

การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและ  
จัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก

LOW PRICE CONDOMINIUM DWELLERS' PARTICIPATION  
IN COMMON PROPERTY MANAGEMENT

สรินดา เสวตสมบูรณ์  
SRINDA SAWETSOMBOON

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม

บัณฑิตวิทยาลัย

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2546

ISBN 974-324-747-5

การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและ  
จัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก

LOW PRICE CONDOMINIUM DWELLERS' PARTICIPATION  
IN COMMON PROPERTY MANAGEMENT



สิรินดา เสวตสมบูรณ์  
SIRINDA SAWETSOMBOON

เลขที่.....  
เลขทะเบียน... 48384  
วัน, เดือน, ปี 24 ต.ค. 2546



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม  
บัณฑิตวิทยาลัย  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง  
พ.ศ. 2546  
ISBN 974-324-747-5

LOW PRICE CONDOMINIUM DWELLERS' PARTICIPATION  
IN COMMON PROPERTY MANAGEMENT

SIRINDA SAWETSOMBOON

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT  
OF THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF  
MASTER OF URBAN AND REGIONAL PLANNING  
IN URBAN AND ENVIRONMENTAL PLANNING  
SCHOOL OF GRADUATE STUDIES

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

2003

ISBN 974-324-747-5

COPYRIGHT 2003

SCHOOL OF GRADUATE STUDIES

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG



|                             |   |
|-----------------------------|---|
| หัวข้อวิทยานิพนธ์           | การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสุขภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก |
| นักศึกษา                    | นางสาวสิรินดา เสวตสมบุญ   |
| รหัสประจำตัวนักศึกษา        | 39063004  |
| ปริญญา                      | การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต   |
| สาขาวิชา                    | การวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม   |
| พ.ศ.                        | 2546  |
| อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ | ดร.นันทนา ศิริประภาศิริ   |

### บทคัดย่อ

รูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยอาจเป็นรูปแบบที่ไม่ค่อยคุ้นเคยนักสำหรับคนโดยทั่วไปซึ่งอาจจะก่อให้เกิดปัญหาหลายอย่างในการอยู่อาศัย ดังในการศึกษาวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัญหาในการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก และวิเคราะห์ถึงการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสุขภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งได้ทำการศึกษาในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมีกลุ่มตัวอย่างจำนวน 390 คน จากโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 13 โครงการด้วยกัน มีการใช้แบบสอบถามในการเก็บรวบรวมข้อมูล และใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ SPSS ในการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ใช้การวิจัยเชิงคุณภาพพร้อมกับการวิจัยเชิงปริมาณ เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม จากการสำรวจภาคสนาม และข้อมูลทุติยภูมิ เพื่อบรรยายลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ศึกษา

จากการศึกษาพบว่า ปัญหาในการอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยเกิดจากการขาดความรู้ความเข้าใจทางด้านกฎหมายและกฎระเบียบข้อบังคับในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยและผู้อยู่อาศัยยังขาดจิตสำนึกในการดูแลสุขภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด นอกจากนี้ทางด้านของสิทธิการครอบครองในอาคารชุดก็เป็นปัญหาที่สำคัญประการหนึ่งเนื่องจากอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกนั้น พบว่า ผู้อยู่อาศัยโดยมากจะเป็นผู้อยู่อาศัยประเภทเช่าซึ่งมีสิทธิไม่เท่าเทียมกับผู้อยู่อาศัยที่มีสิทธิการครอบครองเป็นเจ้าของ

นอกจากนี้ในด้านความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อทรัพย์สินส่วนกลางนั้นพบว่าผู้อยู่อาศัยไม่มีความพอใจต่อที่จอดรถเนื่องจากส่วนมากมีไม่เพียงพอกับปริมาณรถในโครงการ และในส่วนของผู้ที่ส่วนหย่อมพบว่าในบางโครงการก็ไม่มีพื้นที่ดังกล่าว

เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าว จากการศึกษาพบว่าการมีส่วนร่วมของผู้อาศัยในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนั้นเป็นสิ่งสำคัญ ควรมีการแก้ไขในกฎระเบียบข้อบังคับเพื่อให้สิทธิกับผู้อยู่อาศัยประเภทเช่าให้มีสิทธิในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางได้มากขึ้น นอกจากนี้ยังควรมีมาตรการต่าง ๆ ที่จะกระตุ้นให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดตระหนักถึงปัญหาและมีส่วนร่วมในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางมากขึ้น

|                |  |
|----------------|--|
| Thesis Title   | Low Price Condominium Dwellers' Participation in<br>Common Property Management |
| Student        | Miss Sirinda Sawetsomboon  |
| Student ID.    | 39063004   |
| Degree         | Master Degree of Urban and Regional Planning                                   |
| Programme      | Urban and Environmental Planning   |
| Year           | 2003   |
| Thesis Advisor | Nuntana Siraprapasiri, Ph.D  |

## ABSTRACT

Living in a condominium is a new concept and for people it can cause many problems. The aim of the study was to explore the problems in living in low price condominium and analyze the dwellers' participation in the maintenance of good surroundings and management of common property in a low price condominium in Bangkok and the region. The study took a sample of 390 people from 13 condominium projects. Questionnaires were used to collect data and SPSS program was used to analyze those collected data.

The study integrates a quantitative and qualitative approach in analyzing research data collected through interviews, a questionnaire survey, field survey and from a number of secondary sources.

The study found that the problems of living in condominiums arose from the lack of understanding about the law and the rules of management of common property. For example, dwellers did not attend the annual meeting, and unconscientious dwellers pay no attention to the surroundings and the management of common property. In addition, the right of the dwellers in condominiums is problematic because in low price condominiums most of the dwellers are tenants and do not have the same rights as an owner.

The dweller's level of satisfaction towards the common property showed that they were not satisfied with the car parking due to the limited parking space. Additionally, some condominiums did not have any green area.

To solve these problems, the study suggested that participation of dwellers in the process of common property management was the most important factor, and in revising the rules of living in condominiums to give more rights to the tenants. The results indicate that there should be measures to encourage both condominium associations and dwellers to be more aware of these problems and to participate more in the management of common property.

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาของ ดร.นันทนา ศิริประภาศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ ที่ได้เสียสละเวลา แม้กระทั่งเวลาส่วนตัวที่ต้องมีให้กับครอบครัว มาให้คำปรึกษาและชี้แนะสิ่งต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อผู้วิจัยในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยรู้สึกทราบบ้างถึงความกรุณาของท่านอาจารย์เป็นอย่างยิ่งและต้องขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ไว้ ณ ที่นี้ด้วย

รวมทั้งขอขอบพระคุณ ผศ.เลิศวิทย์ รังสิรักษ์ และ ผศ.ดร.นิติชาญ ปลื้มอารมย์ ที่ได้เสียสละเวลามาเป็นคณะกรรมการการสอบวิทยานิพนธ์และให้คำชี้แนะที่เป็นประโยชน์ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

สิ่งสำคัญที่จะขาดไม่ได้ คือกำลังใจจากครอบครัว คุณแม่ประจวบ เสวตสมบุญณ์ แม่ของลูกที่ให้โอกาสและเกื้อหนุนในทุก ๆ ทาง คุณนราวิทย์ เสวตสมบุญณ์ น้องชายที่ให้ความช่วยเหลือที่คนนี้มาตลอด ตลอดจนญาติพี่น้องคนอื่น ๆ ที่คอยช่วยเหลือและให้กำลังใจเสมอมา

นอกจากนี้ยังมีความช่วยเหลือที่ไม่อาจจะประเมินค่าได้จาก คุณวรากร ชวาลา และคุณอนงค์นาค สุทธิรัตนพันธ์ ที่ผู้วิจัยไม่อาจจะลืมเลือน

ขอขอบคุณผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่านที่เสียสละเวลาในการให้ข้อมูล รวมทั้งโครงการอาคารชุดต่าง ๆ ที่ทำการศึกษา นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้ให้ข้อมูลอันเป็นประโยชน์และความสะดวกในการเก็บรวบรวมข้อมูล

ขอขอบคุณเพื่อน ๆ พี่ ๆ ผังเมืองรุ่นที่ 11 สำหรับความรู้สึกลึก ๆ ที่มีให้กันเสมอมา รวมทั้งเจ้าหน้าที่ของภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง และท่านอื่น ๆ ที่ให้ความช่วยเหลือด้านต่าง ๆ เป็นอย่างดี

ขอขอบคุณบัณฑิตวิทยาลัยที่ให้ทุนอุดหนุนการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ และเจ้าหน้าที่ของทางบัณฑิตวิทยาลัยที่ให้คำแนะนำในด้านต่าง ๆ

สุดท้ายนี้คุณค่าและประโยชน์อันพึงมีจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยขอบอบแต่ผู้มีพระคุณทุกท่านทั้งที่ได้กล่าวนามและไม่ได้กล่าวนามมา ณ ที่นี้ด้วย

สิรินดา เสวตสมบุญณ์

# สารบัญ

|   | หน้า     |
|---|----------|
| บทคัดย่อภาษาไทย.....                              | I        |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....                           | III      |
| กิตติกรรมประกาศ.....                              | V        |
| สารบัญ.....                                       | VI       |
| สารบัญตาราง.....                                  | X        |
| สารบัญรูป.....                                    | XII      |
| <b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>                          | <b>1</b> |
| 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....           | 1        |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....                  | 3        |
| 1.3 ขอบเขตการศึกษา.....                           | 3        |
| 1.3.1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....                     | 3        |
| 1.3.2 ขอบเขตเนื้อหาที่ศึกษา.....                  | 3        |
| 1.4 นิยามศัพท์ในการศึกษา.....                     | 4        |
| 1.5 ขั้นตอนการศึกษา.....                          | 5        |
| 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....                | 6        |
| <b>บทที่ 2 ทบทวนวรรณกรรม.....</b>                 | <b>7</b> |
| 2.1 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการมีส่วนร่วม..... | 7        |
| 2.1.1 ความหมายของการมีส่วนร่วมของประชาชน.....     | 7        |
| 2.1.2 ลักษณะของการมีส่วนร่วม.....                 | 8        |
| 2.1.3 รูปแบบและขั้นตอนของการมีส่วนร่วม.....       | 9        |
| 2.1.4 ระดับของการมีส่วนร่วม.....                  | 10       |
| 2.1.5 ลักษณะเฉพาะของบุคคล.....                    | 10       |
| 2.1.6 การรับรู้ข้อมูลข่าวสาร.....                 | 11       |
| 2.1.7 ทักษะ.....                                  | 12       |
| 2.1.8 งานวิจัยที่มีส่วนเกี่ยวข้อง.....            | 14       |

## สารบัญ (ต่อ)

|  | หน้า      |
|--|-----------|
| 2.2 แนวความคิดและงานวิจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่พักอาศัย.....                           | 16        |
| 2.2.1 แนวความคิดทางด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ.....   | 16        |
| 2.2.2 แนวความคิดทางด้านสภาพแวดล้อมทางสังคม.....  | 17        |
| 2.2.3 แนวความคิดเรื่องการบริหารรักษาทางกายภาพของอาคารชุด.....                              | 17        |
| 2.3 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวกับคุณภาพชีวิตซึ่งส่งผลต่อคุณภาพการอยู่อาศัย..... | 19        |
| 2.3.1 ความหมายและแนวความคิดของคุณภาพชีวิต.....   | 19        |
| 2.3.2 การประเมินคุณภาพชีวิต.....   | 19        |
| 2.3.3 องค์ประกอบของคุณภาพชีวิต.....  | 20        |
| 2.3.4 ทฤษฎีเกี่ยวกับคุณภาพชีวิต.....   | 21        |
| 2.3.5 คุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัย.....   | 23        |
| 2.4 แนวความคิดทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย.....                           | 24        |
| 2.4.1 ความเป็นมาของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522.....                                     | 24        |
| 2.4.2 ความหมายและลักษณะของอาคารชุด.....  | 24        |
| 2.4.3 สิทธิของเจ้าของห้องชุด.....  | 25        |
| 2.4.4 หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด.....  | 27        |
| 2.4.5 นิติบุคคลอาคารชุด.....   | 27        |
| 2.4.6 การประชุมเจ้าของร่วม.....  | 29        |
| 2.4.7 มติที่ประชุมเจ้าของร่วม.....   | 29        |
| 2.4.8 ค่าใช้จ่ายร่วม.....  | 31        |
| 2.5 กรอบแนวความคิดในการศึกษา.....  | 33        |
| <b>บทที่ 3   ระเบียบวิธีวิจัย.....</b>   | <b>36</b> |
| 3.1   พื้นที่ศึกษา.....  | 36        |
| 3.2   ประชากรเป้าหมาย.....   | 38        |
| 3.3   ขนาดของประชากรและการสุ่มตัวอย่าง.....  | 38        |
| 3.3.1   ขนาดของประชากร.....  | 38        |
| 3.3.2   การสุ่มตัวอย่าง.....   | 38        |

## สารบัญ (ต่อ)

|   | หน้า      |
|---|-----------|
| 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....  | 40        |
| 3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....   | 40        |
| 3.6 ลักษณะตัวแปร.....   | 41        |
| 3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล.....   | 58        |
| <b>บทที่ 4 พื้นที่ศึกษา.....</b>  | <b>60</b> |
| 4.1 สถานที่ตั้งของโครงการอาคารชุด.....  | 60        |
| 4.2 ลักษณะทั่วไปของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษา.....                        | 63        |
| 4.3 องค์ประกอบของโครงการอาคารชุดพักอาศัย.....                                       | 73        |
| 4.4 ปัญหาที่พบในโครงการอาคารชุดพักอาศัย.....  | 76        |
| <b>บทที่ 5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....</b>  | <b>84</b> |
| 5.1 คุณลักษณะทั่วไปของประชากรผู้อยู่อาศัย.....                                      | 85        |
| 5.2 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด.....   | 88        |
| 5.3 ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ.....                          | 94        |
| 5.4 การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สิน<br>กลาง..... | 96        |
| 5.4.1 การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในระดับบุคคล.....                                 | 96        |
| 5.4.2 การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยระดับชุมชน.....                                   | 98        |
| 5.5 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมในอาคารชุด.....                    | 101       |
| 5.5.1 ด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สินกลาง.....                                 | 101       |
| 5.5.2 ด้านสภาพแวดล้อมทางสังคมในอาคารชุด.....  | 102       |
| 5.6 สภาพกายภาพของทรัพย์สินกลางจากการสังเกตของผู้วิจัย.....                          | 104       |
| 5.7 ความสัมพันธ์ระหว่างการมีส่วนร่วมต่อคุณภาพการอยู่อาศัย.....                      | 108       |
| 5.8 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ ต่อการมีส่วนร่วม.....                           | 108       |

## สารบัญ (ต่อ)

|  | หน้า |
|--|------|
| บทที่ 6 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....                       | 110  |
| บรรณานุกรม.....  | 115  |
| ภาคผนวก ก. ....  | 119  |
| ก.1 แบบสอบถาม.....   | 121  |
| ก.2 แบบสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพโดยรวมของอาคารชุดพักอาศัย..... | 126  |
| ก.3 แบบสำรวจสภาพแวดล้อมของแต่ละห้องชุดพักอาศัย.....            | 127  |
| ประวัติผู้เขียน.....   | 128  |

# สารบัญตาราง

| ตารางที่ | หน้า  |
|----------|---|
| 3.1      | แสดงข้อมูลเบื้องต้นของอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการเก็บรวบรวมข้อมูล..... 39  |
| 3.2      | แสดงคุณลักษณะทั่วไปของประชากรผู้อยู่อาศัย..... 45   |
| 3.3      | แสดงตัวแปรปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด..... 46  |
| 3.4      | แสดงตัวแปรความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการพักอาศัยในอาคารชุดและการจัดการทรัพย์สิน - ส่วนกลาง..... 48                           |
| 3.5      | แสดงตัวแปรการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สิน - ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับบุคคล..... 49 |
| 3.6      | แสดงตัวแปรระดับการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการ - ทรัพย์สินส่วนกลางระดับชุมชน..... 52              |
| 3.7      | แสดงตัวแปรความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สิน - กลาง..... 53                                      |
| 3.8      | แสดงตัวแปรความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพแวดล้อมทางสังคมในอาคารชุด..... 55  |
| 3.9      | แสดงตัวแปรความพึงพอใจในคุณภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยโดยรวม..... 57  |
| 3.10     | แสดงตัวแปรคุณภาพของทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย..... 57  |
| 4.1      | สถานที่ตั้งโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล..... 61   |
| 4.2      | ลักษณะทั่วไปของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษา..... 72   |
| 4.3      | องค์ประกอบทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัย..... 73  |
| 4.4      | ลักษณะการจัดการภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษา..... 74  |
| 4.5      | สภาพองค์ประกอบของทรัพย์สินส่วนกลางโครงการอาคารชุดพักอาศัย..... 76   |
| 5.1      | แสดงความแตกต่างในคุณลักษณะทั่วไปของผู้มีสิทธิการครอบครองห้องชุดแตกต่างกัน.. 86  |
| 5.2      | สิทธิการครอบครองห้องชุด และอัตราค่าเช่าห้องชุดต่อเดือน..... 89  |
| 5.3      | ความแตกต่างในปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดของผู้ที่มีสิทธิการครอบครองห้องชุดที่ แตกต่างกัน..... 90                         |
| 5.4      | การรับรู้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับอาคารชุด ..... 91  |
| 5.5      | ผลประโยชน์ที่ต้องการจากทรัพย์สินส่วนกลาง..... 92  |
| 5.6      | ทัศนคติต่อนิติบุคคลอาคารชุด..... 93   |
| 5.7      | คะแนนความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด..... 95   |

## สารบัญตาราง (ต่อ)

| ตารางที่ | หน้า   |
|----------|--|
| 5.8      | ลักษณะการมีส่วนร่วมของผู้ที่อยู่อาศัยในระดับบุคคล..... 97    |
| 5.9      | การมีส่วนร่วมโดยรวมของผู้ที่อยู่อาศัย..... 98                |
| 5.10     | การมีส่วนร่วมในระดับชุมชน..... 99                            |
| 5.11     | การมีส่วนร่วมในระดับชุมชนระดับต่าง ๆ ..... 99                |
| 5.12     | การประเมินการมีส่วนร่วมระดับชุมชนของผู้ที่อยู่อาศัย..... 100 |
| 5.13     | ความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สินกลาง..... 102  |
| 5.14     | ความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมทางสังคมในอาคารชุด..... 103         |
| 5.15     | สภาพกายภาพของทรัพย์สินกลางจากการสังเกตของผู้วิจัย..... 104   |

# สารบัญรูป

| รูปที่ |  | หน้า |
|--------|--|------|
| 2.1    | แผนผังแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบคุณภาพชีวิตตามแนวคิดของ Sharma.....   | 20   |
| 2.2    | แผนผังแสดงลำดับชั้นความต้องการของมนุษย์ตามแนวคิดของ Maslow .....   | 21   |
| 2.3    | แผนผังแสดงความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบคุณภาพชีวิตตามแนวความคิดของ -<br>Maslow กับระดับคุณภาพชีวิตตามแนวคิดของ Sharma..... | 22   |
| 2.4    | กรอบแนวความคิดในการศึกษา.....  | 35   |
| 3.1    | แสดงบริเวณพื้นที่ของกรุงเทพมหานครที่เชื่อมต่อกับจังหวัดโดยรอบ.....   | 37   |
| 4.1    | แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการอาคารชุดที่ทำการศึกษา.....  | 62   |
| 4.2    | ลักษณะของระบบกำจัดขยะในอาคารชุด คือ ทั้งรวมกันที่ถังขยะรวม และทิ้งที่ช่อง -<br>ทิ้งขยะในแต่ละชั้น.....                     | 75   |
| 4.3    | ลักษณะระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคารชุด แบบใช้ถังดับเพลิง ท่อดับเพลิง และระบบ<br>สัญญาณเสียง.....                              | 75   |
| 4.4    | สภาพของบันไดในบางโครงการที่ไม่ได้รับการดูแล.....   | 77   |
| 4.5    | ลิฟต์ที่เสียแล้วไม่มีการซ่อมแซมถูกปิดตายไม่มีการใช้งานอีก.....   | 77   |
| 4.6    | ทางเดินหน้าห้องและบริเวณบันไดที่ไม่มีการเปิดไฟทำให้แสงสว่างไม่เพียงพอค่อนข้างมืด   | 78   |
| 4.7    | ที่ตั้งของถังขยะในแต่ละชั้นบริเวณหน้าลิฟต์และบันได.....  | 79   |
| 4.8    | ทางเดินหน้าห้องที่ผู้อยู่อาศัยนำของออกมาวางระเกะระกะ.....  | 80   |
| 4.9    | ปัญหาการกำจัดขยะที่พบในบางโครงการ.....   | 80   |
| 4.10   | ในบางโครงการไม่มีที่จอดรถ ผู้อยู่อาศัยต้องจอดบริเวณรอบตัวอาคารและบริเวณริมถนน  | 81   |
| 4.11   | สภาพของลิฟต์ที่ทำให้เกิดความเสียหาย.....   | 81   |
| 4.12   | ระบบป้องกันอัคคีภัยที่พบว่าในบางโครงการดูทรุดโทรมมาก.....  | 82   |
| 4.13   | สระว่ายน้ำที่ไม่ได้รับการดูแลไม่มีการใช้งาน.....   | 82   |

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในภาวะปัจจุบันที่การเพิ่มของจำนวนประชากรมีอัตราสูงส่งผลมาถึงความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยให้เพิ่มมากขึ้นด้วย ดังประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540 – 2544) ว่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยจำนวนทั้งสิ้นถึง 650,403 หน่วย (หรือเฉลี่ยปีละ 130,081 หน่วย) และจากรูปแบบประเภทต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัย อาคารชุดพักอาศัยเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งที่มีบทบาทสำคัญและได้รับความนิยมสูงดังเห็นได้จากข้อมูลการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (วงการก่อสร้าง. 2541) แสดงถึงการขยายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นและมีสัดส่วนในปริมาณสูงเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยรูปแบบอื่น ๆ และการที่ชุมชนเมืองมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว อาคารชุดซึ่งมีลักษณะสอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนเมืองจึงเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากและในปัจจุบันก็พบเห็นเป็นจำนวนมากในย่านชานเมืองที่เป็นแหล่งชุมชนและมีการคมนาคมที่สะดวก ซึ่งโดยมากแล้วในบริเวณดังกล่าวมักจะเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาถูกซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากราคาที่ดินทำให้มีราคาถูกกว่าในย่านใจกลางเมืองและก็พบว่าราคาขายของอาคารชุดก็มีราคาลดลงอย่างมากตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 เป็นต้นมาและดำเนินมาอย่างต่อเนื่อง ดังในบางโครงการมีการลดราคาถึง 50 – 70 % เพื่อเป็นการหารายได้เข้าโครงการแก้ไขปัญหาสภาพคล่องของบริษัทหรือชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงิน ทำให้ประชาชนสามารถที่จะซื้อเป็นเจ้าของได้มากขึ้น (จุลสารที่อยู่อาศัย : ปีที่ 3, ฉบับที่ 1, มกราคม 2543)

การอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยมีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างไปจากการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทอื่น โดยความหมายของอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดปี พ.ศ. 2522 ได้ให้ความหมายของ “อาคารชุด” ไว้ว่าหมายถึง “อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง” โดยทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) ในอาคารชุดก็คือห้องชุดและส่วนต่าง ๆ ของอาคารชุดที่จัดไว้ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละรายโดยเฉพาะ เช่น ที่จอดรถส่วนตัว ที่จอดรถส่วนตัว เป็นต้น ส่วนทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) ก็คือส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด รวมทั้งที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น ตัวอาคารทั้งหมด ลิฟต์ ระเบียงทางเดิน ถนนในโครงการ สวนหย่อม เป็นต้น ในส่วนที่เกี่ยวข้อง

การจัดการส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล เช่น ห้องชุดนั้นดูจะไม่มีปัญหามากนักทั้งนี้เพราะเป็นไปตามหลักทั่วไปที่ว่าใครเป็นเจ้าของคนนั้นก็มีความที่ดูแลรักษา รวมทั้งจัดการกับทรัพย์สินของตนเองแต่สำหรับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นของเจ้าของห้องชุดทุกคนดูจะมีปัญหาว่าใครจะมีหน้าที่จัดการทำให้จะต้องมีการจัดระบบบริหารงานการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางขึ้นเพื่อกำหนดระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกัน การบำรุงรักษา การบริการ การบริหารทางการเงิน ดังนั้นกฎหมายจึงจัดให้จัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดมาเป็นผู้จัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง (สุรพล อ่อนอุระ. 2540) โดยการดำเนินงานดังกล่าวจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องอาศัยความร่วมมือร่วมใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและเกิดสภาพแวดล้อมที่ดี

และในปัจจุบันก็พบว่าอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกซึ่งมีพื้นที่ห้องประมาณ 30 ตารางเมตร ในราคาประมาณ 300,000 บาท มักจะพบว่ามีสภาพที่เรียกว่าเป็น "สลัมลอยฟ้า" ที่ขาดการดูแลสร้างปัญหาสภาพแวดล้อมให้กับบ้านเมือง (ผู้จัดการรายเดือน : ปีที่ 11, ฉบับที่ 121, ตุลาคม 2536) เนื่องจากประชาชนผู้อยู่อาศัยยังขาดความรู้ความเข้าใจในการที่จะเข้าไปมีส่วนในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในเรื่องการปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับและระเบียบต่าง ๆ ของอาคารชุด (ธิดารัตน์ สุรินทรศักดิ์. 2537) ตลอดจนจิตสำนึกที่ดีในการอยู่อาศัยร่วมกันในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางไม่ให้ชำรุดทรุดโทรมเสียหายอันก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีมีผลต่อคุณภาพการอยู่อาศัย (เสถียร รุจิวิธ. 2542)

ดังนั้นจึงควรมีการส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีความรู้ความเข้าใจและเกิดจิตสำนึกที่ดีในการที่จะเข้าไปมีส่วนร่วมในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางทั้งทางด้านกรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ การมีส่วนร่วมในการปฏิบัติการ การมีส่วนร่วมในผลประโยชน์ และการมีส่วนร่วมในการติดตามและประเมินผล และที่สำคัญก็จะเป็นการทำให้ผู้อยู่อาศัยได้ตื่นตัวและตระหนักถึงความสำคัญในบทบาทและหน้าที่ของตนเอง เพื่อที่จะก่อให้เกิดการแก้ไขปัญหาที่ประสบอยู่ในอาคารชุดของตนเพื่อที่จะมีคุณภาพการอยู่อาศัยที่ดีขึ้นและลดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม

จากความสำคัญของประเด็นปัญหาดังกล่าวผู้ศึกษาจึงมีความสนใจที่จะศึกษาถึงปัญหาของการอยู่อาศัยในอาคารชุด การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อเป็นแนวทางการกำหนดนโยบายและมาตรการที่จะก่อให้เกิดการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยซึ่งจะเป็นประโยชน์ทั้งต่อตัวผู้อยู่อาศัย เจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด และหน่วยงานอื่น ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องต่อไป และทำให้การดำเนินการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ เป็นไปอย่างรวดเร็ว ก่อให้เกิดคุณภาพการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงระดับของปัญหาในการอยู่อาศัยในอาคารชุด
2. เพื่อศึกษาถึงการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง และผลของการมีส่วนร่วมที่มีต่อคุณภาพการอยู่อาศัย
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการแก้ปัญหาการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนการกำหนดนโยบายและมาตรการที่จะก่อให้เกิดการมีส่วนร่วมเพื่อคุณภาพการอยู่อาศัยที่ดี

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

### 1.3.1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ในการศึกษาคั้งนี้ได้กำหนดเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่ศึกษาไว้ดังนี้

1. เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาถูก โดยพิจารณาจากราคาขายในระดับประมาณ 300,000 บาทต่อหน่วย และตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครหรือปริมณฑล
2. มีขนาดของโครงการอาคารชุดที่ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ ในชนิดและจำนวนที่คล้ายคลึงหรือใกล้เคียงกัน
3. การใช้งานของอาคารชุดเป็นอาคารชุดที่ก่อสร้างในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียงกัน โดยมีการดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปี
4. จำนวนผู้อยู่อาศัยไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนห้องชุดในอาคารชุด

จากการรวบรวมข้อมูลจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ได้คัดเลือกโครงการอาคารชุดพักอาศัยตามหลักเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่ศึกษาที่กำหนดขึ้นมาจำนวน 13 โครงการ และพบว่าโครงการตามเกณฑ์ดังกล่าวโดยมากจะตั้งอยู่บริเวณชานเมืองของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีความเชื่อมต่อกัน

