b>	<b>100.0</b>
<b>สาเหตุที่คิดจะย้ายออกจากอาคารชุด</b>		
สิ่งอำนวยความสะดวกไม่ดีพอ	64	17.1
จำนวนสมาชิกในครอบครัว		
เพิ่มมากขึ้น	230	61.3
ความจำเป็นในการย้ายที่ทำ	20	5.3
งาน		
ไม่ตอบ	61	16.3
<b>รวม</b>	<b>375</b>	<b>100.0</b>

จากตารางที่ 3 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 375 คน เป็นเพศชายร้อยละ 50.4 เป็นเพศหญิงร้อยละ 49.6 มีอายุระหว่าง 20-29 ปี ร้อยละ 16.0 อายุระหว่าง 30-39 ปี ร้อยละ 37.1 อายุระหว่าง 40-49 ปี ร้อยละ 34.7 อายุระหว่าง 50-59 ปี ร้อยละ 6.9 อายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป ร้อยละ 5.3 เป็นโสด ร้อยละ 35.5 สมรสแล้วร้อยละ 57.6 เป็นหม้ายร้อยละ 6.9

มีระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 47.5 ระดับปริญญาตรีร้อยละ 49.3 สูงกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 3.2 มีอาชีพรับจ้างร้อยละ 61.6 ดำเนินธุรกิจส่วนตัวร้อยละ 8.0 รับราชการหรือรัฐวิสาหกิจร้อยละ 17.6 เป็นนักเรียนหรือนักศึกษาร้อยละ 8.0 ประกอบอาชีพอื่น ๆ ร้อยละ 4.8 มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัวต่ำกว่า 20,000 บาท ร้อยละ 86.4 มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัวระหว่าง 20,000-40,000 บาท ร้อยละ 13.6 ในห้องชุดมีผู้พักอาศัย 1 คน ร้อยละ 29.6 ในห้องชุดมีผู้พักอาศัย 2 คน ร้อยละ 56.3 ในห้องชุดมีผู้พักอาศัย 3 คน ร้อยละ 12.3 และ ในห้องชุดมีผู้พักอาศัย 4 คน ร้อยละ 1.9

สำหรับข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถามที่เกี่ยวกับห้องพัก พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามพักอยู่ในห้องที่มีขนาด 24-30 ตารางเมตร ร้อยละ 53.6 พักอยู่ในห้องที่มีขนาด 31-75 ตารางเมตร ร้อยละ 46.4 ผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 72.72 พักอาศัยในห้องชุดระหว่างชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 9 นอกนั้นพักอาศัยอยู่ระหว่างชั้นที่ 10 ถึงชั้นที่ 22 ยกเว้นผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 1 คน พักอาศัยอยู่ที่ชั้น ที่ 1 ระยะเวลาที่ผู้ตอบแบบสอบถามพักอาศัยอยู่ในอาคารชุดน้อยกว่า 1 ปี ร้อยละ 10.7 พักอาศัยเป็นเวลา 1 ปี ร้อยละ 38.9 พักอาศัยเป็นเวลา 2 ปีร้อยละ 38.1 พักอาศัยเป็นเวลา 3 ปี ร้อยละ 8.8 และพักอาศัยเป็นเวลา 4 ปี ร้อยละ 3.5 ผู้ตอบแบบสอบถามครอบครองห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร้อยละ 61.1 ในฐานะเป็นผู้อาศัย ร้อยละ 26.4 และในฐานะผู้เช่า ร้อยละ 12.5 เหตุผลที่เลือกพักอาศัยในอาคารชุดเพราะที่พักอาศัยเดิมอยู่ไกลที่ทำงานร้อยละ 58.9 เพราะเพิ่งแยกครอบครัวใหม่ร้อยละ 32.8 เพราะสำนักงานหรือที่ทำงานอยู่ที่นั่น ร้อยละ 8.3 องค์กรประกอบในการตัดสินใจเลือกพักอาศัยในอาคารชุดเพราะที่ตั้งโครงการมีทำเลดี สะดวกในการเดินทางร้อยละ 49.9 เพราะชอบรูปแบบทางสถาปัตยกรรม วิศวกรรม และราคาของห้องชุดร้อยละ 21.1 เพราะสิ่งอำนวยความสะดวกร้อยละ 14.7 เพราะเพื่อนหรือคนรู้จักแนะนำให้มาอยู่ด้วยร้อยละ 10.1 เพราะเหตุผลอื่น ๆ ร้อยละ 4.3 ผู้ตอบเดินทางไปทำงานโดยเดินทางไปทำงานร้อยละ 8.3 ไปทำงานโดยรถโดยสารสาธารณะ ร้อยละ 54.1 ไปทำงานโดยรถยนต์ส่วนบุคคลร้อยละ 21.1 ทำงานในอาคารที่พักอาศัยร้อยละ 0.5 และไปทำงานโดยวิธีอื่น ๆ ร้อยละ 16.0 เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานน้อยกว่า 30 นาทีร้อยละ 12.5 ระหว่าง 30 นาที ถึง 1 ชั่วโมงร้อยละ 48.0 ระหว่าง 1 ชั่วโมง 1 นาที ถึง 1 ชั่วโมง 30 นาทีร้อยละ 19.5 มากกว่า 1 ชั่วโมง 30 นาที ร้อยละ 4.5 มีผู้ไม่ตอบคำถามข้อนี้ ร้อยละ 15.5 ผู้ตอบแบบสอบถามคิดว่าจะพักอาศัยในอาคารชุดตลอดไป ร้อยละ 73.1 คิดว่าจะพักอาศัยชั่วคราวระยะเวลาหนึ่งร้อยละ 26.9 ผู้ตอบแบบสอบถามคิดว่าจะชักชวนเพื่อนหรือคนรู้จักมาซื้อหรือเช่ามาพักอาศัยในอาคารชุดร้อยละ 12.0 ไม่แนะนำ ร้อยละ 88.0 สาเหตุที่คิด

จะย้ายออกจากอาคารชุดเนื่องมาจากสิ่งอำนวยความสะดวกไม่ดีพอร้อยละ 17.1 จำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มมากขึ้นมีผู้ตอบร้อยละ 61.3 ความจำเป็นในการย้ายที่ทำงานมีผู้ตอบร้อยละ 5.3 เพราะเหตุผลอื่น ๆ มีผู้ตอบร้อยละ 16.3



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 2 ศึกษาทัศนคติของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดที่เป็น  
อยู่ในปัจจุบัน

ตารางที่ 4  
แสดงค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกประเภท  
สาธารณูปโภค ตามทัศนคติของผู้พักอาศัยในอาคารชุด

สิ่งอำนวยความสะดวก	N = 375		เกณฑ์แปลผล	ลำดับค่า เฉลี่ย
	$\bar{X}$	S.D.		
ประเภทสาธารณูปโภค			ค่าเฉลี่ย	
1. ลิฟท์				
1.1 ความเพียงพอของจำนวนลิฟท์ และขนาดน้ำหนักลิฟท์	2.91	1.04	เหมาะสมพอใช้	3
1.2 ระยะเวลาในการรอลิฟท์	3.26	1.09	เหมาะสมพอใช้	1
1.3 ความสะอาดของห้องลิฟท์	2.91	0.84	เหมาะสมพอใช้	3
1.4 ความปลอดภัยของระบบลิฟท์	2.98	0.87	เหมาะสมพอใช้	2
1.5 ประสิทธิภาพของระบบลิฟท์	2.83	0.79	เหมาะสมพอใช้	4
1.6 ความสวยงามของห้องลิฟท์	1.99	0.74	ไม่เหมาะสม	5
2. ทางสัญจร				
2.1 ความสะอาดของทางสัญจร	2.89	0.75	เหมาะสมพอใช้	4
2.2 ขนาดและความเหมาะสมของ ทางสัญจร	3.15	0.94	เหมาะสมพอใช้	2
2.3 ความสะดวกในการใช้ทาง สัญจร	3.07	0.86	เหมาะสมพอใช้	3
2.4 แสงสว่างของทางสัญจร	3.26	0.88	เหมาะสมพอใช้	1
3. ที่จอดรถ				
3.1 จำนวนเพียงพอต่อการ ใช้	2.43	0.70	ไม่เหมาะสม	2
3.2 ความสะดวกในการสัญจร ของรถ	2.14	0.69	ไม่เหมาะสม	3

เอกสารที่ 3. ที่จอดรถที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ 3.1 จำนวนเพียงพอต่อการใช้ และที่จอดรถที่ 2

ตารางที่ 4 ต่อ

สิ่งอำนวยความสะดวก	N = 375		เกณฑ์แปลผล	ลำดับค่าเฉลี่ย
	$\bar{X}$	S.D.	ค่าเฉลี่ย	
ประเภทสาธารณูปโภค				
3.3 ความสะดวกในการสัญจร ระหว่างที่จอดรถกับห้องชุดที่ ท่านพักอาศัย	3.30	0.78	เหมาะสมพอใช้	1
4. ที่ตั้งขยะรวม				
4.1 ความสะอาดบริเวณที่ทิ้งขยะ รวม	2.31	0.74	ไม่เหมาะสม	3
4.2 ความสะดวกในการไปทิ้งขยะ	2.90	0.71	เหมาะสมพอใช้	1
4.3 การป้องกันกลิ่นและเสียงจาก ห้องทิ้งขยะที่จะมารบกวนการ พักอาศัย	2.61	0.73	เหมาะสมพอใช้	2
4.4 ความเพียงพอของห้องทิ้งขยะ	1.84	0.68	ไม่เหมาะสม	4
5. โทรศัพท์ผ่านศูนย์				
5.1 ความสะดวกในการใช้งาน	3.57	0.81	เหมาะสมดี	1
5.2 ความเพียงพอของจำนวนเลข หมายโทรศัพท์	2.91	0.70	เหมาะสมพอใช้	2
5.3 ประสิทธิภาพของระบบ โทรศัพท์	2.87	0.85	เหมาะสมพอใช้	3
5.4 ความสุภาพของเจ้าหน้าที่ ประจำศูนย์	2.63	0.87	เหมาะสมพอใช้	4
6. ระบบบำบัดน้ำเสีย				
6.1 การป้องกันกลิ่นมารบกวนการ พักอาศัย	2.19	0.71	ไม่เหมาะสม	2
6.2 ประสิทธิภาพของระบบบำบัด น้ำเสีย	2.07	0.76	ไม่เหมาะสม	3
6.3 ความเหมาะสมของสถานที่ติด				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมีเหตุดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4 ต่อ

สิ่งอำนวยความสะดวก	N = 375		เกณฑ์แปลผล	ลำดับค่าเฉลี่ย
	X	S.D.	ค่าเฉลี่ย	
ประเภทสาธารณูปโภค				
ตั้งระบบบำบัดน้ำเสีย	3.47	0.76	เหมาะสมพอใช้	1
7.ระบบเสอากาศรวม				
7.1 ความชัดเจนของสัญญาณภาพและเสียง	3.90	0.72	เหมาะสมดี	2
7.2 ความปลอดภัยจากอุบัติเหตุฟ้าผ่า	3.92	0.71	เหมาะสมดี	1
7.3 ความเหมาะสมในการติดตั้งเสอากาศ	3.32	0.61	เหมาะสมพอใช้	3

จากตารางที่ 4 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภคของอาคารชุด ดังนี้

ลิฟท์ ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าอยู่ในระดับเหมาะสมพอใช้ ได้แก่ ความเพียงพอของจำนวนลิฟท์ ระยะเวลาในการรอลิฟท์ ความสะอาดของห้องลิฟท์ ความปลอดภัยของระบบลิฟท์และประสิทธิภาพของระบบลิฟท์ ส่วนความสวยงามของห้องลิฟท์ ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าอยู่ในระดับไม่เหมาะสม

ทางสัญจร ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าอยู่ในระดับเหมาะสมพอใช้ ได้แก่ ความสะอาดของทางสัญจร ขนาดและความเหมาะสมของทางสัญจร ความสะดวกในการใช้ทางสัญจรและแสงสว่างของทางสัญจร

ที่จอดรถ ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่า มีความสะดวกเหมาะสมพอใช้ในการสัญจรระหว่างที่จอดรถกับห้องชุดที่พักอาศัย ส่วนจำนวนที่จอดรถและความสะดวกในการสัญจรไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้ของรถยังไม่เหมาะสม

ที่ห้องขะรวม ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่า มีความเหมาะสมพอใช้ในการไปห้องขะ และการป้องกันกลิ่นและเสียงจากห้องห้องขะที่จะมารบกวนการพักอาศัย ส่วนความสะดวก บริเวณที่ห้องขะ และความเพียงพอของห้องห้องขะยังไม่เหมาะสม

โทรศัพท์ผ่านศูนย์ ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่า มีความสะดวกมากในการใช้งานอยู่ในระดับเหมาะสมดี ส่วนความเพียงพอของจำนวนเลขหมายโทรศัพท์ ประสิทธิภาพของระบบโทรศัพท์และความสุภาพของเจ้าหน้าที่ประจำศูนย์อยู่ในระดับเหมาะสมพอใช้

ระบบบำบัดน้ำเสีย ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่า สถานที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสียมีความเหมาะสมพอใช้ ส่วนการป้องกันกลิ่นมารบกวนการพักอาศัยและประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสียยังไม่เหมาะสม

ระบบเสอากาศรวม ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่า ความชัดเจนของสัญญาณภาพและเสียง และความปลอดภัยจากอุบัติเหตุฟ้าผ่ามีความเหมาะสมดี ส่วนความสวยงามในการติดตั้งเสอากาศอยู่ในระดับเหมาะสมพอใช้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ตารางที่ 5

แสดงค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกประเภท  
 สาธารณูปการ ตามทัศนะของผู้พักอาศัยในอาคารชุด

สิ่งอำนวยความสะดวก ประเภทสาธารณูปการ	N	$\bar{X}$	S.D.	เกณฑ์ แปลผล ค่าเฉลี่ย	ลำดับ ค่าเฉลี่ย
1. ห้องอาหาร					
1.1 ขนาดพื้นที่ของห้องอาหาร มีความเหมาะสม	86	1.70	0.61	ไม่เหมาะสม	1
1.2 ความเพียงพอของจำนวน ห้องอาหาร	86	1.38	0.49	ไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง	4
1.3 ความเหมาะสมของช่วง เวลา เปิด ปิด บริการ	86	1.38	0.49	ไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง	4
1.4 สถานที่ถูกสุขลักษณะ สะอาดอากาศถ่ายเทได้ดี	86	1.42	0.52	ไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง	3
1.5 ความสวยงามของห้อง อาหาร	86	1.37	0.49	ไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง	5
1.6 คุณภาพของอาหารและ ราคา	86	1.52	0.50	ไม่เหมาะสม	2
2. ร้านค้าย่อย					
2.1 ความเพียงพอของจำนวน ร้านค้าย่อย	119	1.96	0.68	ไม่เหมาะสม	1
2.2 ความเหมาะสมด้านปริมาณ และจำนวนสินค้าที่มี จำหน่าย	119	1.85	0.62	ไม่เหมาะสม	2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ตารางที่ 5 ต่อ

สิ่งอำนวยความสะดวก ประเภทสาธารณูปการ	N	$\bar{X}$	S.D.	เกณฑ์ แปลผล ค่าเฉลี่ย	ลำดับ ค่าเฉลี่ย
2.3 ความเหมาะสมของช่วง เวลาเปิด ปิด บริการ	119	1.75	0.73	ไม่เหมาะสม	4
2.4 สถานที่ถูกสุขลักษณะ สะอาดอากาศถ่ายเทได้ดี	119	1.78	0.69	ไม่เหมาะสม	3
2.5 ความสวยงามของร้านค้า ย่อย	119	1.74	0.66	ไม่เหมาะสม	5
2.6 คุณภาพของสินค้าและ ราคา	119	1.53	0.58	ไม่เหมาะสม	6