### 1.3.2 ขอบเขตของเนื้อหาที่ศึกษา

การศึกษาคั้งนี้มีขอบเขตการศึกษาประกอบด้วย

1. ศึกษาถึงปัญหาในการอยู่อาศัยในอาคารชุดในด้านของการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
2. ศึกษาถึงการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในด้านลักษณะการมีส่วนร่วมและระดับการมีส่วนร่วม จากคุณลักษณะ

ทั่วไปและปัจจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอาคารชุด ตลอดจนความรู้ความเข้าใจทางกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้อยู่อาศัย

3. ศึกษาถึงผลของการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อคุณภาพการอยู่อาศัย โดยคุณภาพการอยู่อาศัยนั้นพิจารณาจาก

- ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลางและด้านสภาพแวดล้อมทางสังคมภายในอาคารชุด
- คุณภาพของสภาพแวดล้อมที่ประเมินโดยผู้วิจัย

#### 1.4 นิยามศัพท์ในการศึกษา

1) การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด หมายถึง การให้ความร่วมมือในด้านการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ การมีส่วนร่วมในการปฏิบัติ การมีส่วนร่วมในผลประโยชน์ และการมีส่วนร่วมในการติดตามและประเมินผล เป็นการเข้าร่วมรับผิดชอบปัญหาในอาคารชุดพักอาศัยของตนโดยเกิดจากความรู้ความเข้าใจถึงสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันเพื่อดำเนินการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ต้องการ

2) คุณภาพการอยู่อาศัย หมายถึง การอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่ดีถูกสุขลักษณะซึ่งเป็นองค์ประกอบหนึ่งของการมีคุณภาพชีวิตที่ดีสนองต่อความต้องการของมนุษย์ทั้งทางด้านร่างกายและจิตใจ

3) อาคารชุด หมายถึง อาคารที่มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดถูกต้องตามกฎหมาย โดยที่ตัวอาคารนั้นบุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

4) ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่นอกจากส่วนที่เป็นห้องชุด เช่น ดาดฟ้า เสาเข็ม ส่วนที่เป็นที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารชุด และที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของรวมทุกคน เช่น สระว่ายน้ำ สนามกีฬาส่วนรวม ตลอดจนทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟต์ บันได เป็นต้น

5) ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด หมายถึง ประชากรในการศึกษาครั้งนี้ ซึ่งได้แก่ผู้ที่อยู่อาศัยในห้องชุด โดยเน้นไปที่หัวหน้าครอบครัว หรือภรรยา ตลอดจนบุคคลในครอบครัว

6) นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลที่ทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ตามมติของเจ้าของร่วม

## 1.5 ขั้นตอนการศึกษา

การดำเนินการวิจัยมีระเบียบวิธีการและขั้นตอนการวิจัยดังต่อไปนี้

1. ทำการศึกษาเบื้องต้นจากเอกสารและข้อมูลต่าง ๆ เพื่อให้ทราบถึงแนวความคิดและทฤษฎี เพื่อสามารถนำข้อมูลดังกล่าวเป็นแนวในการปฏิบัติงาน และเป็นข้อมูลพื้นฐานในการทำวิจัย โดยมีการศึกษาดังนี้

- 1.1 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการมีส่วนร่วมของประชาชน
- 1.2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมของที่พักอาศัย
- 1.3 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพการอยู่อาศัยซึ่งส่งผลต่อคุณภาพชีวิต
- 1.4 กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย

2. คัดเลือกตัวอย่างในพื้นที่ที่ใช้ในการศึกษา โดยพิจารณาจากเกณฑ์ที่กำหนดไว้เป็นหลัก โดยกำหนดประชากรเป้าหมายในการศึกษาวิจัย คือ ประชากรที่พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดในพื้นที่ศึกษาโดยกำหนดให้เป็น หัวหน้าครัวเรือนหรือคู่สมรส เว้นแต่กรณีที่ไม่พบหัวหน้าครัวเรือนหรือคู่สมรส อาจให้สมาชิกอื่นทำหน้าที่แทนได้

3. จัดวางแผนดำเนินการวิจัย โดยกำหนดขอบเขตให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และขอบเขตของการวิจัยเป็นการศึกษาโดยวิธีการสำรวจ (Field Survey) โดยมีการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถาม การสัมภาษณ์จากผู้อยู่อาศัย และการเข้าไปสังเกตถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยโดยตัวผู้วิจัยเอง

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ประกอบด้วย

1. การสังเกต โดยการรวบรวมข้อมูลด้านกายภาพของอาคารชุด ได้แก่ สภาพแวดล้อมของอาคารชุด สภาพของทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด โดยผู้ทำการวิจัยเอง
2. การสัมภาษณ์ โดยการสัมภาษณ์ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการวิจัย
3. แบบสอบถาม โดยแบ่งเนื้อหาแบบสอบถามออกเป็น 6 ส่วน คือ
  - ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับคุณลักษณะทั่วไปและปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดของผู้อยู่อาศัย
  - ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ
  - ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางระดับบุคคล

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย ในการดูแลสภาพแวดล้อม และจัดการทรัพย์สินส่วนกลางระดับชุมชน

ส่วนที่ 5 ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมใน อาคารชุด

- ด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลาง
- ด้านสภาพแวดล้อมทางสังคมภายในอาคารชุด

#### 4. การวิเคราะห์ข้อมูล

- ส่วนของข้อมูลที่ไม่ใช่เชิงปริมาณ ที่ได้จากการศึกษาภาคเอกสาร และการสังเกตใช้ วิธีวิเคราะห์และสังเคราะห์เสนอในเชิงพรรณนา โดยอาศัยหลักการ แนวคิด และทฤษฎีทางการศึกษา

- ส่วนข้อมูลในเชิงปริมาณ ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลและการหาค่าสถิติเป็นค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และการลำดับความสำคัญ มีการทดสอบไคสแควร์เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปร โดยใช้ตารางไขว้ (Cross-Tabulation) และมีการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของกลุ่มย่อย ด้วยสถิติ t จากการทดสอบ t-test เมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของกลุ่มย่อย 2 กลุ่ม และด้วยสถิติ F ratio จากการวิเคราะห์ความผันแปร (Oneway Analysis of Variance) เมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของกลุ่มย่อย 3 กลุ่มขึ้นไป โดยจัดทำเป็นตารางและมีคำอธิบายประกอบ

5. นำผลที่ได้จากการวิเคราะห์ทั้งทางด้านเนื้อหาและทางสถิติ นำมาทำการสรุปผลของการวิจัย เพื่อแสดงประเด็นต่าง ๆ ที่ได้จากการวิจัย และแนวทางในการเสนอข้อเสนอนี้

### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. สามารถใช้ข้อสรุปจากการศึกษา เป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับใช้ประกอบการนำเสนอแนะแนวทาง และมาตรการที่จะก่อให้เกิดการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางทั้งในพื้นที่ศึกษาและประยุกต์ใช้ในพื้นที่อื่น ๆ ได้ในอนาคต

2. เสนอนแนะแนวทางในการแก้ไขกฎระเบียบ หรือข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และบทบาทของผู้อยู่อาศัย เพื่อให้มีการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

## บทที่ 2

### ทบทวนวรรณกรรม

ในบทนี้จะกล่าวถึงการแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสุขภาพแวดล้อมและจัดการทรัพยากรส่วนกลางในอาคารชุดราคาถูกมาประกอบประเด็นปัญหาและวัตถุประสงค์ของการศึกษาเพื่อที่จะเชื่อมโยงและกำหนดตัวแปรเพื่อทำการศึกษาวิจัยและกำหนดกรอบแนวความคิดในการศึกษา โดยสามารถแบ่งออกได้ดังนี้

2.1 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการมีส่วนร่วมของประชาชน

2.2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมของที่พักอาศัย

2.3 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพการอยู่อาศัยซึ่งส่งผลต่อคุณภาพชีวิต

2.4 แนวความคิดทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย

2.5 กรอบแนวความคิดในการศึกษา

โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 2.1 แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการมีส่วนร่วม

ในการศึกษาครั้งนี้จำเป็นต้องศึกษาเกี่ยวกับแนวความคิด ทฤษฎี ตลอดจนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการมีส่วนร่วมของประชาชน เนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกับประเด็นปัญหาและวัตถุประสงค์ของการศึกษาที่ต้องการศึกษาถึงการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสุขภาพแวดล้อมและจัดการทรัพยากรส่วนกลางในอาคารชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 2.1.1 ความหมายของการมีส่วนร่วมของประชาชน

การมีส่วนร่วมของประชาชนมีหลายลักษณะแตกต่างกันไปในแต่ละวัตถุประสงค์ ได้มีผู้ให้คำนิยามของการมีส่วนร่วมไว้หลายท่านตามลักษณะของประเด็นที่ทำการศึกษา ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้.-

การมีส่วนร่วมของประชาชน หมายถึง การให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาซึ่งจะเป็นวิธีการที่ทำให้ประชาชนสามารถช่วยตัวเองได้โดยประชาชนจะเป็นผู้ร่วมมือกันกระทำการพัฒนามิใช่เป็นเพียงผู้รับการพัฒนาเท่านั้น เนื่องจากเป็นผู้ที่ได้รับผลจากการพัฒนาโดยตรง (นิรันดร์ จงวุฒิเวศย์. 2527) และเป็นการร่วมมือปฏิบัติร่วมรับผิดชอบด้วยกันไม่ว่าจะเป็นปัจเจกบุคคลหรือของกลุ่มคนเพื่อดำเนินการพัฒนาเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่ต้องการและพึงประสงค์ (กรรณิการ์ ชมดี. 2524 ; สุรีย์ ตัณฑศรีสุโรจน์. 2531)

การมีส่วนร่วมประกอบด้วย 3 มิติ คือ มิติที่หนึ่ง ได้แก่ การมีส่วนร่วมในการตัดสินใจว่าควรทำและทำอย่างไร ส่วนมิติที่สอง ได้แก่ การมีส่วนร่วมเสียสละในการพัฒนา และการลงมือปฏิบัติการตามที่ได้ตัดสินใจ สำหรับมิติที่สาม ได้แก่ การมีส่วนร่วมในการแบ่งปันผลประโยชน์ที่เกิดจากการดำเนินงานและการประเมินผล (ชวัญชัย วงศ์นิติกร. 2532) มีปัจจัยทางสภาพทางสังคม-เศรษฐกิจ อาชีพ และที่อยู่อาศัยเข้ามาเกี่ยวข้องและกิจกรรมต่าง ๆ จะได้รับความร่วมมือและบรรลุความสำเร็จได้จะต้องได้รับความความเห็นพ้องต้องกันของคนส่วนมากหรือการดำเนินงานกิจกรรมในนามกลุ่ม องค์การของชุมชน (โสภณ หมวดทอง. 2533)

สำหรับแนวความคิดของการมีส่วนร่วม (Concept of Participation) ที่จะพัฒนาชุมชนและสังคมให้มีการพัฒนาชีวิตความเป็นอยู่ให้เจริญก้าวหน้าขึ้นเกิดจากแนวความคิด 3 ประการ ดังนี้ (บุญชัย เกิดปัญญาวัฒน์. 2535)

- ความสนใจและห่วงกังวลร่วมกัน ซึ่งเกิดจากความสนใจ ความห่วงกังวลส่วนบุคคล ซึ่งบังเอิญพ้องต้องกันกลายเป็นความสนใจและความห่วงกังวลร่วมกันของส่วนรวม
- ความเดือดร้อนและความไม่พึงพอใจร่วมกันที่มีต่อสถานการณ์ที่เป็นอยู่นั้นผลักดันให้พุ่งไปสู่การรวมกลุ่ม วางแผน และลงมือกระทำร่วมกัน
- การตกลงใจร่วมกันที่จะเปลี่ยนแปลงกลุ่มหรือชุมชนไปในทิศทางที่พึงปรารถนา การตัดสินใจร่วมกันนี้ จะต้องรุนแรงมากพอที่จะทำให้เกิดความริเริ่มกระทำการที่ตอบสนองความเห็นชอบของคนส่วนใหญ่ที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมนั้น

และสำหรับการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ผู้ศึกษาขอให้คำจำกัดความของการมีส่วนร่วมว่า "การมีส่วนร่วม" หมายถึง ความร่วมมือของประชาชนในกิจกรรมหรือสิ่งที่เห็นพ้องต้องกัน จากสภาพที่เป็นอยู่ปัจจุบันนำมาสู่สำนึกรับผิดชอบและแสดงบทบาทในการดำเนินการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงให้เป็นไปตามทิศทางที่ต้องการและบรรลุวัตถุประสงค์

### 2.1.2 ลักษณะของการมีส่วนร่วม

จากการรวบรวมการศึกษาลักษณะของการมีส่วนร่วมสามารถแบ่งลักษณะของการมีส่วนร่วมได้ดังนี้ การเข้าร่วมประชุม (attendance at meeting) การร่วมกันออกค่าใช้จ่าย (financial contribution) การเข้าเป็นสมาชิก (membership) การถือตำแหน่งผู้นำ (position of leadership) (Chapin and Lee J.carry อ้างใน เทียมรัตน์ อินทรีย์. 2542) นอกจากการแบ่งลักษณะการมีส่วนร่วมข้างต้นแล้ว กรรณิการ์ ชมดี (2526) ยังได้สรุปลักษณะของการมีส่วนร่วมเพิ่มเติมในด้านสถานะของการมีส่วนร่วมออกเป็นผู้ใช้แรงงาน (employers) การมีส่วนร่วมออกวัสดุอุปกรณ์ (material contribution) การมีส่วนร่วมเป็นผู้บริโภค (customers) การมีส่วนร่วมสัมภาษณ์ (interviewer) การมีส่วนร่วมเป็นผู้ชักชวน (solicitor) และการมีส่วนร่วมเป็นผู้ริเริ่ม (entrepreneurs)

ขวัญชัย วงศ์นิติกร (2532) ได้ทำการศึกษาและแบ่งลักษณะของการมีส่วนร่วมเพิ่มเติม ดังนี้ การออกความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ การตีปัญหาให้กระจ่าง การออกเสียงสนับสนุน คัดค้านปัญหา การออกเสียงเลือกตั้ง การบริจาคเงิน การใช้โครงการที่เป็นประโยชน์ให้ถูกต้อง การช่วยเหลือในการรักษาโครงการ และการทำงานกันตัวนำการเปลี่ยนแปลง

### 2.1.3 รูปแบบและขั้นตอนของการมีส่วนร่วม

การมีส่วนร่วมของประชาชนมีรูปแบบและขั้นตอนการมีส่วนร่วมสามารถสรุปได้ ดังนี้

Cohen and Uphoff (1980) ได้แบ่งชนิดของการมีส่วนร่วมออกเป็น 4 ชนิด ดังนี้

1. การมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ (Decision Making) ประกอบด้วย 3 ขั้นตอน คือ ริเริ่มตัดสินใจ ดำเนินการตัดสินใจ และตัดสินใจปฏิบัติการ เป็นขั้นตอนที่มีความสำคัญ เพราะเป็นการระบุถึงความต้องการของชุมชนด้วยผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนนั่นเอง

2. การมีส่วนร่วมในปฏิบัติการ (Implementation) ประกอบด้วย การสนับสนุน ด้านทรัพยากร การบริหาร และการประสานขอความช่วยเหลือ

3. การมีส่วนร่วมในผลประโยชน์ (Benefits) ทั้งทางด้านวัตถุ ด้านสังคม ซึ่งจะอยู่ในรูปของบริการหรือสาธารณูปการต่างๆที่ช่วยเสริมให้ชุมชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น และผลประโยชน์ส่วนบุคคลซึ่งเป็นผลประโยชน์ทางด้านจิตใจ

4. การมีส่วนร่วมในการประเมินผล (Evaluation) ซึ่งเป็นขบวนการที่จะทำให้รับทราบถึงผลของการดำเนินการว่าบรรลุเป้าหมายหรือไม่

นอกจากนี้ อคิน รพีพัฒน์ (2524) และเจมส์ค็อกซ์ บีนทอง (2527) ได้แบ่งขั้นตอนของการมีส่วนร่วมไว้ 4 ขั้นตอน เช่นกัน คือ

1. การค้นหาปัญหา สาเหตุของปัญหาตลอดจนแนวทางแก้ไข
2. การตัดสินใจเลือกแนวทาง และวางแผนพัฒนาแก้ไขปัญหา
3. การปฏิบัติงานในกิจกรรมการพัฒนาตามแผน
4. การประเมินผลงานกิจกรรมการพัฒนา

จากขั้นตอนการดำเนินงานต่างๆ ไพรัตน์ เตชะรินทร์ (2527) กล่าวว่า ควรให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมตั้งแต่นั้นต้น ได้แก่ ร่วมหาข้อมูล ร่วมหาสาเหตุของปัญหา ร่วมปรึกษาหารือหาทางแก้ไขปัญหา ร่วมการตัดสินใจ ร่วมการปฏิบัติงาน ร่วมการติดตามประเมินผลและบำรุงรักษาโครงการ

### 2.1.4 ระดับของการมีส่วนร่วม

ได้มีการเสนอแบบจำลองของการมีส่วนร่วมของชุมชนในประเทศด้อยพัฒนาโดย Choguill (1996) โดยนำแบบจำลองของ Arnstein (1969) มาเป็นแนวทางแล้วปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมกับประเทศในโลกด้อยพัฒนามากขึ้น โดยได้เสนอว่าการมีส่วนร่วมของชุมชนไม่ได้มีความหมายเพียงการตัดสินใจในเรื่องการเมืองเท่านั้นแต่ยังหมายรวมไปถึงการได้ผ่านการช่วยเหลือซึ่งกันและกัน (Mutual – Help) ในระยะเริ่มแรกแล้วค่อยได้รับความช่วยเหลือจากภายนอกตามความจำเป็นพื้นฐานต่าง ๆ โดยมีแนวคิด 8 ชั้น ดังนี้-

1. Empowerment การที่ชุมชนมีอำนาจส่วนใหญ่ในการวางแผนและตัดสินใจด้วยตนเองโดยอาจได้รับความช่วยเหลือจากองค์กรภายนอก เช่น NGOs หรือองค์กรอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. Partnership การที่ชุมชนมีส่วนร่วมกับภาครัฐในการตัดสินใจโดยผ่านโครงการตามนโยบาย โดยชุมชนเป็นผู้รับผิดชอบในการใช้และการปรับปรุงพัฒนาต่อไปในอนาคต
3. Conciliation การที่ชุมชนมีส่วนร่วมโดยรัฐเป็นผู้วางแผนดำเนินการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ โดยชุมชนมีส่วนร่วมในการตัดสินใจบางส่วน
4. Dissimulation การดำเนินการต่างๆโดยทางชุมชนมีโอกาสเข้าร่วมเป็นกรรมการพัฒนาแต่ไม่มีบทบาทในการร่วมออกความคิดเห็นต่อโครงการ
5. Diplomacy การที่ชุมชนปรับปรุงช่วยเหลือตนเองหรือได้รับความช่วยเหลือหลักจากองค์กรภายนอก โดยที่รัฐมีเพียงโครงการที่เป็นรูปเล่มไม่ได้มีการดำเนินการจริง
6. Informing การที่ชุมชนได้รับข่าวสารทางเดียวจากรัฐโดยไม่สามารถนำข้อเท็จจริงของข้อมูลที่มีอยู่ป้อนกลับไปได้
7. Conspiracy ไม่มีส่วนร่วมอย่างเป็นทางการในขั้นตอนของการตัดสินใจโดยทางรัฐไม่ได้ให้ความสำคัญกับการช่วยเหลือคนจน
8. Self – Management เป็นการดำเนินการปรับปรุงชุมชนโดยผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนเองซึ่งจะประสบความสำเร็จหรือไม่ก็ตามก็ถือว่ามีผลในแง่บวกกับชุมชน

### 2.1.5 ลักษณะเฉพาะของบุคคล

โดยทั่วไปมนุษย์มีการตอบสนองต่อสิ่งแวดล้อมที่มีผลต่อการดำเนินชีวิตที่แตกต่างกันออกไป (Riordon. 1971 อ้างใน สัจชัย สุทธิพันธุ์วิหาร. 2539) โดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

1. กลุ่ม unaware หมายถึง บุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่วางเฉยไม่ตระหนักถึงภาวะแวดล้อมถึงแม้จะมีผลกระทบต่อนตนเองก็ตาม

2. กลุ่ม unaffected หมายถึง บุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่รับรู้และเข้าใจถึงความกดดันทางภาวะแวดล้อมแต่แสดงออกโดยหาทางลดความกดดันดังกล่าวลงโดยการสร้างกลไกมาทดแทนทั้งทางด้านร่างกายและจิตใจ

3. กลุ่ม fatalist หมายถึง บุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่มีความเชื่อว่าเหตุการณ์ต่างๆ เป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้และไม่มีผู้ใดเป็นผู้กระทำให้เกิดขึ้นโดยบางครั้งพบว่าบุคคลกลุ่มนี้มีแนวคิดต่อต้านการมีส่วนร่วมแบบประชาธิปไตย

4. กลุ่ม active participant บุคคลหรือกลุ่มคนที่มีปฏิริยาแสดงความคิดเห็นอยู่บ้างโดยเชื่อว่าอาจจะมีส่วนร่วมช่วยในการแก้ปัญหาได้แต่พบว่ามีเป็นส่วนน้อย โดยสามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้-

4.1 express group เป็นกลุ่มที่ต่อสู้คัดค้านเหตุการณ์บางอย่างเพื่อป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับสิ่งที่เราให้ความสนใจเป็นพิเศษมักจัดตั้งในรูปของชมรม สมาคม และมีการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ที่ถูกต้องแก่สมาชิก

4.2 instrumental group เป็นกลุ่มที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลข่าวสาร สร้างจิตสำนึกแก่ประชาชน ให้รักและหวงแหนในธรรมชาติ เพื่อการดำรงชีวิตที่มีคุณภาพ เป็นการกระทำที่หวังผลระยะยาวมากกว่ากลุ่ม express

นอกจากความแตกต่างดังกล่าวแล้ว Riordon ยังชี้ให้เห็นถึงข้อจำกัดในการมีส่วนร่วมของประชาชนว่า มนุษย์มักจะแสดงความคิดเห็นที่บิดเบือนไปจากความเป็นจริงเนื่องจากจำเป็นจะต้องได้รับสิ่งกระตุ้นให้เกิดความรู้สึกอยากมีส่วนร่วม การที่มนุษย์จะช่วยเหลือซึ่งกันและกันจะต้องเกิดจากการเผชิญเหตุการณ์หรือสถานการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งร่วมกัน นอกจากนี้ยังสามารถปรับตัวโดยการใช้กลไกในการป้องกันตัวเอง (defense mechanism) เพื่อยอมรับหรือหลีกเลี่ยงผลกระทบที่เกิดขึ้นได้และมีจำนวนไม่น้อยที่มักโยนอำนาจการตัดสินใจในเรื่องที่สลับซับซ้อนให้กับรัฐหรือผู้เชี่ยวชาญ ในการแสดงความคิดเห็นนั้นหากมีระยะเวลาสั้นจะแสดงความคิดเห็นโดยใช้อารมณ์มากกว่าเหตุผล

จากข้อจำกัดดังกล่าวอาจทำให้การดำเนินงานในกิจกรรมต่างๆไม่เกิดประสิทธิภาพเท่าที่ควรหรืออาจไม่บรรลุถึงเป้าหมายของการมีส่วนร่วมหรือไม่ตรงตามความต้องการของประชาชนอย่างแท้จริง

### 2.1.6 การรับรู้ข้อมูลข่าวสาร

ในการที่จะพัฒนาการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสุขภาพแวดล้อมและการจัดการทรัพยากรสิ่งแวดล้อมนั้น การรับรู้ข้อมูลข่าวสารนั้นเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญที่จะทำให้ผู้อยู่อาศัยได้รับข้อมูลข่าวสารและอาจมีการส่งต่อข้อมูลถึงกัน ทำให้ทราบถึงปัญหาต่าง ๆ

ภายในอาคารชุดดังที่ ลดาวัลย์ พอใจ (2536) ได้กล่าวว่า การที่บุคคลต่าง ๆ ได้รับข่าวสารและความรู้ความเข้าใจและตระหนักถึงปัญหานั้นมาสู่การร่วมมือกันในการแก้ไขปัญหาต่อไป โดยข่าวสารและความรู้ต่าง ๆ อาจจะออกมาในรูปของสื่อต่าง ๆ เช่น บอร์ดข้อมูลข่าวสาร แผ่นพับ เอกสาร เป็นต้น

สำหรับในเรื่องของกระบวนการติดต่อสื่อสารนั้นจะประกอบไปด้วยผู้ส่งสารหรือแหล่งกำเนิดสาร สาร ช่องทางการสื่อสาร และผู้รับสาร ในส่วนของช่องทางการสื่อสารนั้น เป็นวิธีการที่ ผู้ส่งสารส่งสารไปยังผู้รับ สามารถแยกออกเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้ (Roger. 1973 อ้างใน เทียมรัตน์ อินทรีย์. 2541)

- ช่องทางสื่อสารมวลชน (Mass Media Channel) เป็นวิธีการถ่ายทอดข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับสื่อมวลชน เช่น ภาพยนตร์ วิทยุ โทรทัศน์ และสิ่งตีพิมพ์อื่น ๆ อาทิเช่น หนังสือพิมพ์ นิตยสาร วารสาร เป็นต้น

- ช่องทางสื่อสารระหว่างบุคคล (Interpersonal Channel) เป็นการติดต่อระหว่างบุคคลเพื่อถ่ายทอดข่าวสาร ระหว่างผู้ส่งสารและผู้รับสาร ในรูปแบบของการให้และรับข่าวสารความรู้ เช่น การบอกเล่า การให้การศึกษา การฝึกอบรม เป็นต้น

และในการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดนั้น ผู้อยู่อาศัยมีการติดต่อสื่อสารกันระหว่างผู้อยู่อาศัยด้วยกันเองและมีการติดต่อสื่อสารกับผู้บริหารอาคารชุด ซึ่งจะเกิดขึ้นได้โดยมีการติดต่อโดยตรงเป็นส่วนตัวระหว่างผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารอาคารชุด มีการจัดการสัมมนาขึ้นภายในอาคารชุด มีการติดต่อประกาศข่าวสารต่างๆ ให้ผู้อยู่อาศัยทราบถึงข้อมูลต่างๆ และการมีจดหมายข่าวส่งให้เจ้าของห้องชุดทราบความเป็นไปในอาคารชุด (พัสดราภรณ์ มีศิริ. 2542)

นอกจากนี้จากการศึกษาวิจัยพบว่า ผู้ที่มีการรับรู้ข่าวสารมากจะมีส่วนร่วมในกระบวนการมีส่วนร่วมมากกว่าผู้ที่ได้รับข่าวสารน้อยกว่า (เพ็ญรพี ฝูงกลิ่น. 2543) และสำหรับในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้พอจะสรุปได้ว่าการรับรู้ข่าวสารของผู้อยู่อาศัยมีผลต่อการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เนื่องจากได้รับทราบถึงปัญหาหรือความเป็นไปในปัจจุบันของอาคารชุดที่ตนอยู่อาศัยนำมาสู่การร่วมมือกันในการแก้ไขปัญหาต่อไป

### 2.1.7 ทักษะคติ

ทัศนคติ (Attitude) ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน กล่าวว่า ทัศนคติเป็นคำสมาสระหว่างคำว่า “ทัศนะ” ซึ่งแปลว่า ความเห็น กับคำว่า “คติ” ซึ่งแปลว่า แบบอย่างหรือลักษณะ ดังนั้นจึงให้ความหมายรวมว่า ลักษณะของความเห็นที่เป็นความรู้สึกส่วนตัวที่เห็นด้วยหรือไม่เห็นด้วยต่อเรื่องใดเรื่องหนึ่งหรือบุคคลใดบุคคลหนึ่ง (มณฑล จันทร์แจ่มใส. 2541)

ทัศนคติประกอบด้วยความรู้สึก 2 ส่วน คือ ความรู้สึกชอบหรือไม่ชอบ และความรู้สึกหรือความเชื่อซึ่งอธิบายถึงลักษณะตลอดจนความสัมพันธ์ของสิ่งหนึ่งที่มีต่อสิ่งอื่นๆ และเกี่ยวกับประโยชน์ของทัศนคติต่างๆกันไป แต่ถ้าหมดประโยชน์คนจะเปลี่ยนทัศนคติไปด้วย (Katz อ้างใน ประภาเพ็ญ สุวรรณ. 2526)เชื่อว่าทัศนคติของบุคคลเป็นส่วนที่มีผลทำให้เกิดการปฏิบัติของบุคคล (Agenda for action) หรือมีผลในทางปฏิบัตินั่นเอง เหตุผลก็เพราะว่าความเชื่อทุกอย่างที่รวมกันเข้าเป็นทัศนคตินั้นไม่ว่าจะเป็นความเชื่อทางด้านการอธิบาย การประเมินค่าหรือการสนับสนุนก็ตามจะเป็นตัวแทนของความพร้อมในการที่จะกระทำสิ่งใดสิ่งหนึ่งถ้าถูกกระตุ้นอย่างเหมาะสม (Milton Rodeach อ้างใน มณฑล จันทร์แจ่มใส. 2541)

นอกจากนี้ Foster (1952) ได้กล่าวว่าการเกิดทัศนคติมาจากสาเหตุ 2 ประการ คือ

1. ประสบการณ์ที่บุคคลมีต่อบุคคลหรือเหตุการณ์ ทัศนคติจึงเกิดในตัวบุคคลจากการ ได้พบได้เห็น ได้คุย ได้ทดลอง ซึ่งถือว่าเป็นประสบการณ์โดยตรง (Direct experience) และการได้ยินได้ฟังได้เห็นรูปภาพ หรือได้อ่านเกี่ยวกับสิ่งต่างๆซึ่งถือเป็นการทางอ้อม (Indirect experience) เนื่องจากเป็นเรื่องของการรับทราบ ดังนั้นบุคคลจะไม้อาจมีทัศนคติต่อสิ่งที่เขาไม่ได้มีประสบการณ์ทั้งทางตรงและทางอ้อมได้

2. ค่านิยมและการตัดสินใจ ค่านิยม คือ การที่บุคคลใดบุคคลหนึ่งจะมีทัศนคติที่ดีหรือไม่ดีต่อสิ่งใดสิ่งหนึ่งหรือมีความรู้สึกต่อสิ่งนั้นถูกหรือผิดย่อมขึ้นอยู่กับวัฒนธรรม ค่านิยม หรือมาตรฐานของกลุ่มที่บุคคลนั้นใช้ชีวิตอยู่

ทัศนคติ มีลักษณะสำคัญ 4 ประการ ดังนี้ (ทิตยา สุวรรณชฎ. 2520)

1. ทัศนคติ เป็นสภาวะก่อนที่พฤติกรรมได้ตอบจะเกิดขึ้นต่อเหตุการณ์หรือสิ่งใดสิ่งหนึ่ง หรือจะกล่าวว่าเป็นสภาวะพร้อมที่จะมีพฤติกรรมจริง

2. ทัศนคติ จะมีความคงตัวอยู่ช่วงระยะเวลาหนึ่งคือมีความมั่นคงถาวรพอสมควร เปลี่ยนแปลงได้ยาก แต่มิได้หมายความว่า จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง

3. ทัศนคติ เป็นตัวแปรที่จะนำไปสู่ความสอดคล้องระหว่างพฤติกรรมกับความรู้สึกนึกคิดไม่ว่าจะเป็นในรูปของการแสดงออกโดยวาจาหรือการแสดงความรู้สึก ตลอดจนการที่จะต้องเผชิญหรือหลีกเลี่ยงต่อสิ่งใดสิ่งหนึ่ง

4. ทัศนคติ มีคุณสมบัติเป็นแรงจูงใจในอันที่จะทำให้บุคคลประเมินผลเลือกสิ่งใดสิ่งหนึ่งซึ่งมีผลในการกำหนดพฤติกรรมจริงด้วย

ทัศนคติมีความสำคัญและมีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมของบุคคล การวัดทัศนคติจึงเป็นการวัดภาวะความโน้มเอียงในการแสดงออก ไม่ใช่การกระทำแต่เป็นความรู้สึกมีลักษณะเป็นนามธรรม (Abstractions) บุคคลอาจจะไม่ให้ข้อเท็จจริงด้วยความจริงใจเพราะเห็นว่าเป็น

เรื่องส่วนตัว แต่การวัดทัศนคติของบุคคลต่อสิ่งใดสิ่งหนึ่งก็สามารถวัดได้โดยอาศัยหลักสำคัญว่า ต้องยอมรับข้อตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการวัดทัศนคติ ความคิดเห็นของบุคคลจะมีลักษณะคงที่หรือคงเส้นคงวาอยู่ช่วงเวลาหนึ่งซึ่งเป็นช่วงที่สามารถวัดได้ การวัดทัศนคติไม่สามารถวัดหรือสังเกตได้โดยตรงจะเป็นการวัดทางอ้อมโดยวัดจากแนวโน้มที่บุคคลแสดงออก ซึ่งจะแสดงออกมาในรูปของความคิด ความรู้สึก เช่น สนับสนุนหรือคัดค้าน ยังมีขนาดหรือปริมาณของความรู้สึกนั้นด้วย ดังนั้น ในการวัดทัศนคตินอกจากจะทำให้ทราบลักษณะหรือทิศทางแล้วยังสามารถทราบถึงระดับความมากน้อยหรือความเข้มข้นของทัศนคติด้วย

### 2.1.8 งานวิจัยที่มีส่วนเกี่ยวข้อง

จากการศึกษาถึงงานวิจัยที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการมีส่วนร่วมของประชาชนพบว่า ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการมีส่วนร่วมสามารถจำแนกออกได้ดังนี้

- รายได้ จากการศึกษารายได้ของ วลัยภรณ์ ดาวสุวรรณ (2533) พบว่ารายได้มีความสัมพันธ์กับการมีส่วนร่วมของประชาชน โดยพบว่าประชาชนที่มีรายได้ต่อปีสูงจะมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมบึงขุนทะเลมากกว่าประชาชนที่มีรายได้ต่อไปต่ำกว่าอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.001 โดยจากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้สูงกว่า 6,000 บาทต่อเดือนมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมบึงขุนทะเลมากกว่ากลุ่มที่มีรายได้ 4,001 - 6,000 บาท, 2,001 - 4,000 บาท และ 2,000 บาท และต่ำกว่าตามลำดับทั้งนี้เพราะกลุ่มที่มีฐานะทางการเงินดีกว่าจะมีความพร้อมทางการเงินและสามารถเข้าร่วมกิจการได้มากกว่า ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่มีฐานะทางการเงินต่ำจะมีความยากลำบากในการทำมาหากินจึงมีส่วนร่วมน้อย

- อาชีพ จากการศึกษารายได้ของ สัญชัย สุติพันธ์วิหาร (2539) พบว่า อาชีพมีความสัมพันธ์กับการมีส่วนร่วมในการปฏิบัติของประชาชนต่อปัญหามลพิษทางน้ำจากชุมชนในทุกกิจกรรมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 คือ อาชีพที่แตกต่างกันจะมีผลต่อการมีส่วนร่วมในการปฏิบัติที่แตกต่างกัน โดยศึกษาพบว่า แม่บ้านหรือพ่อบ้านมีส่วนร่วมมากที่สุด รองลงมาคือ อาชีพรับราชการ ค้าขายและรับจ้างทั่วไปตามลำดับ แต่หลังจากปรับค่าตัวแปรแล้ว อาชีพที่มีส่วนร่วมมากที่สุด ได้แก่ อาชีพรับราชการหรือพ่อบ้านแม่บ้าน รองลงมาคืออาชีพค้าขาย

- ระดับการศึกษา จากการศึกษารายได้ของ อนุชิต อิศริยเมตต์ (2536) พบว่า ประชากรที่ศึกษาที่มีระดับการศึกษาสูงกว่าประถมศึกษา มีความตระหนักถึงการมีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาแม่น้ำเจ้าพระยาเน่าเสียมากกว่าประชากรที่มีการศึกษาในระดับประถมศึกษาและจากการทดสอบ ปรากฏว่า ระดับการศึกษาที่แตกต่างกันมีผลต่อความตระหนักถึงการมีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาแม่น้ำเจ้าพระยาเน่าเสียอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

- ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในชุมชน จากการศึกษาของ วิไลพร สมบูรณ์ชัย (2534) สรุปว่าระยะเวลาที่อยู่อาศัยในท้องถิ่นที่แตกต่างกันจะก่อให้เกิดความแตกต่างกันในเรื่อง การมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยจากการศึกษาพบว่า ประชากรที่มีระยะเวลาที่อยู่อาศัยอยู่ในท้องถิ่น 34 - 60 ปี จะมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติมากกว่ากลุ่มที่อาศัยอยู่ในท้องถิ่น 2 - 33 ปี

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่อระดับของการมีส่วนร่วมดังนี้ การเข้าร่วมกิจกรรมของชุมชน อาชีพ การติดต่อสื่อสารกับผู้นำ ภาวะทางครอบครัวการเป็นสมาชิกกลุ่มต่าง ๆ สถานภาพในชุมชน สถานภาพสมรส อาชีพรอง การได้รับผลประโยชน์โดยตรงจากการดำเนินโครงการหรือกิจกรรม บุคคลหรือกลุ่มที่มีผลต่อการตัดสินใจเข้าร่วมโครงการหรือกิจกรรมและความคิดเห็นเกี่ยวกับสถานภาพและบทบาทในการเข้าร่วมกิจกรรม

ส่วนการศึกษาถึงลักษณะขั้นตอนของการมีส่วนร่วมนั้นพบว่า ประชาชนจะมี ส่วนร่วมในขั้นตอนปฏิบัติ และขั้นตอนในส่วนผลประโยชน์จากการมีส่วนร่วมมากกว่าในขั้นตอนของการริเริ่มเสนอปัญหาเพื่อการตัดสินใจในกิจกรรม และการประเมินผลของการมีส่วนร่วมของชุมชน (วันดี, 2540) และพรทิพย์ อังกุลดี (2539) ทำการศึกษาเรื่อง "การมีส่วนร่วมของสตรีผู้นำในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในจังหวัดราชบุรี" ได้เรียงลำดับลักษณะขั้นตอนของการมีส่วนร่วมจากการมีส่วนร่วมมากไปหาน้อย ดังนี้ การร่วมปฏิบัติ การร่วมศึกษาปัญหา การร่วมการวางแผน การร่วมติดตามผล และการร่วมดูแลรักษา

จากผลการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการมีส่วนร่วมของประชาชน พบว่า ปัจจัยบางประการทางเศรษฐกิจและสังคมเป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการมีส่วนร่วมของประชาชน เช่น ระดับการศึกษา อาชีพ ระยะเวลาที่อยู่ในชุมชน สถานภาพในชุมชน และรายได้ เป็นต้น ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้ จึงได้นำแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องข้างต้น มาเป็นแนวทางในการกำหนดตัวแปรเพื่อทำการวิจัยต่อไป

## 2.2 แนวความคิดและงานวิจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่พักอาศัย

ในการศึกษาครั้งนี้จำเป็นต้องศึกษาแนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมของที่พักอาศัย โดยได้รวบรวมแนวความคิดทางด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ สภาพแวดล้อมทางสังคม และแนวความคิดในการบำรุงรักษาอาคารที่พักอาศัย ดังนี้

### 2.2.1 แนวความคิดทางด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

โดยพื้นฐานความต้องการทางด้านจิตวิทยาของมนุษย์นั้น มีความพอใจต่อการออกแบบด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย ดังนี้ (Abernethy, James. 1970 อ้างใน ธิดารัตน์ สุรินทร์ศักดิ์. 2537)

- ทางด้านสังคม (Community) ควรออกแบบให้มีโอกาสพบปะกันในกลุ่มผู้อยู่อาศัยเพื่อความสัมพันธ์ภายในกลุ่ม มีการใช้ระบบสาธารณูปโภคแบบง่าย ๆ โครงสร้างอาคารมีความแข็งแรง

- มีความเป็นส่วนตัว (Privacy) ควรจะมีความเงียบสงบซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยต้องการ และหน่วยที่พักอาศัยควรออกแบบให้มีมุมมองที่ดีและมีความเป็นส่วนตัว

- มีความปลอดภัย (Security) ควรมีความปลอดภัยและควรมีการแยกทางเดินของคนและรถออกจากกัน

- มีการควบคุมเสียง (Noise control) ควรมีการควบคุมเสียงเนื่องจากมีความสัมพันธ์กับความเป็นส่วนตัวด้วย

องค์ประกอบของหน่วยพักอาศัยที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย คือ ลิฟต์ ห้องโถง ทางเดินหน้าห้อง ขนาดและการจัดพื้นที่ การจัดบริเวณพักผ่อน และบริเวณประกอบอาหาร วัสดุและอุปกรณ์ หน้าต่าง อุณหภูมิ และระบายน้ำ (Becker. 1975)

นอกจากนี้ยังพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ดังนี้

1. ความหนาแน่นและแออัด จากการศึกษาของ วิมลสิทธิ์ หரியางกูร (2525) และกานดา ธรรมปรีชา (2526) พบว่า ขนาดของครัวเรือนมีผลต่อความพึงพอใจในขนาดของที่พักอาศัย

2. ความสูงของห้องพักหรือระดับชั้นพักอาศัย จากการศึกษาของ วิมลสิทธิ์ หரியางกูร (2525) และสำนักวิจัยสถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์ พบว่า ผู้อยู่อาศัยต้องการที่จะอยู่อาศัยในชั้นที่มีความสะดวกในการขึ้นลง

3. แสงสว่าง พบว่าผู้อยู่อาศัยต้องการอยู่อาศัยในห้องที่มีแสงสว่างเพียงพอเพื่อประหยัดค่าใช้จ่าย (อศิน รพีพัฒน์. 2525)

4. ความสะอาด จากการศึกษาของ วิมลสิทธิ์ หรียงกูร (2525) ในเคหะสงเคราะห์ 4 แห่งในกรุงเทพมหานครพบว่า การดูแลรักษาความสะอาดในชุมชนมีความสำคัญต่อผู้อยู่อาศัย

5. ที่จอดรถส่วนตัว ผู้อยู่อาศัยต้องการที่จอดรถที่เพียงพอ ไม่มีปัญหาด้านความคับแคบความไม่ปลอดภัย (กฤษทลทิพย์ มาลากุล ณ อยุธยา. 2526)

จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยต้องการสภาพแวดล้อมทางกายภาพดังนี้ ผู้พักอาศัยต้องการสถานที่พบปะสังสรรค์ในกลุ่มผู้อยู่อาศัย ต้องการความเป็นส่วนตัว ต้องการความปลอดภัย ไม่มีเสียงรบกวน มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ลิฟต์ มีขนาดห้องและทางเดินที่กว้าง มีที่ประกอบอาหาร มีแสงสว่างเพียงพอ ต้องการอยู่ในพื้นที่ชั้นลงสะดวก มีการรักษาความสะอาด และมีที่จอดรถเพียงพอ

## 2.2.2 แนวความคิดทางด้านสภาพแวดล้อมทางสังคม

### 2.2.2.1 เพื่อนบ้าน

พบว่าความสัมพันธ์ทางสังคมของผู้อยู่อาศัยมีผลต่อความพึงพอใจและมีความสำคัญมากขึ้นสำหรับผู้อยู่อาศัยในอาคารสูง โดยมีสามารถแบ่งออกเป็น 2 รูปแบบคือ รูปแบบที่มีการติดต่อที่เห็นได้ชัดเจนโดยง่ายมักทำเป็นปกติวิสัย (Casual Neighbourliness) เป็นการไปทักทายพูดคุยซึ่งกันและกัน และรูปแบบที่มีทัศนคติที่ดีและพอใจจะเป็นมิตรกับเพื่อนบ้านซึ่งสามารถแสดงออกในรูปของการให้ความช่วยเหลือซึ่งกันและกัน (Crisis-Related Neighbourliness)

ซึ่งองค์ประกอบในการเลือกบริเวณที่พักอาศัยนอกจากจะต้องมีสภาพแวดล้อมที่ดีแล้ว ความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิ่งสำคัญเช่นกัน (ธิดารัตน์ สุรินทร์ศักดิ์ 2537)

### 2.2.2.2 องค์การบริหารและการจัดการ

จากการศึกษาของ กานดา ธรรมปรีดา (2526) พบว่าผู้อยู่อาศัยในแฟลตความพึงพอใจในบทบาทของกรรมการแฟลตในการเป็นตัวแทนดำเนินการติดต่อกับการเคหะแห่งชาติและการทำหน้าที่ดูแลทุกข์สุขของผู้อยู่อาศัยในแฟลต

จากการศึกษาพบว่าการมีความสัมพันธ์ทางสังคมของผู้อยู่อาศัยและองค์กรที่ทำหน้าที่บริหารและจัดการที่ดี เป็นสิ่งสำคัญในการอยู่อาศัยร่วมกันของประชาชน

## 2.2.3 แนวความคิดเรื่องการบริหารรักษาทางกายภาพของอาคารชุด

อาคารชุดพักอาศัยนั้น การที่มีการบำรุงรักษาอาคารทางด้านกายภาพทั้งภายในและภายนอกอาคาร จะทำให้โครงการอาคารชุดมีความน่าอยู่อาศัย ซึ่งจะต้องขึ้นอยู่กับดูแล

รักษาสภาพกายภาพของอาคารชุดในส่วนต่าง ๆ ได้แก่ การดูแลพื้นที่อาคารชุดที่ติดอยู่กับดินโดยรอบ (Grounds Maintenance) การดูแลบริเวณทางเดินเท้าและที่จอดรถ (Maintenance of paved Areas) โดยมีการจัดการในเรื่องของ การซ่อมแซม (Repairing) ดูแลพื้นผิวทางเท้าและถนน (Resurfacing) การตรวจตราพื้นผิวทางเท้าและถนน (Policing) การดูแลรักษาหลังคา (Roof Maintenance) ควรมีการตรวจเช็คอยู่เสมอ การดูแลพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร (Interior Custodial Maintenance) พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร ได้แก่ ลิฟต์ บันได ห้องซักฟอก ทางเดินโถง ระเบียง บันได หน้าต่าง และลิฟต์ ควรมีการดูแลและทำความสะอาดตลอดเวลา การดูแลพื้นที่สันทนาการ (Recreational Amenity Maintenance) พื้นที่สันทนาการ ได้แก่ สระว่ายน้ำ คอร์ทเทนนิส และสิ่งอำนวยความสะดวกกลางแจ้งอื่น ๆ ซึ่งจะต้องระวังเรื่องความปลอดภัยและจะมีการดูแลรักษาต่างกันไป การดูแลเครื่องจักรกลอุปกรณ์ต่างๆ (Mechanical Maintenance) สีของอาคารต้องมีการดูแลเป็นพิเศษ (Painting) การควบคุมการใช้พลังงาน (Energy Management) การควบคุมและบริหารการใช้พลังงานภายในอาคารให้มีประสิทธิภาพและทั้งหมดก็เพื่อเป็นการยืดอายุการใช้งานของส่วนประกอบและวัสดุต่างๆภายในอาคาร อีกทั้งยังเป็นการลดค่าใช้จ่ายของการบำรุงรักษาอาคารอีกด้วย

จากแนวความคิดและงานวิจัยข้างต้นนี้ จะนำมาเพื่อประกอบการพิจารณาทางด้านสภาพกายภาพของอาคารชุดโครงการต่างๆ ที่ทำการศึกษา และประกอบในการพิจารณาถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลาง และสภาพแวดล้อมทางสังคมภายในอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งจะมีผลต่อคุณภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยด้วย

## 2.3 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวกับคุณภาพชีวิตซึ่งส่งผลต่อ- คุณภาพการอยู่อาศัย

### 2.3.1 ความหมายและแนวความคิดของคุณภาพชีวิต

คำว่า "คุณภาพชีวิต" นั้น อาจพิจารณาโดยแยกความหมายได้ดังนี้  
คุณภาพ หมายถึง ลักษณะความดี ลักษณะประจำบุคคลหรือสิ่งของ  
ชีวิต หมายถึง ความเป็นอยู่ (พจนานุกรมฉบับบัณฑิตยสถาน พ.ศ.2530)  
ดังนั้น "คุณภาพชีวิต" หมายถึง ลักษณะความเป็นอยู่ที่ดี นอกจากนี้ยังมี นัก  
วิชาการหลายคนให้ความหมาย คุณภาพชีวิต เป็นการแสดงออกในรูประดับความพอใจหรือไม่  
พอใจของบุคคลหนึ่งๆ หรือประสบการณ์หนึ่งๆว่าสิ่งนั้นดีมาน้อยเพียงใด เมื่อเทียบกับมาตรฐาน  
ของตนเอง ( Andrews and Withey. 1976)

นอกจากแนวคิดของคุณภาพชีวิตทางด้านความรู้สึกของบุคคลแล้ว ยังมีแนวคิด  
ทางด้านสภาวะร่างกายและสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นลักษณะคุณภาพชีวิตของบุคคลตามลักษณะที่  
บุคคลอื่นประเมินหรือกำหนดให้ในแง่ความสัมพันธ์กับสังคมว่าคุณภาพชีวิตหมายถึง ชีวิตที่มี  
ความสมบูรณ์ทั้งทางด้านร่างกาย จิตใจและสังคม อันเกิดจากการที่บุคคลสามารถดำรงชีวิตอยู่ได้  
อย่างเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมและค่านิยมของสังคม (ปกรณีย์ วชิรกุล. 2541)

นอกจากนี้ยังมีแนวความคิดที่รวมทั้งสองแนวคิดข้างต้นไว้ว่า คุณภาพชีวิตเป็น  
เรื่องที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพ (Well – Being) ไม่เพียงแต่หมายถึงความอุดมสมบูรณ์ทางวัตถุ เช่น การมี  
อาหารเพียงพอหรือมีที่อยู่อาศัยที่ดีเท่านั้น ยังรวมถึงสิ่งที่เป็นคุณค่าทางจิตใจหรือความรู้สึก เช่น  
ความรู้สึกเป็นเจ้าของชุมชน ความสำเร็จในหน้าที่การงาน ความปลอดภัย เป็นต้น (Campbell  
1976)

### 2.3.2 การประเมินคุณภาพชีวิต

ในการประเมินคุณภาพชีวิตหรือการวัดคุณภาพชีวิตนั้น มีความแตกต่างกันซึ่งจะ  
ขึ้นอยู่กับแนวคิดและวัตถุประสงค์ของการของการศึกษาวิจัย สามารถแบ่งการประเมินคุณภาพ  
ชีวิตออกได้ดังนี้.-

2.3.2.1 ด้านภววิสัย หรือวัตถุวิสัย (Objective) สามารถวัดได้โดยอาศัยข้อมูล  
ด้านรูปธรรมที่มองเห็นได้วัดได้ ได้แก่ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ-สังคม ความมั่นคงทางฐานะ ความมี  
สุขภาพดี เป็นต้น

2.3.2.2 ด้านจิตวิสัย (Subjective) เป็นการประเมินข้อมูลด้านจิตวิทยาเป็นการ  
มองที่ละเอียดและลึกลงไปถึงปัจเจกบุคคลเกี่ยวกับสภาพร่างกายจิตใจของมนุษย์ ซึ่งอาจทำได้

โดยสอบถามความรู้สึก และเจตคติต่อประสบการณ์ของบุคคลเกี่ยวกับชีวิต การรับรู้ต่อความเป็นอยู่ การดำรงชีวิตรวมทั้งสื่อต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับชีวิต และความพึงพอใจในชีวิตในด้านต่าง ๆ

ซึ่งในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จะเป็นการประเมินคุณภาพชีวิตทั้ง 2 ลักษณะ ดังนี้

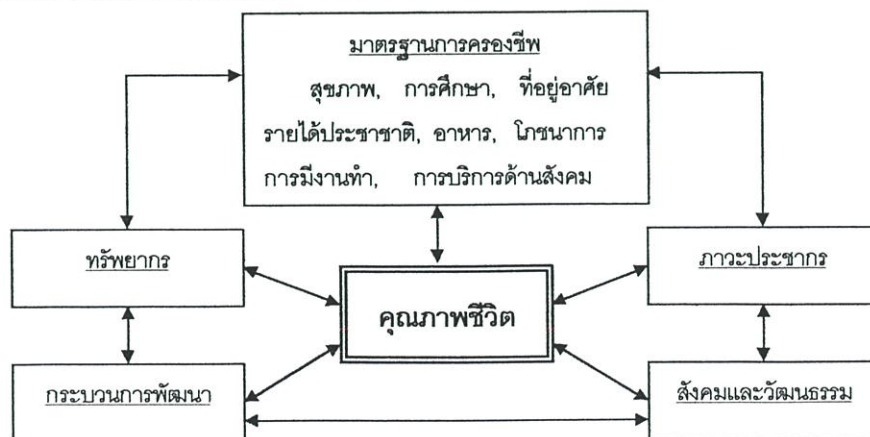
1. การประเมินคุณภาพชีวิตเชิงภววิสัยหรือวัตถุวิสัย (objective) จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยและให้ผู้อยู่อาศัยตอบแบบสอบถามทางด้านคุณลักษณะทางเศรษฐกิจ-สังคม คุณสมบัติที่เกี่ยวข้องเนื่องกับอาคารชุด และจากการเข้าไปสำรวจและสังเกตการณ์ถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพของอาคารชุด

2. การประเมินคุณภาพชีวิตเชิงจิตวิสัย (Subjective) จากการประเมินโดยตัวผู้อยู่อาศัยเอง โดยใช้การสัมภาษณ์และตอบแบบสอบถามทางด้านความรู้สึกและความคิดเห็นสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์ส่วนบุคคล และสภาพแวดล้อมทางสังคมในอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งจะเป็นการรับรู้ต่อความเป็นอยู่ในการดำรงชีวิตรวมทั้งสิ่งต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับชีวิตความพึงพอใจต่าง ๆ

### 2.3.3 องค์ประกอบของคุณภาพชีวิต

การที่บุคคลจะมีคุณภาพชีวิตที่ดีนั้น ต้องขึ้นอยู่กับองค์ประกอบมากมาย แต่ละองค์ประกอบนั้นก็มีความสำคัญมากน้อยแตกต่างกันไป ตามทัศนะของแต่ละบุคคลหรือแต่ละสังคม ดังที่องค์การยูเนสโก (UNESCO, 1978 อ้างใน ปกรณ์ วชิรกุล, 2541) ได้เสนอว่า มีองค์ประกอบหลายด้านที่มีความสัมพันธ์กับคุณภาพชีวิต ได้แก่ อาหาร ภาวะสุขภาพอนามัยและโภชนาการ การศึกษา สิ่งแวดล้อมและทรัพยากร ที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐาน การมีงานทำและค่านิยม ศาสนา จริยธรรม กฎหมายและองค์ประกอบทางด้านจิตวิทยา

นอกจากนี้ Sharma (1975) ยังแสดงถึงความสัมพันธ์และผลกระทบท่อกันเป็นระบบลูกโซ่ของแต่ละองค์ประกอบ จากองค์ประกอบ 5 ประการ ไว้ดังนี้



รูปที่ 2.1 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบคุณภาพชีวิตตามแนวคิดของ Sharma (1975)

พบว่าองค์ประกอบทั้ง 5 อันได้แก่ มาตรฐานการครองชีพ ภาวะประชากร ปัจจัยทางสังคม และวัฒนธรรม กระบวนการพัฒนาและทรัพยากร ซึ่งมาตรฐานการครองชีพนั้นมีที่อยู่อาศัยเป็นองค์ประกอบย่อยอยู่ด้วย

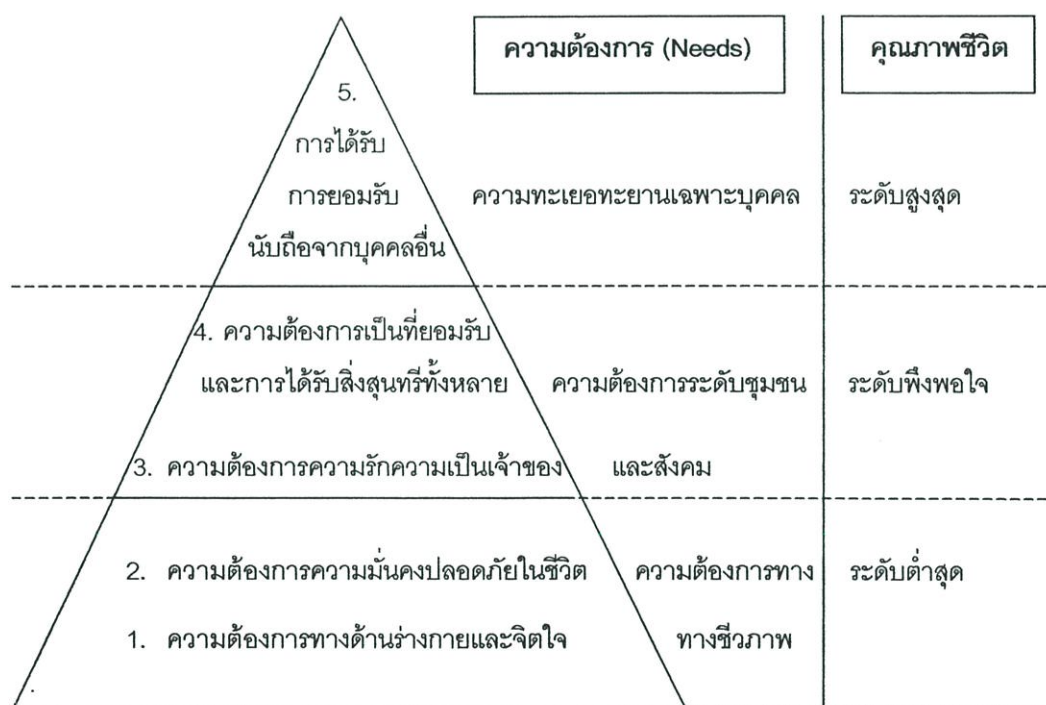
### 2.3.4 ทฤษฎีเกี่ยวกับคุณภาพชีวิต

มนุษย์จะพัฒนาไปสู่ความสุข ความสำเร็จได้ต้องได้รับการสนองตอบตามความต้องการตามขีดลำดับขั้นของความต้อการเสียก่อน ลำดับขั้นของความต้อการของมนุษย์เปรียบเสมือนบันได 5 ขั้น ได้แก่ ความต้อการในระดับที่ 1 คือ ความต้อการทางด้านร่างกายและจิตใจ (Physiological needs) เป็นความต้อการพื้นฐานที่จำเป็นที่สุดต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ เป็นความต้อการด้านสรีระร่างกาย ความต้อการในระดับที่ 2 คือ ความต้อการความมั่นคงปลอดภัยในชีวิต (Safety and security needs) ความต้อการในระดับที่ 3 คือ ความต้อการความรักความเป็นเจ้าของ (Love and belonging needs) ความต้อการที่ 4 คือ ความต้อการเป็นที่ยอมรับนับถือ และการได้รับสิ่งสุนทรีย์ทั้งหลาย (Actualization and esthetics needs) และความต้อการในระดับที่ 5 เป็นความต้อการสูงสุดของมนุษย์ คือ การได้รับการยอมรับนับถือจากบุคคลอื่น (Self actualization needs) ซึ่งถือได้ว่าเป็นความสมหวังและความสำเร็จในชีวิต (Maslow, 1954)