จากตารางที่ 5 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภท  
สาธารณูปการของอาคารชุด ดังนี้

ห้องอาหาร ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่า ขนาดพื้นที่ของห้องอาหาร คุณภาพของ  
อาหารและราคายังไม่เหมาะสม ส่วนความเพียงพอของจำนวนห้องอาหาร ความเหมาะสม  
ของช่วงเวลาเปิด-ปิดบริการ สถานที่ถูกสุขลักษณะ สะอาด อากาศถ่ายเทได้ดี และความสวย  
งามของห้องอาหาร เห็นว่าไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง

ร้านค้าย่อย ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่า ยังไม่เหมาะสมทั้งความเพียงพอของจำนวน  
ร้านค้าย่อย ความเหมาะสมด้านปริมาณและจำนวนสินค้าที่มีจำหน่าย ความเหมาะสมของ  
ช่วงเวลาเปิด-ปิดบริการ สถานที่ถูกสุขลักษณะ สะอาด อากาศถ่ายเทได้ดี ความสวยงามของ  
ร้านค้าย่อยและคุณภาพของสินค้าและราคา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### ตารางที่ 6

แสดงค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทที่พักผ่อนหย่อนใจ ตามทัศนระของผู้พักอาศัยในอาคารชุด

สิ่งอำนวยความสะดวก ประเภทที่พักผ่อนหย่อนใจ	N	$\bar{X}$	S.D.	เกณฑ์แปลผล ค่าเฉลี่ย	ลำดับ ค่าเฉลี่ย
1.สวนหย่อม					
1.1 ความเหมาะสมของขนาด พื้นที่	119	2.01	0.63	ไม่เหมาะสม	1
1.2 ความสะดวกในการเข้าใช้ บริการ	119	1.83	0.67	ไม่เหมาะสม	3
1.3 ความสะอาดของพื้นที่	119	1.97	0.60	ไม่เหมาะสม	2
1.4 ความสวยงามของสวน หย่อมสนามเด็กเล่น	119	1.32	0.47	ไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง	5
1.5 ความปลอดภัยของผู้เข้า ใช้บริการ	119	1.78	0.57	ไม่เหมาะสม	4

จากตารางที่ 6 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีทัศนระต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทที่พักผ่อนหย่อนใจของอาคารชุด ดังนี้

สวนหย่อม สนามเด็กเล่น ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่ายังไม่เหมาะสมทั้งทางด้านขนาดพื้นที่ ความสะดวกในการเข้าใช้บริการ ความสะอาดของพื้นที่ และความปลอดภัยของผู้เข้าใช้บริการ โดยเฉพาะความสวยงามเห็นว่าไม่สวยงามอย่างยิ่ง

สระว่ายน้ำ ผู้ตอบแบบสอบถามไม่ตอบคำถามข้อนี้ เพราะอาคารชุดทั้ง 6 แห่ง ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างไม่มีสระว่ายน้ำ

ห้องประชุมและจัดเลี้ยง ผู้ตอบแบบสอบถามไม่ตอบคำถามข้อนี้ เพราะอาคารชุดทั้ง 6 แห่ง ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างไม่มีห้องประชุมและจัดเลี้ยง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ภายในหน่วยงานเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 7  
แสดงค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกประเภท  
บริการ ตามทัศนะของผู้พักอาศัยในอาคารชุด

สิ่งอำนวยความสะดวก ประเภทบริการ	N = 375		เกณฑ์แปลผล ค่าเฉลี่ย	ลำดับ ค่าเฉลี่ย
	$\bar{X}$	S.D.		
1.บริการทำความสะอาด				
1.1 ความสะอาดในการเรียกใช้ บริการ	2.11	0.68	ไม่เหมาะสม	1
1.2 คุณภาพของการทำความสะอาด	2.05	0.70	ไม่เหมาะสม	2
1.3 ราคาของการบริการ	2.05	0.62	ไม่เหมาะสม	2
2.บริการเก็บขยะ				
2.1 ความสะอาดในการเก็บขยะ, ขนถ่ายขยะ	2.94	0.73	เหมาะสมพอใช้	2
2.2 ความเหมาะสมของระยะเวลา ในการจัดเก็บทิ้งขยะ	2.94	0.74	เหมาะสมพอใช้	2
2.3 ความสะอาดในการเรียก ใช้บริการ	2.42	0.70	ไม่เหมาะสม	3
2.4 ประสิทธิภาพในการเรียกใช้ บริการ	3.25	0.11	เหมาะสมพอใช้	1
2.5 ราคาของการบริการ	-	-	-	-
3.การรักษาความปลอดภัย				
3.1 จำนวนเจ้าหน้าที่รักษาความ ปลอดภัย	1.75	0.61	ไม่เหมาะสม	4
3.2 ประสิทธิภาพของเจ้าหน้าที่ รักษาความปลอดภัย	1.81	0.59	ไม่เหมาะสม	3
3.3 จำนวนอุปกรณ์เตือนภัย	1.32	0.48	ไม่เหมาะสมอย่าง ยิ่ง	8

เอกสารนี้เป็นทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ห้ามมิให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ตารางที่ 7 ต่อ

สิ่งอำนวยความสะดวก ประเภทบริการ	N = 375		เกณฑ์แปลผล ค่าเฉลี่ย	ลำดับ ค่าเฉลี่ย
	$\bar{X}$	S.D.		
3.4 ประสิทธิภาพของอุปกรณ์ เตือนภัย	1.47	0.54	ไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง	5
3.5 จำนวนอุปกรณ์ในการดับเพลิง	1.42	0.53	ไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง	7
3.6 ประสิทธิภาพของอุปกรณ์ ดับเพลิง	1.45	0.51	ไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง	6
3.7 ความเหมาะสมของบันได หนีไฟ	3.52	0.74	เหมาะสมดี	1
3.8 ระบบการเข้า-ออกอาคารชุด ของผู้พักอาศัยและบุคคล ภายนอก	1.99	0.68	ไม่เหมาะสม	2
4.บริการซักรีด				
4.1 ความสะดวกในการเรียกใช้ บริการ	2.86	0.70	เหมาะสมพอใช้	2
4.2 ราคาของการบริการ	2.47	0.72	ไม่เหมาะสม	4
4.3 ความเหมาะสมของช่วงเวลา เปิด-ปิดบริการ	2.94	0.65	เหมาะสมพอใช้	1
4.4 คุณภาพของการซักรีด	2.64	0.86	เหมาะสมพอใช้	3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
จากตารางที่ 7 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวก  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้  
ประเภทบริการของอาคารชุด ดังนี้

บริการทำความสะอาด ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่ายังไม่เหมาะสม ทั้งความสะดวกในการเรียกใช้บริการ คุณภาพของการทำความสะอาด และราคาของการบริการ

บริการเก็บขยะ ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าอยู่ในระดับเหมาะสมพอใช้ ได้แก่ ความสะดวกในการเก็บหรือขนถ่ายขยะ ความเหมาะสมของระยะเวลาในการจัดเก็บทิ้งขยะ และประสิทธิภาพในการเก็บขยะ ส่วนความสะดวกในการเรียกใช้บริการยังไม่เหมาะสม สำหรับราคาของการบริการ ผู้ตอบแบบสอบถามไม่ตอบคำถามข้อนี้ เพราะเป็นบริการที่จัดเตรียมไว้ให้แก่ผู้พักอาศัยโดยไม่คิดค่าบริการ

การรักษาความปลอดภัย ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าบ้านโดหนีไฟมีความเหมาะสมดี ส่วนจำนวนเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ประสิทธิภาพของเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และระบบการเข้า - ออก อาคารชุดของผู้พักอาศัยและบุคคลภายนอกยังไม่เหมาะสม สำหรับสิ่งที่ไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง ได้แก่ จำนวนอุปกรณ์เตือนภัย ประสิทธิภาพของอุปกรณ์เตือนภัย จำนวนอุปกรณ์ในการดับเพลิง และประสิทธิภาพของอุปกรณ์ดับเพลิง

บริการซักรีด ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าอยู่ในระดับเหมาะสมพอใช้ ได้แก่ ความสะดวกในการเรียกใช้บริการ ความเหมาะสมของช่วงเวลาปิด - เปิดบริการ และคุณภาพของการซักรีด สำหรับราคาของการบริการเห็นว่ายังไม่เหมาะสม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### ตอนที่ 3 การเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งแวดล้อมความสะอาด

3.1 การเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งแวดล้อมความสะอาด โดยแบ่งตามขนาดของห้องชุดผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 375 คน มีจำนวน 201 คน หรือร้อยละ 53.6 พักอาศัยอยู่ในห้องชุดที่มีขนาด 24-30 ตารางเมตร และจำนวน 174 คน หรือร้อยละ 46.4 พักอาศัยอยู่ในห้องชุดที่มีขนาดตั้งแต่ 31 ตารางเมตรขึ้นไป

#### ตารางที่ 8

แสดงการเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งแวดล้อมความสะอาดประเภทสาธารณูปโภค ระหว่างผู้พักอาศัยในห้องชุด ขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยในห้องชุดขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป

สิ่งแวดล้อม	ขนาดของห้องพัก				ค่า t	Significant
	$\bar{X}$		S.D.			
	24-30 ม <sup>2</sup>	$\geq 31$ ม <sup>2</sup>	24-30 ม <sup>2</sup>	$\geq 31$ ม <sup>2</sup>		
1. ลิฟท์	2.73	2.91	0.70	0.67	2.56	P < .05
2. ทางสัญจร	3.03	3.16	0.73	0.65	1.89	NS
3. ที่จอดรถ	2.55	2.70	0.56	0.57	2.55	P < .05
4. ที่ทิ้งขยะ	2.37	2.47	0.59	0.56	1.66	NS
5. โทรศัพท์ผ่านศูนย์	2.93	3.08	0.39	0.45	3.43	P < .05
6. ระบบบำบัดน้ำเสีย	2.57	2.58	0.49	0.54	0.12	NS
7. ระบบเสอากาศ	3.74	3.68	0.43	0.39	1.55	NS
	2.83	2.93	0.35	0.33	3.07	p < .05

หมายเหตุ NS = Not Significant

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ ในพระบรมราชูปถัมภ์ การนำเอกสารนี้ไปใช้ในการค้า  
ไม่ว่าการสาธารณูปโภคของอาคารชุด ดังนี้ เนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลิฟท์ เมื่อเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัย ที่พักอาศัยในห้องชุดขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยในห้องชุดขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป พบว่า มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ( $p < .05$ )

ทางสัญจร เมื่อเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัย ที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

ที่จอดรถ เมื่อเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัย ที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป พบว่า มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ( $p < .05$ )

ที่ทิ้งขยะรวม เมื่อเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัย ที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

โทรศัพท์ผ่านศูนย์ เมื่อเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัย ที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป พบว่า มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ( $p = .05$ )

ระบบบำบัดน้ำเสีย เมื่อเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัย ที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

ระบบเสอากาศรวม เมื่อเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัย ที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

เมื่อเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยในห้องพักขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไปในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค พบว่า มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ( $p = .05$ )

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ตารางที่ 9

แสดงการเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภท  
สาธารณูปการ ระหว่างผู้พักอาศัยในห้องชุดขนาด 24-30 ตารางเมตร  
กับผู้พักอาศัยในห้องชุดขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป

สิ่งอำนวยความสะดวก	ขนาดของห้องพัก				ค่า t	Significant
	$\bar{X}$		S.D.			
	24-30 ม <sup>2</sup>	≥31ม <sup>2</sup>	24-30 ม <sup>2</sup>	≥31 ม <sup>2</sup>		
1.ห้องอาหาร	1.45	1.48	0.22	0.23	0.57	NS
2.ร้านค้าย่อย	1.75	1.78	0.28	0.23	0.59	NS
	1.61	1.62	0.19	0.17	0.19	NS

จากตารางที่ 9 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภท สาธารณูปการ ดังนี้

ห้องอาหาร เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัย ที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

ร้านค้าย่อย เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัย ที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยในห้องพักขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป ในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ตารางที่ 10

แสดงการเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ระหว่างผู้พักอาศัยในห้องชุดขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยในห้องชุดขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป

สิ่งอำนวยความสะดวก	ขนาดของห้องพัก				ค่า t	Significant
	$\bar{X}$		S.D.			
	24-30 ม <sup>2</sup>	≥31ม <sup>2</sup>	24-30 ม <sup>2</sup>	≥31 ม <sup>2</sup>		
1.สวนหย่อม, สนามเด็กเล่น	1.78	1.79	0.29	0.32	0.12	NS
	1.78	1.78	0.29	0.32	0.12	NS

จากตารางที่ 10 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจของอาคารชุด ดังนี้

สวนหย่อม,สนามเด็กเล่น เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัย ที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

ผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดไม่ได้ตอบคำถามของสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องสระว่ายน้ำ ห้องประชุมและห้องจัดเลี้ยง เนื่องจากว่าอาคารชุดทั้ง 6 แห่งที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านั้น

เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพัก ขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป ในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**ตารางที่ 11**  
**แสดงการเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภท**  
**บริการ ระหว่างผู้พักอาศัยในห้องชุดขนาด 24-30 ตารางเมตร**  
**กับผู้พักอาศัยในห้องชุดขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป**

สิ่งอำนวยความสะดวก	ขนาดของห้องพัก				ค่า t	Significant
	$\bar{X}$		S.D.			
	24-30 ม <sup>2</sup>	≥31ม <sup>2</sup>	24-30 ม <sup>2</sup>	≥31 ม <sup>2</sup>		
1.บริการทำความสะอาด สะอาด	2.05	2.09	0.41	0.46	1.11	NS
2.บริการเก็บขยะ	2.88	2.89	0.41	0.39	0.29	NS
3.การรักษาความ ปลอดภัย	1.83	1.86	0.24	0.21	1.24	NS
4.บริการซักรีด	2.78	2.69	0.42	0.41	1.98	P<.05
	2.28	2.29	0.18	0.16	0.28	NS

จากตารางที่ 11 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการของอาคารชุด ดังนี้

**บริการทำความสะอาด** เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัย ที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

**บริการเก็บขยะ** เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัย ที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

**การรักษาความปลอดภัย** เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัย ที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

ไม่ว่า พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

บริการซักรีด เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัย ที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป พบว่า มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ( $p < .05$ )

เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพัก ขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยที่พักอาศัยในห้องพักขนาด 31 ตารางเมตรขึ้นไป ในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

3.2 การเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวก  
ผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 375 คน โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัวต่ำกว่า 20,000 บาท จำนวน 324 คน คิดเป็นร้อยละ 86.4 และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว มากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาท จำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 13.6

#### ตารางที่ 12

แสดงการเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัย ที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค ระหว่าง ผู้พักอาศัยที่มีรายได้ เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาท ต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก	รายได้ของผู้พักอาศัย				ค่า t	Significant
	$\bar{X}$		S.D.			
	<20,000	≥20,000	<20,000	≥20,000		
1. ลิฟท์	2.82	2.77	0.69	0.72	0.43	NS
2. ทางสัญจร	3.09	3.08	0.69	0.71	0.07	NS
3. ที่จอดรถ	2.64	2.53	0.58	0.49	1.18	NS
4. ที่ทิ้งขยะรวม	2.41	2.41	0.56	0.69	0.03	NS
5. โทรศัพท์ผ่านศูนย์	2.99	3.00	0.43	0.45	0.11	NS
6. ระบบบำบัดน้ำเสีย	2.55	2.73	0.51	0.52	2.37	$p < .05$
7. ระบบเสอาอากาศรวม	3.71	3.71	0.40	0.48	0.03	NS
	2.88	2.87	0.34	0.38	0.03	N

จากตารางที่ 12 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภคของอาคารชุด ดังนี้

ลิปท์ เมื่อเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัยระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