รูปที่ 2.2 แผนผังแสดงลำดับขั้นความต้อการของมนุษย์ตามแนวความคิดของ Maslow (1954)

Sharma (1988) ได้เสนอความคิดความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการของมนุษย์ และระดับคุณภาพชีวิต โดยกล่าวว่า ความต้องการทางชีวภาพ (Bio – physical needs) เป็นความต้องการที่จำเป็นที่สุดในระดับพื้นฐานของการดำรงชีวิต ได้แก่ อาหาร ที่อยู่อาศัย เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค อากาศบริสุทธิ์ ฯลฯ การได้รับปัจจัยเหล่านี้ จะทำให้มนุษย์มีคุณภาพชีวิตระดับต่ำ (Minimal level) ความต้องการระดับชุมชนและสังคม (Psycho – social needs) ได้แก่ การศึกษา การคมนาคมขนส่ง ความมั่นคงปลอดภัยในชีวิตนั้นทนทานการ บริการสังคมอื่นๆ เมื่อมนุษย์ได้รับร่วมกับ Bio – physical needs จะเกิดคุณภาพชีวิตในระดับพึงพอใจ (Satisfaction level) ความต้องการในระดับสูงสุด เป็นความทะเยอทะยานเฉพาะบุคคล (Personal aspiration) ซึ่งเป็นความต้องการในระดับสูงสุดเป็นความต้องการที่แตกต่างกันระหว่างบุคคลต่อบุคคลได้แก่ ความต้องการชื่อเสียง เกียรติยศ ความมั่นคง บุคคลที่บรรลุความต้องการระดับนี้จะมีคุณภาพชีวิตระดับสูง (Maximal level)



รูปที่ 2.3 แผนผังแสดงความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบคุณภาพชีวิตตามแนวคิดของ Maslow กับระดับคุณภาพชีวิตตามแนวคิดของ Sharma (ทิมา ; อัจฉรา นวจินดา และขจีจรัส ภิรมย์ธรรมศิริ. 2532)

ความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบของคุณภาพชีวิตตามแนวคิดของ Maslow กับระดับคุณภาพชีวิตตามแนวคิดของ Sharma กล่าวคือ ถ้าบุคคลได้รับการตอบสนองความ

ต้องการทางด้านร่างกาย ความรู้สึกปลอดภัยมั่นคงในชีวิตบุคคลจะมีคุณภาพชีวิตระดับต่ำสุด ถ้าบุคคลได้รับการตอบสนองความต้องการทางด้านร่างกาย ความรู้สึกปลอดภัยมั่นคงในชีวิต การได้เป็นเจ้าของสิ่งที่รัก การยอมรับนับถือจากตนเองและบุคคลอื่น บุคคลจะมีระดับคุณภาพชีวิตในระดับพึงพอใจและถ้าบุคคลได้รับสนองตอบสิ่งที่ต้องการทั้งทางด้านร่างกาย และจิตใจครบทั้ง 4 องค์ประกอบแล้ว บุคคลยังมีโอกาสแสดงศักยภาพของตนเองให้ประจักษ์ต่อไปคุณภาพชีวิตของบุคคลจะอยู่ระดับสูงสุด คือมีคุณภาพชีวิตมากที่สุด

### 2.3.5 คุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัย

การอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่ดี ถูกสุขลักษณะเป็นองค์ประกอบหนึ่งของการมีคุณภาพชีวิตที่ดี สนองตอบความต้องการของมนุษย์ทางด้านร่างกายและจิตใจตามลำดับขั้นของ Maslow (1954) และความต้องการทางชีวภาพ ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นที่สุดในระดับพื้นฐานของการดำรงชีวิตตามแนวความคิดของ Sharma (1988)

ที่อยู่อาศัยเป็นความจำเป็นพื้นฐานของมนุษย์ (A basic human need) และเป็นองค์ประกอบสำคัญทางด้านเศรษฐกิจของประเทศ ดังจะเห็นได้ว่าประมาณร้อยละ 2-10 ของรายได้ประชาชาติจะถูกใช้ไปเพื่อการลงทุนในเรื่องที่อยู่อาศัย และเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจการลงทุนอื่นๆ แล้ว ธุรกิจที่อยู่อาศัยมีความสำคัญอยู่ในลำดับต้นๆ ของนโยบายและทิศทางการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับประเทศนั้นจะต้องมีความเข้าใจในเรื่องที่อยู่อาศัยอย่างถ่องแท้และเข้าใจบทบาทของที่อยู่อาศัยที่มีต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศเพื่อใช้เป็นดัชนีวัดการพัฒนาได้อย่างมีประสิทธิภาพและนำไปสู่การกำหนดนโยบายทางด้านที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมทั้งในปัจจุบันและในอนาคต (United Nation Centre for Human Settlements)

และไม่ว่าแนวทางหรือนโยบายในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยจะเป็นอย่างไรก็ตาม แนวคิดพื้นฐานและเป้าหมายก็เพื่อความพยายามที่จะพัฒนาเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตให้แก่ประชาชนโดยมุ่งหวังให้มีการกระจายโอกาสการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยและการปรับปรุงสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยให้ถูกสุขลักษณะ เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตของประชาชนให้อยู่ในระดับมาตรฐานการดำเนินชีวิต (Standard of Living) ที่เหมาะสม

ฉะนั้นการมีคุณภาพการอยู่อาศัยที่ดี โดยการได้มีโอกาสอยู่อาศัยในที่ที่เหมาะสมถูกสุขลักษณะและมีความมั่นคงในการอยู่อาศัย และถึงแม้จะมีสถานะเป็นผู้เช่าโดยมิได้เป็นเจ้าของบ้าน แต่หากที่อยู่อาศัยมีความมั่นคง และมีสภาพแวดล้อมที่ถูกสุขลักษณะแล้ว ผู้อยู่อาศัยก็จะมีสุขภาพกายและสุขภาพจิตที่ดี ซึ่งน่าจะเป็นความหมายที่แท้จริงของการเพิ่มคุณภาพชีวิตของประชาชน

## 2.4 แนวความคิดทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีกฎหมายที่มีความเกี่ยวข้องและต้องทำความเข้าใจ ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งทั้งผู้อยู่อาศัยและผู้ประกอบการจำเป็นต้องทำความเข้าใจเพื่อให้ทราบถึงสิทธิและหน้าที่ของตนอันจะก่อให้เกิดความสงบสุขในการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยต่อไป

ศาสตราจารย์ ไชยยศ เหมะรัชตะ ได้ทำการสรุปเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จากคู่มือคอนโดมิเนียม ไว้ดังนี้

### 2.4.1 ความเป็นมาของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

จากความจำเป็นในการที่จะต้องมีการใช้ที่ดินในเขตเมืองได้รับประโยชน์คุ้มค่า เนื่องจากปัญหาของราคาที่ดินในเมืองที่มีราคาแพงโดยเฉพาะในย่านธุรกิจ ทำให้ต้องมีการก่อสร้างตึกให้สูงขึ้น รัฐบาลจึงได้นำระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดมาบังคับใช้เป็นกฎหมาย ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของการเคหะแห่งชาติที่ต้องการกฎหมายอาคารชุด

ในปี พ.ศ. 2511 ทางกระทรวงมหาดไทยได้เสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อขอให้มีกฎหมายเกี่ยวกับการสืบกรรมสิทธิ์บังคับใช้เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อห้องชุดได้โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละหน่วยเป็นเอกเทศแล้วจากคณะรัฐมนตรีเห็นชอบด้วยได้มีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อพิจารณาร่างกฎหมายฉบับบังคับต่อไป เมื่อร่างเสร็จแล้วได้เสนอคณะรัฐมนตรีและส่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาเมื่อปลายปี พ.ศ. 2516 ซึ่งในการพิจารณาได้ประสบปัญหาหลายประการทั้งในข้อกฎหมายและทางปฏิบัติ และมีการระบับร่างพระราชบัญญัตินี้ไว้ก่อนมีผลให้การประกาศใช้กฎหมายอาคารชุดต้องล่าช้าไปเป็นเวลาหลายปี

ทางกระทรวงมหาดไทยได้พยายามหาทางแก้ไขปัญหาต่าง ๆ เรื่อยมา จนท้ายที่สุดได้มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่องจนสามารถออกมาเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน โดยได้มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษตอนที่ 67 เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2522 และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2522 เป็นต้นไป

### 2.4.2 ความหมายและลักษณะของอาคารชุด

อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

จากคำจำกัดความข้างต้น จะเห็นได้ว่าลักษณะสำคัญของระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นจะประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ 2 ประเภท คือ กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล หมายถึง ทรัพย์สินส่วน

ที่จัดไว้เพื่อประโยชน์หรือเป็นของส่วนบุคคลหนึ่ง ๆ โดยเฉพาะ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เรียกว่า “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” และอีกประเภทหนึ่ง คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งมีไว้เพื่อประโยชน์หรือเพื่อใช้ร่วมกันตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เรียกว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” ส่วนหนึ่ง ๆ ของอาคารชุดที่ถูกแบ่งออก จะมีกรรมสิทธิ์ 2 ประเภท ดังกล่าวนี้ควบติดกันอยู่ตลอดเวลา

อาคารชุดหนึ่ง ๆ จะประกอบด้วยตัวอาคารหลังเดียว หรือหลายหลังก็ได้ และจะเป็นอาคารชั้นเดียวหรืออาคารหลายชั้นก็ได้เช่นกัน โดยตัวอาคารจะต้องมีการแบ่งออกเป็น ส่วน ๆ ให้บุคคลแยกถือตามสิทธิ์ได้เฉพาะบุคคลและจะต้องมีส่วนที่เป็นส่วนกลางซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเหล่านั้น โดยอย่างน้อยจะต้องมีส่วนเฉพาะบุคคลตั้งแต่สองส่วนขึ้นไปจึงจะเป็นอาคารชุดได้ อย่างไรก็ตามเงื่อนไขสำคัญที่กฎหมายกำหนดไว้ก็คือ อาคารชุดจะต้องจดทะเบียนเป็นอาคารชุด แม้ว่าลักษณะของอาคารจะเป็นอาคารชุดได้ดังกล่าวมาข้างต้นก็ตาม แต่ถ้ายังไม่ได้ทำการจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก็ยังไม่ถือว่าเป็นอาคารชุดและไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายอาคารชุด

### 2.4.3 สิทธิของเจ้าของห้องชุด

เจ้าของห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน อันได้แก่ ตัวห้องชุดแต่ละห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น โรงเก็บรถยนต์ส่วนตัว เป็นต้น โดยที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด ย่อมมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนได้แต่ผู้เดียว และเจ้าของห้องชุดอื่นจะมาร่วมด้วยไม่ได้ รวมทั้งการมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุด ตัวอาคารชุด ส่วนที่นอกจากส่วนที่เป็นห้องชุด เช่น ดาดฟ้า เสาเข็ม ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น สระว่ายน้ำ สนามกีฬาส่วนรวม และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟต์ บันได เป็นต้น

เจ้าของห้องชุด แม้ว่าจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว แต่การใช้ทรัพย์สินซึ่งหมายถึง การใช้ประโยชน์จากตัวทรัพย์สินนั้นโดยตรง และการใช้สิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นด้วย จะถูกจำกัดโดยข้อกำหนดของกฎหมายหรือข้อบังคับ เพื่อวัตถุประสงค์แห่งการอยู่ร่วมกันของส่วนรวมในอาคารชุดนั้น โดยแยกพิจารณาตามประเภททรัพย์สินได้ดังนี้

1. ทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุดและรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายด้วย (มาตรา 4) ทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของห้องชุด เจ้าของห้องชุดจึงมีสิทธิใช้ และจัดการทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนได้โดยเสรี เช่นเดียวกับเจ้าของตามกรรมสิทธิ์แต่มีข้อจำกัดอยู่ว่าจะต้องไม่กระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน

อันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อทางด้านโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหาย ต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ (มาตรา 13 วรรคท้าย)

2. ทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์รวม ได้แก่ พื้นห้องและผนังกันห้องที่แบ่งเป็นชุด แต่ละห้องชุดออกจากกัน และหมายความรวมถึงเพดานห้องซึ่งเป็นพื้นห้องของห้องชุดที่อยู่ถัดขึ้นไปข้างบนด้วย ทรัพย์ดังกล่าวนี้เป็นกรรมสิทธิ์รวมระหว่างเจ้าของห้องชุดที่ถูกแบ่งแยกนั้น การใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์รวม กฎหมายกำหนดว่าให้เป็นไปตามข้อบังคับ (มาตรา 13 วรรคสอง) อย่างไรก็ตาม ถ้าไม่มีข้อบังคับกำหนดไว้การใช้และการจัดการทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมย่อมเป็นไปตามหลักกฎหมายกรรมสิทธิ์รวมในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ ย่อมมีสิทธิใช้ทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมได้ แต่การใช้นั้นจะต้องไม่ขัดต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น และมีสิทธิจัดการร่วมกัน

3. ทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม (มาตรา 4) คำว่า “ทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน” นั้น ไม่จำกัดว่าต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่รวมถึงสังหาริมทรัพย์ด้วย เช่น เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (มาตรา 15) ดังนั้น สังหาริมทรัพย์จึงเป็นทรัพย์ส่วนกลาง และเป็นส่วนหนึ่งในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดได้

ทรัพย์ส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดทุกคนในอาคารชุดนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดว่าการจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตาม พระราชบัญญัติและตามข้อบังคับ (มาตรา 17) ซึ่งแยกออกพิจารณาได้ดังนี้

3.1 การใช้ทรัพย์ส่วนกลาง หมายถึง การใช้ตัวทรัพย์โดยตรง เช่น การใช้ทางเดินร่วม การใช้ลิฟต์ขึ้นลง เป็นต้น ควบทในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์ส่วนกลางไว้โดยตรง เพราะการใช้ทรัพย์ส่วนกลางมีรายละเอียดปลีกย่อยมาก และขึ้นอยู่กับลักษณะอาคารชุดแต่ละแห่ง ซึ่งย่อมแตกต่างกัน ทั้งในทางสังคมและประเพณีนิยมของผู้อยู่อาศัย ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดในฐานะเจ้าของร่วมที่จะตกลงกันกำหนดเป็นข้อบังคับขึ้น ซึ่งสรุปได้ว่า เจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วมมีสิทธิใช้ทรัพย์ส่วนกลางได้ภายใต้ข้อบังคับที่กำหนดไว้

3.2 การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่จัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด ดังนั้น เจ้าของร่วมจึงไม่มีสิทธิที่จะเข้าจัดการทรัพย์ส่วนกลางโดยตรงได้ คงมีแต่สิทธิจัดการโดยอ้อม กล่าวคือ การควบคุมครอบงำการจัดการอีกชั้นหนึ่ง ได้แก่ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมเจ้าของร่วม และออกเสียงลงมติจัดการในเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งมีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็น

กรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งขยายผลไปถึงคู่สมรสของเจ้าของร่วมด้วย (มาตรา 38 (1) )

ในเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่รวมถึงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น อาจจะทำได้ในบางกรณี แต่จะต้องกระทำในนามของเจ้าของร่วมทั้งหมดเท่านั้น ได้แก่ การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสิ่งหาริมทรัพย์โดยมติที่ประชุมใหญ่ที่ได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดส่วนการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสิ่งหาริมทรัพย์ กฎหมายมิได้กำหนดไว้โดยตรง แต่เห็นว่าย่อมกระทำได้เช่นกันโดยมติของที่ประชุมใหญ่หรือตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

#### 2.4.4 หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด

เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันตามอัตราส่วนของแต่ละคนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ค่าใช้จ่ายบางอย่างกฎหมายกำหนดให้ต้องชำระล่วงหน้า ได้แก่ ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 40 (1) ) ส่วนค่าใช้จ่ายร่วมอื่น ๆ จะต้องชำระเมื่อใด ย่อมเป็นหน้าที่ของที่ประชุมเจ้าของร่วมจะตกลงกันเองหรือกำหนดไว้ในข้อบังคับ ซึ่งหน้าที่ดังกล่าวนี้เป็นหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยตรง นอกจากนั้นเจ้าของห้องชุดอาจต้องมีหน้าที่อย่างอื่น ๆ อีก ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม เช่น ข้อบังคับอาจกำหนดว่าเจ้าของห้องชุดทุกคน จะต้องดูแลรักษาความสะอาดส่วนกลางบริเวณหน้าห้องชุดของตน เป็นต้น หากเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของตนก็อาจถูกนิติบุคคลอาคารชุดฟ้องร้องให้ดำเนินคดีได้

#### 2.4.5 นิติบุคคลอาคารชุด

##### 2.4.5.1 วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดและการจัดตั้ง

วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้ทำหน้าที่จัดการและ ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยกฎหมายกำหนดให้การตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเป็นหน้าที่ของผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่งอาจจะมีเพียง 2 คน หรือหลายคนก็ได้ร่วมกันจัดตั้งขึ้น (มาตรา 31) หลังจากมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เจ้าของโครงการถึงจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้ซื้อได้และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษาด้วย (มาตรา 31 วรรคสอง)

นิติบุคคลอาคารชุดเมื่อจดทะเบียนแล้วย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากเจ้าของร่วม (มาตรา 33 วรรคแรก) จึงมีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ได้เหมือนบุคคลธรรมดา ทั้งนี้ภายในขอบเขตของกฎหมายและวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด นอกจากนั้นนิติบุคคลอาคารชุดยังสามารถใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการ

ต่อสู้กับบุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ด้วย (มาตรา 39)

#### 2.4.5.2 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องร่วมกันจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 72) อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" ไว้ด้วย
2. วัตถุประสงค์ คือ เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
3. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
4. จำนวนเงินค่าใช้จ่ายนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระ

ล่วงหน้า

5. ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 (ถ้ามี)
6. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
7. การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
8. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่

ขอจดทะเบียนอาคารชุด

9. การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการเรียกประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
10. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม
11. การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่งและการพ้นจาก

ตำแหน่งของผู้จัดการ

12. ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

สาระสำคัญดังกล่าวข้างต้นนี้ เป็นเรื่องที่กฎหมายเห็นสมควรให้กำหนดไว้ในข้อบังคับ ดังนั้น ผู้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด อาจจะมีระบุข้อกำหนดอื่น ๆ ไว้ในข้อบังคับนอกเหนือจากนี้ได้

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับในเรื่องสำคัญอันได้แก่ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 49 (1) (3) )

ในส่วนของผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ ผู้จัดการ ซึ่งไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของร่วมและอาจจะแต่งตั้งจากบุคคลภายนอกก็ได้ และจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้เช่นกัน ถ้าเป็นนิติบุคคลให้แต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ (มาตรา 35) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการจะต้องกระทำโดยมติ

ที่ประชุมใหญ่และจะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 48 (27) )

#### 2.4.5.3 คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

สำหรับคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด กฎหมายไม่ได้กำหนดไว้ว่าจะต้องมีแต่ให้เป็นไปตามความต้องการของเจ้าของร่วมว่าเห็นสมควรจัดตั้งหรือไม่อย่างไรก็ตามหากเจ้าของร่วมเห็นสมควรก็สามารถจัดให้มีได้โดยจะแต่งตั้งกรรมการได้ไม่เกิน 9 คน ส่วนการแต่งตั้งกรรมการ การกำหนดเกี่ยวกับวาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง อำนาจหน้าที่และการประชุมของคณะกรรมการเป็นอำนาจของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่จะกระทำได้โดยมติที่ได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม (มาตรา 37)

บุคคลที่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 38) ได้แก่

1. เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
2. ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
3. ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคล ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของ

#### 2.4.6 การประชุมเจ้าของร่วม

การประชุมเจ้าของร่วม กฎหมายกำหนดว่าจะต้องจัดให้มีขึ้นครั้งแรก ภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเรียกว่า "ประชุมใหญ่" และหลังจากนั้นจะต้องจัดให้มีการประชุมใหม่ออย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง (มาตรา 42) ส่วนจะมากแค่ไหนกฎหมายไม่ได้กำหนด ดังนั้น เจ้าของร่วมจึงสามารถตกลงกันให้มีการประชุมใหญ่ทุกสัปดาห์หรือทุกเดือนก็ได้ โดยปกติทั่วไปย่อมกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการที่จะนัดเรียกประชุมแลการบอกกล่าว อาจจะกระทำด้วยวาจาหรือส่งเป็นหนังสือด้วยมือก็ได้หรือส่งทางไปรษณีย์ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ได้อาศัยในอาคารด้วยตนเองก็ได้ อย่างไรก็ตามการบอกกล่าวนัดประชุมจะต้องกระทำต่อ เจ้าของร่วมทุกคนและจะต้องบอกกล่าวให้เจ้าของร่วมทราบล่วงหน้าพอสมควรด้วย

สำหรับองค์ประชุมใหญ่จะต้องประกอบด้วยเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมด้วยตนเองหรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทน ซึ่งมีคะแนนเสียงรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 43)

#### 2.4.7 มติที่ประชุมเจ้าของร่วม

มติที่ประชุมเจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แบ่งออกได้ดังนี้

2.4.7.1 มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 48) ได้แก่

ก. การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคารโดยผู้ต่อเติมเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง

ข. การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

ค. การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

ง. การก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายทั้งหมดหรือเสียหายบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด (มาตรา 50 วรรคแรก)

2.4.7.2 มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 49) ได้แก่

ก. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ข. การซื้อสังหาริมทรัพย์หรือการให้สังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าภาวะติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

ค. การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ง. การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

จ. การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

2.4.7.3 มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์จากเจ้าของส่วนทุกคน ได้แก่ การเลิกอาคารชุด (มาตรา 51 (2) )

2.4.7.4 มติในเรื่องอื่น ๆ นอกจากที่กล่าวไว้ใน ข้อ 2.4.7.1 ถึง ข้อ 2.4.7.3 จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม (มาตรา 44) แต่ทั้งนี้ เจ้าของร่วมอาจจะตกลงกันกำหนดไว้ในข้อบังคับว่ามติในเรื่องใดจะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกว่าที่กำหนดไว้นี้ก็ได้อีก

มติที่ประชุมที่กล่าวมาข้างต้นนี้ หมายถึง มติที่ประชุมใหญ่ที่เจ้าของร่วมทุกคนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ นอกจากนี้ยังมีกรณีพิเศษอีก 2 กรณี ที่กฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมที่มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงเท่านั้น จึงจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ ได้แก่

ก. กรณีที่มีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะกฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่

เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อ ห้องชุดของตน (มาตรา 41)

ข. กรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด กฎหมายกำหนดให้เจ้าของห้องชุดที่เสียหายเท่านั้นมีสิทธิออกเสียงว่าจะก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ มตินั้นจะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของห้องชุดที่เสียหาย (มาตรา 50 วรรคสอง) ส่วนเจ้าของห้องชุดคนอื่นที่ห้องชุดของตนไม่ได้เสียหายไม่มีสิทธิออกเสียงแม้ว่าตนจะต้องร่วมเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เป็นทรัพย์สินกลางด้วยก็ตาม

#### 2.4.8 ค่าใช้จ่ายร่วม

ค่าใช้จ่ายร่วม แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

2.4.8.1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม เช่น ค่าไฟฟ้าและน้ำประปาส่วนกลาง ค่าจ้างขนขยะส่วนกลาง เป็นต้น และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ค่าไฟฟ้าจากการใช้ลิฟต์ ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น ค่าใช้จ่ายประเภทนี้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดแต่ละห้อง ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ (มาตรา 18 วรรคแรก)

2.4.8.2 ค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าดูแลรักษาความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง เงินเดือนผู้จัดการและพนักงาน ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น ค่าใช้จ่ายประเภทนี้เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา 18 วรรคท้าย)

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมในอาคารชุดเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการจะต้องจัดการคำนวณและเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนของแต่ละคนทั้งนี้กฎหมายได้บัญญัติให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 40) ดังต่อไปนี้

1. เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
2. เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่
3. เงินอื่น ๆ เพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

นอกจากนี้ยังมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการอาคารชุด นอกเหนือไปจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้ว ได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องรวมทั้งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตปลูกสร้างและดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดอีกด้วย ซึ่งถ้าผู้อยู่อาศัยได้รับรู้หรือทำความเข้าใจ ย่อมทำให้ทราบถึงสิทธิและหน้าที่ของตนในการอยู่อาศัยในอาคารชุด และยังมีระเบียบและข้อบังคับต่าง ๆ ที่ผู้อยู่อาศัยร่วมกันกำหนดขึ้นเพื่อเป็นแนวปฏิบัติในการอยู่อาศัยร่วมกันเพื่อความเป็นระเบียบมีการจัดการที่ดีส่งผลให้มีคุณภาพการอยู่อาศัยที่ดีตามไปด้วย

## 2.5 กรอบแนวความคิดในการศึกษา

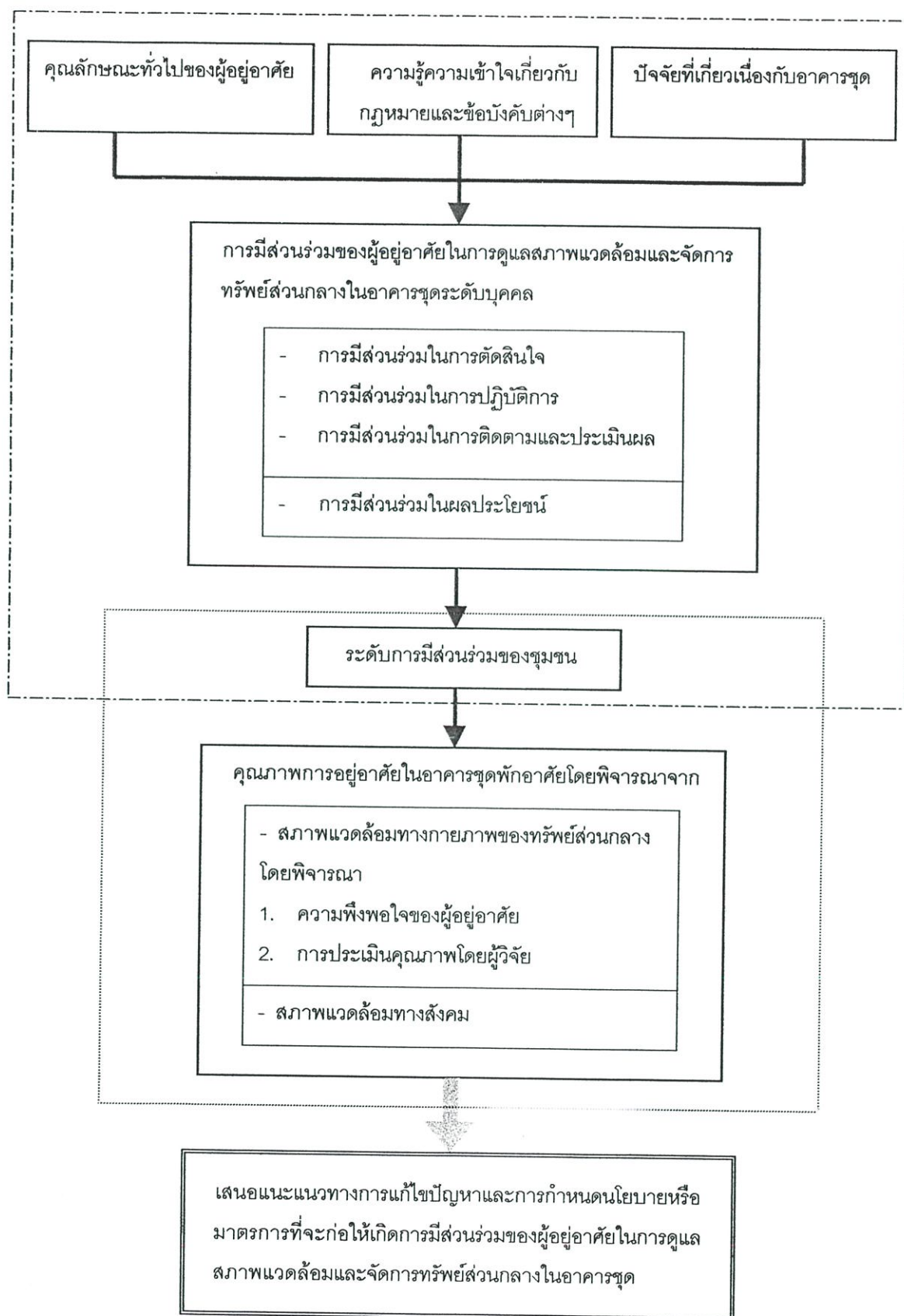
จากผลของการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยดังกล่าวมาข้างต้นมาประกอบประเด็นปัญหาและวัตถุประสงค์ของการศึกษา พบว่ามีปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยซึ่งจะส่งผลไปถึงคุณภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ดังนั้นในการศึกษาคั้งนี้จึงได้นำแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องข้างต้นมาทำการเชื่อมโยงและกำหนดตัวแปรเพื่อทำการศึกษาวิจัยและกำหนดกรอบแนวความคิดในการศึกษา ได้ดังนี้

1. ทำการศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยถึงลักษณะการมีส่วนร่วมในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดทั้งในด้านของการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ การมีส่วนร่วมในการปฏิบัติ การมีส่วนร่วมในการติดตามและประเมินผล และการมีส่วนร่วมในผลประโยชน์ส่วนกลางในระดับบุคคลมาพิจารณาเป็นระดับการมีส่วนร่วมของชุมชนกับคุณภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งวัดจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพเชิงวัตถุวิสัย (Objective) และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพและสังคม ซึ่งเป็นการประเมินด้านจิตวิสัย (Subjective) มาประกอบการพิจารณาคุณภาพการอยู่อาศัย เพราะเนื่องจากลักษณะความเป็นอยู่ที่ดีเป็นส่วนหนึ่งของคุณภาพชีวิตและการมีคุณภาพการอยู่อาศัยที่ดี มีสภาพแวดล้อมที่ถูกละเลยลักษณะ จะเป็นการเพิ่มคุณภาพชีวิตของประชาชน โดยในการประเมินทั้งทางด้านวัตถุวิสัย (Objective) และจิตวิสัย (Subjective) นั้นได้พิจารณาโดยอาศัยแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมของที่พักอาศัยอันได้แก่ แนวความคิดทางด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ สภาพแวดล้อมทางสังคมและแนวความคิดในการบำรุงรักษาอาคารที่พักอาศัย มาประกอบการพิจารณาสภาพกายภาพของอาคารชุดโครงการต่าง ๆ ที่ผู้วิจัยจะต้องทำการประเมิน และประกอบในการพิจารณาถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลางและสภาพแวดล้อมทางสังคมภายในอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งจะมีผลต่อคุณภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย

2. ทำการศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดอันได้แก่ คุณลักษณะทั่วไปและปัจจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอาคารชุดของประชากรผู้อยู่อาศัย ตลอดจนความรู้ความเข้าใจทางด้านกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ซึ่งปัจจัยดังกล่าวนั้นจากการพิจารณาถึงแนวความคิดต่าง ๆ และงานวิจัยที่มีความเกี่ยวข้องน่าจะเป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการมีส่วนร่วมของประชาชน เช่น ในเรื่องระดับการศึกษาพบว่าคนที่ประชากรมีระดับการศึกษาต่างกันจะมีความตระหนักถึงการมีส่วนร่วมต่างกัน โดยผู้ที่มีการศึกษาสูงกว่าประถมศึกษาจะมีความตระหนักถึงการมีส่วนร่วมมากกว่าประชากรที่ที่มีการศึกษาระดับประถมศึกษา ในด้านอาชีพพบว่า การมี

อาชีพที่แตกต่างกันจะมีผลต่อการมีส่วนร่วมในการปฏิบัติต่างกันโดยอาชีพรับราชการและพ่อบ้านแม่บ้านมีส่วนร่วมมากที่สุด รองลงมาคืออาชีพค้าขาย ทางด้านรายได้พบว่ากลุ่มที่มีฐานะทางการเงินดีกว่าจะมีความพร้อมทางการเงินและสามารถเข้าร่วมกิจกรรมได้มากกว่า ในขณะที่กลุ่มที่มีฐานะทางการเงินต่ำจะมีความยากลำบากในการทำมาหากินจึงมีส่วนร่วมได้น้อย ในส่วนของระยะเวลาในการการอยู่อาศัยในชุมชนพบว่า ระยะเวลาที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันจะก่อให้เกิดความแตกต่างกันในเรื่องการมีส่วนร่วมโดยประชากรที่มีระยะเวลาที่อยู่อาศัยมากกว่าจะมีส่วนร่วมมากกว่ากลุ่มที่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยสั้นกว่า นอกจากนี้ก็ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่อระดับการมีส่วนร่วมอีก เช่น การเข้าร่วมกิจกรรมของชุมชน สถานภาพในชุมชน สถานภาพสมรส เป็นต้น นอกจากนี้ปัจจัยทางด้านลักษณะทั่วไปและปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดของประชากรผู้พักอาศัยแล้ว ยังมีความรู้ความเข้าใจทางด้านกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ในอาคารชุดของประชากรผู้อยู่อาศัยที่น่าจะมีผลต่อการมีส่วนร่วม โดยในการอยู่อาศัยในอาคารชุดมีกฎหมายที่มีความเกี่ยวข้องและต้องทำความเข้าใจ เพื่อที่จะทราบถึงสิทธิและหน้าที่ของตนในการอยู่อาศัยในอาคารชุดตลอดจนระเบียบและข้อบังคับต่างๆที่ผู้อยู่อาศัยร่วมกันกำหนดขึ้นเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติในการอยู่อาศัยร่วมกัน เกิดความเป็นระเบียบมีการจัดการที่ดี ในการศึกษาครั้งนี้จึงมีการวัดความรู้ความเข้าใจทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอาคารชุดของผู้อยู่อาศัย เพราะความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย น่าจะส่งผลต่อการมีส่วนร่วมในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย

ดังแสดงกรอบแนวความคิดในการศึกษาในรูปที่ 2.4



รูปที่ 2.4 กรอบแนวความคิดในการศึกษา

## บทที่ 3

### ระเบียบวิธีวิจัย

ในบทนี้เกี่ยวข้องกับระเบียบวิธีวิจัยที่ใช้ในการศึกษาซึ่งจะครอบคลุมเนื้อหาเกี่ยวกับการกำหนดกลุ่มประชากรเป้าหมาย การสุ่มตัวอย่าง การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล การเก็บรวบรวมข้อมูลและการนิยามตัวแปรต่าง ๆ เพื่อนำมาใช้ในการศึกษาถึงการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพยากรส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกและจากแนวคิดต่าง ๆ ที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมดังกล่าวมาแล้วในบทที่ 2 สามารถนำมากำหนดเป็นกรอบแนวความคิด (Conceptual Operation) โดยได้วางแนวทางในการศึกษาออกเป็น 2 ประเด็น ดังต่อไปนี้

1. ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในด้านลักษณะของการมีส่วนร่วมในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพยากรส่วนกลางในอาคารชุดในระดับบุคคลและพิจารณาไปถึงระดับชุมชนกับคุณภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยซึ่งวัดจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพเชิงวัตถุวิสัยและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพและสังคมซึ่งเป็นการประเมินด้านจิตวิสัย

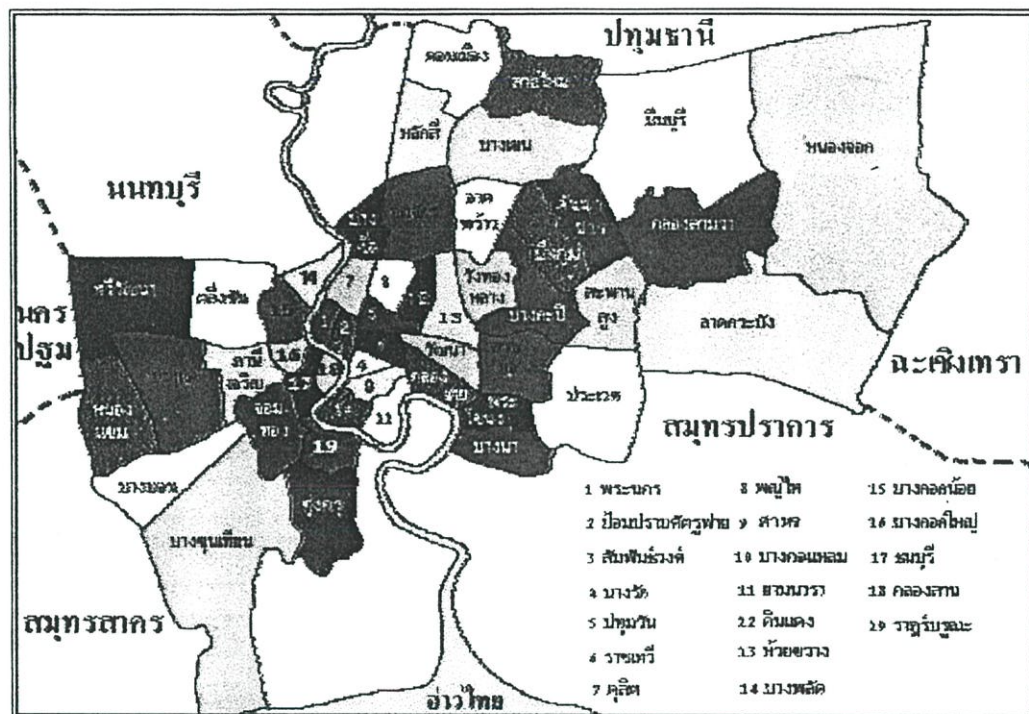
2. ศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพยากรส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย อันได้แก่ คุณลักษณะทั่วไปและปัจจัยที่เกี่ยวข้องเนื่องกับอาคารชุด ตลอดจนความรู้ความเข้าใจทางด้านกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัยของผู้อยู่อาศัย

จากประเด็นการศึกษาดังกล่าวสามารถนำมากำหนดแบบแผนของการวิจัยดังนี้

### 3.1 พื้นที่ศึกษา

อาคารชุดพักอาศัยเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งที่มีบทบาทสำคัญในปัจจุบันเนื่องจากมีลักษณะที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนเมือง ซึ่งพบว่ามีความนิยมการขยายตัวที่มากขึ้นและมีสัดส่วนในปริมาณสูงเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยรูปแบบอื่น ๆ และจะพบว่าในย่านชานเมืองที่เป็นแหล่งชุมชนและมีการคมนาคมที่สะดวก จะมีอาคารชุดพักอาศัยจำนวนมากต้องลดราคาขายลง เนื่องจากผลของภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ซึ่งทำให้ประชาชนสามารถที่จะเป็นเจ้าของได้มากขึ้น และจากผลของราคาอาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาถูกนั้นพบว่า บางที่มีสภาพที่ขาดการดูแล สร้างปัญหาสภาพแวดล้อมให้กับบ้านเมืองการวิจัยครั้งนี้จำเป็นต้องศึกษาถึงคุณภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุดดังกล่าวและจากการพิจารณาถึงเกณฑ์ที่กำหนดในการเลือกพื้นที่ศึกษาที่ได้กล่าวไว้ใน

บทที่ 1 พบว่าโครงการในลักษณะดังกล่าวโดยมากจะเป็นโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งอยู่บริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จึงได้ทำการเลือกพื้นที่ที่ต้องการศึกษาโดยพิจารณาในเขตชานเมืองกรุงเทพมหานคร โดยพิจารณาจากเขตของกรุงเทพมหานครที่เชื่อมต่อกับจังหวัดโดยรอบ ดังแสดงในรูปที่ 3.1 ดังนี้



รูปที่ 3.1 แสดงบริเวณพื้นที่ของกรุงเทพมหานครที่เชื่อมต่อกับจังหวัดโดยรอบ

ซึ่งสามารถแบ่งออกได้ตามเขตที่เชื่อมต่อดังนี้

1. เขตกรุงเทพมหานครที่เชื่อมต่อกับจังหวัดปทุมธานี
2. เขตกรุงเทพมหานครที่เชื่อมต่อกับจังหวัดนนทบุรี
3. เขตกรุงเทพมหานครที่เชื่อมต่อกับจังหวัดสมุทรปราการ
4. เขตกรุงเทพมหานครที่เชื่อมต่อกับจังหวัดสมุทรสาคร
5. เขตกรุงเทพมหานครที่เชื่อมต่อกับจังหวัดฉะเชิงเทรา
6. เขตกรุงเทพมหานครที่เชื่อมต่อกับจังหวัดนครปฐม

จากนั้นทำการคัดเลือกมา 1 กลุ่ม โดยวิธีการสุ่มแบบแบ่งกลุ่ม (Cluster or Area Sampling) โดยสุ่มได้บริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานครที่มีพื้นที่ต่อเนื่องกับจังหวัดนนทบุรี ซึ่งในบริเวณดังกล่าวนี้จะประกอบไปด้วยเขตของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตดอนเมือง เขตหลักสี่ เขตบางซื่อ เขตบางพลัด เขตตลิ่งชัน เขตทวีวัฒนา และพื้นที่ของจังหวัดนนทบุรี ในส่วนที่เชื่อมต่อกับเขตต่าง ๆ ดังกล่าว

## 3.2 ประชากรเป้าหมาย

ประชากรเป้าหมายที่ทำการศึกษาวิจัย คือ ประชากรที่พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดในพื้นที่ศึกษา โดยกำหนดให้เป็นหัวหน้าครัวเรือน, คู่สมรสหรือบุคคลในครอบครัว

## 3.3 ขนาดของประชากรและการสุ่มตัวอย่าง

หลังจากได้พื้นที่ที่ต้องการศึกษาแล้วทำการหาขนาดตัวอย่างและขั้นตอนการสุ่มตัวอย่างไว้ดังนี้

### 3.3.1 ขนาดของประชากร

หาขนาดของตัวอย่างประชากรจาก

$$n = (Z^2 S^2) / d^2$$

เมื่อ  $n$  = ขนาดตัวอย่างที่ควรทำการสุ่ม

$S^2$  = การผันแปรของตัวอย่าง ในที่นี้จะพิจารณาตัวแปรเชิงคุณภาพเป็นหลัก ซึ่งค่า  $S^2$  หรือ  $p(1-p)$  ที่ใหญ่ที่สุดที่จะทำให้คำนวณได้ค่า  $n$  ที่ใหญ่เพียงพอในทุกกรณี คือ  $(0.5) (1-0.5)$

$Z$  = ค่าที่ได้จากตารางการแจกแจงแบบปกติ (Standard Normal) ณ ระดับความเชื่อมั่นที่ต้องการ ซึ่งกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 95

เพราะฉะนั้น ค่า  $Z = 1.96$

$d$  = ค่าความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ยอมรับให้เกิดขึ้นได้ ซึ่งกำหนดให้เท่ากับ  $\pm 0.05$

$$\begin{aligned} \text{แทนค่า } n &= (1.96)^2 * (0.5) (1-0.5) / (0.05)^2 \\ &= 385 \end{aligned}$$

ดังนั้นขนาดตัวอย่างที่ควรทำการสุ่ม คือ 385 ตัวอย่าง

### 3.3.2 การสุ่มตัวอย่าง

จากขนาดของตัวอย่างไม่น้อยกว่า 385 ตัวอย่าง นำมาพิจารณาโดยกำหนดกลุ่มตัวอย่าง 30 รายต่อโครงการ ซึ่งจะประกอบไปด้วยโครงการอาคารชุดพักอาศัย 13 แห่งรวม 390 ตัวอย่าง โดยจะพิจารณาจากพื้นที่ที่ต้องการศึกษาตามเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ดังนี้

1. เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาถูก โดยพิจารณาจากราคาขายในระดับประมาณ 300,000 บาทต่อหน่วย และตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครหรือปริมณฑล

2. มีขนาดของโครงการอาคารชุดที่ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ ในชนิดและจำนวนที่คล้ายคลึงกัน

3. การใช้งานของอาคารชุดเป็นอาคารชุดที่ก่อสร้างในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียงกันโดยมีการดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปี

4. จำนวนผู้อยู่อาศัยไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนห้องชุดในอาคารชุด

โดยการสุ่มตัวอย่างแบ่งออกได้เป็น 2 ขั้นตอน ดังนี้

1. การสุ่มเลือกโครงการอาคารชุดจำนวน 13 โครงการ

ได้อาศัยข้อมูลจากข้อมูลการจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัยของสำนักงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ซึ่งจะให้ข้อมูลเกี่ยวข้องกับรายชื่อของโครงการอาคารชุดพักอาศัย สถานที่ตั้ง ระยะเวลาที่ดำเนินการ จำนวนหน่วยที่พักอาศัย นำมาพิจารณาเฉพาะโครงการที่มีคุณสมบัติตรงตามเกณฑ์ที่ต้องการศึกษา เมื่อนำมาเป็นพื้นฐานในการคัดเลือกโครงการที่ต้องการศึกษา พบว่า โครงการที่มีการดำเนินงานมาประมาณ 5 – 10 ปี มีผู้อยู่อาศัยไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 เป็นโครงการราคาถูกและมีขนาดโครงการใกล้เคียงกัน เป็นโครงการที่มีอยู่มากในปีพุทธศักราช 2536 – 2537 เพราะฉะนั้นจะเลือกเฉพาะโครงการที่จดทะเบียนอาคารชุดในปีพุทธศักราช 2536 และ 2537 ซึ่งทำการสุ่มตัวอย่างแบบง่ายโดยการจับสลากได้ 13 โครงการ ดังนี้

ตารางที่ 3.1 แสดงข้อมูลเบื้องต้นของอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการเก็บรวบรวมข้อมูล

| โครงการอาคารชุดพักอาศัย | จำนวนห้องชุด | จำนวนปีที่ดำเนินการ | ราคาขาย (บาท) |
|-------------------------|--------------|---------------------|---------------|
| โครงการที่ 1            | 356          | 10                  | 370,000       |
| โครงการที่ 2            | 619          | 10                  | 400,000       |
| โครงการที่ 3            | 364          | 9                   | 400,000       |
| โครงการที่ 4            | 377          | 9                   | 350,000       |
| โครงการที่ 5            | 328          | 10                  | 400,000       |
| โครงการที่ 6            | 505          | 10                  | 350,000       |
| โครงการที่ 7            | 370          | 9                   | 420,000       |
| โครงการที่ 8            | 200          | 10                  | 420,000       |
| โครงการที่ 9            | 376          | 10                  | 300,000       |
| โครงการที่ 10           | 240          | 9                   | 300,000       |
| โครงการที่ 11           | 450          | 9                   | 350,000       |
| โครงการที่ 12           | 244          | 9                   | 350,000       |
| โครงการที่ 13           | 285          | 9                   | 400,000       |

2. จากโครงการอาคารชุดที่ทำการคัดเลือกมาได้ดังกล่าวแล้วนั้น ทำการสุ่มตัวอย่าง 30 ตัวอย่างในแต่ละโครงการ โดยการสุ่มตัวอย่างแบบชั้นภูมิ (Stratified Random Sampling) ซึ่งการคัดเลือกในแต่ละอาคารชุดใช้ชั้นพักอาศัยเป็นตัวแบ่ง

โดยแบ่งเป็น ประชากรที่อยู่อาศัยชั้นที่ 2 - 4 เป็นกลุ่มที่ 1  
 ประชากรที่อยู่อาศัยชั้นที่ 5 - 7 เป็นกลุ่มที่ 2  
 ประชากรที่อยู่อาศัยชั้นที่ 8 ขึ้นไป เป็นกลุ่มที่ 3

จากนั้นทำการสุ่มตัวอย่างอย่างง่าย (Simple Random Sampling) โดยการจับสลากกลุ่มที่ได้แบ่งไว้ชั้นละ 10 ตัวอย่างให้ครบตามที่กำหนดไว้โครงการละ 30 ตัวอย่าง

### 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บข้อมูลเพื่อศึกษาถึงการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นการศึกษโดยใช้วิธีการสำรวจ (Field Survey) โดยมีการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถาม การสัมภาษณ์จากผู้อยู่อาศัยและการเข้าไปสังเกตถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพและสภาพแวดล้อมทางสังคมโดยมีการกำหนดวิธีการดังนี้

3.4.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ได้จากการออกแบบสอบถามและการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย การสัมภาษณ์นิติบุคคลอาคารชุดและการสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย

3.4.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ได้จากการรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ จากหนังสือ วารสารและเอกสารสิ่งพิมพ์จากหน่วยงานต่าง ๆ ตลอดจนงานวิจัยต่าง ๆ ที่ได้มีการศึกษาวิจัยไว้แล้ว

### 3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลประกอบด้วย

3.5.1 การสังเกต เป็นการรวบรวมข้อมูลทางด้านกายภาพของอาคารชุด ได้แก่ สภาพแวดล้อมของอาคารชุด สภาพของทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดโดยผู้วิจัยเอง

3.5.2 การสัมภาษณ์ โดยการสัมภาษณ์ผู้ที่อาศัยในอาคารชุดถึงการอยู่อาศัยและปัญหาต่าง ๆ นอกจากนั้นจะเป็นการสัมภาษณ์นิติบุคคลอาคารชุดในด้านการจัดการดูแลอาคารชุด

3.5.3 แบบสอบถาม เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด โดยได้แบ่งเนื้อหาแบบสอบถามออกเป็น 5 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 - คุณลักษณะทั่วไปของผู้อยู่อาศัย ได้แก่ เพศ อายุ การศึกษา อาชีพ รายได้ สถานภาพสมรส และขนาดครัวเรือน

- ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ได้แก่ ลักษณะการอยู่อาศัย ความสัมพันธ์ภายในอาคารชุด การรับรู้ข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวกับอาคารชุด ผลประโยชน์ที่ต้องการจากทรัพย์สินกลางและทัศนคติต่อนิติบุคคลอาคารชุด

ส่วนที่ 2 แบบทดสอบเพื่อวัดความรู้ความเข้าใจทางด้านกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

ส่วนที่ 3 ลักษณะการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินกลางระดับบุคคล ได้แก่ การมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ การมีส่วนร่วมในการปฏิบัติการ การมีส่วนร่วมในการติดตามและประเมินผลและการมีส่วนร่วมในผลประโยชน์

ส่วนที่ 4 การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินกลางระดับชุมชน ได้แก่ ระดับของการมีส่วนร่วมในระดับชุมชนและประสิทธิภาพของการมีส่วนร่วมดังกล่าว

ส่วนที่ 5 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมในอาคารชุด โดยแบ่งออกเป็น

- สภาพแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่ ลิฟต์ บันไดและโถงบันได ล็อบบี้และโถงสาธารณะต่าง ๆ ที่จอดรถ สวนหย่อม ระบบการทิ้งและการจัดเก็บขยะ ระบบความปลอดภัยและทางเดินหน้าห้อง

- ด้านสภาพแวดล้อมทางสังคม ได้แก่ สัมพันธภาพภายในอาคารชุด ความปลอดภัยในการอยู่อาศัย ความรู้สึกเป็นเจ้าของชุมชน การได้รับการยอมรับจากชุมชนและความพอใจในคุณภาพของการอยู่อาศัยโดยรวม

### 3.6 ลักษณะตัวแปร

ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัยแสดงรายละเอียดในตารางที่ 3.2 ประกอบด้วยข้อมูล 9 ลักษณะ ดังนี้

1. คุณลักษณะทั่วไปของประชากรผู้อยู่อาศัย ได้แก่ เพศ อายุ การศึกษา อาชีพ รายได้ สถานภาพสมรส และขนาดครัวเรือน

2. ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดของผู้อยู่อาศัย ได้แก่

- ลักษณะการอยู่อาศัย ประกอบด้วย สิทธิการครอบครองห้องชุด สถานภาพการบริหารอาคารชุดและระยะเวลาที่อยู่อาศัยในอาคารชุด

- ความสัมพันธ์ภายในอาคารชุด ประกอบด้วย การรู้จักเพื่อนบ้าน ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านและการพึ่งพากัน
- การรับรู้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับอาคารชุด ประกอบด้วย ความถี่ในการรับรู้ แหล่งของข้อมูลและรูปแบบของข้อมูล
- ผลประโยชน์ที่ต้องการจากทรัพย์สินส่วนกลาง ประกอบด้วย ความสะอาดภายในชีวิตประจำวัน การพักผ่อนหย่อนใจและความปลอดภัยในชีวิตทรัพย์สิน
- ทศนคติต่อนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วย ความพอใจในการดำเนินงานและผู้ดำเนินงาน

3. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ได้ทำการวัดโดยใช้แบบสอบถามเพื่อวัดระดับความรู้ความเข้าใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อกฎหมายอาคารชุดดังกล่าว โดยแบบสอบถามนั้นมีคะแนนเต็ม 10 ข้อ ที่ได้ทำการประมาณค่าความเชื่อมั่น (Reliability) โดยการวัดความคงเส้นคงวาภายใน (Measure of Internal Consistency) อาศัยสหสัมพันธ์เฉลี่ยภายในคำถามย่อย (Alpha Coefficient) เนื่องจากแบบทดสอบมีการให้คะแนนเป็น 0 และ 1 โดยเมื่อตอบถูกจะให้เป็น 1 และเมื่อตอบผิดจะให้เป็น 0 ซึ่งพบว่ามีความเชื่อมั่น  $\alpha = 0.5154$  แสดงว่าเครื่องมือดังกล่าวมีความสอดคล้องภายในค่อนข้างต่ำอย่างไรก็ดี ก็ยังอยู่ในระดับที่สามารถใช้งานได้ คือไม่ต่ำกว่า 0.50 (Nunnally, 1970)

หลังจากรวบรวมข้อมูลจากแบบทดสอบที่มีคะแนนเต็ม 10 คะแนน พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีคะแนนเฉลี่ย 4.62 คะแนน มีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.52 คะแนนสูงสุด 9 คะแนน และมีคะแนนต่ำสุดที่ 0 คะแนน จากนั้นนำคะแนนที่ได้มาแบ่งเป็นระดับ 3 ระดับ โดยผู้ที่ได้คะแนน ตั้งแต่ 0 ถึง 3 คะแนน อยู่ในระดับที่ 1 จัดเป็นผู้ที่ได้คะแนนในระดับต่ำมีความรู้ความเข้าใจน้อย ผู้ที่ได้คะแนน 4 ถึง 5 คะแนน จัดอยู่ในระดับที่ 2 เป็นผู้ที่ได้คะแนนในระดับปานกลางมีความรู้ความเข้าใจในพอประมาณ ส่วนผู้ที่ได้คะแนนตั้งแต่ 6 คะแนนขึ้นไปจัดอยู่ในระดับที่ 3 เป็นผู้ที่มีคะแนนสูงมีความรู้ความเข้าใจมาก

4. ลักษณะการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย

- การมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ ซึ่งจะพิจารณาจาก การแสดงความคิดเห็นต่อปัญหาและเสนอแนะแนวทางแก้ไข การเข้าร่วมประชุมและการแสดงความคิดเห็นและการลงมติเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย
- การมีส่วนร่วมในการปฏิบัติการ ซึ่งจะพิจารณาจาก การแจ้งเมื่อพบทรัพย์สินส่วนกลางเสียหาย การปฏิบัติตามแผนงานหรือร่วมกิจกรรมต่างๆ การบริจาคและการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย

- การมีส่วนร่วมในการติดตามและประเมินผล ซึ่งจะพิจารณาจากการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานนิติบุคคลอาคารชุด การประเมินผลงานของนิติบุคคลมีส่วนร่วมในการแต่งตั้งและถอดถอน

- การมีส่วนร่วมในผลประโยชน์ โดยพิจารณาจากความถี่ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ ได้แก่ ลิฟต์ บันได ล็อบบี้ ที่ทิ้งขยะรวม สวนหย่อมและที่จอดรถ โดยการมีส่วนร่วมในผลประโยชน์นั้นจะไม่นำมาพิจารณาเป็นการมีส่วนร่วมโดยรวมของผู้อยู่อาศัยเนื่องจากเป็นการวัดถึงความถี่ของการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น

ได้ทำการสร้างมาตรวัดคุณภาพของการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยโดยรวม โดยการรวมคะแนนจากค่าคะแนนองค์ประกอบย่อย ๆ ของระดับการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ การมีส่วนร่วมในการปฏิบัติการ การมีส่วนร่วมในการติดตามและประเมินผลเข้าด้วยกัน ได้ทดสอบความสอดคล้องภายในของมาตรวัด (Reliability Test) พบว่ามีค่า Cronbach's Alpha เท่ากับ 0.7147 ซึ่งแสดงว่ามาตรวัดมีความเชื่อถือได้ในระดับปานกลาง

5. ระดับการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางระดับชุมชน ได้จากการหาค่าเฉลี่ยของการมีส่วนร่วมของสมาชิกในชุมชนนั้น ๆ โดยผู้ที่อยู่ในชุมชนเดียวกันจะมีค่าระดับการมีส่วนร่วมระดับชุมชนที่เท่ากัน

6. ความเห็นเกี่ยวกับโอกาสการมีส่วนร่วมในการดูแลและจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

7. ความเห็นเกี่ยวกับประสิทธิภาพของการมีส่วนร่วมในการดูแลและจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

8. ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลาง อันได้แก่ ลิฟต์ บันไดและโถงบันได ล็อบบี้และโถงสาธารณะต่างๆ ที่จอดรถ สวนหย่อม ระบบการทิ้งและกำจัดขยะ ระบบความปลอดภัยและทางเดินหน้าห้อง ได้ทำการสร้างมาตรวัดคุณภาพของความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลางโดยรวม โดยการรวมคะแนนจากค่าระดับความพึงพอใจในองค์ประกอบย่อย ๆ ของ ลิฟต์ บันไดและโถงบันได ล็อบบี้และโถงสาธารณะต่าง ๆ ที่จอดรถ สวนหย่อม และระบบการทิ้งและกำจัดขยะจากการทดสอบความสอดคล้องภายในของมาตรวัด (Reliability Test) พบว่ามีค่า Cronbach's Alpha เท่ากับ 0.9416 ซึ่งแสดงว่ามาตรวัดมีความเชื่อถือได้ในระดับสูง

9. ความพึงพอใจของผู้อาศัยต่อสภาพแวดล้อมทางสังคมในอาคารชุด ซึ่งจะทำการพิจารณาจาก

- สัมพันธภาพภายในอาคารชุด ได้แก่ สัมพันธภาพกับเพื่อนบ้านห้องใกล้เคียง ผู้พักอาศัยภายในอาคารชุดและกับนิติบุคคลอาคารชุด

- ความปลอดภัยในการอยู่อาศัย ในด้านของความปลอดภัยจากบุคคลภายนอก การใช้อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และความปลอดภัยในทรัพย์สิน

- ความรู้สึกเป็นเจ้าของชุมชน ซึ่งจะทำการพิจารณาจากการที่ผู้อยู่อาศัยช่วยกันดูแลภายในอาคารชุด การช่วยกันตรวจสอบการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของส่วนรวมและการร่วมมือกันอย่างดีในกิจกรรมต่างๆ

- การได้รับการยอมรับจากชุมชน โดยพิจารณาจากการได้รับการยอมรับในเรื่องของการแสดงความคิดเห็น ในการเข้าร่วมกิจกรรมหรือโครงการต่าง ๆ และจากการปฏิบัติที่แสดงออกของผู้อยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด

ได้ทำการสร้างมาตรวัดคุณภาพของความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพแวดล้อมทางสังคมในอาคารชุดโดยรวม โดยการรวมคะแนนจากค่าระดับความพึงพอใจในองค์ประกอบย่อย ๆ ทางด้านสัมพันธภาพภายในอาคารชุด ความปลอดภัยในการอยู่อาศัย ความรู้สึกเป็นเจ้าของชุมชน และการได้รับการยอมรับจากชุมชน จากการทดสอบความสอดคล้องภายในของมาตรวัด (Reliability Test) พบว่ามีค่า Cronbach's Alpha เท่ากับ 0.9380 ซึ่งแสดงว่ามาตรวัดมีความเชื่อถือได้ในระดับสูง

10. ความพึงพอใจในคุณภาพการอยู่อาศัยโดยรวมของผู้อยู่อาศัย

11. คุณภาพของทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งในส่วนนี้จะเป็นการประเมินโดยผู้วิจัยโดยทำการพิจารณาจาก

- ลิฟต์ ในด้านของสภาพการใช้งานและความสะอาด
- ทางเดินหน้าห้อง ในด้านของความสะอาด ความมีระเบียบ สภาพพื้นผิวและความปลอดภัย
- บันไดและโถงบันไดในด้านของสภาพการใช้งาน ความสะอาดและความปลอดภัยในการใช้งาน
- การทิ้งและการจัดเก็บขยะ โดยพิจารณาจากอุปกรณ์จัดเก็บขยะ ได้แก่ ช่องทิ้งขยะ ความสะดวกและความสะอาด
- ระยะทางจากห้องชุดไปยังทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ อันได้แก่ ลิฟต์ บันได จุดที่ทิ้งขยะ ที่จอดรถและสวนหย่อม

ได้ทำการสร้างมาตรวัดคุณภาพของทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยโดยรวม โดยการรวมคะแนนจากการประเมินสภาพขององค์ประกอบย่อย ๆ ของลิฟท์ ทางเดินหน้าห้อง บันไดและโถงบันได การทิ้งและจัดเก็บขยะ และระยะทางจากห้องชุดไปยังทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ จากการทดสอบความสอดคล้องภายในของมาตรวัด (Reliability Test) พบว่ามีค่า Cronbach's Alpha เท่ากับ 0.9380 ซึ่งแสดงว่ามาตรวัดมีความเชื่อถือได้ในระดับสูง

โดยได้แสดงรายละเอียดตัวแปร ระดับของการวัด และเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัย ดังในตารางต่อไปนี้

### ตารางแสดงตัวแปรและเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ตารางที่ 3.2 แสดงตัวแปรคุณลักษณะทั่วไปของประชากรผู้อยู่อาศัย

| ตัวแปรเชิงซ้อน | ตัวแปรเชิงเดี่ยว  | ค่าตัวแปร  | ระดับการวัด    | เครื่องมือ |
|----------------|---|--|----------------|------------|
|                | เพศ   | 1. ชาย<br>2. หญิง  | Nominal scale  | แบบสอบถาม  |
|                | อายุ  | จำนวนปี  | Interval scale | แบบสอบถาม  |
|                | ระดับการศึกษาสูงสุด   | 1. ไม่ได้เรียนหนังสือ<br>2. ประถมศึกษา<br>3. มัธยมศึกษาตอนต้น<br>4. มัธยมศึกษาตอนปลาย/<br>ปวช.<br>5. ปวส./อนุปริญญา<br>6.ปริญญาตรี<br>7. สูงกว่าปริญญาตรี<br>เมื่อทำการวิเคราะห์ได้ยุบ<br>ลงเหลือ 5 อันดับ | Ordinal scale  | แบบสอบถาม  |
|                | อาชีพ   | 1. รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ<br>2. พนักงานบริษัท/ลูกจ้าง<br>เอกชน<br>3. ธุรกิจส่วนตัว/ค้าขาย<br>4. รับจ้างทั่วไป<br>5. นักเรียน/นักศึกษา<br>6. พ่อบ้าน/แม่บ้าน   | Nominal scale  | แบบสอบถาม  |
|                | รายได้  | จำนวนเงิน  | Interval scale | แบบสอบถาม  |
|                | สถานภาพสมรส   | 1. โสด<br>2. สมรส<br>3. ม่าย/หย่า/แยกกันอยู่   | Nominal scale  | แบบสอบถาม  |
|                | ขนาดครัวเรือน<br>จำนวนผู้อยู่อาศัยที่<br>อายุน้อยกว่า 12 ปี | จำนวนคน  | Interval scale | แบบสอบถาม  |

ตารางที่ 3.3 แสดงตัวแปรปัจจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอาคารชุด

| ตัวแปรเชิงซ้อน            | ตัวแปรเชิงเดี่ยว               | ค่าตัวแปร   | ระดับการวัด    | เครื่องมือ |
|---------------------------|--------------------------------|---|----------------|------------|
| ลักษณะการอยู่อาศัย        | สิทธิการครอบครองห้องชุด        | 1. เจ้าของ<br>2. ผู้เช่า<br>3. อยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย  | Nominal scale  | แบบสอบถาม  |
|                           | ค่าเช่าห้องชุด                 | จำนวนเงิน   | Interval scale | แบบสอบถาม  |
|                           | สถานภาพการบริหารอาคารชุด       | 1. เป็นผู้ที่มีสิทธิออกเสียงในฐานะเจ้าของห้องชุด<br>2. เป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด<br>3. ไม่ได้เป็นกรรมการหรือมีสิทธิออกเสียง | Nominal scale  | แบบสอบถาม  |
|                           | ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในอาคารชุด | จำนวนปี   | Interval scale | แบบสอบถาม  |
| ความสัมพันธ์ภายในอาคารชุด | การรู้จักเพื่อนบ้าน            | 1. รู้จักทั้งหมด<br>2. รู้จักเป็นส่วนใหญ่<br>3. รู้จักพอสมควร<br>4. รู้จักเพียงเล็กน้อย<br>5. ไม่รู้จักใครเลย                                 | Ordinal scale  | แบบสอบถาม  |
|                           | ความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้าน      | 1. สนทนากันดีมาก<br>2. พูดคุยกันเมื่อพบหน้า<br>3. ทักทายกันบ้าง 2-3 คำ<br>4. รู้จักแต่ไม่เคยพูดคุยกัน<br>5. ไม่มีความสัมพันธ์กัน              | Ordinal scale  | แบบสอบถาม  |
|                           | การพึ่งพากับเพื่อนบ้าน         | 1. เป็นประจำ<br>2. บ่อยครั้ง<br>3. พอสมควร<br>4. นานๆครั้ง<br>5. ไม่เคยช่วยเหลือพึ่งพากันเลย  | Ordinal scale  | แบบสอบถาม  |

ตารางที่ 3.3 (ต่อ)

| ตัวแปรเชิงซ้อน                                  | ตัวแปรเชิงเดี่ยว                | ค่าตัวแปร   | ระดับการวัด   | เครื่องมือ               |
|---|---------------------------------|---|---------------|--------------------------|
| การรับรู้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัย | ความถี่ในการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร | 1. ไม่เคยรับรู้<br>2. รับรู้บ้างนานๆครั้ง (น้อยกว่าเดือนละครั้ง)<br>3. รับรู้พอสมควร (ประมาณเดือนละครั้ง)<br>4. รับรู้พอบ่อย (ประมาณอาทิตย์ละครั้ง)<br>5. รับรู้บ่อยมาก (เกือบทุกวัน) | Ordinal scale | แบบสอบถาม                |
|   | แหล่งของข้อมูลข่าวสาร           | 1. นิติบุคคลอาคารชุด<br>2. เพื่อนบ้าน<br>3. อื่นๆ   | Nominal scale | แบบสอบถาม<br>การสัมภาษณ์ |
|   | รูปแบบของข้อมูลข่าวสารที่ได้รับ | 1. ป้ายประกาศ, บอร์ดข้อมูล<br>2. จดหมายเวียน<br>3. การบอกเล่า<br>4. อื่นๆ   | Nominal scale | แบบสอบถาม<br>การสัมภาษณ์ |
| ผลประโยชน์ที่ต้องการจากทรัพย์สินกลาง            | ความสะดวกสบายในชีวิตประจำวัน    | 1. น้อยมาก<br>2. น้อย<br>3. ปานกลาง<br>4. มาก<br>5. มากที่สุด   | Ordinal scale | แบบสอบถาม                |
|   | การพักผ่อนหย่อนใจ               |   |               |                          |
|   | ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน  |   |               |                          |
| ทัศนคติต่อนิติบุคคลอาคารชุด                     | ความพอใจในการดำเนินงาน          | 1. ไม่พอใจมาก<br>2. ไม่พอใจ<br>3. เฉยๆ<br>4. พอใจ<br>5. พอใจมาก   | Ordinal scale | แบบสอบถาม                |
|   | ความพอใจในผู้ดำเนินงาน          |   |               |                          |

ตารางที่ 3.4 แสดงตัวแปรความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการพักอาศัยในอาคารชุดและการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

| ตัวแปรเชิงซ้อน                             | ตัวแปรเชิงเดี่ยว   | ค่าตัวแปร   | ระดับการวัด   | เครื่องมือ               |
|--|--|---|---------------|--------------------------|
| ความรู้ความเข้าใจในกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ความเข้าใจในทรัพย์สินส่วนกลาง</li> <li>2. ความเข้าใจในพระราชบัญญัติอาคารชุด</li> <li>3. สิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุด</li> <li>4. หน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด</li> <li>5. สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงมติ</li> <li>6. สิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด</li> <li>7. จำนวนผู้เข้าร่วมประชุมของการประชุมเจ้าของร่วม</li> <li>8. มติคะแนนเสียงในการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง</li> <li>9. มติคะแนนเสียงในการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้และจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง</li> <li>10. อัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมในอาคารชุด</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ตอบถูก</li> <li>0. ตอบผิด</li> <li>0. ตอบไม่ทราบ</li> </ol> | Ordinal scale | แบบสอบถามที่เป็นข้อทดสอบ |
|  | ดัชนีความรู้ความเข้าใจในกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ   | ผลรวมค่าคะแนนจากคำถาม 10 ข้อ (คะแนน 0-10 คะแนน)<br>1. มีความรู้ความเข้าใจน้อย (0-3 คะแนน)             | Ordinal Scale | แบบสอบถามที่เป็นข้อทดสอบ |

ตารางที่ 3.4 (ต่อ)

| ตัวแปรเชิงซ้อน | ตัวแปรเชิงเดี่ยว | ค่าตัวแปร  | ระดับการวัด | เครื่องมือ |
|----------------|------------------|--|-------------|------------|
|                |                  | 2. มีความรู้ความเข้าใจปานกลาง (4-5 คะแนน)<br>3. มีความรู้ความเข้าใจมาก (ตั้งแต่ 6 คะแนนขึ้นไป) |             |            |

ตารางที่ 3.5 แสดงตัวแปรการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ในอาคารชุดพักอาศัยระดับบุคคล

| ตัวแปรเชิงซ้อน               | ตัวแปรเชิงเดี่ยว   | ค่าตัวแปร   | ระดับการวัด   | เครื่องมือ |
|------------------------------|--|---|---------------|------------|
| การมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ   | แสดงความคิดเห็นต่อปัญหาและเสนอแนวทางแก้ไข                  | 1. เคย<br>0. ไม่เคย   | Nominal scale | แบบสอบถาม  |
|                              | เข้าร่วมประชุม   |   |               |            |
|                              | แสดงความคิดเห็นและลงมติเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง |   |               |            |
|                              | ดัชนีการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ                            | ผลรวมค่าคะแนนจากคำถามย่อย 3 ข้อ (คะแนน 0-3 คะแนน)   | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
| การมีส่วนร่วมในการปฏิบัติการ | แจ้งเมื่อพบทรัพย์สินส่วนกลางเสียหาย                        | 1. เคย<br>0. ไม่เคย   | Nominal scale | แบบสอบถาม  |
|                              | ปฏิบัติตามแผนงานหรือร่วมกิจกรรมต่างๆ                       |   |               |            |
|                              | บริจาค   |   |               |            |
|                              | ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง                                     | 1. จ่ายตรงเวลา<br>2. ช้ากว่าไม่เกิน 1 เดือน<br>3. ช้ากว่ากำหนดประมาณ 1-3 เดือน<br>4. ค้างชำระเกิน 3 เดือน | Nominal scale | แบบสอบถาม  |

ตารางที่ 3.5 (ต่อ)

| ตัวแปรเชิงซ้อน                               | ตัวแปรเชิงเดี่ยว  | ค่าตัวแปร   | ระดับการวัด   | เครื่องมือ |
|--|---|---|---------------|------------|
|  |   | เมื่อทำการวิเคราะห์หยุดลง<br>เหลือ 2 กลุ่ม<br>1. จ่ายซ้ำไม่เกิน 1 เดือน<br>0. จ่ายซ้ำเกินกว่า 1 เดือน |               |            |
|  | ดัชนีการมีส่วนร่วม<br>ในการปฏิบัติการ   | ผลรวมค่าคะแนนจาก<br>คำถามย่อย 4 ข้อ<br>(คะแนน 0-4 คะแนน)  | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
| การมีส่วนร่วมใน<br>การติดตามและ<br>ประเมินผล | แสดงความคิดเห็น<br>เกี่ยวกับการดำเนินงาน<br>นิติบุคคล<br>อาคารชุด                   | 1. เคย<br>0. ไม่เคย   | Nominal scale | แบบสอบถาม  |
|  | การประเมินผลงาน<br>ของนิติบุคคล<br>อาคารชุดและมี<br>ส่วนในการแต่งตั้ง<br>หรือถอดถอน |   |               |            |
|  | ดัชนีการมีส่วนร่วม<br>ในการติดตามและ<br>ประเมินผล                                   | ผลรวมค่าคะแนนจาก<br>คำถามย่อย 2 ข้อ<br>(คะแนน 0-2 คะแนน)  | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
| สิทธิในการมีส่วนร่วม<br>ในการตัดสินใจ        | สิทธิในการแสดง<br>ความคิดเห็นและ<br>เสนอแนวทางแก้ไข                                 | 1. มีสิทธิ<br>0. ไม่มีสิทธิ   | Nominal scale | แบบสอบถาม  |
|  | สิทธิในการร่วม<br>ประชุม  |   |               |            |
|  | สิทธิในการแสดง<br>ความคิดเห็นและลง<br>มติเกี่ยวกับการจัด<br>การทรัพย์สินกลาง        |   |               |            |
|  | ดัชนีการมีสิทธิใน<br>การมีส่วนร่วมใน<br>การตัดสินใจ                                 | ผลรวมค่าคะแนนจาก<br>คำถามย่อย 3 ข้อ<br>(คะแนน 0-3 คะแนน)  | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |

ตารางที่ 3.5 (ต่อ)

| ตัวแปรเชิงซ้อน                          | ตัวแปรเชิงเดี่ยว   | ค่าตัวแปร   | ระดับการวัด   | เครื่องมือ |
|---|--|---|---------------|------------|
| สิทธิในการมีส่วนร่วมในการปฏิบัติ<br>การ | สิทธิในการแจ้งเมื่อพบทรัพย์สินกลางเสียหาย                                  | 1. มีสิทธิ<br>0. ไม่มีสิทธิ                                 | Nominal scale | แบบสอบถาม  |
|   | สิทธิในการปฏิบัติตามแผนงานหรือร่วมกิจกรรมต่างๆ                             |   |               |            |
|   | สิทธิในการบริจาค   |   |               |            |
|   | ดัชนีการมีสิทธิในการมีส่วนร่วมในการปฏิบัติการ                              | ผลรวมค่าคะแนนจากคำถามย่อย 3 ข้อ (คะแนน 0-3 คะแนน)           |               |            |
| สิทธิในการติดตามและประเมินผล            | สิทธิในการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานนิติบุคคลอาคารชุด            | 1. มีสิทธิ<br>0. ไม่มีสิทธิ                                 | Nominal scale | แบบสอบถาม  |
|   | สิทธิในการประเมินผลงานของนิติบุคคลอาคารชุดและมีส่วนในการแต่งตั้งหรือถอดถอน |   |               |            |
|   | ดัชนีการมีสิทธิในการมีส่วนร่วมในการปฏิบัติการ                              | ผลรวมค่าคะแนนจากคำถามย่อย 2 ข้อ (คะแนน 0-2 คะแนน)           | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
| การมีส่วนร่วมในผลประโยชน์               | ความถี่ในการใช้ลิฟต์   | 1. ไม่มี<br>2. ไม่เคยใช้<br>3. นานๆครั้ง<br>4. ใช้เป็นประจำ | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
|   | ความถี่ในการใช้บันได   |   |               |            |
|   | ความถี่ในการใช้ลิบบบี้   |   |               |            |
|   | ความถี่ในการใช้ที่ทิ้งขยะรวม   |   |               |            |
|   | ความถี่ในการใช้สวนหย่อม  |   |               |            |

ตารางที่ 3.5 (ต่อ)

| ตัวแปรเชิงซ้อน | ตัวแปรเชิงเดี่ยว               | ค่าตัวแปร   | ระดับการวัด   | เครื่องมือ |
|----------------|--------------------------------|---|---------------|------------|
|                | ความถี่ในการใช้ที่จอดรถ        |   |               |            |
|                | ความถี่ในการใช้ที่จอดรถ        |   |               |            |
|                | ดัชนีการมีส่วนร่วมในผลประโยชน์ | ผลรวมค่าคะแนนจากคำถามย่อย 6 ข้อ (คะแนน 6-24 คะแนน)<br>1. มีส่วนร่วมในผลประโยชน์น้อยมาก (6-12 คะแนน)<br>2. มีส่วนร่วมในผลประโยชน์ปานกลาง (13-18 คะแนน)<br>3. มีส่วนร่วมในผลประโยชน์มาก (19-24 คะแนน) | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |

ตารางที่ 3.6 แสดงตัวแปรระดับการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสุขภาพแวดล้อมและจัดการทรัพยากรส่วนกลางระดับชุมชน

| ตัวแปรเชิงซ้อน | ตัวแปรเชิงเดี่ยว  | ค่าตัวแปร  | ระดับการวัด   | เครื่องมือ |
|----------------|---|--|---------------|------------|
|                | ค่าเฉลี่ยคะแนนรวมการมีส่วนร่วมของสมาชิกในชุมชนนั้น ๆ                      |  | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
|                | ความเห็นเกี่ยวกับโอกาสการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสุขภาพแวดล้อมฯ | 3. มีส่วนร่วมได้มาก<br>2. มีส่วนร่วมได้บางส่วน<br>1. ไม่สามารถมีส่วนร่วม                     | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
|                | ประสิทธิภาพของการดำเนินงานจากระดับของการมีส่วนร่วม                        | 4. ประสิทธิภาพมาก<br>3. ประสิทธิภาพพอสมควร<br>2. ไม่ค่อยมีประสิทธิภาพ<br>1. ไม่มีประสิทธิภาพ | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |

ตารางที่ 3.7 แสดงตัวแปรความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของ  
ทรัพย์สินส่วนกลาง

| ตัวแปรเชิงซ้อน                      | ตัวแปรเชิงเดี่ยว                                | ค่าตัวแปร                                  | ระดับการวัด   | เครื่องมือ |
|-------------------------------------|---|--|---------------|------------|
| ความพึงพอใจต่อ<br>ลิฟต์             | สภาพการใช้งาน                                   | 1. ไม่พอใจมาก<br>2. ไม่พอใจ                | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
|                                     | ระยะเวลาที่รอลิฟต์                              | 3. เฉยๆ<br>4. พอใจ                         |               |            |
|                                     | ความสะดวก                                       | 5. พอใจมาก                                 |               |            |
|                                     | ดัชนีวัดความพึงพอใจต่อลิฟต์                     | ค่าเฉลี่ยคะแนนรวมของ 3 ข้อย่อย (1-5 คะแนน) |               |            |
| ความพึงพอใจต่อบันไดและโถงบันได      | สภาพการใช้งาน                                   | 1. ไม่พอใจมาก<br>2. ไม่พอใจ                | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
|                                     | ความปลอดภัยในการใช้งาน                          | 3. เฉยๆ<br>4. พอใจ                         |               |            |
|                                     | ความสะดวก                                       | 5. พอใจมาก                                 |               |            |
|                                     | ดัชนีวัดความพึงพอใจต่อบันไดและโถงบันได          | ค่าเฉลี่ยคะแนนรวมของ 3 ข้อย่อย (1-5 คะแนน) |               |            |
| ความพอใจในลิบบบี้และโถงสาธารณะต่างๆ | ขนาดพื้นที่                                     | 1. ไม่พอใจมาก<br>2. ไม่พอใจ                | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
|                                     | ความสะดวกในการใช้บริการ                         | 3. เฉยๆ<br>4. พอใจ                         |               |            |
|                                     | การดูแลรักษา                                    | 5. พอใจมาก                                 |               |            |
|                                     | ดัชนีวัดความพึงพอใจต่อลิบบบี้และโถงสาธารณะต่างๆ | ค่าเฉลี่ยคะแนนรวมของ 3 ข้อย่อย (1-5 คะแนน) |               |            |
| ความพึงพอใจต่อที่จอดรถ              | จำนวนเพียงพอต่อการใช้                           | 1. ไม่พอใจมาก<br>2. ไม่พอใจ                | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
|                                     | ความปลอดภัย                                     | 3. เฉยๆ<br>4. พอใจ                         |               |            |
|                                     | การสัญจรระหว่างที่จอดรถกับห้องพักอาศัย          | 5. พอใจมาก                                 |               |            |
|                                     | ดัชนีวัดความพึงพอใจต่อที่จอดรถ                  | ค่าเฉลี่ยคะแนนรวมของ 3 ข้อย่อย (1-5 คะแนน) |               |            |

ตารางที่ 3.7 (ต่อ)

| ตัวแปรเชิงซ้อน                                    | ตัวแปรเชิงเดี่ยว  | ค่าตัวแปร                                     | ระดับการวัด   | เครื่องมือ |
|---|---|---|---------------|------------|
| ความพึงพอใจต่อ<br>สวนหย่อม                        | ขนาดพื้นที่   | 1. ไม่พอใจมาก                                 | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
|   | ความสะดวกในการ<br>ใช้บริการ                               | 2. ไม่พอใจ                                    |               |            |
|   | การจัดแต่งและการ<br>ดูแลรักษา                             | 3. เฉยๆ<br>4. พอใจ<br>5. พอใจมาก              |               |            |
|   | ดัชนีวัดความพึงพอ<br>ใจต่อสวนหย่อม                        | ค่าเฉลี่ยคะแนนรวมของ<br>3 ข้อย่อย (1-5 คะแนน) | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
| ความพึงพอใจต่อ<br>ระบบการทิ้งและ<br>การจัดเก็บขยะ | อุปกรณ์จัดเก็บขยะ   | 1. ไม่พอใจมาก                                 | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
|   | ความสะดวก   | 2. ไม่พอใจ                                    |               |            |
|   | ความสะดวก   | 3. เฉยๆ<br>4. พอใจ<br>5. พอใจมาก              |               |            |
|   | ดัชนีวัดความพึงพอ<br>ใจต่อระบบการทิ้ง<br>และการจัดเก็บขยะ | ค่าเฉลี่ยคะแนนรวมของ<br>3 ข้อย่อย (1-5 คะแนน) | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
| ความพึงพอใจต่อ<br>ระบบความปลอดภัย                 | พนักงาน   | 1. ไม่พอใจมาก                                 | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
|   | ระบบควบคุมการ<br>เข้าออกอาคารชุด                          | 2. ไม่พอใจ                                    |               |            |
|   | ระบบป้องกันอัคคี<br>ภัยภายในอาคาร<br>ชุด                  | 3. เฉยๆ<br>4. พอใจ<br>5. พอใจมาก              |               |            |
|   | ดัชนีวัดความพึงพอ<br>ใจต่อระบบความ<br>ปลอดภัย             | ค่าเฉลี่ยคะแนนรวมของ<br>3 ข้อย่อย (1-5 คะแนน) | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
| ความพอใจต่อทาง<br>เดินหน้าห้อง                    | สภาพการใช้งาน   | - ไม่พอใจมาก                                  | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
|   | ความสะดวก   | - ไม่พอใจ                                     |               |            |
|   | ความมีระเบียบ   | - เฉยๆ<br>- พอใจ<br>- พอใจมาก                 |               |            |
|   | ดัชนีวัดความพึงพอ<br>ใจต่อทางเดินหน้า<br>ห้อง             | ค่าเฉลี่ยคะแนนรวมของ<br>3 ข้อย่อย (1-5 คะแนน) | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |

ตารางที่ 3.7 (ต่อ)

| ตัวแปรเชิงซ้อน  | ตัวแปรเชิงเดี่ยว | ค่าตัวแปร  | ระดับการวัด   | เครื่องมือ |
|---|------------------|--|---------------|------------|
| ดัชนีความพึงพอใจโดยรวมต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลาง |                  | ค่าเฉลี่ยของผลรวมคะแนน<br>ข้อย่อย 24 ข้อ<br>(24-120 คะแนน) | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |

ตารางที่ 3.8 แสดงตัวแปรความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพแวดล้อมทางสังคมในอาคารชุด

| ตัวแปรเชิงซ้อน            | ตัวแปรเชิงเดี่ยว                                     | ค่าตัวแปร                                  | ระดับการวัด   | เครื่องมือ |
|---------------------------|--|--|---------------|------------|
| สัมพันธภาพภายในอาคารชุด   | สัมพันธภาพกับเพื่อนบ้านห้องใกล้เคียง                 | 1. ไม่พอใจมาก<br>2. ไม่พอใจ<br>3. เฉยๆ     | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
|                           | สัมพันธภาพกับผู้พักอาศัยภายในอาคารชุด                | 4. พอใจ<br>5. พอใจมาก                      |               |            |
|                           | สัมพันธภาพกับนิติบุคคลอาคารชุด                       |  |               |            |
|                           | ดัชนีวัดความพึงพอใจในสัมพันธภาพภายในอาคารชุด         | ค่าเฉลี่ยคะแนนรวมของ 3 ข้อย่อย (1-5 คะแนน) | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
| ความปลอดภัยในการอยู่อาศัย | ความปลอดภัยจากบุคคลภายนอก                            | 1. ไม่พอใจมาก<br>2. ไม่พอใจ                | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
|                           | ความปลอดภัยในการใช้อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ | 3. เฉยๆ<br>4. พอใจ<br>5. พอใจมาก           |               |            |
|                           | ความปลอดภัยของทรัพย์สิน                              |  |               |            |
|                           | ดัชนีวัดความพึงพอใจในความปลอดภัยในการอยู่อาศัย       | ค่าเฉลี่ยคะแนนรวมของ 3 ข้อย่อย (1-5 คะแนน) |               |            |