ทางสัญจร เมื่อเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัย ระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน พบว่าไม่มีความแตกต่างกัน

ที่จอดรถ เมื่อเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัย ระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

ที่ทิ้งขยะรวม เมื่อเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัย ระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

โทรศัพท์ผ่านศูนย์ เมื่อเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัย ระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่า หรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

ระบบบำบัดน้ำเสีย เมื่อเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัย ระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน พบว่า มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.5 ( $p < .05$ )

ระบบเสอากาศรวม เมื่อเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัย ระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

เมื่อเปรียบเทียบทักษะของผู้พักอาศัยระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือนในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค พบว่าไม่มีความแตกต่างกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 13

แสดงการเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัย ที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภท  
สาธารณูปการ ระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาท  
ต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ  
20,000 บาทต่อเดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก	รายได้ของผู้พักอาศัย				ค่า t	Significant
	$\bar{X}$		S.D.			
	<20,000	$\geq$ 20,000	<20,000	$\geq$ 20,000		
1.ห้องอาหาร	1.46	1.50	0.23	0.20	0.65	NS
2.ร้านค้าย่อย	1.77	1.76	0.26	0.26	0.05	NS
	1.61	1.63	0.18	0.17	0.26	NS

จากตารางที่ 13 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวก  
ประเภทสาธารณูปการของอาคารชุด ดังนี้

ห้องอาหาร เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัย ระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ย  
น้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000  
บาทต่อเดือน พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

ร้านค้าย่อย เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัย ระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ย  
น้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000  
บาทต่อเดือน พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า  
20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน  
ในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ตารางที่ 14

แสดงการเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อน  
หย่อนใจ ระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน  
กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ  
20,000 บาทต่อเดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก	รายได้ของผู้พักอาศัย				ค่า t	Significant
	$\bar{X}$		S.D.			
	<20,000	>20,000	<20,000	>20,000		
1.สวนหย่อม, สนามเด็กเล่น	1.78	1.77	0.30	0.29	0.13	NS
	1.78	1.77	0.30	0.29	0.13	NS

จากตารางที่ 14 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจของอาคารชุด ดังนี้

สวนหย่อม, สนามเด็กเล่น เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน ในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ พบว่าไม่มีความแตกต่างกัน

ผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดไม่ได้ตอบคำถามของสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องสระว่ายน้ำ ห้องประชุมและห้องจัดเลี้ยง เนื่องจากว่าอาคารชุดทั้ง 6 แห่ง ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ตารางที่ 15

แสดงการเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกประเภท  
บริการ ระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน  
กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ  
20,000 บาทต่อเดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก	รายได้ของผู้พักอาศัย				ค่า t	Significant
	$\bar{X}$		S.D.			
	<20,000	≥20,000	<20,000	≥20,000		
1.บริการทำความสะอาด						
สะอาด	2.06	2.16	0.43	0.44	1.52	NS
2.บริการเก็บขยะ	2.89	2.89	0.41	0.32	0.09	NS
3.การรักษาความปลอดภัย						
ปลอดภัย	1.84	1.85	0.23	0.24	0.29	NS
4.บริการซักรีด	2.74	2.73	0.42	0.38	0.21	NS
	2.28	2.30	0.17	0.15	0.75	NS

จากตารางที่ 15 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวก  
ประเภทบริการ ของอาคารชุด ดังนี้

บริการทำความสะอาด เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัย ระหว่างผู้พักอาศัยที่มี  
รายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ  
20,000 บาทต่อเดือน พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

บริการเก็บขยะ เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัย ระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้  
เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ  
20,000 บาทต่อเดือน พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

การรักษาความปลอดภัย เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยระหว่างผู้พักอาศัยที่  
มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่า  
กับ 20,000 บาทต่อเดือน พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนลิขสิทธิ์ของกรมการผังเมือง กรุงเทพมหานคร ไม่อนุญาตให้เผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาตจาก  
ผู้เกี่ยวข้อง

บริการซักกรีด เมื่อเปรียบเทียบทัศนะของผู้พักอาศัยระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

เมื่อเปรียบเทียบทัศนะของผู้พักอาศัยระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน ในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ พบว่า ไม่มีความแตกต่างกัน

#### ตอนที่ 4 ข้อเสนอแนะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด

##### 1. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค

1.1 ลิฟท์ ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 27 คน เสนอแนะให้มีการเซ็นสัญญาจัดจ้างให้บริษัทลิฟท์เข้ามาดูแลบำรุงรักษาลิฟท์เป็นรายปี และผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 61 คน เสนอแนะให้มีการจัดระบบการรักษาความสะอาดภายในห้องลิฟท์ทุกเช้า-เย็นอย่างสม่ำเสมอ

1.2 ทางสัญจร ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 85 คน เสนอแนะให้เพิ่มแสงสว่างของทางสัญจรเพื่อความปลอดภัย และผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 102 คน เสนอแนะให้กำหนดระเบียบข้อบังคับห้ามวางสิ่งของกีดขวางทางสัญจรเพื่อความสะดวก

1.3 ที่จอดรถ ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 34 คน เสนอแนะให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเข้มงวดผู้ขับขียานพาหนะภายในอาคารชุดให้ปฏิบัติตามเครื่องหมายจราจร

1.4 ที่ทิ้งขยะรวม ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 29 คน เสนอแนะให้มีการทำความสะอาดบริเวณที่ทิ้งขยะรวมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 49 คน เสนอแนะให้มีการจัดถังขยะแบบมีฝาปิดไว้ตามชั้นต่าง ๆ ภายในอาคาร

1.5 โทรศัพท์ผ่านศูนย์ ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 17 คน เสนอแนะให้มีเจ้าหน้าที่ประจำศูนย์โทรศัพท์คอยบริการรับฝากข้อความให้แก่ผู้พักอาศัยภายในอาคาร

1.6 ระบบบำบัดน้ำเสีย ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 8 คน เสนอแนะให้น้องค์กรหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการบำบัดน้ำเสียมาชี้แจงหรือแนะนำวิธีการป้องกันกลิ่นอันเกิดจากบ่อบำบัดน้ำเสีย

1.7 ระบบเสอากาศรวม ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 26 คน เสนอแนะให้เปลี่ยนระบบเสอากาศที่วีเป็นระบบสัญญาณจานดาวเทียม

##### 2. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ในการเรียนเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น ถ้าท่านเป็นผู้อัปโหลดเอกสารนี้แล้ว และต้องการแจ้งถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1 ห้องอาหาร ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 14 คน เสนอแนะให้อาคารชุดจัดตั้งห้องอาหารในรูปแบบของสหกรณ์เพื่อให้บริการผู้พักอาศัยภายในอาคารชุดให้เหมาะสมและถูกสุขลักษณะ

2.2 ร้านค้าย่อย ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 14 คน เสนอแนะให้อาคารชุดจัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคในรูปแบบของสหกรณ์ และมีผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 3 คน เสนอแนะให้ประชุมเจ้าของร้านค้าย่อยปรับปรุงการบริการให้มีคุณภาพมากยิ่งขึ้น

ห้องประชุมและจัดเลี้ยง ผู้ตอบแบบสอบถามไม่เสนอแนะข้อนี้

3. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ

3.1 สระว่ายน้ำ ผู้ตอบแบบสอบถามไม่เสนอแนะข้อนี้

3.2 สวนหย่อม สนามเด็กเล่น ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 94 คน เสนอแนะให้มีการปลูกหญ้าและปลูกต้นไม้ไว้บริเวณสวนหย่อม และผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 18 คน เสนอแนะให้มีการเก็บกวาดวัสดุก่อสร้างออกจากบริเวณสวนหย่อม

4. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ

4.1 บริการทำความสะอาด ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 44 คน เสนอแนะให้จัดจ้างบริษัทรักษาความสะอาดเข้ามาดูแลเรื่องความสะอาดภายในอาคารชุด และผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 16 คน เสนอแนะให้เพิ่มเงินเดือน เบี้ยขยัน และโบนัสให้แก่พนักงานทำความสะอาดเพื่อเป็นแรงจูงใจให้ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ

4.2 บริการเก็บขยะ ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 25 คน เสนอแนะให้มีการจัดเก็บขยะบ่อยครั้งขึ้นกว่าเดิม

4.3 บริการรักษาความปลอดภัย ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 31 คน เสนอแนะให้มีการอบรมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยทุกวัน ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 12 คน เสนอแนะให้คุณให้โทษแก่เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยที่ปฏิบัติหน้าที่บกพร่องหรือปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 47 คน เสนอแนะให้มีการติดตั้งระบบอุปกรณ์เตือนภัยโดยเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้พักอาศัยทุกห้องชุด และผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 82 คน เสนอแนะให้เพิ่มอุปกรณ์ดับเพลิง และหมั่นดูแลรักษาอุปกรณ์ดับเพลิงอย่างสม่ำเสมอ

4.4 บริการซักรีด ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 19 คน เสนอแนะให้มีการปรับลดราคา

ค่าบริการซักรีดให้เหมาะสม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับบริการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้า ไม่มีผู้ออกให้มาใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ เช่น ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ที่มีการเปลี่ยนแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บทที่ 5

### สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

บทนี้จะกล่าวโดยสรุปถึงวัตถุประสงค์ของการวิจัย วิธีดำเนินการวิจัย สรุปผลการวิจัย อภิปรายผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

#### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การศึกษานี้มีจุดมุ่งหมายที่จะศึกษาทัศนคติของผู้พักอาศัยในอาคารชุดที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวก โดยทำการศึกษาในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. เพื่อศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นอยู่ในอาคารชุดตามทัศนคติของผู้พักอาศัย
2. เพื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยต่อสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นอยู่โดยจำแนกตามขนาดของอาคารชุดและรายได้ของผู้พักอาศัย
3. เพื่อศึกษาข้อเสนอแนะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด

#### วิธีดำเนินการวิจัย

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย สุ่มจากประชากรคือผู้พักอาศัยในอาคารชุด เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร จำนวน 6 อาคารชุด เป็นจำนวนห้องพักอาศัย 1,397 ห้องชุด หรือเป็นจำนวนผู้พักอาศัยประมาณ 1,397 คน โดยถือเอาแต่ละห้องชุดมีเจ้าของเพียงคนเดียว แม้ว่าชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะมีมากกว่า 1 ชื่อ ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple Random Sampling) จากจำนวนประชากรที่เป็นผู้พักอาศัยในแต่ละอาคารชุด การคำนวณหากกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตรของ Taro Yamane<sup>1</sup> ที่ระดับ 95% โดยใช้จำนวนของเจ้าของห้องชุดเป็นตัวกำหนด ได้ตัวเลขกลุ่มตัวอย่าง 316 คน แต่ในการเก็บข้อมูลจริงจะเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 375 คน

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยเป็นแบบสอบถาม แบ่งออกเป็น 3 ตอน คือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับกรใช้งานเพื่อการเรียนเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตอนที่ 1 สอบถามข้อมูลเบื้องต้นของผู้ตอบแบบสอบถาม ซึ่งประกอบด้วย เพศ อายุ สถานภาพสมรส การศึกษา อาชีพ รายได้ และลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน

ตอนที่ 2 สอบถามถึงทัศนคติของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

ตอนที่ 3 สอบถามถึงข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

การเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยได้ส่งแบบสอบถามให้ผู้พักอาศัยทั้ง 6 อาคารชุด และเก็บรวบรวมกลับคืนมา ส่วนอาคารชุดใดได้รับแบบสอบถามกลับคืนมาไม่ครบตามจำนวนที่กำหนด ผู้วิจัยได้ติดตามทวงถามด้วยตนเอง และได้แบบสอบถามกลับคืนมาจำนวนทั้งหมด 375 ฉบับ คิดเป็นร้อยละ 100.00

### การวิเคราะห์ข้อมูล

ตอนที่ 1 ข้อมูลเบื้องต้นของผู้ตอบแบบสอบถาม วิเคราะห์ด้วยค่าความถี่ (Frequency) และค่าร้อยละ สำหรับตอนที่ 2 ศึกษาทัศนคติของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน วิเคราะห์ด้วยค่าความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ส่วนการเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกวิเคราะห์ด้วยค่า t-test และตอนที่ 3 เป็นข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด วิเคราะห์ด้วยค่าความถี่

### สรุปผลการวิจัย

ตอนที่ 1 ข้อมูลเบื้องต้นของผู้ตอบแบบสอบถาม

สรุปผลการวิจัยจากการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 375 คน เป็นเพศชาย 189 คน คิดเป็นร้อยละ 50.4 เป็นเพศหญิง 186 คิดเป็นร้อยละ 49.6

เอกสารนี้เป็นเอกสารผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ มีอายุระหว่าง 20-29 ปี คิดเป็นร้อยละ 16.0 ซึ่งด้านการค้าไม่ว่าการพาณิชย์ อายุระหว่าง 30-39 ปี คิดเป็นร้อยละ 37.1 อายุระหว่าง 40-49 ปี คิดเป็นร้อยละ 34.7 การนำไปใช้ อายุระหว่าง 50-59 ปี คิดเป็นร้อยละ 6.9 อายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 5.3

ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานภาพสมรส เป็นโสด คิดเป็นร้อยละ 35.5 สมรส คิดเป็นร้อยละ 57.6 เป็นหม้าย คิดเป็นร้อยละ 6.9

ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษา ระดับต่ำกว่าปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 47.5 ระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 49.3 สูงกว่าปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 3.2

ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้ มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัวต่ำกว่า 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 86.4 มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัวระหว่าง 20,000-40,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 13.6

จำนวนผู้พักอาศัยในห้องชุด ในห้องชุดมีผู้พักอาศัย 1 คน คิดเป็นร้อยละ 29.6 มีผู้พักอาศัย 2 คน คิดเป็นร้อยละ 56.3 มีผู้พัก 3 คน คิดเป็นร้อยละ 12.3 และมีผู้พักอาศัย 4 คน คิดเป็นร้อยละ 1.9

ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามขนาดของห้องชุด พักอยู่ในห้องที่มีขนาด 24-30 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 53.6 พักอยู่ในห้องที่มีขนาด 41-50 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 5.6 พักอยู่ในห้องพักที่มีขนาด 51-60 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 2.7 พักอยู่ในห้องที่มีขนาด 60-75 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.9

ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามชั้นของอาคารชุด ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 271 คน คิดเป็นร้อยละ 72.27 พักอาศัยในห้องชุดระหว่างชั้นที่ 2 ถึง 9 จำนวน 103 คน คิดเป็นร้อยละ 27.43 พักอาศัยในห้องชุดตั้งแต่ชั้นที่ 10 ถึง 22 จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.30 พักอาศัยอยู่ชั้นที่ 1

ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระยะเวลาที่พักอาศัยในอาคารชุด พักอยู่ในอาคารชุดน้อยกว่า 1 ปี คิดเป็นร้อยละ 10.7 พักอาศัยเป็นเวลา 1 ปี คิดเป็นร้อยละ 38.9 พักอาศัยเป็นเวลา 2 ปี คิดเป็นร้อยละ 38.1 พักอาศัยเป็นเวลา 3 ปี คิดเป็นร้อยละ 8.8 พักอาศัยเป็นเวลา 4 ปี คิดเป็นร้อยละ 3.5

ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามฐานะในการครอบครองห้องชุด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 61.1 ในฐานะผู้อาศัย คิดเป็นร้อยละ 26.4 ในฐานะผู้เช่า คิดเป็นร้อยละ 12.5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับภายในงานเท่านั้น ไม่ควรนำออกเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต  
 เหตุผลที่เลือกพักอาศัยในอาคารชุด เพราะที่พักอาศัยเดิมอยู่ไกลที่ทำงาน คิดเป็นร้อยละ 58.9 เพราะเพิ่งแยกครอบครัวใหม่ คิดเป็นร้อยละ 32.8 เพราะสำนักงานหรือที่ทำงานอยู่ในอาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 8.3

องค์ประกอบในการตัดสินใจเลือกพักอาศัยในอาคารชุด เพราะที่ตั้งโครงการมีทำเลดี สะดวกในการเดินทาง คิดเป็นร้อยละ 49.9 เพราะชอบรูปแบบทางสถาปัตยกรรม วิศวกรรม และราคาของห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 21.1 เพราะสิ่งอำนวยความสะดวก คิดเป็นร้อยละ 14.7 เพราะเพื่อนหรือคนรู้จักแนะนำให้มาอยู่ด้วย คิดเป็นร้อยละ 10.1 เพราะเหตุผลอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 4.3

ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการเดินทางไปทำงาน เดินทางไปทำงานคิดเป็นร้อยละ 8.3 ไปทำงานโดยรถโดยสารสาธารณะ คิดเป็นร้อยละ 54.1 ไปทำงานโดยรถยนต์ส่วนบุคคล คิดเป็นร้อยละ 21.1 ทำงานในอาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 0.5 และไปทำงานโดยวิธีอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 16.0

ผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเวลาที่ใช้ในการเดินทาง ใช้เวลาเดินทางไปทำงานน้อยกว่า 30 นาที คิดเป็นร้อยละ 12.5 ระหว่าง 30 นาทีถึง 1 ชั่วโมง คิดเป็นร้อยละ 48.0 ระหว่าง 1 ชั่วโมง 30 นาที คิดเป็นร้อยละ 19.5 มากกว่า 1 ชั่วโมง 30 นาที คิดเป็นร้อยละ 4.5 มีผู้ไม่ตอบคำถามนี้จำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 15.5

ผู้ตอบแบบสอบถามคิดจะพักอาศัยในอาคารชุดตลอดไป คิดเป็นร้อยละ 73.1 คิดว่าจะพักอาศัยชั่วคราวระยะเวลาหนึ่ง คิดเป็นร้อยละ 26.9

ผู้ตอบแบบสอบถามคิดว่าจะชักชวนเพื่อนหรือคนรู้จักมาซื้อหรือเข้ามาพักอาศัยในอาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 12.0 คิดว่าจะไม่แนะนำ คิดเป็นร้อยละ 88.0

สาเหตุที่ผู้ตอบแบบสอบถามคิดจะย้ายออกจากอาคารชุด เนื่องจากสิ่งอำนวยความสะดวกไม่ดีพอ คิดเป็นร้อยละ 17.1 เนื่องจากจำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มมากขึ้น คิดเป็นร้อยละ 61.3 เนื่องจากความจำเป็นในการย้ายที่ทำงาน คิดเป็นร้อยละ 5.3 เนื่องจากเหตุผลอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 16.3

**ตอนที่ 2** ทศนะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในอาคารชุด เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร จำนวน 375 คน มีทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด 4 ประเภท ได้แก่ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ พักผ่อนหย่อนใจ และบริการ โดยเฉลี่ยผู้พักอาศัยพึงพอใจระบบเส้าอากาศรวมในระดับเหมาะสมดี พึงพอใจลิฟท์ ทางสัญญาณ ที่จอดรถ โทรศัพท์ผ่านศูนย์

ระบบบำบัดน้ำเสีย บริการเก็บขยะ และบริการซักกรีด ในระดับปานกลาง หรือเหมาะสม พอใช้ ไม่พึงพอใจเกี่ยวกับที่ทิ้งขยะรวม ร้านค้าย่อย สวนหย่อมหรือสนามเด็กเล่น บริการทำความสะอาด และการรักษาความปลอดภัย โดยเฉพาะห้องอาหารผู้ตอบแบบสอบถามรู้สึกไม่พึงพอใจอย่างยิ่ง

เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกทุกประเภท ระหว่างผู้พักอาศัยในห้องขนาด 24-30 ตารางเมตร กับผู้พักอาศัยในห้องพักที่มีขนาดตั้งแต่ 31 ตารางเมตรขึ้นไปพบว่า มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ในเรื่องลิฟท์ ที่จอดรถ ไทด์พท์ผ่านศูนย์ และบริการซักกรีด โดยผู้พักอาศัยในห้องพักขนาดตั้งแต่ 31 ตารางเมตรขึ้นไป พึงพอใจมากกว่าในเรื่องลิฟท์ ที่จอดรถ และไทด์พท์ผ่านศูนย์ แต่ในเรื่องบริการซักกรีด ผู้พักอาศัยในห้องพักขนาด 24-30 ตารางเมตร รู้สึกพึงพอใจมากกว่า

เมื่อเปรียบเทียบทัศนคติของผู้พักอาศัย ที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวก ระหว่างผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยน้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน กับผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน พบว่า มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05 ในเรื่องระบบบำบัดน้ำเสีย โดยผู้พักอาศัยที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่าหรือเท่ากับ 20,000 บาทต่อเดือน พึงพอใจหรือให้ความสำคัญมากกว่า

ตอนที่ 3 ข้อเสนอแนะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด

**สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค** ผู้พักอาศัยเสนอแนะให้มีการเซ็นสัญญาจ้างบริษัทลิฟท์มาดูแลบำรุงรักษาลิฟท์เป็นรายปี มีการจัดระบบรักษาความสะอาดภายในห้องลิฟท์ ด้านทางสัญจรเสนอแนะให้เพิ่มแสงสว่างของทางสัญจร กำหนดระเบียบข้อบังคับห้ามวางสิ่งของกีดขวางทางสัญจร ด้านที่จอดรถเสนอแนะให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเข้มงวดกับผู้ขับขี่รถยนต์จักรยานยนต์ภายในอาคารชุด ด้านที่ทิ้งขยะรวมเสนอแนะให้มีการทำความสะอาดบริเวณที่ทิ้งขยะอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และจัดให้มีถังขยะแบบฝาปิดตามชั้นต่าง ๆ ภายในอาคารชุด ด้านไทด์พท์ผ่านศูนย์

เสนอให้มีเจ้าหน้าที่ประจำศูนย์คอยบริการรับฝากข้อความ ด้านระบบบำบัดน้ำเสีย เสนอให้เชิญหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องมาแนะนำวิธีป้องกันกลิ่นอันเกิดจากบ่อบำบัดน้ำเสีย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ในหน่วยงานเพื่อการศึกษานานาชาติ ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกข้อมูล และต้องอ้างอิงถึงแหล่งเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เทียม

**สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทภัตตาคาร** ผู้พักอาศัยเสนอแนะให้อาคารชุดจัดตั้งห้องอาหารในรูปแบบของสหกรณ์ ด้านร้านค้าย่อยเสนอให้จัดจำหน่ายสินค้าในรูปแบบของสหกรณ์ และให้มีการประชุมกับเจ้าของร้านค้าย่อยเพื่อขอให้ปรับปรุงการให้บริการ ส่วนด้านห้องประชุมและจัดเลี้ยงไม่มีข้อเสนอแนะ

**สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ** ผู้พักอาศัยเสนอแนะให้มีการปลูกหญ้าและต้นไม้ไว้รอบบริเวณสวนหย่อม และให้มีการเก็บกวาดเศษวัสดุก่อสร้างออกจากบริเวณสวนหย่อม สำหรับด้านสระว่ายน้ำไม่มีข้อเสนอแนะ

**สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ** ผู้พักอาศัยเสนอแนะให้มีการจัดจ้างบริษัทรักษาความสะอาดเข้ามาดูแลเรื่องความสะอาดภายในอาคารชุด ควรมีการเพิ่มเงินเดือน เบี้ยขยัน โบนัสให้แก่พนักงานทำความสะอาด ด้านบริการเก็บขยะเสนอให้มีการจัดเก็บขยะบ่อยครั้งขึ้นกว่าเดิม ด้านบริการรักษาความปลอดภัยเสนอให้มีการอบรมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยทุกวัน มีการลงโทษเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยที่ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง เสนอให้มีการติดตั้งอุปกรณ์เตือนภัยโดยเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้พักอาศัยทุกห้องชุด เพิ่มเติมอุปกรณ์ดับเพลิง และดูแลให้อยู่ในสภาพใช้งานได้อย่างสม่ำเสมอ ด้านบริการซักผ้า ผู้พักอาศัยเสนอให้มีการลดราคาค่าบริการ

## การอภิปรายผลการวิจัย

การอภิปรายผลการวิจัย ผู้วิจัยจะกล่าวถึงประเด็นสำคัญ ๆ ตามการค้นพบดังต่อไปนี้

ตอนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 375 คน เป็นเพศชายและหญิงเท่า ๆ กัน ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 30-49 ปี และสมรสแล้วจบการศึกษาระดับปริญญาตรี หรือต่ำกว่า ประกอบอาชีพรับจ้าง มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่า 20,000 บาท พักอาศัยอยู่ในห้องพักขนาด 24-40 ตารางเมตร โดยเฉลี่ยมีคนพักอาศัย 2 คนต่อห้อง พักอยู่ระหว่างชั้น 2 ถึง 9 ในฐานะเจ้าของหรือผู้พักอาศัยมานาน 1-2 ปี เหตุผลที่เลือกพักอาศัยในอาคารชุดเพราะที่พักเดิมอยู่ไกลที่ทำงาน ที่ตั้งโครงการอาคารชุดมีทำเลดีสะดวกในการเดินทาง ส่วนใหญ่เดินทางโดยรถโดยสารสาธารณะและรถยนต์ส่วนบุคคล ใช้เวลาเดินทางระหว่าง 30 นาทีถึง 1 ชั่วโมง 30 นาที ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของกลุ่มดี เอส ดีเวลลอปเม้นท์

ถึงข้อพิจารณาของผู้ซื้ออาคารชุดพักอาศัยที่พบว่า ผู้ซื้อจะพิจารณาถึงความสะดวกของทำเลที่ตั้งเป็นลำดับแรก และเป็นไปตามแนวคิดหรือทฤษฎี เกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยของ Alonso<sup>2</sup> Siegel<sup>3</sup> Herbert<sup>4</sup> และ Needham<sup>5</sup> ที่กล่าวว่า การเลือกที่พักอาศัย ปัจจัยสำคัญที่ใช้พิจารณาคือสถานที่ตั้ง ความใกล้เคียงกับสถานที่ทำงาน ความสะดวกสบายของการเข้าถึง ลักษณะทางกายภาพและสิ่งแวดล้อมของพื้นที่นั้น ๆ ผลการวิจัยยังมีความสอดคล้องกับผลการวิจัยของ ถนอม อังคนะวัฒนา<sup>6</sup> ที่พบว่า ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัย คือ ทำเลที่ตั้ง ระยะเวลาในการเดินทางและระยะทางไปยังที่ทำงาน นันทิวัฒน์ พงษ์เจริญ<sup>7</sup> ที่พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้ที่อยู่ในวัยเริ่มต้นของการทำงาน อายุระหว่าง 25-35 ปี มีระดับการศึกษาสูง เป็นครอบครัวขนาดเล็ก และ ชีรพงษ์ เมนะวัฒนา<sup>8</sup> ที่พบว่า ผู้ซื้ออาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ให้ความสำคัญในเรื่องทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมของโครงการ

สำหรับประเด็นที่ว่า ผู้พักอาศัยในอาคารชุดจะพักอาศัยตลอดไปหรือไม่ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่พอใจที่จะพักอาศัยตลอดไป สอดคล้องกับผลการสำรวจของหนังสือพิมพ์คู่แข่ง<sup>9</sup> ที่พบว่า ผู้พักอาศัยในอาคารชุดไม่ต่ำกว่า 1 ใน 3 ของทั้งหมดหรือคิดเป็นร้อยละ 37.4 ไม่คิดจะย้ายออก เหตุผลเป็นเพราะทำเลที่ตั้ง ราคา ตลอดจนความสะดวกสบายที่แต่ละโครงการมีให้ ส่วนผู้ตอบแบบสอบถามที่คิดจะย้ายออกจากอาคารชุด ส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าจำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มมากขึ้น และสิ่งอำนวยความสะดวกไม่ดีพอ ซึ่งสอดคล้องกับการสำรวจปัญหาของผู้พักอาศัยในอาคารชุดของหนังสือพิมพ์มติชนที่พบว่า<sup>10</sup> ปัญหาที่พบมากที่สุด คือ ลิฟท์ค้าง น้ำไม่ไหล สภาพแวดล้อมไม่ดี และปัญหาเรื่องไฟฟ้า และการสำรวจของหนังสือพิมพ์คู่แข่งที่พบว่า<sup>11</sup> ผู้พักอาศัยในอาคารชุดคิดจะย้ายออกเพราะอยู่บ้านเดี่ยว ทวดีย์ วิจิตรสุนทรการ<sup>12</sup> พบว่า ผู้พักอาศัยในอาคารชุดที่คิดจะอยู่ในอาคารชุดต่อไปเนื่องจากการอยู่ในอาคารชุดประหยัดค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทาง ตลอดจนมีสิ่งอำนวยความสะดวกพร้อมเพียง อย่างไรก็ตามการพักอาศัยในอาคารชุดก็มีข้อเสีย คือ มีคนพลุกพล่านเป็นปัญหาในการอยู่ร่วมกัน กมล สุธินันท์<sup>13</sup> พบว่า สาเหตุสำคัญที่ผู้พักอาศัยในอาคารชุดจะย้ายออกเนื่องจากต้องการย้ายไปอยู่ในบ้านเดี่ยว ส่วนผู้ที่คิดจะเข้ามาอยู่ในอาคารชุดค่านิ่งถึงสถานที่ตั้งอยู่ในใจกลางเมือง ราคา มีสาธารณูปโภคพร้อมเพียง มีสิ่งอำนวยความสะดวก โฆษณาด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีข้อดีอย่างอื่น เช่น บ้านเดี่ยวมีสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่าอาคารชุดต่าง ๆ มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ อรพิน มโนมัยพิบูลย์<sup>14</sup> พบว่า ผู้พักอาศัยในอาคารชุดมีความเห็นถึงข้อดีของอาคารชุด คือ การคมนาคมสะดวกอยู่ใกล้

แหล่งชุมชน มีความปลอดภัย ดูแลรักษาง่าย และมีสิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนข้อเสียของอาคารชุดคือ การขาดความเป็นส่วนตัว ลิฟท์ขัดข้อง ปัญหาอัคคีภัย และการเสียค่าใช้จ่ายดูแลส่วนกลาง

ตอนที่ 2 ทักษะของผู้พักอาศัยที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดที่เป็นอยู่

กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในอาคารชุด จำนวน 375 คน ซึ่งพักอาศัยใน 6 อาคารชุด เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร แสดงทักษะต่อสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดใน 4 ประเภท ได้แก่ ประเภทสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ลิฟท์ ทางสัญจร ที่จอดรถ ที่ทิ้งขยะรวม โทรศัพท์ผ่านศูนย์ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเสอากาศรวม ประเภทสาธารณูปการ ประกอบด้วย ห้องอาหาร ร้านค้าย่อย ประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ สวนหย่อมหรือสนามเด็กเล่น ห้องประชุม และจัดเลี้ยง และประเภทบริการ ประกอบด้วย บริการทำความสะอาด บริการเก็บขยะ การรักษาความปลอดภัย บริการซักรีด

กรอบแนวความคิดในการศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด ตัวอย่างข้างต้น ผู้วิจัยได้แนวความคิดนี้จากรายงานการศึกษา เรื่อง คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาด และการบริหารงานของ นรินทร์ สกุลคณานุวัฒน์ และ คณะ<sup>15</sup> สอดคล้องกับแนวความคิดของ Gutman และ Westergaad<sup>16</sup> ที่เสนอแนะให้มีการศึกษาลักษณะต่าง ๆ ของผู้ใช้อาคารให้ละเอียดยิ่งขึ้น เพราะลักษณะเหล่านี้จะช่วยอธิบายความรู้สึก ความคิดเห็นที่ผู้ใช้มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพได้ สามารถนำข้อมูลมาใช้ปรับปรุงการบริหารจัดการอาคารชุดเพื่อสร้างความพอใจให้แก่ผู้พักอาศัย นันทวัฒน์ พงษ์เจริญ<sup>17</sup> พบว่า เหตุผลสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้ผู้พักอาศัยตัดสินใจเลือกอาคารชุดเป็นที่อยู่อาศัย คือ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด เช่น การรักษาความปลอดภัย สวนพักผ่อน เป็นต้น เช่นเดียวกับ กมล สุรินันท์<sup>18</sup> ที่พบว่า องค์ประกอบสำคัญที่ผู้พักอาศัยใช้ในการพิจารณาย้ายไปอยู่ที่พักอาศัยประเภทอาคารชุด ได้แก่ มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีสภาพแวดล้อมที่ดีและถูกสุขลักษณะ ตลอดจนมีสาธารณูปโภคพร้อมเพียง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานที่อาคารชุดเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 แม้ว่าการมีค่าหนึ่งอื่น อีกทั้งทำมันให้คิดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้  
 เฉลี่ยมีความพึงพอใจมากที่สุดต่อระบบเสอากาศรวม พึงพอใจปานกลางในเรื่อง ลิฟท์ ทางสัญจร ที่จอดรถ โทรศัพท์ผ่านศูนย์ ระบบบำบัดน้ำเสีย บริการทิ้งขยะ และบริการซักรีด

ไม่พึงพอใจในเรื่องที่ทิ้งขยะรวม ร้านค้าย่อย สวนหย่อมหรือสนามเด็กเล่น บริการทำความสะอาด และการรักษาความปลอดภัย โดยเฉพาะเรื่องห้องอาหาร ผู้พักอาศัยไม่พอใจอย่างยิ่ง ข้อค้นพบนี้มีความคล้ายคลึงกับผลการศึกษาของ กมล สุรินันท์<sup>19</sup> ที่พบว่า บริการของอาคารชุดผู้พักอาศัยใช้มากที่สุด คือที่จอดรถ รองลงมา ได้แก่ เสอาอากาศ วิทยุโทรทัศน์ การรักษาความปลอดภัย ยาม ระบบโทรศัพท์ ร้านค้าย่อย ร้านเสริมสวย ร้านตัดผม สวนพักผ่อน สนามเด็กเล่น และห้องซักรีด ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้พักอาศัยมีปัญหาในการใช้ ได้แก่ ลิฟท์ รองลงมา ได้แก่ ที่จอดรถ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ภายใน และระบบไฟฟ้า ข้อค้นพบที่เหมือนกันคือ ผู้มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนสูงกว่าจะมีทัศนคติที่ไม่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด น้อยกว่าผู้ที่มีรายได้ต่ำกว่า เช่น เกี่ยวกับการศึกษาของ สมพงษ์ หิรัญศักดิ์<sup>20</sup> ที่พบว่า ผู้พักอาศัยประสบปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ที่จอดรถ ลิฟท์ ที่ทิ้งขยะ และระบบเสอาอากาศรวม

ตอนที่ 3 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค ได้แก่ ลิฟท์ควรมีการเซ็นสัญญาจัดจ้างบริษัทลิฟท์เข้ามาดูแลบำรุงรักษาเป็นรายปี และมีการทำความสะอาดภายในลิฟท์ทุกวัน ทางสัญจรควรมีการเพิ่มแสงสว่างและห้ามวางสิ่งกีดขวาง ที่จอดรถเสนอให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเข้มงวดผู้ขับขี่ยานพาหนะภายในอาคารชุด ที่ทิ้งขยะรวมควรมีการทำความสะอาดอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และจัดให้มีถังขยะแบบมีฝาปิดตามชั้นต่าง ๆ โทรศัพท์ผ่านศูนย์ควรมีเจ้าหน้าที่ประจำศูนย์คอยบริการรับฝากข้อความ ระบบบำบัดน้ำเสียควรเชิญหน่วยงานราชการหรือองค์การที่เกี่ยวข้องมาแนะนำวิธีป้องกันกลิ่น ระบบเสอาอากาศรวมควรเปลี่ยนเป็นระบบสัญญาณจันดาวเทียม เกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ ได้แก่ ร้านค้าย่อยควรจัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคในรูปแบบสหกรณ์ ควรปรับปรุงบริการให้มีคุณภาพยิ่งขึ้น เกี่ยวกับสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ สวนหย่อมหรือสนามเด็กเล่น ควรมีการปลูกหญ้าและต้นไม้ไว้รอบบริเวณสวนหย่อม และมีการเก็บกวาดวัสดุก่อสร้างออกจากบริเวณสวนหย่อม เกี่ยวกับบริการ ได้แก่ บริการทำความสะอาด ควรจัดจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัยเข้ามาดูแลภายในอาคารชุด ควรมีการเพิ่มเงินเดือน เบี้ยขยัน และโบนัสให้แก่พนักงานทำความสะอาดเพื่อเป็นแรงจูงใจให้ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ บริการเก็บขยะควรมีการจัดเก็บขยะบ่อยครั้งกว่าเดิม บริการรักษาความปลอดภัย ควรมีการอบรมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย นำไปใช้ทุกวัน มีการให้คุณให้โทษแก่เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ควรมีการติดตั้งระบบเตือนภัย

โดยเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้พักอาศัยทุกห้องชุด ควรเพิ่มอุปกรณ์ดับเพลิง และหมั่นดูแลรักษา  
อุปกรณ์ดับเพลิงอย่างสม่ำเสมอ บริการซักรีด ควรมีการปรับปรุงด้านราคาให้เหมาะสม

ข้อเสนอแนะจากผู้พักอาศัยมีคุณค่าและความสำคัญต่อเจ้าของอาคารชุด หรือผู้ดูแล  
อาคารชุด Major<sup>21</sup> พบว่า หากผู้ดูแลอาคารชุดละเลย ผู้พักอาศัยจำนวนมากจะคิดว่าอาคาร  
ชุดดังกล่าวขาดคุณค่า และจะไม่ใช่ที่สนใจของประชาชนทั่วไป Rategan<sup>22</sup> พบว่า วิธีการ  
เพิ่มกำไรในการบริหารอาคารชุดประการหนึ่ง คือ การที่เจ้าของอาคารชุดหรือผู้ดูแลอาคารชุด  
ได้รับทราบข้อมูลอย่างละเอียดเกี่ยวกับจำนวนผู้พักอาศัยสิ่งที่จะทำให้ผู้พักอาศัยพึงพอใจ  
ลักษณะของผู้พักอาศัย เป็นต้น ข้อเสนอแนะต่าง ๆ ที่ได้รับจากผู้พักอาศัย เจ้าของอาคาร  
หรือผู้ดูแลอาคารชุดควรได้มีการศึกษาว่าอยู่ในขอบเขตของพระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธ  
ศักราช 2522 หรือไม่ เพราะหากละเลยก็จะมีคามผิดทางอาญาข้อหาข้อโกงประชาชน มี  
โทษจำคุกไม่เกิน 5 ปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

#### ข้อเสนอแนะในการใช้ประโยชน์จากผลการวิจัย

จากการศึกษา เรื่อง สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตามทัศนคติของผู้พัก  
อาศัย เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร กลุ่มประชากรพักอาศัยอยู่ในอาคารชุด จำนวน 6  
แห่ง มีจำนวนผู้พักอาศัยทั้งหมด 1,397 คน ทำการสุ่มตัวอย่าง และเก็บข้อมูล จำนวน  
375 คน พบว่า เป็นเพศชาย 189 คน เป็นเพศหญิง 186 คน ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 30-  
49 ปี แต่งงานแล้ว จบการศึกษาระดับปริญญาตรีหรือต่ำกว่า ประกอบอาชีพรับจ้างมีรายได้  
เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัวต่ำกว่า 20,000 บาท พักอาศัยจำนวน 2 คน ในห้องชุด  
ขนาด 24-40 ตารางเมตร ระหว่างชั้นที่ 2 - 9 ของอาคารชุด ในฐานะเจ้าของหรือผู้พัก  
อาศัยนาน 1-2 ปี เหตุที่เลือกพักอาศัยในอาคารชุดเพราะที่ตั้งโครงการ มีทำเลดีสะดวก  
ในการเดินทาง สามารถไปทำงานด้วยรถโดยสารสาธารณะหรือรถยนต์ส่วนบุคคล โดย  
ใช้เวลาเดินทางระหว่าง 30 นาที ถึง 1 ชั่วโมงครึ่ง ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่คิดว่า จะพักอาศัย  
ในอาคารชุดตลอดไป บางส่วนคิดจะพักอาศัยชั่วคราวระยะเวลาหนึ่งแล้วจะย้ายออก สาเหตุ  
ที่จะย้ายออกเนื่องจากจำนวนสมาชิกในครอบครัวจะเพิ่มมากขึ้น ผู้พักอาศัยโดยเฉลี่ย ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความพึงพอใจมากต่อระบบเสอากาศรวม พึ่งพอใจปานกลางใน เรื่องลิฟท์ ทาง  
 สัญจร ที่จอดรถ โทรศัพท์ผ่านศูนย์ ระบบบำบัดน้ำเสีย บริการเก็บขยะ และบริการซักรีด  
 ไม่พึงพอใจในเรื่องที่ทิ้งขยะรวม ร้านค้าย่อย สวนหย่อม หรือสนามเด็ก เล่น บริการ  
 ทำความสะอาด และการรักษาความปลอดภัย โดยเฉพาะเรื่องห้องอาหาร ผู้ พักอาศัยไม่  
 พอใจอย่างยิ่ง

จากข้อค้นพบดังกล่าวข้างต้น ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะในการใช้ประโยชน์จากผล  
 การวิจัย ดังนี้

1. เพื่อกำหนดแนวทางการบริหารอาคารสถานที่และสิ่งอำนวยความสะดวก  
 ภายในอาคารชุด ให้มีความเพียงพอ ความเหมาะสม ความปลอดภัย และมีประสิทธิ  
 ภาพต่อการใช้งานของผู้พักอาศัยในอาคารชุด เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้รับประโยชน์จากสิ่ง  
 อำนวยความสะดวกภายในอาคารชุดอย่างสูงสุด อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มคุณค่าต่ออาคาร  
 ชุดนั้น ๆ
2. เพื่อนำทัศนะของผู้พักอาศัยในอาคารชุดที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกของ  
 อาคารชุดไปวางแผนในการก่อสร้างอาคารชุดให้สอดคล้องกับทัศนะของผู้พักอาศัยใน  
 อาคารชุด พร้อมทั้งวางกลยุทธ์ทางการตลาดให้ดึงดูดกลุ่มเป้าหมายของโครงการ อันก่อให้เกิด  
 ประโยชน์ต่อผู้ดำเนินธุรกิจอาคารชุดมากยิ่งขึ้น
3. เพื่อนำแนวทางพื้นฐานไปศึกษาวิจัยถึงทัศนะของผู้พักอาศัยในอาคารชุดใน  
 เขตอื่น ของกรุงเทพมหานคร

### ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

จากประสบการณ์ที่ผู้วิจัยได้รับจากการทำวิจัยครั้งนี้ เห็นควรเสนอแนะสำหรับ  
 การทำวิจัย ในเรื่องต่อไป

1. ควรศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตามทัศนะของผู้พักอาศัยใน  
 เขตอื่น ๆ ของกรุงเทพมหานคร
2. ควรศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดแบบสำนักงาน
3. ควรศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดแบบพักตากอากาศ
4. ควรศึกษาทัศนะของเจ้าของโครงการที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร  
 ชุด

ชุด

5. ควรศึกษาเปรียบเทียบถึงอำนาจความสะดวกของที่พักอาศัยแต่ละแบบ ตาม  
ทัศนะของผู้พักอาศัย
6. การศึกษาเปรียบเทียบทัศนะของผู้พักอาศัยในอาคารชุดเขตชั้นนอกและชั้นใน  
ของกรุงเทพมหานคร ที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## เชิงอรรถ

<sup>1</sup> Taro Yamane, *Statisticl - An Introductory Analysis 2<sup>nd</sup>*. ed; (Tokyo : John Weatherhill, In; 1970), pp. 580-581.

<sup>2</sup> Raymond E. Murphy, *The American City:An Urban Geography* 2 nd.ed. (New York: Mc-Grawhill, 1966), p.436.

<sup>3</sup> Murphy, loc. Cit.

<sup>4</sup> Harold Cater, *The Study of Urban Geography* (London:Edward Arnold, 1975), p.265.

<sup>5</sup> Barrie Needham, *How Cities Works* (New York:Pergamon Press, 1977), p.103.

<sup>6</sup> ถนอม อังคนะวัฒนา, “ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534).

<sup>7</sup> นันทวัฒน์ พงษ์เจริญ, “พฤติกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงในกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนศาสตร์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, สาขาเคหการ,บัณฑิตวิทยาลัย,จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535).

<sup>8</sup> อธิรพงษ์ เมนะวัฒนา, “ลักษณะทางกายภาพของคอนโดมิเนียมพักอาศัยที่ใช้ในการโฆษณา: กรณีศึกษาจากคอนโดมิเนียมพักอาศัยระดับราคาสูงในเขต กรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนศาสตร์มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, สาขาวิชาเคหการ,บัณฑิตวิทยาลัย,จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536)

<sup>9</sup> เรียบเอสเตทมอนิเตอร์, “คนคอนโดมิเนียมคิดย้ายอยากอยู่บ้านเดี่ยว,” คู่แข่ง ( 14 มิถุนายน 2536 ), หน้า 41.

<sup>10</sup> มอนิเตอร์เรียบเอสเตท, “ชาวคอนโดมิเนียมผจญลิฟท์ค้าง, “มติชน (3 พฤษภาคม 2536), หน้า 37.

<sup>11</sup> เรียบเอสเตทมอนิเตอร์, “ชาวคอนโดมิเนียมกว่า 1 ใน 3 ไม่คิดย้าย,” คู่แข่ง (21 มิถุนายน 2536) หน้า 37.

<sup>12</sup> ทวีติย์ วิจิตรสุนทรการ, “แนวโน้มของตลาดบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมใน กรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์พาณิชยศาสตร์มหาบัณฑิต,ภาควิชาการตลาด, บัณฑิตวิทยาลัย,จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527).

<sup>13</sup> กมล สุรินันท์, “ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูก ย่านชาน กรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต,สาขาวิชาเคหการ, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537).

<sup>14</sup> อรพิน มโนมัยพิบูลย์, “การศึกษาเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยระดับปานกลางในแนวถนนและแนวตั้งในเขตกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต,สาขาวิชาเคหการ, บัณฑิตวิทยาลัย,จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537).

<sup>15</sup> นรินทร์ สกุลกลานวัฒน์ และคนอื่น ๆ ,คอนโดมิเนียม (กรุงเทพมหานคร:การเคหะแห่งชาติ, 2526).

<sup>16</sup> Robert Gutman and Babara Westergaad, “Building Evaluation User

Satisfaction and design,”In:John Lang and others,Design for Human Behavior

(Pennsylvania:Dowden, Hutchison and Ross Inc., 1974), pp. 320-331.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้คิดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<sup>17</sup> นันทิววัฒน์ พงษ์เจริญ, เรื่องเดียวกัน.

<sup>18</sup> กมล สุรินันท์, เรื่องเดียวกัน หน้าเดียวกัน.

<sup>19</sup> กมล สุรินันท์, เรื่องเดียวกัน หน้าเดียวกัน.

<sup>20</sup> สมพงษ์ หิรัญศักดิ์, “การประเมินการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลางค่อนข้างสูง:กรณีศึกษาเปรียบเทียบโครงการปทุมวันเพลส, สยามคอนโดมิเนียม,เกล้าสยามคอนโดมิเนียม,” (วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาเคหการ, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537).