ตารางที่ 3.8 (ต่อ)

| ตัวแปรเชิงซ้อน  | ตัวแปรเชิงเดี่ยว  | ค่าตัวแปร   | ระดับการวัด   | เครื่องมือ |
|---|---|---|---------------|------------|
| ความรู้สึกเป็นเจ้าของ<br>ของชุมชน                       | ผู้อยู่อาศัยช่วยกัน<br>สอดส่องดูแลกัน<br>ภายในอาคารชุด  | 1. ไม่พอใจมาก<br>2. ไม่พอใจ<br>3. เฉยๆ                    | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
|   | ช่วยกันตรวจสอบ<br>การจัดการทรัพย์สิน<br>ส่วนกลางเพื่อ<br>ประโยชน์ของส่วน<br>รวม                 | 4. พอใจ<br>5. พอใจมาก                                     |               |            |
|   | การร่วมมือกันอย่าง<br>ดีในกิจกรรมต่างๆ  |   |               |            |
|   | ดัชนีวัดความพึงพอใจ<br>ในความรู้สึกเป็น<br>เจ้าของชุมชน   | ค่าเฉลี่ยคะแนนรวมของ<br>3 ข้อย่อย (1-5 คะแนน)             | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
| การได้รับการยอมรับ<br>จากชุมชน                          | การได้รับการยอมรับ<br>ในเรื่องของการ<br>แสดงความคิดเห็น   | 1. ไม่พอใจมาก<br>2. ไม่พอใจ<br>3. เฉยๆ                    | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
|   | การได้รับการยอมรับ<br>ในการเข้าร่วมกิจ<br>กรรมหรือโครงการ<br>ต่างๆ                              | 4. พอใจ<br>5. พอใจมาก                                     |               |            |
|   | การได้รับการยอมรับ<br>รับจากการปฏิบัติที่<br>แสดงออกของผู้ที่<br>อยู่อาศัยร่วมกันใน<br>อาคารชุด |   |               |            |
|   | ดัชนีวัดความพึงพอใจ<br>ในการได้รับการ<br>ยอมรับเป็นเจ้าของ<br>ชุมชน                             | ค่าเฉลี่ยคะแนนรวมของ<br>3 ข้อย่อย (1-5 คะแนน)             | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |
| ดัชนีวัดความพึงพอใจ<br>โดยรวมต่อสภาพ<br>แวดล้อมทางสังคม |   | ค่าเฉลี่ยของผลรวมคะแนน<br>ข้อย่อย 12 ข้อ<br>(12-60 คะแนน) | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |

ตารางที่ 3.9 แสดงตัวแปรความพึงพอใจในคุณภาพการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยโดยรวม

| ตัวแปรเชิงซ้อน | ตัวแปรเชิงเดี่ยว                       | ค่าตัวแปร   | ระดับการวัด   | เครื่องมือ |
|----------------|--|---|---------------|------------|
|                | ความพอใจในคุณภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุด | 1. ไม่พอใจมาก<br>2. ไม่พอใจ<br>3. เฉยๆ<br>4. พอใจ<br>5. พอใจมาก | Ordinal scale | แบบสอบถาม  |

ตารางที่ 3.10 แสดงตัวแปรคุณภาพของทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย

| ตัวแปรเชิงซ้อน                          | ตัวแปรเชิงเดี่ยว                       | ค่าตัวแปร  | ระดับการวัด   | เครื่องมือ            |
|---|--|------------|---------------|-----------------------|
| คุณภาพของลิฟต์                          | สภาพการใช้งาน                          | 1. แย่มาก  | Ordinal scale | แบบสำรวจ<br>การสังเกต |
|   | ความสะอาด                              | 2. แย่     |               |                       |
| คุณภาพของทางเดินหน้าห้อง                | ความสะอาด                              | 3. ปานกลาง |               |                       |
|   | ความมีระเบียบ                          | 4. ดี      |               |                       |
|   | สภาพพื้นผิว                            | 5. ดีมาก   |               |                       |
|   | ความสว่าง                              |            |               |                       |
| คุณภาพของบันไดและโถงบันได               | สภาพการใช้งาน                          |            |               |                       |
|   | ความสะอาด                              |            |               |                       |
|   | ความปลอดภัยในการใช้งาน                 |            |               |                       |
| คุณภาพของการทิ้งและจัดเก็บขยะ           | อุปกรณ์จัดเก็บขยะได้แก่ ช่องทิ้งถังขยะ |            |               |                       |
|   | ความสะดวก                              |            |               |                       |
|   | ความสะอาด                              |            |               |                       |
| ระยะทางจากห้องชุดไปยังทรัพย์สินส่วนกลาง | ระยะทางจากห้องชุดไปยังลิฟต์            |            |               |                       |
|   | ระยะทางจากห้องชุดไปยังบันได            |            |               |                       |
|   | ระยะทางจากห้องชุดไปยังจุดที่ทิ้งขยะ    |            |               |                       |
|   | ระยะทางจากห้องชุดไปยังที่จอดรถ         |            |               |                       |

ตารางที่ 3.10 (ต่อ)

| ตัวแปรเชิงซ้อน                        | ตัวแปรเชิงเดี่ยว                   | ค่าตัวแปร  | ระดับการวัด   | เครื่องมือ               |
|---------------------------------------|------------------------------------|--|---------------|--------------------------|
|                                       | ระยะทางจากห้อง<br>ชุดไปยังสวนหย่อม |  |               |                          |
| ดัชนีคุณภาพโดยรวมของทรัพย์สินส่วนกลาง |                                    | ค่าเฉลี่ยผลรวมคะแนนข้อ<br>ย่อย 18 ข้อ<br>(18-90 คะแนน) | Ordinal scale | แบบสำรวจและ<br>การสังเกต |

### 3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล

ตัวแปรต่าง ๆ ในการศึกษาจะถูกนำมาวิเคราะห์ข้อมูลในลักษณะต่าง ๆ ขึ้นอยู่กับลักษณะของข้อมูล จากการเก็บข้อมูลโดยแบบสอบถาม จะใช้วิธีวิเคราะห์ข้อมูลด้วยโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ SPSS (Statistical Package for the Social Science) โดยการศึกษาครั้งนี้ จะอาศัยสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) และมีวิธีการทดสอบ ไคสแควร์ (Chi-Square Test,  $\chi^2$ ) ดังนี้

1. สถิติเชิงพรรณนา ในการบรรยายถึงลักษณะการกระจายของกลุ่มที่เราศึกษาในตัวแปรต่าง ๆ
2. การวิเคราะห์ความสัมพันธ์เบื้องต้น (Association) ระหว่างตัวแปรตามกรอบของการวิจัย

2.1 การทดสอบไคสแควร์ เป็นสถิติที่ใช้วิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ ซึ่งได้แก่ข้อมูลในมาตรานามบัญญัติ (Nominal Scale) และมาตราเรียงลำดับ (Ordinal Scale) โดยจะวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปร จึงใช้ตารางไขว้ (Cross-Tabulation) เพื่อทดสอบความเป็นอิสระต่อกัน กำหนดระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 ถ้าค่า  $\chi^2$  ที่คำนวณได้ มีค่ามากกว่าค่าไคสแควร์ที่ได้จากการเปิดตารางที่ระดับนัยสำคัญและองศาความเป็นอิสระ (Degree of Freedom) เดียวกัน หรือเมื่อค่าความน่าจะเป็น (Significance) มีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่กำหนด สรุปว่าตัวแปรทั้ง 2 มีความสัมพันธ์กัน

2.2 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรเชิงคุณภาพ (Nominal Scale และ Ordinal Scale) และตัวแปรเชิงปริมาณ (Interval Scale และ Ratio Scale) ใช้การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของกลุ่มย่อยด้วยสถิติ t จากการทดสอบ t-test เพื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของกลุ่มย่อย 2 กลุ่ม และด้วยสถิติ F ratio จากการวิเคราะห์ความผันแปร (Oneway Analysis of Variance) เมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของกลุ่มย่อย 3 กลุ่มขึ้นไป หากค่าสถิติ t หรือ

F ratio ที่คำนวณได้จากข้อมูลมีค่าความน่าจะเป็นน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่กำหนด สรุปได้ว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ นั่นคือตัวแปรทั้งสองน่าจะมีความสัมพันธ์กัน

ในการทดสอบความเท่ากันของค่าเฉลี่ยด้วย t-test มีเงื่อนไขเกี่ยวกับการกระจายของกลุ่มย่อย ดังนี้

1. การกระจายของแต่ละกลุ่มย่อยมีลักษณะเป็นการกระจายแบบปกติ (Normal Distribution)
2. การกระจายของกลุ่มย่อยมีความผันแปรเท่ากัน หากทดสอบแล้วเห็นว่าไม่เท่ากัน ก็สามารถใช้สูตรการคำนวณค่า t สำหรับกรณีการกระจายกลุ่มย่อยมีความผันแปรไม่เท่ากัน (Separate Variance Estimate)

ในการทดสอบความเท่ากันของค่าเฉลี่ยด้วยค่าสถิติ F ratio จากการวิเคราะห์ความผันแปร ก็มีเงื่อนไขเกี่ยวกับการกระจายในลักษณะเดียวกัน สำหรับเงื่อนไขเกี่ยวกับความเท่ากันของค่าความผันแปร หากทดสอบแล้วพบว่าไม่เท่ากัน แต่ถ้ากลุ่มย่อยมีขนาดไม่แตกต่าง ก็จะไม่ส่งผลทำให้การทดสอบด้วยค่า F คลาดเคลื่อน

ในการวิเคราะห์ ได้ทำการทดสอบเงื่อนไขเหล่านี้ ซึ่งพบว่า การกระจายจะมีลักษณะไม่แตกต่างจากการกระจายแบบปกติมากจนเกินไป ในเงื่อนไขความเท่ากันของค่าความผันแปรพบว่า ในหลายการวิเคราะห์มีการละเมิดเงื่อนไขนี้ แต่เนื่องจากในการวิเคราะห์เหล่านี้ ได้แบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็นกลุ่มย่อยที่มีขนาดใกล้เคียง จึงเห็นว่าจะสามารถใช้ค่า F ratio ที่คำนวณได้เป็นสถิติทดสอบที่จะไม่ทำให้การแปรผลการวิเคราะห์คลาดเคลื่อนไป

จากนั้นนำผลที่ได้จากการวิเคราะห์ทั้งทางด้านเนื้อหาและทางสถิติ นำมาทำการสรุปผลของการวิจัย เพื่อแสดงประเด็นต่าง ๆ ที่ได้จากการวิจัยและเป็นแนวทางในการเสนอข้อเสนอนะต่อไป

## บทที่ 4

### พื้นที่ศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการเลือกพื้นที่ศึกษาโดยพิจารณาจากขอบเขตของพื้นที่ศึกษาที่ได้กล่าวไว้ในบทที่ 1 โดยมีการกำหนดเกณฑ์ในการที่จะเลือกโครงการอาคารชุดพักอาศัยมาทำการศึกษา โดยพิจารณาตามเกณฑ์ ดังนี้

1. เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาถูก โดยพิจารณาจากราคาขายในระดับประมาณ 300,000 บาทต่อหน่วย และตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครหรือปริมณฑล
2. มีขนาดของโครงการอาคารชุดที่ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ ในชนิดและจำนวนที่คล้ายคลึงหรือใกล้เคียงกัน
3. การใช้งานของอาคารชุดเป็นอาคารชุดที่ก่อสร้างในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียงกันโดยมีการดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปี
4. จำนวนผู้อยู่อาศัยไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนห้องชุดในอาคารชุด

จากเกณฑ์ข้างต้นดำเนินการคัดเลือกโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่จะทำการศึกษาตามขั้นตอนของการเลือกพื้นที่ศึกษาและได้ทำการคัดเลือกโครงการที่จะทำการศึกษาดังได้กล่าวไว้ในบทที่ 3 แล้วนั้น ในบทนี้จะกล่าวถึงรายละเอียดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษาในด้านของสถานที่ตั้ง ลักษณะทั่วไปของโครงการ องค์ประกอบทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ และปัญหาที่พบในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ดังมีรายละเอียดต่าง ๆ ดังนี้

#### 4.1 สถานที่ตั้งของโครงการอาคารชุด

จากการดำเนินการคัดเลือกพื้นที่ศึกษาดังที่ได้กล่าวไว้แล้วนั้น พื้นที่ที่ทำการคัดเลือกโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้แก่ บริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานครที่มีพื้นที่เชื่อมต่อกับจังหวัดนนทบุรี โดยบริเวณดังกล่าวประกอบไปด้วยเขตของกรุงเทพมหานครได้แก่ เขตดอนเมือง เขตหลักสี่ เขตบางซื่อ เขตบางพลัด เขตตลิ่งชัน เขตทวีวัฒนา และพื้นที่ของจังหวัดนนทบุรีที่เชื่อมต่อกับเขตต่าง ๆ ดังกล่าว จากนั้นทำการคัดเลือกโครงการอาคารชุดพักอาศัยโดยพิจารณาจากข้อมูลการจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัยของสำนักงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ซึ่งมีรายละเอียดประกอบไปด้วย รายชื่อของโครงการอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมดที่ได้ทำจดทะเบียน สถานที่ตั้งของโครงการ เวลาที่ทำการจดทะเบียน และจำนวนห้องของโครงการโดยแยกเป็นรายปีตามปีที่ทำการจดทะเบียน โดยนำข้อมูลดังกล่าวมาเป็นข้อมูลพื้นฐานในการคัดเลือกโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 13 โครงการ ที่มีคุณสมบัติตรงตามเกณฑ์ที่ได้

ทำการกำหนดไว้ข้างต้นโดยโครงการที่มีระยะเวลาการดำเนินการประมาณ 5 – 10 ปี มีผู้อยู่อาศัย ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 เป็นโครงการที่มีราคาถูกโดยมีราคาขายประมาณ 300,000 บาท และมีขนาดโครงการใกล้เคียงกันนั้นจากข้อมูลพบว่าเป็นโครงการที่ส่วนใหญ่มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดในช่วงปีพุทธศักราช 2536 และ 2537 ดังนั้นจึงทำการเลือกเฉพาะโครงการที่มีลักษณะตามเกณฑ์ในช่วงปีดังกล่าวมาทำการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย โดยวิธีการจับฉลากพร้อมกับการสำรวจสถานที่ดังกล่าวเบื้องต้นจำนวน 13 โครงการ เพื่อให้ได้โครงการที่ตรงตามเกณฑ์ที่ตั้งไว้ ดังแสดงรายละเอียดที่ตั้งของโครงการในตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 สถานที่ตั้งโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

| โครงการอาคารชุดพักอาศัย | สถานที่ตั้ง                                     |
|-------------------------|---|
| 1. โครงการที่ 1         | ถ.ติวานนท์ ต.ตลาดขวัญ อ.เมือง จ.นนทบุรี         |
| 2. โครงการที่ 2         | ถ.เจริญสนิทวงศ์ แขวงบางพลัด เขตบางพลัด กรุงเทพฯ |
| 3. โครงการที่ 3         | ถ.เดชะวณิช แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ      |
| 4. โครงการที่ 4         | ถ.พิบูลสงคราม ต.สวนใหญ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี       |
| 5. โครงการที่ 5         | ช.วัดบัวขวัญ ต.ท่าทราย อ.เมือง จ.นนทบุรี        |
| 6. โครงการที่ 6         | ช.พงษ์โพธิ์โรจน์ ต.ท่าทราย อ.เมือง จ.นนทบุรี    |
| 7. โครงการที่ 7         | ถ.เรวดี ต.สวนใหญ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี             |
| 8. โครงการที่ 8         | ช.จุฬาเกษม ถ.งามวงศ์วาน อ.เมือง จ.นนทบุรี       |
| 9. โครงการที่ 9         | ถ.ประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ     |
| 10. โครงการที่ 10       | ถ.ช่างอากาศ แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพฯ      |
| 11. โครงการที่ 11       | ถ.ประชาราษฎร์ สาย 1 เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ         |
| 12. โครงการที่ 12       | ถ.สรงประภา แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพฯ       |
| 13. โครงการที่ 13       | ถ.สีรินทร แขวงบางพลัด เขตบางพลัด กรุงเทพฯ       |

จากข้อมูลดังกล่าวพบว่า โครงการที่ทำการคัดเลือกในการที่จะสุ่มตัวอย่างนั้น เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร จำนวน 7 โครงการ โดยอยู่ในเขตบางพลัด จำนวน 2 โครงการ เขตบางซื่อ จำนวน 3 โครงการ และเขตดอนเมือง จำนวน 2 โครงการ และอยู่ในเขตพื้นที่ของจังหวัดนนทบุรี จำนวน 6 โครงการ ซึ่งอยู่ในอำเภอเมืองนนทบุรีทั้งหมด ดังแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการในรูปที่ 4.1



## 4.2 ลักษณะทั่วไปของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษา

### 4.2.1 โครงการที่ 1

สถานที่ตั้ง ถ.ติวานนท์ ต.ตลาดขวัญ อ.เมือง จ.นนทบุรี  
 โครงการเริ่มดำเนินการมาเป็นเวลา 10 ปี  
 จำนวนชั้น 18 ชั้น ชั้นที่พักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้นที่ 4 ขึ้นไป  
 จำนวนห้องพักอาศัยของโครงการที่ทำการศึกษา 356 หน่วย  
 ขนาดพื้นที่ของห้องพักอาศัย 30 ตารางเมตร ราคาขาย 370,000 บาท  
การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ดำเนินการโดยจ้างบริษัทมาดำเนินการ  
ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ ประกอบด้วยลิฟต์ 3 ตัว ลิอบบี้  
 สวนหย่อมอยู่บนดาดฟ้า ที่จอดรถโดยรอบอาคารและชั้นที่ 1-3  
 การดูแลรักษาความปลอดภัยใช้ระบบยาม  
 ระบบดับเพลิงมีถังดับเพลิงเคมีและหัวฉีดดับเพลิง  
 ระบบการเก็บขยะให้นำขยะมาทิ้งรวมกันที่ถังขยะรวมที่ตั้งไว้ในแต่ละชั้น และมี  
 พนักงานรวบรวมไปทิ้ง  
ปัญหาที่พบในพื้นที่ศึกษา คือ ลิฟต์มีอยู่ 3 ตัว เปิดใช้งาน 2 ตัว โดยที่อ้าง  
 ว่าเสียแต่ไม่เคยมีการซ่อมแซม และที่เปิดใช้งานมีสภาพค่อนข้างชำรุดทรุดโทรม  
 บริเวณบันไดในโครงการค่อนข้างมืดไม่ปลอดภัย การดูแลความปลอดภัยใช้  
 ระบบยามค่อนข้างหละหลวม การทิ้งขยะส่วนใหญ่ไม่มีการแยกประเภท และไม่  
 มีการจัดเก็บใส่ถุงให้เป็นระเบียบก่อนทิ้งลงในถังขยะ บริเวณรอบอาคารไม่ค่อย  
 สะอาดเท่าที่ควร ทางเดินหน้าห้องผู้อยู่อาศัยนำรองเท้าและสิ่งของมาวางทำให้ดู  
 ไม่เป็นระเบียบ สวนหย่อมที่มีอยู่บนดาดฟ้าขาดการดูแลและไม่สะดวกในการขึ้น  
 ไปใช้งาน

### 4.2.2 โครงการที่ 2

สถานที่ตั้ง ถ.จรัลสนิทวงศ์ แขวงบางพลัด เขตบางพลัด กรุงเทพฯ  
 โครงการเริ่มดำเนินการมาเป็นเวลา 10 ปี  
 จำนวนชั้น 11 ชั้น ชั้นที่พักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้นที่ 3 ขึ้นไป  
 จำนวนห้องพักอาศัยในโครงการที่ศึกษา 619 หน่วย  
 ขนาดพื้นที่ของห้องพักอาศัย 32 ตารางเมตร ราคาขาย 400,000 บาท  
การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ดำเนินการโดยจ้างบริษัทมาดำเนินการ

ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ ประกอบด้วยลิฟต์ 4 ตัว ลิบบี่ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น ที่จอดรถรอบอาคารชั้น 1 และชั้น 2 ห้องออกกำลังกาย การดูแลรักษาความปลอดภัยใช้ระบบยามควบคุมการจราจรผ่านมิโทรทัศน์วงจร ปิดแต่ละชั้น

ระบบป้องกันอัคคีภัยมีระบบเตือนภัยอัตโนมัติ มีระบบสัญญาณเสียงประกอบการใช้ถังดับเพลิงและท่อดับเพลิง

ระบบการเก็บขยะใช้ระบบท่อรวมและมีพนักงานรวบรวมเอาไปทิ้ง

ปัญหาที่พบในพื้นที่ศึกษา คือ การทิ้งขยะส่วนใหญ่ไม่มีการแยกประเภท และไม่มีการจัดเก็บใส่ถุงให้เป็นระเบียบก่อนทิ้งลงในช่องขยะ

#### 4.2.3 โครงการที่ 3

สถานที่ตั้ง ถ.เตชะวณิช แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ

โครงการเริ่มดำเนินการมาเป็นเวลา 9 ปี

จำนวนชั้น 15 ชั้น ชั้นที่พักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้นที่ 3 ขึ้นไป

จำนวนห้องพักอาศัยโครงการที่ศึกษา 364 หน่วย

ขนาดพื้นที่ของห้องพักอาศัย 32 ตารางเมตร ราคาขาย 400,000 บาท

การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ดำเนินการโดยจ้างบริษัทมาดำเนินการ

ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ ประกอบด้วยลิฟต์ 4 ตัว ที่จอดรถโดยรอบ อาคารและที่ชั้น 1-2 สวนหย่อมอยู่บริเวณชั้น 3 ลิบบี่

การดูแลรักษาความปลอดภัยใช้ระบบยามควบคุมกับใช้การจราจรผ่านประตู

ระบบป้องกันอัคคีภัยใช้ระบบระบบดับเพลิงมีถังดับเพลิงเคมีและหัวฉีดดับเพลิง

ระบบการเก็บขยะให้นำขยะมาทิ้งยังถังขยะที่วางไว้ในแต่ละชั้นแล้วมีพนักงานรวบรวมนำไปทิ้ง

ปัญหาที่พบในพื้นที่ศึกษา คือ ลิฟต์ที่เปิดใช้งานขาดการบำรุงรักษาเท่าที่ควร ทางเดินหน้าห้องผู้อยู่อาศัยนำรองเท้าและสิ่งของอื่นออกมาวางระเกะระกะ

บริเวณบันไดไม่ค่อยสะอาดเท่าที่ควร การทิ้งขยะส่วนใหญ่ไม่มีการแยกประเภท และไม่มีการจัดเก็บใส่ถุงให้เป็นระเบียบก่อนทิ้งลงในถังขยะ บริเวณรอบอาคารไม่ค่อยสะอาดเท่าที่ควร

#### 4.2.4 โครงการที่ 4

สถานที่ตั้ง     ถ.พิบูลสงคราม ต.สวนใหญ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี

โครงการเริ่มดำเนินการมาเป็นเวลา 9 ปี

จำนวนชั้น 12 ชั้น ชั้นที่พักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้นที่ 2 ขึ้นไป

จำนวนห้องพักอาศัยทั้งโครงการ 377 หน่วย

ขนาดพื้นที่ของห้องพักอาศัย 32 ตารางเมตร ราคาขาย 350,000 บาท

การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางดำเนินการโดย ผู้อยู่อาศัยดำเนินการเอง

ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ ประกอบด้วยลิฟต์ 2 ตัว สระว่ายน้ำ ลีโอบบี้

ที่จอดรถโดยรอบอาคาร ห้องออกกำลังกาย

การดูแลรักษาความปลอดภัยใช้ระบบยามควบคุมคู่กับการใช้การ์ดรหัสผ่านประตู

ระบบป้องกันอัคคีภัยใช้ระบบสัญญาณเสียงประกอบการใช้ถังดับเพลิงและ

ท่อดับเพลิง

ระบบการเก็บขยะให้นำขยะมาทิ้งรวมกันที่ถังขยะรวมที่ตั้งไว้ในแต่ละชั้นแล้วมี

พนักงานรวบรวมนำไปทิ้ง

ปัญหาที่พบในพื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่ที่มีให้ของโครงการไม่เพียงพอต่อการจอดรถ

ลิฟต์ของโครงการมี 2 ตัว มีสภาพค่อนข้างเก่า บริเวณบันไดภายในโครงการ

ค่อนข้างมืดไม่ปลอดภัย สระว่ายน้ำที่มีขนาดการดูแล ไม่มีพื้นที่ที่จัดเป็น

สวนหย่อม การทิ้งขยะส่วนใหญ่ไม่มีการแยกประเภทและไม่มีการจัดเก็บใส่ถุง

ให้เป็นระเบียบก่อนทิ้งลงในถังขยะ

#### 4.2.5 โครงการที่ 5

สถานที่ตั้ง     ข.วัดบัวขวัญ ต.ท่าทราย อ.เมือง จ.นนทบุรี

โครงการเริ่มดำเนินการมาเป็นเวลา 10 ปี

จำนวนชั้น 15 ชั้น ชั้นที่พักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้นที่ 6 ขึ้นไป

จำนวนห้องพักอาศัยทั้งโครงการ 328 หน่วย

ขนาดพื้นที่ของห้องพักอาศัย 42 ตารางเมตร ราคาขาย 400,000 บาท

การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ดำเนินการโดยผู้อยู่อาศัยดำเนินการเอง

ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ ประกอบด้วยลิฟต์ 4 ตัว สระว่ายน้ำ ลีโอบบี้

สวนหย่อม ที่จอดรถตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงชั้น 5

การดูแลรักษาความปลอดภัยใช้ระบบยามมีระบบการ์ดรหัสผ่านประตูในแต่ละ

ชั้น

ระบบป้องกันอัคคีภัยใช้ระบบสัญญาณเสียงประกอบการใช้ถังดับเพลิงและท่อดับเพลิง

ระบบการเก็บขยะใช้ระบบท่อรวมและมีพนักงานรวบรวมนำไปทิ้ง

ปัญหาที่พบในพื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่สวนหย่อมถูกตัดแปลงเป็นที่จอดรถ ระบายน้ำที่มีไม่ได้เปิดใช้งานปัจจุบันกลายเป็นที่เลี้ยงปลา ลิฟต์ไม่สามารถใช้งานได้ทุกตัว บริเวณที่จอดรถชั้นใต้ดินค่อนข้างเปลี่ยวไม่ปลอดภัย การทิ้งขยะส่วนใหญ่ไม่มีการแยกประเภทและไม่มีการจัดเก็บใส่ถุงให้เป็นระเบียบก่อนทิ้งลงในช่องขยะ

#### 4.2.6 โครงการที่ 6

สถานที่ตั้ง ช.พงษ์โพพโรจน์ ต.ท่าทราย อ.เมือง จ.นนทบุรี

โครงการเริ่มดำเนินการมาเป็นเวลา 10 ปี

จำนวนชั้น 12 ชั้น ชั้นที่พักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้นที่ 2 ขึ้นไป

จำนวนห้องพักอาศัยทั้งโครงการ 505 หน่วย

ขนาดพื้นที่ของห้องพักอาศัย 21 ตารางเมตร ราคาขาย 350,000 บาท

การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ดำเนินการโดยผู้อยู่อาศัยดำเนินการเอง

ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ ประกอบด้วยลิฟต์ 3 ตัว ระบายน้ำแต่ไม่ได้เปิดใช้งาน ลิอบบี้ ที่จอดรถชั้นล่างและโดยรอบอาคาร

การดูแลรักษาความปลอดภัยใช้ระบบยามและมีโทรทัศน์วงจรปิด

ระบบป้องกันอัคคีภัยใช้ระบบสัญญาณเสียงประกอบการใช้ถังดับเพลิงและท่อดับเพลิง

ระบบการเก็บขยะใช้การนำมาทิ้งรวมกันที่ถังขยะแต่ละชั้นบริเวณหน้าลิฟต์แล้วมีพนักงานรวบรวมไปทิ้ง

ปัญหาที่พบในพื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่ในการจอดรถมีไม่เพียงพอต่อการจอดรถ