<sup>21</sup> John B.Major, “Problems of Condominium Governance,” Real Estate Review. No.21, (Winter 1992),pp. 70-75.

<sup>22</sup> Cathie Rategan, “Improving Condo Management.Profitability,” Journal of Property Management. No.58,(January/February 1993),pp. 31-33.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## บรรณานุกรม

กมล สุรินันท์. ทศนคติของผู้อยู่อาศัยต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูก ย่านชานกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

การเคหะแห่งชาติ. คอนโดมีเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาด และการบริหารงาน. กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2526.

ชัยนันท์ แยมสะอาด. ธุรกิจคอนโดมีเนียม สภาพปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต. วารสารบริหารธุรกิจ, 2525.

ถนอม อังคนะวัฒนา. ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.

ทวีดิย์ วิจิตรสุนทรการ. แนวโน้มของตลาดบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมีเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาวิชาการตลาด, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.

ธีรพงษ์ เมนะวัฒน์. ลักษณะทางกายภาพของคอนโดมีเนียมพักอาศัยที่ใช้ในการโฆษณา : กรณีศึกษาจากคอนโดมีเนียมพักอาศัยระดับราคาสูงในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.

นคร มุธุศรี. รายชื่อทำเนียบคอนโด. กรุงเทพมหานคร : บริษัท วัฏจักร จำกัด, 2535.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นรินทร์ สกกุลกลานวัฒน์ และคนอื่น ๆ. คอนโดมิเนียม. กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ  
2526.

นันทิวัฒน์ พงษ์เจริญ. พฤติกรรมและการยอมรับของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมระดับสูงใน  
กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ,  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535.

ประคอง กรรณสูตร. สถิติเพื่อการวิจัยทางพฤติกรรมศาสตร์. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.

ปัญญา สุขสมอรรถ. สถานการณ์ธุรกิจคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์  
วิบูลจักร, 2535.

พงษ์ศักดิ์ สัมภาคุปต์. หลักการบริหารงานอาคารชุด. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มติชน,  
2534.

มอนิเตอร์เรียลเอสเตท. ชาวคอนโดมิเนียมผจญลิฟท์ค้าง. กรุงเทพมหานคร : มติชน. 2536.

มานพ พงศทัต. คู่มือคอนโด ๒. กรุงเทพมหานคร : บริษัทวิบูลจักร จำกัด, 2535.

เมธี ปิรันธนานนท์. การวางแผนอาคารสถานที่และสิ่งอำนวยความสะดวกทางการศึกษา.  
กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์โอเดียนสโตร์, 2528.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เรวัต จำเจลิ้ม. คอนโดมิเนียมกับความมั่นคงทางเศรษฐกิจ. เอกสารวิจัยส่วนบุคคลในลักษณะ  
วิชาเศรษฐกิจและสังคม, 2532.

เรียลเอสเตทมอนิเตอร์. คนอยู่คอนโดมิเนียมเสียค่าบำรุงรวม 301-400 บาท/เดือน. กรุงเทพ-  
มหานคร : โรงพิมพ์คู่แข่ง, 2536.

เรียลเอสเตทมอนิเตอร์. คนคอนโดมิเนียมคิดย้ายอยากอยู่บ้านเดี่ยว. กรุงเทพมหานคร :  
โรงพิมพ์คู่แข่ง, 2536.

เรียลเอสเตทมอนิเตอร์. ชาวคอนโดมิเนียมกว่า 1 ใน 3 ไม่คิดย้าย. กรุงเทพมหานคร :  
โรงพิมพ์คู่แข่ง, 2536.

เรียลเอสเตทมอนิเตอร์. ชื้อคอนโดมิเนียมราคาถูกลงจะกลายเป็นสลัมลอยฟ้า. กรุงเทพมหานคร :  
โรงพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ, 2537.

วิกรณ์ รักษาปวงชน. กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด. วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต, คณะนิติ  
ศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528.

สมพงษ์ หิรัญศักดิ์. การประเมินการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับ  
ปานกลางค่อนข้างสูง : กรณีศึกษาเปรียบเทียบโครงการปทุมวันเพลส, สยามคอนโด-  
มิเนียม, เก้าสยามคอนโดมิเนียม. วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, สาขา  
วิชาเคหการ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

สุขุม นวพันธ์. แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย : ศึกษาเน้นกรณีที่อยู่อาศัยแบบ  
อาคารชุด. เอกสารวิจัยส่วนบุคคลในลักษณะวิชาเศรษฐกิจและสังคม, นักศึกษา  
วิทยาลัย ป้องกันราชอาณาจักร, 2532.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สุวิชัย ศิริกุลวัฒนา และคนอื่น ๆ. พระราชบัญญัติอาคารชุดและคำอธิบายพระราชบัญญัติอาคารชุด. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์คุณพิมพ์อักษรวิจิ, 2532.

โสภณ ชัยสุวรรณ. คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด. กรุงเทพมหานคร : ป.สัมพันธ์พาณิชย์, 2524.

อดิสร บุญขจาย. การศึกษาผลกระทบด้านกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครต่อสภาพแวดล้อมเมือง. วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต, ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

อรพิน มธนมัยพิบูลย์. การศึกษาเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยระดับปานกลางในแนวนอนและแนวตั้งในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

A. G. Onibokun. Evaluating Consumers' Satisfaction with Housing : An Application of the System Approach. 1974.

Anonymou. Pros and Cons of Owning a Business Condominium, Profit- Building Strategies for Business Owners. 1992.

Anonymous. Go Condo, Small Business Reports. 1993.

Arthur N. Dubin. Bringing Condominium Management on Site, Journal of Property Management. 1993.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

B. J. Berry and F. E. Horton. Geographic Perspective on Urban System New Jersey :  
Prentice Hall, 1975.

Barrie Needham. How Cities Works New York : Pergamon Press, 1977.

Brain Goodal. The Economics of Urban Area. Great Britain : Biddles Ltd., 1974.

Cathie Rategan. Improving Condo Management Profitability, Journal of Property  
Management. 1993.

David I. Haas. Governing the Lender-controlled Community Association in a Foreclosure. Real  
Estate Finance Journal. 1993.

E. W. Burgess. The Growth of the City Vol.1. Proceedings of the American Sociological  
Society. Chicago : The American Sociological Society, 1993.

Franklin D. Becker and others. Social-Psychological Consequences of Living in Less Than  
Ideal Housing : A Comparative of Occupants' Coping Strategies in Single Family  
Track and Public Housing, User Participation and Environmental Meaning : Three  
Field Studies. New York : Cornel University, 1977.

Guido Francescato. Predictors of Residents Satisfaction in High-rise and Low-rise Housing.  
In : Donald J. Conway, Human Response to Tall Buildings. Pennsylvania : Dowden,  
Hutchinson and Ross Inc., 1977.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Harold Cater. *The Study of Urban Geography*. London : Edward Arnold, 1975.

Ingrid Reynolds and Charles Nicholson. *Housing Site Evaluation*. In : Arnold Friedman, Craiz Zimring and Evin Zube, *Environmental Design Evaluation*. London : Plenum Press, 1978.

Irene T. Eshleman. *Financing Condominium Renovations*. *Journal of Property Management*. 1993.

J. S. Western. *Housing and Satisfaction with the Environmental in Singapore*. 1974.

John B. Major. *Problems of Condominium Governance*. *Real Estate Review*. 1992.

K. J. Button. *Urban Economics*. London: Mac Millan Press, 1976.

Marcia Mogelonsky. *Take My Property Rights, Please*. *American Demographics*. 1993.

Maynard W. Shelley. *Design as An Instrument Change : The Role of Design in Two*. In : Basil Honikman, *Reponding in Social Change Pennsylvania* : Dowden, Hutchison and Ross Inc., 1975.

Maynard W. Shelley and Basil Honikman, *Reponding in Social Change*. Pennsylvania : Dowden, Hutchison and Ross Inc., 1974.

Ray M. Northam. *Urban Geography*. New York: John Wiley and Sons, 1975.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Raymond E. Murphy. *The American City: An Urban Geography*. New York : Mc-Grawhill, 1966.

Robert Gutman and Babara Westergaad. *Building Evaluation User Satis-faction and Design*. In : John Lang and others, *Design for Human Behavior*. Pennsylvania: Dowden, Hutchison and Ross Inc., 1974.

Robert J. Beck. Robert Rowan and Pierre Teasdale, *The Evaluation of Family Satisfaction with the Design of the Stacked Maisonnette*. *Man Environment Interactions: Evaluations and Application Part II*. Pennsylvania: Dowden, Hutchinson and Ross Inc., 1974.

Sandra J. Newman. *Perceptions of Building Height : An Approach to Research and Some preliminary Findings*. In : Donald J. Conway, *Human Response to Tall Buildings*. Pennsylvania : Dowden, Hut- chison and Ross Inc., 1977.

Stephen H. K. Yeh and Tan Soo Lee. *Satisfaction with Living Conditions*. In : Stephen H. K. Yeh. *Public Housing in Singapore a Multi- Disciplinary Study*. Singapore : Singapore University Press, 1975.

T. M. Zito. *Anonimity and Neighboring in an Urban High-rise Complex*. *Urban Life and Culture*. 1974

Taro Yamane. *Statistics - An Introductory Analysis*. Tokyo : John Weatherhill, In., 1970.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

William Alonso. Location and Land Use : Toward a General Theory of Land Rent. Honolulu:  
East-West Center Press, 1975.

Zehner. Neighborhood and Community Satisfaction in New Towns and Less Planned  
Suburbs. 1972.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



คำสั่งคณะกรรมการคุรุศาสตร์อุตสาหกรรม  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง  
ที่ 03 /2540

เรื่อง แต่งตั้งกรรมการควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วมของนักศึกษา  
หลักสูตรคุรุศาสตร์อุตสาหกรรมมหบัณฑิต สาขาวิชา  
การบริหารอาชีวศึกษา (เพิ่มเติม)

เพื่อให้การควบคุมวิทยานิพนธ์ของนักศึกษาหลักสูตรคุรุศาสตร์อุตสาหกรรมมหบัณฑิต สาขาวิชา  
การบริหารอาชีวศึกษา เป็นไปด้วยความเรียบร้อย และถูกต้องตามระเบียบสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ว่าด้วยการศึกษาาระดับบัณฑิตศึกษาของบัณฑิตวิทยาลัย พ.ศ. 2538 ข้อ 23.5  
จึงแต่งตั้งอาจารย์บัณฑิตประจำ คือ

ผศ.ดร. เนาวรัตน์ วิไลชน์ เป็นกรรมการควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม

เพิ่มเติม ในคณะกรรมการควบคุมวิทยานิพนธ์ ของนักศึกษาที่มี รศ.ดร.เมธี ปิณฑานนท์ เป็นกรรมการ  
ควบคุมวิทยานิพนธ์ จำนวน 12 คน ดังมีรายนามต่อไปนี้

- |                               |       |
|-------------------------------|-------|
| 1. นายภมร เชาวินแหยม          | วัน 4 |
| 2. นายสุรศักดิ์ อภรณ์เทวัญ    | วัน 5 |
| 3. นายถาวร ภักดีอรุณ          | วัน 5 |
| 4. นายโกศล วงศ์สวรรค์         | วัน 5 |
| 5. นายศรีวิสัย วัฒนชรรรม      | วัน 5 |
| 6. นางอรพรรณ สีนประสงค์       | วัน 6 |
| 7. นายณรงค์ เกษตรภิบาล        | วัน 7 |
| 8. นางนฤมล เลิศบุญ            | วัน 7 |
| 9. นางวิชาพรพรรณ กิ่งวัชรพงษ์ | วัน 8 |
| 10. นางสาวศศิประภา งามขำ      | วัน 8 |
| 11. นายประสิทธิ์ เดชศิริพันธ์ | วัน 8 |
| 12. นายวิชัย ทิพย์อาสน์       | วัน 8 |

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป  
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งงานรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงนิ่งลงสื่อออนไลน์หรือเผยแพร่เอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้  
สั่ง ณ วันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2540

(รศ.ดร.ปรียาพร วงศ์อนุตรโรจน์)

คณบดี



ที่ ทม 1504/ว. 3553

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ถ.ฉลองกรุง  
เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

17 พฤศจิกายน 2538

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถาม

เรียน อาจารย์ขุนนารถ ลายสนิทเสวีกุล

ด้วยงานบัณฑิตศึกษา คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ได้พิจารณาเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่จะ  
ช่วยตรวจแบบสอบถามที่ใช้เป็นเครื่องมือการวิจัยให้กับนักศึกษาปริญญาโทได้

จึงเรียนมาเพื่อขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามของนักศึกษาชื่อ นายศรีวิชัย  
วัฒนธีรธรรม ซึ่งจะทำวิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตามทัศนะ  
ของผู้พักอาศัย เขตพัฒนาโท กรุงเทพมหานคร"

งานบัณฑิตศึกษา หวังว่าคงได้รับความร่วมมือจากท่านด้วยดี จึงขอขอบคุณ ณ โอกาสนี้

ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(รศ.ดร.ปริยาพร วงศ์อนุตรโรจน์)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษา<sup>ฉบับนี้</sup> ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
งานบัณฑิตศึกษา  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้  
โทร. 3266052-6101 ต่อ 663,642

โทรสาร 3269040



ท.ท.ม 1504/ว. 3553

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ถ.ฉลองกรุง  
เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

17 พฤศจิกายน 2538

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถาม

เรียน คุณวุฒิชัย เขมณะสิริ

ด้วยงานบัณฑิตศึกษา คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ได้พิจารณาเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่จะ  
ช่วยตรวจแบบสอบถามที่ใช้เป็นเครื่องมือการวิจัยให้กับนักศึกษาปริญญาโทได้

จึงเรียนมาเพื่อขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามของนักศึกษาชื่อ นายศรีวิสัย  
วัฒนธรรรม ซึ่งจะทำวิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตามทัศนะ  
ของผู้พักอาศัย เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร"

งานบัณฑิตศึกษา หวังว่าคงได้รับความร่วมมือจากท่านด้วยดี จึงขอขอบคุณ ณ โอกาสนี้  
ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(รศ.ดร.ปรีชาพร วงศ์อนตรโรจน์)

คณบดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่คุ้มครองลิขสิทธิ์สิ่งพิมพ์นี้ให้คุ้มครองพลเมือง และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โทร. 3266052-6101 ต่อ 663,642

โทรสาร 3269040



ที่ ทม 1504/ว. 3553

คณะกรรมการอำนวยการ  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ถ.ฉลองกรุง  
เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

/7 พฤศจิกายน 2538

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถาม

เรียน คุณวงษ์วุฒิ วิงตาส

ด้วยงานบัณฑิตศึกษา คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ได้พิจารณาเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่จะ  
ช่วยตรวจแบบสอบถามที่ใช้เป็นเครื่องมือการวิจัยให้กับนักศึกษาปริญญาโทได้

จึงเรียนมาเพื่อขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามของนักศึกษาชื่อ นายศรีวิชัย  
วัฒนธีรธรรม ซึ่งจะทำวิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตามทัศนะ  
ของผู้พักอาศัย เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร"

งานบัณฑิตศึกษา หวังว่าคงได้รับความร่วมมือจากท่านด้วยดี จึงขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(รศ.ดร.ปริยานร วงศ์อนุตรโรจน์)

คณบดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
งานบัณฑิตศึกษา

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โทร. 3266052-6101 ต่อ 663,642

โทรสาร 3269040



ที่ ทม 1504/ว. 3553

คณะกรรมการอุตสาหกรรม  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ถ.ฉลองกรุง  
เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

/7 พฤศจิกายน 2538

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถาม

เรียน คุณเจษฎา เช่วงศิริ

ด้วยงานบัณฑิตศึกษา คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ได้พิจารณาเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่จะ  
ช่วยตรวจแบบสอบถามที่ใช้เป็นเครื่องมือการวิจัยให้กับนักศึกษาปริญญาโทได้

จึงเรียนมาเพื่อขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามของนักศึกษาชื่อ นายศรัวิสัย  
วัฒนธีรธรรม ซึ่งจะทำวิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษาลักษณะอันช่วยความสะดวกในอาคารชุดตามที่สนะ  
ของผู้พักอาศัย เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร"

งานบัณฑิตศึกษา หวังว่าคงได้รับความร่วมมือจากท่านด้วยดี จึงขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้  
ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(รศ.ดร.ปริยาพร วงศ์อนุตรโรจน์)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โทร. 3266052-6101 ต่อ 663,642

โทรสาร 3269040



ที่ ทม 1504/ว. ๒๕๕๓

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ถ.ฉลองกรุง  
เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๓

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถาม

เรียน คุณมนูญพรรณ ณ สงขลา

ด้วยงานบัณฑิตศึกษา คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ได้พิจารณาเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่จะ  
ช่วยตรวจแบบสอบถามที่ใช้เป็นเครื่องมือการวิจัยให้กับบัณฑิตศึกษาปริญญาโทได้

จึงเรียนมาเพื่อขอ เชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามของนักศึกษาชื่อ นายศรวิทย์  
วัฒนธีรธรรม ซึ่งจะทำวิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตามทัศนะ  
ของผู้พักอาศัย เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร"

งานบัณฑิตศึกษา หวังว่าคงได้รับความร่วมมือจากท่านด้วยดี จึงขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้  
ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(รศ.ดร.ปริยานร วงศ์อุนทรโรจน์)

คุณปติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
งานบัณฑิตศึกษา  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีให้ดูแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โทร. 3266052-6101 ต่อ 663,642

โทรสาร 3269040



ที่ ทม 1504/ว. 3553

คณะกรรมการอุตสาหกรรม  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ถ.ฉลองกรุง  
เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

พญศักราช 2538

เรื่อง ขอเชิญเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถาม

เรียน อาจารย์วิสิทธิ์ ตามาพงษ์

ด้วยงานบัณฑิตศึกษา คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ได้พิจารณาเห็นว่าท่านเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ที่จะ  
ช่วยตรวจแบบสอบถามที่ใช้เป็นเครื่องมือการวิจัยให้กับนักศึกษาปริญญาโทได้

จึงเรียนมาเพื่อขอเชิญท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิตรวจแบบสอบถามของนักศึกษาชื่อ นายศรัวิสัย  
วัฒนธีรธรรม ซึ่งจะทำวิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตามทัศนะ  
ของผู้พักอาศัย เขตถนนยาไทย กรุงเทพมหานคร"

งานบัณฑิตศึกษา หวังว่าคงได้รับความร่วมมือจากท่านด้วยดี จึงขอคุณมา ณ โอกาสนี้  
ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(รศ.ดร. ปรียาพร วงศ์อนุตรโรจน์)

คณบดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่าโดยวิธีใดก็ตามโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้อนุญาต และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โทรสาร 3269040



132

ที่ ทม 1504/ ๒๕๖๖

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ถนนฉลองกรุง  
เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

26 มกราคม 2539

เรื่อง ขอความร่วมมือให้นักศึกษาเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย

เรียน ผู้จัดการนิเทศคณาจารย์ชุดแฟมิลี่ทาวน์

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. โครงการวิทยานิพนธ์  
2. ประกาศผลการพิจารณาหัวข้อและ โครงการวิทยานิพนธ์

ด้วย นายศรวัลย์ วัฒนธีรธรรม เป็นนักศึกษาลัทธิสุตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต สาขาการบริหารอาชีวศึกษาของบัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำการวิจัย เพื่อเรียบเรียงวิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตามทัศนคติของผู้พักอาศัยเขตพัฒนาโท กรุงเทพมหานคร" ซึ่งโครงการได้รับอนุมัติแล้วเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2538

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์จากท่าน เพื่ออนุมัติให้นักศึกษาได้เก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย ในสถานศึกษาสังกัดสถานประกอบการของท่านตามที่แนบมานี้

หวังว่าคงได้รับความอนุเคราะห์ด้วยดี จึงขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้เป็นอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(รศ.ดร.ปริยาพร วงศ์อนุตรโรจน์)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานานาชาติ ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ก็ตามหากมีให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โทร. 3266052-6101 ต่อ 663,642

โทรสาร. 3269040

๒๔ ม.ค. ๖๖



133

ที่ ทม 1504/

๑๖๖7

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า

เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ถนนฉลองกรุง

เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

๒๐ มกราคม 2539

เรื่อง ขอความร่วมมือให้นักศึกษาเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย

เรียน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสะพานควายคอนโดมิเนียม

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. โครงการวิทยานิพนธ์
  2. ประกาศผลการพิจารณาหัวข้อและโครงการวิทยานิพนธ์

ด้วย นายศรีวิสัย วัฒนธรรรม เป็นนักศึกษาหลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต สาขาการบริหารอาชีวศึกษาของบัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำการวิจัยเพื่อเรียบเรียงวิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตามทัศนะของผู้พักอาศัยเขตพญาไท กรุงเทพมหานคร" ซึ่งโครงการได้รับอนุมัติแล้วเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2538

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์จากท่าน เพื่ออนุมัติให้นักศึกษาได้เก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย ในสถานศึกษาสังกัดสถานประกอบการของท่านตามที่แนบมา

หวังว่าคงได้รับความอนุเคราะห์ด้วยดี จึงขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้เป็นอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(รศ.ดร.ปรียาพร วงศ์อนุตรโรจน์)

รักษาการในตำแหน่งคณบดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาดูงานนี้ เมื่ออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

งานบัณฑิตศึกษา

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โทร. 3266052-6101 ต่อ 663,642

โทรสาร. 3269040

๒๔ ม.ค. 39



ที่ ทม 1504/ 0337

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ถนนฉลองกรุง  
เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

26 มกราคม 2539

เรื่อง ขอความร่วมมือให้นักศึกษาเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย

เรียน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามเสนในวิลเลจ

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. โครงการวิทยานิพนธ์  
2. ประกาศผลการพิจารณาหัวข้อและโครงการวิทยานิพนธ์

ด้วย นายศรวิทย์ วัฒนธีรธรรม เป็นนักศึกษาหลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต สาขาการบริหารอาชีวศึกษาของบัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำการวิจัยเพื่อเรียบเรียงวิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตามทัศนะของผู้พักอาศัยเขตพญาไท กรุงเทพมหานคร" ซึ่งโครงการได้รับอนุมัติแล้วเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2538

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์จากท่าน เพื่ออนุมัติให้นักศึกษาได้เก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย ในสถานศึกษาสังกัดสถานประกอบการของท่านตามที่แนบมานี้

หวังว่าคงได้รับความอนุเคราะห์ด้วยดี จึงขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้เป็นอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(รศ.ดร.ปริยาพร วงศ์อนุตรโรจน์)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อกร รักษาการในตำแหน่งคุณบัติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่าจะงานบัณฑิตศึกษา อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารที่นำออกไปใช้

โทร. 3266052-6101 ต่อ 663,642

โทรสาร. 3269040

24 ม.ค. 39



135

ที่ ทม 1504/ ๑๖๖๖

คณะกรรมการอุตสาหกรรม  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ถนนฉลองกรุง  
เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

๒๘ มกราคม ๒๕๓๙

เรื่อง ขอความร่วมมือให้นักศึกษาเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย

เรียน ผู้จัดการนิเทศคณาจารย์อุตสาหกรรมบัณฑิตคอนโดทาวน์

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. โครงการวิทยานิพนธ์  
2. ประกาศผลการพิจารณาหัวข้อและโครงการวิทยานิพนธ์

ด้วย นายศรวิทย์ วัฒนธีรธรรม เป็นนักศึกษาหลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต สาขาการบริหารอาชีวศึกษาของบัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำการวิจัยเพื่อเรียบเรียงวิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตามทัศนะของผู้พักอาศัยเขตพัฒนาโท กรุงเทพมหานคร" ซึ่งโครงการได้รับอนุมัติแล้วเมื่อวันที่ 20 เมษายน ๒๕๓๘

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์จากท่าน เพื่ออนุมัติให้นักศึกษาได้เก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย ในสถานศึกษาสังกัดสถานประกอบการของท่านตามที่แนบมานี้

หวังว่าคงได้รับความอนุเคราะห์ด้วยดี จึงขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้เป็นอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(รศ.ดร.ปรียาพร วงศ์อนุตรโรจน์)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อรักษาไว้ในตำแหน่งคุณวุฒิให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
งานบัณฑิตศึกษา  
ไม่ว่ากรณีใดๆก็ตามหากมีให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสาร ทิม ที่มีการนำไปใช้

โทร. 3266052-6101 ต่อ 663,642

โทรสาร. 3269040

๒๔ ม.ค. ๓๙



136

ที่ ทม 1504/ 0.3.37

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ถนนฉลองกรุง  
เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

๒๖ มกราคม 2539

เรื่อง ขอความร่วมมือให้นักศึกษาเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย

เรียน ผู้จัดการนิเทศคณาจารย์ชุดสายลมคอนโดมิเนียม

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. โครงการวิทยานิพนธ์  
2. ประกาศผลการพิจารณาหัวข้อและโครงการวิทยานิพนธ์

ด้วย นายศรวิทย์ วัฒนธีรธรรม เป็นนักศึกษาหลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต สาขาการบริหารอาชีวศึกษาของบัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำการวิจัยเพื่อเรียบเรียงวิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตามทัศนะของผู้พักอาศัยเขตพญาไท กรุงเทพมหานคร" ซึ่งโครงการได้รับอนุมัติแล้วเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2538

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์จากท่าน เพื่ออนุมัติให้นักศึกษาได้เก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย ในสถานศึกษาสังกัดสถานประกอบการของท่านตามที่แนบมา

หวังว่าคงได้รับความอนุเคราะห์ด้วยดี จึงขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้เป็นอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(รศ.ดร.ปริยาพร วงศ์อนุตรโรจน์)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อรักษากรรมในตำแหน่งคุณบัติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีบัณฑิตศึกษา อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โทร. 3266052-6101 ต่อ 663,642

โทรสาร. 3269040

ทพ  
24 ม.ค. 39



137

ที่ ทม 1504/ 2537

คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ถนนฉลองกรุง  
เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ 10520

26 มกราคม 2539

เรื่อง ขอความร่วมมือให้นักศึกษาเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย

เรียน ผู้จัดการนิเทศศาสตร์อาคารชุดห้าดาวคอนโดมิเนียม

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. โครงการวิทยานิพนธ์  
2. ประกาศผลการพิจารณาหัวข้อและโครงการวิทยานิพนธ์

ด้วย นายศรวิทย์ วัฒนธีรธรรม เป็นนักศึกษาหลักสูตรครุศาสตร์อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต สาขาการบริหารอาชีวศึกษาของบัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กำลังทำการวิจัยเพื่อเรียบเรียงวิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตามทัศนะของผู้พักอาศัยเขตพัฒนาโท กรุงเทพมหานคร" ซึ่งโครงการได้รับอนุมัติแล้วเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2538

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์จากท่าน เพื่ออนุมัติให้นักศึกษาได้เก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย ในสถานศึกษาสังกัดสถานประกอบการของท่านตามที่แนบมานี้

หวังว่าคงได้รับความอนุเคราะห์ด้วยดี จึงขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้เป็นอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(รศ.ดร.ปริยานร วงศ์อนุตรโรจน์)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาการในตำแหน่งคุณบดีให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่างานบัณฑิตศึกษา อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โทร. 3266052-6101 ต่อ 663,642

โทรสาร. 3269040

ทพ  
24 ม.ก. 39



## ประกาศบัณฑิตวิทยาลัย

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง  
เรื่อง ผลการพิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์

บัณฑิตวิทยาลัย โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการพิจารณาหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม ขอประกาศรายชื่อหัวข้อและเค้าโครงวิทยานิพนธ์ หลักสูตรครุศาสตร์ อุตสาหกรรมมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารอาชีวศึกษา ที่ได้รับอนุมัติให้ดำเนินการ ดังนี้

ได้รับอนุมัติเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2538

1. นายสรวิทย์ วัฒนธีรธรรม ทำวิทยานิพนธ์เรื่อง “การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกใน อาคารชุดตามทัศนะของผู้พักอาศัย เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร” โดยมี รศ.ดร.เมธี ปิณฑนันทน์ เป็นอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์

ทั้งนี้ให้นักศึกษาค้นคว้าและเขียนวิทยานิพนธ์ โดยปรึกษากับอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ ให้เสร็จสิ้นภายในเวลาที่กำหนดในระเบียบของบัณฑิตวิทยาลัย

ประกาศ ณ วันที่ 6 ธันวาคม 2538

(รศ.ดร.มนัส สัจจวิไล)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น ไม่ให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



คำสั่ง คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง  
ที่ 68 / 2538

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมและคณะกรรมการพิจารณาหัวข้อ  
และโครงการวิทยานิพนธ์ของ นายศรีวิสัย วัฒนธีรธรรม

เพื่อให้การเรียบเรียงวิทยานิพนธ์ของ นายศรีวิสัย วัฒนธีรธรรม เป็นไปด้วยความ  
เรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ จึงแต่งตั้งให้มีคณะกรรมการเพื่อควบคุมและพิจารณาหัวข้อ และโครงการ  
วิทยานิพนธ์ ดังต่อไปนี้

- 1. คณะกรรมการควบคุมวิทยานิพนธ์
  - รศ.ดร. เมธี ปิณฑานนท์ ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์
  - รศ. ชนิษฐา วิเศษสาทร ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ร่วม
- 2. คณะกรรมการพิจารณาหัวข้อและ โครงการวิทยานิพนธ์
  - รศ.ดร. เมธี ปิณฑานนท์ ประธานกรรมการ
  - รศ. ชนิษฐา วิเศษสาทร กรรมการ
  - ดร. มาลัย จีรวัดนเกษตร กรรมการ
  - อาจารย์อัจฉรา สืบสินธุ์สกุลไชย กรรมการ
  - ผศ. นิคิษฐ์ วิริยวัฒน์ กรรมการ

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ /0 มีนาคม 2538 เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ /0 มีนาคม พ.ศ. 2538

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้า ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลง (รศ.ดร.ปริยาพร อังวงษ์ศรีธนโรจน์) การทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณบดี

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบแบบสอบถาม

เรียน ท่านผู้พักอาศัย

ข้าพเจ้า นายสรวิทย์ วัฒนธีรธรรม เป็นนักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาการบริหาร  
อาชีวศึกษา คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาด  
กระบัง ได้ทำการวิจัย เรื่อง “การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด ตามทัศนนะของผู้พัก  
อาศัย เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร”

ในการนี้ ข้าพเจ้าใคร่ขอความร่วมมือจากท่านในการเก็บข้อมูล เพื่อสร้างเครื่องมือที่  
จะใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลที่ท่านให้ไว้จะเก็บเป็นความลับ และมุ่งใช้  
วิเคราะห์เป็นกลุ่ม และเป็นภาพรวมของการวิจัยเท่านั้น

หวังว่าท่านคงให้ความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสอบถามนี้ และขอขอบคุณท่านมา  
ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายสรวิทย์ วัฒนธีรธรรม)

ผู้วิจัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## เรื่อง

การศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดตามทัศนคติของผู้พักอาศัยเขตพญาไท

## กรุงเทพมหานคร

กรุณาตอบคำถามโดยใช้เครื่องหมาย / ลงใน ( ) หรือเติมข้อความลงในช่องว่าง

ตอนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัวของผู้ตอบ

- 1.1 เพศ ( ) ชาย ( ) หญิง
- 1.2 อายุ..... ( ) 20-29 ปี ( ) 30-39 ปี  
( ) 40-49 ปี ( ) 50-59 ปี  
( ) 60 ปีขึ้นไป
- 1.3 สถานะภาพสมรส  
( ) โสด ( ) สมรส จำนวนบุตร.....คน  
( ) หม้าย ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ.....
- 1.4 ระดับการศึกษา  
( ) ต่ำกว่าปริญญาตรี ( ) ปริญญาตรี  
( ) สูงกว่าปริญญาตรี
- 1.5 อาชีพ  
( ) รับจ้างเอกชน ( ) ดำเนินธุรกิจส่วนตัว  
( ) รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ ( ) นักเรียน/นักศึกษา  
( ) อื่น ๆ โปรดระบุ.....
- 1.6 ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว  
( ) ต่ำกว่า 20,000 บาท ( ) 20,000-40,000 บาท  
( ) 40,000-60,000 บาท ( ) มากกว่า 60,000 บาทขึ้นไป
- 1.7 จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยร่วมกันในห้องชุดของท่านมีจำนวน  
( ) 1 คน ( ) 2 คน  
( ) 3 คน ( ) 4 คน  
( ) มากกว่า 4 คน
- 1.8 ขนาดของห้องพักของท่าน  
( ) 24-30 ตรม. ( ) 31-75 ตรม.
- 1.9 ท่านพักอาศัยในห้องชุดบนชั้นที่.....  
ไม่ว่ากรณีใดๆก็ตาม ยกเว้นกรณีพิเศษข้อยกเว้นและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้
- 1.10 ท่านพักอาศัยในอาคารนี้มานาน.....ปี.....เดือน

1.11 ท่านครอบครองห้องชุดในอาคารนี้ในฐานะ

142

- ( ) เป็นเจ้าของ ( ) ผู้อาศัย  
( ) ผู้เช่า ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ.....

1.12 เหตุที่ท่านเลือกพักอาศัยในอาคารชุดหลังนี้

- ( ) ที่พักอาศัยเดิมอยู่ไกลที่ทำงาน ( ) เพิ่งแยกครอบครัวใหม่  
( ) สำนักงานหรือทำงานอยู่ที่นี่ ( ) อื่น ๆ โปรดระบุ.....

1.13 องค์ประกอบในการตัดสินใจเลือกพักอาศัยในอาคารนี้ ( ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ )

- ( ) ที่ตั้งโครงการมีทำเลดี สะดวกในการเดินทาง  
( ) ชอบรูปแบบทางสถาปัตยกรรม, วิศวกรรม  
( ) ราคาของห้องชุด  
( ) สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ  
( ) เพื่อนหรือคนรู้จักแนะนำให้มาอยู่ด้วย  
( ) อื่น ๆ โปรดระบุ.....

1.14 ท่านเดินทางไปทำงานโดย

- ( ) เดินไปที่ทำงาน ( ) รถโดยสารสาธารณะ  
( ) รถยนต์ส่วนบุคคล ( ) ทำงานในอาคารที่พักอาศัยอยู่  
( ) อื่น ๆ โปรดระบุ.....

1.15 ท่านใช้เวลาในการเดินทางไปทำงานประมาณ

- ( ) น้อยกว่า 30 นาที  
( ) 30 นาที - 1 ชั่วโมง  
( ) 1 ชั่วโมง 1 นาที - 1 ชั่วโมง 30 นาที  
( ) มากกว่า 1 ชั่วโมง 30 นาที

1.16 ท่านคิดว่าจะพักอาศัยในอาคารชุดแห่งนี้อย่างไร

- ( ) ตลอดไป ( ) ชั่วระยะเวลาหนึ่ง

1.17 ท่านคิดจะชักชวนเพื่อนหรือคนรู้จักมาซื้อหรือเข้ามาพักอาศัยร่วมอาคารชุดเดียวกับท่านหรือไม่

- ( ) แนะนำ ( ) ไม่แนะนำ

1.18 สาเหตุที่ท่านคิดจะย้ายออกจากอาคารชุดแห่งนี้เนื่องมาจาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานานาชาติ ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องแจ้งผู้เป็นเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ( ) สิ่งอำนวยความสะดวกไม่เพียงพอ  
( ) จำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มมากขึ้น  
( ) ความจำเป็นในการย้ายที่ทำงาน  
( ) อื่น ๆ โปรดระบุ.....

ตอนที่ 2 ทิศนะของผู้พักอาศัยต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด  
 กรุณาเติมเครื่องหมาย ( / ) ลงในช่องตารางที่ตรงกับทิศนะของท่าน  
 โดยที่ตัวเลขแต่ละตัวมีความหมายดังนี้ คือ

- 1 คือ ไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง
- 2 คือ ไม่เหมาะสม
- 3 คือ เหมาะสมพอใช้
- 4 คือ เหมาะสมดี
- 5 คือ เหมาะสมอย่างยิ่ง

ตัวอย่าง . . . . ความสะอาดของทางเดินส่วนกลาง

5 หมายความว่า ในอาคารชุดของท่านมีความสะอาดของทางเดินส่วนกลาง  
 อยู่ในเกณฑ์เหมาะสมอย่างยิ่ง

ที่	ประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวก	ระดับของสิ่งอำนวยความสะดวก				
		5	4	3	2	1
1.	<u>ลิฟท์</u>					
	1.1 ความเพียงพอของจำนวนลิฟท์และขนาดน้ำหนักบรรทุก.....					
	1.2 ระยะเวลาในการรอลิฟท์.....					
	1.3 ความสะอาดของห้องลิฟท์.....					
	1.4 ความปลอดภัยของระบบลิฟท์.....					
	1.5 ประสิทธิภาพของระบบลิฟท์.....					
	1.6 ความสวยงามของห้องลิฟท์.....					
2.	<u>การสัญจร</u>					
	2.1 ความสะอาดของทางสัญจร.....					

เอกสารนี้เป็นเอกสารงานวิจัยสำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่ากรณีใดๆก็ตาม หากมีข้อสงสัยหรือต้องการข้อมูลเพิ่มเติม กรุณาติดต่อศูนย์วิจัยฯ โทร. 02-2543400

ที่	ประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวก	ระดับของสิ่งอำนวยความสะดวก				
		5	4	3	2	1
3.	2.2 ขนาดและความเหมาะสมของทางสัญจร .....	.....	.....	.....	.....	.....
	2.3 ความสะดวกในการใช้ทางสัญจร .....	.....	.....	.....	.....	.....
	2.4 แสงสว่างของทางสัญจร .....	.....	.....	.....	.....	.....
	<u>ที่จอดรถ</u>					
4.	3.1 จำนวนเพียงพอต่อการใช้ .....	.....	.....	.....	.....	.....
	3.2 ความสะดวกในการสัญจรของรถ .....	.....	.....	.....	.....	.....
	3.3 ความสะดวกในการสัญจรระหว่างที่ จอดรถกับห้องชุดที่ท่านพักอาศัย .....	.....	.....	.....	.....	.....
	<u>ที่ทิ้งขยะรวม</u>					
5.	4.1 ความสะอาดบริเวณที่ทิ้งขยะ .....	.....	.....	.....	.....	.....
	4.2 ความสะดวกในการไปทิ้งขยะ .....	.....	.....	.....	.....	.....
	4.3 การป้องกันกลิ่นและเสียงจากห้องทิ้ง ขยะที่จะมารบกวนการพักอาศัย .....	.....	.....	.....	.....	.....
	4.4 ความเพียงพอของห้องทิ้งขยะ					
6.	<u>โทรศัพท์ผ่านศูนย์</u>					
	5.1 ความสะดวกในการใช้งาน .....	.....	.....	.....	.....	.....
	5.2 ความเพียงพอของจำนวนเลขหมาย โทรศัพท์ .....	.....	.....	.....	.....	.....
	5.3 ประสิทธิภาพของระบบโทรศัพท์ .....	.....	.....	.....	.....	.....
6.	5.4 ความสุภาพของเจ้าหน้าที่ประจำศูนย์ .....	.....	.....	.....	.....	.....
	<u>ระบบบำบัดน้ำเสีย</u>					
	6.1 การป้องกันกลิ่นมารบกวนการพักอาศัย .....	.....	.....	.....	.....	.....
	6.2 ประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย .....	.....	.....	.....	.....	.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อให้บริการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งยังมีข้อตกลงที่คณะครูผู้จัดทำเอกสารฯ จะแจ้งข้างล่างนี้ถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่	ประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวก	ระดับของสิ่งอำนวยความสะดวก				
		5	4	3	2	1
	6.3 ความเหมาะสมของสถานที่ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสีย.....					
7.	<u>ระบบเสื่ออากาศรวม</u>					
	7.1 ความชัดเจนของสัญญาณภาพและเสียง.....					
	7.2 ความปลอดภัยจากอุบัติเหตุฟ้าผ่า.....					
	7.3 ความสวยงามในการติดตั้งเสื่ออากาศ.....					
	<u>สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ</u>					
1.	<u>ห้องอาหาร</u>					
	1.1 ขนาดพื้นที่ของห้องอาหารมีความเหมาะสม.....					
	1.2 ความเพียงพอของจำนวนห้องอาหาร.....					
	1.3 ความเหมาะสมของช่วงเวลาเปิด-ปิดบริการ.....					
	1.4 สถานที่ถูกสุขลักษณะ สะอาด อากาศถ่ายเทได้ดี.....					
	1.5 ความสวยงามของห้องอาหาร.....					
	1.6 คุณภาพของอาหารและราคา.....					
2.	<u>ร้านค้าย่อย</u>					
	2.1 ความเพียงพอของจำนวนร้านค้าย่อย.....					
	2.2 ความเหมาะสมด้านปริมาณ และจำนวนที่นั่ง ไม่อนุญาติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า					
	สินค้าที่มีจำหน่าย.....					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง  
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น ลิขสิทธิ์สงวนไว้ทุกประการเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่	ประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวก	ระดับของสิ่งอำนวยความสะดวก				
		5	4	3	2	1
	2.3 ความเหมาะสมของช่วงเวลาเปิด-ปิดบริการ.....					
	2.4 สถานที่ถูกสุขลักษณะ สะอาด อากาศถ่ายเทได้ดี.....					
	2.5 ความสวยงามของร้านค้าย่อย.....					
	2.6 คุณภาพของสินค้าและราคา.....					
	<u>สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ</u>					
1.	<u>สระว่ายน้ำ</u>					
	1.1 ความสะอาดของบริเวณสระว่ายน้ำ.....					
	1.2 ความเหมาะสมของขนาดสระว่ายน้ำกับจำนวนผู้ใช้บริการ.....					
	1.3 ความสวยงามของสระว่ายน้ำ.....					
	1.4 ความปลอดภัยของผู้ใช้บริการ.....					
	1.5 ความสะดวกในการเข้าใช้บริการ.....					
2.	<u>สวนหย่อม, สนามเด็กเล่น</u>					
	2.1 ความเหมาะสมของขนาดพื้นที่.....					
	2.2 ความสะดวกในการเข้าใช้บริการ.....					
	2.3 ความสะอาดของพื้นที่.....					
	2.4 ความสวยงามของสวนหย่อม, สนามเด็กเล่น.....					
	2.5 ความปลอดภัยของผู้เข้าใช้บริการ.....					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่	ประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวก	ระดับของสิ่งอำนวยความสะดวก				
		5	4	3	2	1
3.	<u>ห้องประชุมและจัดเลี้ยง</u>					
	3.1 ขนาดของห้องมีความเหมาะสม.....					
	3.2 ความสะดวกในการเข้าไปใช้บริการ.....					
	3.3 ความสะอาดของห้องประชุม, จัดเลี้ยง.....					
	3.4 ประสิทธิภาพของอุปกรณ์ต่างๆ ในห้อง ประชุมและจัดเลี้ยง.....					
	3.5 ความสวยงามของห้องประชุมและ จัดเลี้ยง.....					
	3.6 จำนวนห้องน้ำส่วนกลาง สำหรับห้อง ประชุมและจัดเลี้ยง.....					
	<u>สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ</u>					
1.	<u>บริการทำความสะอาด</u>					
	1.1 ความสะดวกในการเรียกใช้บริการ.....					
	1.2 คุณภาพของการทำความสะอาด.....					
	1.3 ราคาของการบริการ.....					
2.	<u>บริการเก็บขยะ</u>					
	2.1 ความสะอาดในการเก็บ, ขนถ่ายขยะ.....					
	2.2 ความเหมาะสมของระยะเวลาในการ จัดเก็บทิ้งขยะ.....					
	2.3 ความสะดวกในการเรียกใช้บริการ.....					
	2.4 ประสิทธิภาพในการเก็บขยะ.....					
	2.5 ราคาของการบริการ.....					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่	ประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวก	ระดับของสิ่งอำนวยความสะดวก				
		5	4	3	2	1
3.	<u>การรักษาความปลอดภัย</u>					
	3.1 จำนวนเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย.....					
	3.2 ประสิทธิภาพของเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย.....					
	3.3 จำนวนอุปกรณ์เตือนภัย.....					
	3.4 ประสิทธิภาพของอุปกรณ์เตือนภัย.....					
	3.5 จำนวนอุปกรณ์ในการดับเพลิง.....					
	3.6 ประสิทธิภาพของอุปกรณ์ดับเพลิง.....					
	3.7 ความเหมาะสมของบันไดหนีไฟ.....					
	3.8 ระบบการเข้า-ออกอาคารชุดของผู้พักอาศัยและบุคคลภายนอก.....					
4.	<u>บริการซักรีด</u>					
	4.1 ความสะดวกในการเรียกใช้บริการ.....					
	4.2 ราคาของการบริการ.....					
	4.3 ความเหมาะสมของช่วงเวลาปิด-เปิดบริการ.....					
	4.4 คุณภาพของการซักรีด.....					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ในการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยที่ทานพึงประสงค์ควรมีลักษณะอย่างไร

1.1) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค

- 1.1.1) ลิฟท์ .....
- 1.1.2) ทางสัญจร .....
- 1.1.3) ที่จอดรถ .....
- 1.1.4) ที่ทิ้งขยะรวม .....
- 1.1.5) โทรศัพทผ่านศูนย์ .....
- 1.1.6) ระบบบำบัดน้ำเสีย .....
- 1.1.7) ระบบเสอากาศรวม .....

1.2) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ

- 1.2.1) ห้องอาหาร .....
- 1.2.2) ร้านค้าย่อย .....
- 1.2.3) ห้องประชุมและจัดเลี้ยง .....

1.3) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ

- 1.3.1) สระว่ายน้ำ .....
- 1.3.2) สวนหย่อม, สนามเด็กเล่น .....

1.4) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ

- 1.4.1) บริการทำความสะอาด .....
- 1.4.2) บริการเก็บขยะ .....
- 1.4.3) บริการรักษาความปลอดภัย .....
- 1.4.4) บริการซักรีด .....

2. ข้อเสนอแนะอื่น ๆ

.....  
.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ - นามสกุล	นายศรวัสย์ วัฒนธีรธรรม
วัน-เดือน-ปีเกิด	29 มิถุนายน 2499
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานคร
ประวัติการศึกษา	สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี จากวิทยาลัยครูจันทเกษม คณะศิลปศาสตร์ สาขาการจัดการทั่วไป
ประวัติการทำงาน	เริ่มทำงานครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ. 2520 ที่กรุงเทพมหานครที่วิทยาลัย ดำรงตำแหน่งอาจารย์ผู้สอนวิชาการบัญชี จนถึงปี พ.ศ. 2532 และ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530 จนถึงปัจจุบัน ดำรงตำแหน่งหุ้นส่วนผู้จัดการ ของ ห้างหุ้นส่วนสามัญวันเวย์ ห้างหุ้นส่วนสามัญเสริมทรัพย์ ห้างหุ้นส่วนสามัญเสกสมบัติ และห้างหุ้นส่วนสามัญเสกสุวรรณ ตามลำดับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้