ต้องอาศัยจอดรถรอบ ๆ อาคารและริมถนน ยามรักษาความปลอดภัยค่อนข้าง

หละหลวม โทรทัศน์วงจรปิดที่มีแต่ละชั้นชำรุดไม่สามารถใช้งานได้

ลิฟต์มี 3 ตัวแต่ใช้งานได้เพียง 1 ตัวเท่านั้น ระบายน้ำที่มีไม่ได้เปิด

ใช้งานไม่มีการทำความสะอาดและดูแล ทางเดินหน้าห้องขาดระเบียบเกือบ

ทุกห้องนำสิ่งของที่ไมใช่ของตนออกมาวางไว้ระเกะระกะและมีสภาพไม่ค่อย

สะอาด บริเวณทางหนีไฟมีผู้อยู่อาศัยบางห้องนำราวตากผ้ามาวางและมี

สภาพไม่ค่อยสะอาด บันไดทางเดินชำรุดทรุดโทรมและไม่สะอาด อุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคารมีสภาพชำรุดทรุดโทรม

#### 4.2.7 โครงการที่ 7

สถานที่ตั้ง ถ.เรวัติ ต.สวนใหญ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี

โครงการเริ่มดำเนินการมาเป็นเวลา 9 ปี

จำนวนชั้น 17 ชั้น ชั้นที่พักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้นที่ 2 ขึ้นไป

จำนวนห้องพักอาศัยทั้งโครงการ 370 หน่วย

ขนาดพื้นที่ของห้องพักอาศัย 30 ตารางเมตร ราคาขาย 420,000 บาท

การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ดำเนินการโดยจ้างบริษัทมาดำเนินการ ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ ประกอบด้วยลิฟต์ 3 ตัว สวนหย่อม ที่จอดรถ โดยรอบอาคารและบริเวณชั้น 1 ล็อบบี้

การดูแลรักษาความปลอดภัยใช้ระบบยามควบคุมกับการใช้การ์ดรหัสผ่าน ประตู

ระบบป้องกันอัคคีภัยใช้ระบบสัญญาณเสียงประกอบการใช้ถังดับเพลิงและท่อดับเพลิง

ระบบการเก็บขยะให้นำมาทิ้งรวมกันที่ถังขยะซึ่งตั้งไว้จุดหนึ่งบริเวณหน้าลิฟต์ และมีพนักงานรวบรวมนำไปทิ้ง

ปัญหาที่พบในพื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่ในการจอดรถมีไม่เพียงพอต้องอาศัยจอดบริเวณรอบ ๆ อาคาร ลิฟต์ที่มี 3 ตัว ใช้งานได้เพียง 2 ตัว ไม่มีการซ่อมแซมตัวที่เสีย สวนหย่อมอยู่บริเวณชั้น 2 มีขนาดเล็กและขาดการบำรุงดูแล บริเวณทางขึ้นลงบันไดค่อนข้างมืด การทิ้งขยะส่วนใหญ่ไม่มีการแยกประเภทและไม่มีการจัดเก็บใส่ถุงให้เป็นระเบียบก่อนทิ้งลงในถังขยะ

#### 4.2.8 โครงการที่ 8

สถานที่ตั้ง ถ.งามวงศ์วาน ต.บางกระสอบ อ.เมือง จ.นนทบุรี

โครงการเริ่มดำเนินการมาเป็นเวลา 10 ปี

จำนวนชั้น 12 ชั้น ชั้นที่พักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้นที่ 2 ขึ้นไป

จำนวนห้องพักอาศัยทั้งโครงการ 346 หน่วย

ขนาดพื้นที่ของห้องพักอาศัย 30 ตารางเมตร ราคาขาย 420,000 บาท

การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ดำเนินการโดยจ้างบริษัทมาดำเนินการ

ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ ประกอบด้วยลิฟต์ 2 ตัว ที่จอดรถบริเวณรอบอาคาร ล็อบบี้

การดูแลรักษาความปลอดภัยใช้ระบบยามควบคุมกับใช้การตรวจผ่านระบบป้องกันอัคคีภัยใช้ระบบสัญญาณเสียงประกอบการใช้ถังดับเพลิงและท่อดับเพลิง

ระบบการเก็บขยะให้นำขยะมาทิ้งยังถังขยะที่วางไว้ในแต่ละชั้นแล้วมีพนักงานรวบรวมนำไปทิ้ง

ปัญหาที่พบในพื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่จอดรถของโครงการมีไม่เพียงพอ ลิฟต์ขาดการดูแลมีสภาพค่อนข้างเก่า สวนหย่อมมีขนาดเล็กขาดการดูแลเอาใจใส่ การทิ้งขยะส่วนใหญ่ไม่มีการแยกประเภทและไม่มีการจัดเก็บใส่ถุงให้เป็นระเบียบก่อนทิ้งลงในถังขยะ บริเวณทางขึ้นลงบันไดค่อนข้างมืดไม่ปลอดภัย

#### 4.2.9 โครงการที่ 9

สถานที่ตั้ง ถ.ประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ

โครงการเริ่มดำเนินการมาเป็นเวลา 10 ปี

จำนวนชั้น 10 ชั้น ชั้นที่พักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้นที่ 2 ขึ้นไป

จำนวนห้องพักอาศัยทั้งโครงการ 276 หน่วย

ขนาดพื้นที่ของห้องพักอาศัย 35 ตารางเมตร ราคาขาย 300,000 บาท

การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ดำเนินการโดยจ้างบริษัทมาดำเนินการ ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ ประกอบด้วยลิฟต์ 2 ตัว ที่จอดรถโดยรอบอาคารบริเวณ มีมุมเล็กๆ สำหรับนั่งพักผ่อนที่บริเวณชั้น 2 ล็อบบี้

การดูแลรักษาความปลอดภัยใช้ระบบยามควบคุมกับการใช้การตรวจผ่านประตูระบบป้องกันอัคคีภัยใช้ระบบสัญญาณเสียงประกอบการใช้ถังดับเพลิงและท่อดับเพลิง

ระบบการเก็บขยะใช้ปล่องทิ้งขยะรวมและมีพนักงานนำไปทิ้ง

ปัญหาที่พบในพื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่จอดรถของโครงการมีไม่เพียงพอ ลิฟต์ที่ใช้งานสภาพค่อนข้างเก่าทรุดโทรม มีบริเวณที่จัดเป็นสวนหย่อมเล็กๆ เท่านั้นและไม่มีการบำรุงดูแล บริเวณทางขึ้นลงบันไดค่อนข้างมืดไม่ปลอดภัย การทิ้งขยะส่วนใหญ่ไม่มีการแยกประเภทและไม่มีการจัดเก็บใส่ถุงให้เป็นระเบียบก่อนทิ้งลงในถังขยะ

#### 4.2.10 โครงการที่ 10

สถานที่ตั้ง ถ.ช่างอากาศ แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพฯ

โครงการเริ่มดำเนินการมาเป็นเวลา 9 ปี

จำนวนชั้น 11 ชั้น ชั้นที่พักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้นที่ 2 ขึ้นไป

จำนวนห้องพักอาศัยในโครงการที่ศึกษา 284 หน่วย

ขนาดพื้นที่ของห้องพักอาศัย 26 ตารางเมตร ราคาขาย 300,000 บาท

การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ดำเนินการโดยจ้างบริษัทมาดำเนินการ

ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ ประกอบด้วยลิฟต์ 2 ตัว ที่จอดรถบริเวณด้าน

หน้าและด้านข้างของอาคาร ล็อบบี้

การดูแลรักษาความปลอดภัยใช้ระบบยาม

ระบบป้องกันอัคคีภัยใช้ระบบสัญญาณเสียงประกอบการใช้ถังดับเพลิงและ

ท่อดับเพลิง

ระบบการเก็บขยะให้นำขยะมาทิ้งที่ถังขยะรวมที่ตั้งไว้ในแต่ละชั้น

ปัญหาที่พบในพื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่จอดรถของโครงการมีไม่เพียงพอ ลิฟต์

ค่อนข้างเก่ามีสภาพชำรุดทรุดโทรมชำรุดบางครั้งสามารถใช้งานได้เพียงตัว

เดียวเท่านั้น ไม่มีพื้นที่นันทนาการ เช่น สวนหย่อม บริเวณทางขึ้นลงบันได

ค่อนข้างมืดไม่ปลอดภัยในการใช้งาน การทิ้งขยะส่วนใหญ่ไม่มีการแยก

ประเภทและไม่มีการจัดเก็บใส่ถุงให้เป็นระเบียบก่อนทิ้งลงในถังขยะ

#### 4.2.11 โครงการที่ 11

สถานที่ตั้ง ถ.ประชาราษฎร์ สาย 1 แขวงบางซื่อ บางซื่อ กรุงเทพฯ

โครงการเริ่มดำเนินการมาเป็นเวลา 9 ปี

จำนวนชั้น 19 ชั้น ชั้นที่พักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้นที่ 2 ขึ้นไป

จำนวนห้องพักอาศัยทั้งโครงการ 450 หน่วย

ขนาดพื้นที่ของห้องพักอาศัยมี 2 ขนาดคือ 32 ตารางเมตร และ 51 ตาราง

เมตร ราคาขาย 350,000 บาท และ 400,000 บาท ตามลำดับ

การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ดำเนินการโดยผู้อยู่อาศัยดำเนินการเอง

ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ ประกอบด้วยลิฟต์ 3 ตัว ที่จอดรถบริเวณชั้น

ล่างและโดยรอบอาคาร ล็อบบี้ สวนหย่อมอยู่ชั้นล่างบริเวณด้านข้างอาคาร

การดูแลรักษาความปลอดภัยใช้ระบบยามควบคุมกับการรหัสผ่าน ระบบป้องกันอัคคีภัยใช้ระบบสัญญาณเตือนภัยอัตโนมัติ มีถังดับเพลิงเคมี และหัวฉีดดับเพลิง

ระบบการเก็บขยะใช้ระบบช่องทิ้งขยะรวมแล้วมีพนักงานนำไปทิ้ง ปัญหาที่พบในพื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่จอดรถมีไม่เพียงพอ ลิฟต์ที่ใช้งานมีสภาพเก่าชำรุดทรุดโทรม ทางเดินหน้าห้องผู้อยู่อาศัยมักจะนำรองเท้าและสิ่งของอื่นออกมาวางระเกะระกะทำให้แลดูไม่เป็นระเบียบ บริเวณทางขึ้นลงบันไดค่อนข้างมืดไม่ปลอดภัย สภาพบริเวณโดยรอบอาคารไม่ค่อยสะอาด การทิ้งขยะส่วนใหญ่ไม่มีการแยกประเภทและไม่มีการจัดเก็บใส่ถุงให้เป็นระเบียบก่อนทิ้งลงในถังขยะ

#### 4.2.12 โครงการที่ 12

สถานที่ตั้ง ถ.สรงประกาย แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพฯ

โครงการเริ่มดำเนินการมาเป็นเวลา 9 ปี

จำนวนชั้น 9 ชั้น ชั้นที่พักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้นที่ 2 ขึ้นไป

จำนวนห้องพักอาศัยในโครงการที่ทำการศึกษา 356 หน่วย

ขนาดพื้นที่ของห้องพักอาศัย 32 ตารางเมตร ราคาขาย 350,000 บาท

การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ดำเนินการโดยจ้างบริษัทมาดำเนินการ

ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ ประกอบด้วยลิฟต์ 2 ตัว ที่จอดรถโดยรอบ

อาคารและเช่าพื้นที่เอกชนสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการจอดรถ ล็อบบี้

การดูแลรักษาความปลอดภัยใช้ระบบยามควบคุมกับการรหัสผ่านประตู

ระบบป้องกันอัคคีภัยใช้ระบบสัญญาณเสียงประกอบการใช้ถังดับเพลิงและ

ท่อดับเพลิง

ระบบการเก็บขยะให้นำขยะมาทิ้งรวมกันที่ถังขยะรวมที่ตั้งไว้ในแต่ละชั้นแล้วมี

พนักงานนำไปทิ้ง

ปัญหาที่พบในพื้นที่ศึกษา คือ พื้นที่จอดรถของโครงการมีไม่เพียงพอ มีการ

เช่าพื้นที่เอกชนให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการได้จอดรถแต่ไม่ค่อยสะดวกเนื่องจาก

บริเวณดังกล่าวอยู่ห่างจากโครงการ ทางเดินหน้าห้องถึงแม้จะเป็นช่วงเวลา

กลางวันแต่ก็ค่อนข้างมืดแสงสว่างจากหลอดไฟฟ้าที่เปิดเพียงบางดวงมีไม่

เพียงพอ ไม่มีพื้นที่นันทนาการ เช่น สวนหย่อมในการพักผ่อนหย่อนใจ การ

ทั้งขยะส่วนใหญ่ไม่มีการแยกประเภทและไม่มีการจัดเก็บใส่ถุงให้เป็นระเบียบ  
ก่อนทิ้งลงในถังขยะ บริเวณทางขึ้นลงบันไดค่อนข้างมีดี

#### 4.2.13 โครงการที่ 13

สถานที่ตั้ง ถ.สีรินทร แขวงบางพลัด เขตบางพลัด กรุงเทพฯ

โครงการเริ่มดำเนินการมาเป็นเวลา 9 ปี

จำนวนชั้น 16 ชั้น ชั้นที่พักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้นที่ 5 ขึ้นไป

จำนวนห้องพักอาศัยทั้งโครงการ 285 หน่วย

ขนาดพื้นที่ของห้องพักอาศัย 30 ตารางเมตร ราคาขาย 400,000 บาท

การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ดำเนินการโดยจ้างบริษัทมาดำเนินการ

ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ ประกอบด้วยลิฟต์ 3 ตัว สระว่ายน้ำ

ที่จอดรถตั้งแต่ชั้นที่ 1-4 ห้องออกกำลังกาย ล็อบบี้

การดูแลรักษาความปลอดภัยใช้ระบบยามควบคุมกับใช้การ์ดรหัสผ่านประตู

ระบบป้องกันอัคคีภัยมีระบบสัญญาณเตือนภัยด้วยเสียง มีถังดับเพลิงเคมี  
และสายฉีดดับเพลิง

ระบบการเก็บขยะใช้ระบบที่รวบรวมแล้วมีพนักงานรวบรวมไปทิ้ง

ปัญหาที่พบในพื้นที่ศึกษา คือ ลิฟต์มีสภาพเก่าทรุดโทรมและเปิดใช้งาน

เพียง 2 ตัว สระว่ายน้ำขาดการดูแลปัจจุบันไม่มีการใช้งาน การทิ้งขยะ

ส่วนใหญ่ไม่มีการแยกประเภทและไม่มีการจัดเก็บใส่ถุงให้เป็นระเบียบก่อนทิ้ง

ลงในช่องขยะ บริเวณทางขึ้นลงบันไดค่อนข้างมีดีไม่ปลอดภัย

จากรายละเอียดแต่ละโครงการที่ได้จากการสำรวจดังแสดงไว้ข้างต้น สามารถนำมาแสดง  
ถึงลักษณะทั่วไปของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษาดังแสดงในตารางที่ 4.2 ดังนี้

ตารางที่ 4.2 ลักษณะทั่วไปของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษา

| โครงการอาคารชุดพักอาศัย | ลักษณะของโครงการอาคารชุด            |           |           |                        |                         |                                    |                      |
|-------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------|------------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------|
|                         | ระยะเวลาตั้งแต่เริ่มโครงการ<br>(ปี) | จำนวนชั้น | จำนวนห้อง | ขนาดห้องชุด<br>(ตร.ม.) | ราคาขายห้องชุด<br>(บาท) | ชั้นที่พักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้นที่ | จำนวนอาคารของโครงการ |
| โครงการที่ 1            | 10                                  | 18        | 356       | 30                     | 370,000                 | 4                                  | 2                    |
| โครงการที่ 2            | 10                                  | 11        | 619       | 32                     | 400,000                 | 3                                  | 2                    |
| โครงการที่ 3            | 9                                   | 15        | 364       | 32                     | 400,000                 | 3                                  | 2                    |
| โครงการที่ 4            | 9                                   | 12        | 377       | 32                     | 350,000                 | 2                                  | 1                    |
| โครงการที่ 5            | 10                                  | 15        | 328       | 42                     | 400,000                 | 6                                  | 1                    |
| โครงการที่ 6            | 10                                  | 12        | 505       | 21                     | 350,000                 | 2                                  | 1                    |
| โครงการที่ 7            | 9                                   | 17        | 370       | 30                     | 420,000                 | 2                                  | 1                    |
| โครงการที่ 8            | 10                                  | 12        | 346       | 30                     | 420,000                 | 2                                  | 1                    |
| โครงการที่ 9            | 10                                  | 10        | 276       | 35                     | 300,000                 | 2                                  | 1                    |
| โครงการที่ 10           | 9                                   | 11        | 284       | 26                     | 300,000                 | 2                                  | 2                    |
| โครงการที่ 11           | 9                                   | 19        | 450       | 32                     | 350,000                 | 2                                  | 1                    |
| โครงการที่ 12           | 9                                   | 9         | 356       | 32                     | 350,000                 | 2                                  | 2                    |
| โครงการที่ 13           | 9                                   | 16        | 285       | 30                     | 400,000                 | 5                                  | 1                    |

จะเห็นได้ว่าโครงการที่นำมาศึกษานั้นจะมีระยะเวลาในการดำเนินงานอยู่ในช่วง 9 – 10 ปี จำนวนชั้นของอาคารชุดนั้นแตกต่างกันไปตามรูปร่างของแต่ละอาคารและพบว่าในบางโครงการในบริเวณชั้นที่หนึ่งจัดให้เป็นส่วนของร้านค้าพาณิชย์ต่าง ๆ หรือบางที่ก็จัดให้เป็นพื้นที่จอดรถในชั้นแรกโดยมีชั้นพักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้นที่ 2 เป็นต้นไป ส่วนในบางโครงการ ได้แก่ โครงการที่ 1, 2, 3, 5 และ 13 ได้จัดให้พื้นที่ในชั้นแรก ๆ เป็นที่จอดรถทำให้ชั้นที่พักอาศัยจึงอยู่สูงเกินกว่าชั้นที่ 2 ขึ้นไป จำนวนห้องพักอาศัยมีขนาดตั้งแต่ 276 หน่วยถึง 619 หน่วย ขนาดของห้องชุดมีขนาดตั้งแต่ 21 ตารางเมตรถึง 42 ตารางเมตร ราคาขายอยู่ในระดับตั้งแต่ 350,000 บาทถึง 420,000 บาท ขึ้นอยู่กับขนาดและสถานที่ตั้งของโครงการ และจำนวนอาคารทั้งหมดของโครงการนั้นในบางโครงการมีอาคารในโครงการมากกว่า 1 อาคาร ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้จะเลือกมาทำศึกษาเพียง 1 อาคารเท่านั้น

### 4.3 องค์ประกอบของโครงการอาคารชุดพักอาศัย

จากการสำรวจรวบรวมข้อมูลองค์ประกอบทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษาทั้ง 13 โครงการ นั้น แต่ละโครงการจะประกอบไปด้วยองค์ประกอบทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ ดังแสดงในตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3 องค์ประกอบทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัย

| โครงการอาคารชุดพักอาศัย | องค์ประกอบทรัพย์สินส่วนกลาง |                 |       |          |          |                 |            |              |          |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------|-------|----------|----------|-----------------|------------|--------------|----------|
|                         | ลิฟต์                       | ทางเดินหน้าห้อง | บันได | ลิโอบบี้ | สวนหย่อม | ห้องออกกำลังกาย | สระว่ายน้ำ | สนามเด็กเล่น | ที่จอดรถ |
| โครงการที่ 1            | ✓                           | ✓               | ✓     | ✓        | ✓        |                 |            |              | ✓        |
| โครงการที่ 2            | ✓                           | ✓               | ✓     | ✓        | ✓        | ✓               |            | ✓            | ✓        |
| โครงการที่ 3            | ✓                           | ✓               | ✓     | ✓        | ✓        |                 |            |              | ✓        |
| โครงการที่ 4            | ✓                           | ✓               | ✓     | ✓        |          | ✓               | ✓          |              |          |
| โครงการที่ 5            | ✓                           | ✓               | ✓     | ✓        | ✓        |                 | ✓          |              | ✓        |
| โครงการที่ 6            | ✓                           | ✓               | ✓     | ✓        |          |                 | ✓          |              | ✓        |
| โครงการที่ 7            | ✓                           | ✓               | ✓     | ✓        | ✓        |                 |            |              | ✓        |
| โครงการที่ 8            | ✓                           | ✓               | ✓     | ✓        |          |                 |            |              |          |
| โครงการที่ 9            | ✓                           | ✓               | ✓     | ✓        | ✓        |                 |            |              |          |
| โครงการที่ 10           | ✓                           | ✓               | ✓     | ✓        | ✓        |                 |            |              |          |
| โครงการที่ 11           | ✓                           | ✓               | ✓     | ✓        | ✓        |                 |            |              | ✓        |
| โครงการที่ 12           | ✓                           | ✓               | ✓     | ✓        |          |                 |            |              | ✓        |
| โครงการที่ 13           | ✓                           | ✓               | ✓     | ✓        |          |                 | ✓          |              | ✓        |
| รวม                     | 13                          | 13              | 13    | 13       | 8        | 2               | 4          | 1            | 9        |

พบว่าในโครงการอาคารชุดพักอาศัยจะประกอบไปด้วยองค์ประกอบทรัพย์สินส่วนกลางพื้นฐานที่จำเป็นได้แก่ ลิฟต์ ทางเดินหน้าห้องและบันได ซึ่งจะมีอยู่ในทุกโครงการ ส่วนองค์ประกอบทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ นั้นในแต่ละโครงการจะมีแตกต่างกันไป โดยพบว่า ในทุกโครงการจะมีลิโอบบี้ ส่วนของพื้นที่นันทนาการเกือบทุกโครงการจะมีพื้นที่ดังกล่าวโดยพบว่าอย่างน้อยจะมีสวนหย่อม โดยห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำและสนามเด็กเล่นจะพบในบางโครงการเท่านั้น และพบว่า 2 โครงการที่ไม่มีพื้นที่นันทนาการเลย ส่วนที่จอดรถนั้นพบว่า โครงการส่วนมากจะมีการจัดพื้นที่เฉพาะให้เป็นที่จอดรถซึ่งอาจจะเป็นชั้นใต้ดิน ชั้นแรก ๆ ของอาคาร มีอาคารที่จอดรถเฉพาะ

หรือเช่าที่เอกชนให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการได้จอดรถ และมีในบางโครงการที่ไม่มีพื้นที่จอดรถให้ผู้อยู่อาศัยโดยผู้อยู่อาศัยต้องอาศัยจอดรถบริเวณโดยรอบอาคารหรือบริเวณริมถนนใกล้ ๆ แทน

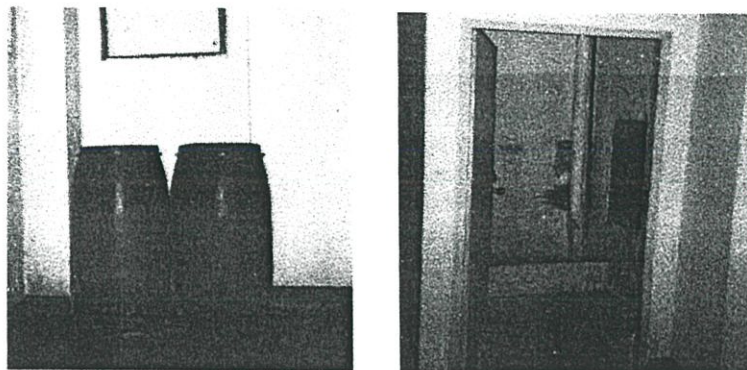
นอกจากนี้การพักอาศัยในอาคารชุดจำเป็นต้องมีการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเป็นของส่วนรวมโดยในการศึกษาค้างนี้ได้พิจารณาถึงในด้านการบริหารจัดการอาคารชุด ระบบความปลอดภัย ระบบกำจัดขยะ และระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคารโดยในแต่ละโครงการมีการจัดการดังแสดงในตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4 ลักษณะการจัดการภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษา

| โครงการอาคารชุดพักอาศัย | การบริหารจัดการอาคารชุด |                       | ระบบรักษาความปลอดภัย |                      |                 | ระบบกำจัดขยะ                |                      | ระบบป้องกันอัคคีภัย |             |                         |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------|---------------------|-------------|-------------------------|
|                         | ผู้อยู่อาศัยดูแลเอง     | จ้างบริษัทมาดำเนินการ | ยาม                  | การติดตั้งแก๊สประตูด | โทรทัศน์วงจรปิด | ทั้งที่ถึงขยะรวมในแต่ละชั้น | ทั้งที่ห้องถึงขยะรวม | ถังดับเพลิง         | สัญญาณเสียง | สัญญาณเตือนภัยอัตโนมัติ |
| โครงการที่ 1            | ✓                       |                       | ✓                    |                      |                 | ✓                           |                      | ✓                   |             |                         |
| โครงการที่ 2            |                         | ✓                     | ✓                    | ✓                    | ✓               |                             | ✓                    | ✓                   | ✓           | ✓                       |
| โครงการที่ 3            | ✓                       |                       | ✓                    | ✓                    |                 | ✓                           |                      | ✓                   |             |                         |
| โครงการที่ 4            | ✓                       |                       | ✓                    | ✓                    |                 | ✓                           |                      | ✓                   | ✓           |                         |
| โครงการที่ 5            |                         | ✓                     | ✓                    | ✓                    |                 |                             | ✓                    | ✓                   | ✓           |                         |
| โครงการที่ 6            | ✓                       |                       | ✓                    |                      | ✓               | ✓                           |                      | ✓                   | ✓           |                         |
| โครงการที่ 7            | ✓                       |                       | ✓                    | ✓                    |                 | ✓                           |                      | ✓                   | ✓           |                         |
| โครงการที่ 8            | ✓                       |                       | ✓                    | ✓                    |                 | ✓                           |                      | ✓                   | ✓           |                         |
| โครงการที่ 9            |                         | ✓                     | ✓                    |                      |                 |                             | ✓                    | ✓                   | ✓           |                         |
| โครงการที่ 10           | ✓                       |                       | ✓                    |                      |                 | ✓                           |                      | ✓                   | ✓           |                         |
| โครงการที่ 11           |                         | ✓                     | ✓                    | ✓                    |                 |                             | ✓                    | ✓                   |             | ✓                       |
| โครงการที่ 12           | ✓                       |                       | ✓                    | ✓                    |                 | ✓                           |                      | ✓                   | ✓           |                         |
| โครงการที่ 13           |                         | ✓                     | ✓                    | ✓                    |                 |                             | ✓                    | ✓                   | ✓           |                         |
| รวม                     | 8                       | 5                     | 13                   | 9                    | 2               | 8                           | 5                    | 13                  | 10          | 2                       |

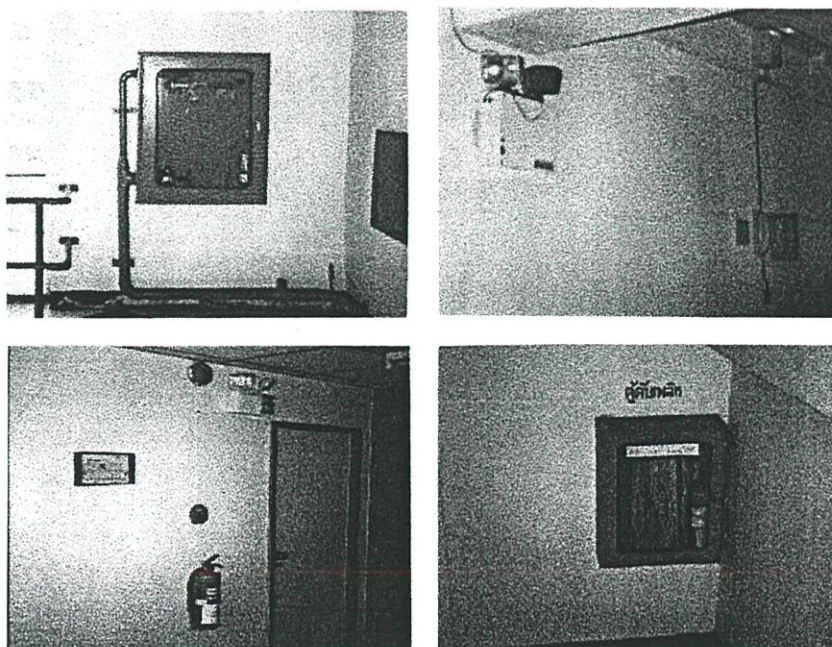
จะเห็นได้ว่าโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษามีการบริหารจัดการอาคารชุด 2 ประเภท คือ โดยผู้อยู่อาศัยเป็นผู้ดูแลเอง และจ้างบริษัทมาเป็นผู้ดำเนินการ ระบบรักษาความปลอดภัยพบว่า ทุกโครงการมียามเป็นผู้ดูแลควบคุมและโครงการส่วนใหญ่จะใช้ระบบการตรวจจับผ่านประตูควบคุมไปด้วยมีเพียงส่วนน้อยที่มีการใช้โทรทัศน์วงจรปิด ระบบกำจัดขยะแบ่งออกเป็น

2 ลักษณะ คือ นำขยะมาทิ้งรวมกันที่ถังขยะรวมที่มีไว้ในแต่ละชั้นแล้วมีพนักงานรวบรวมนำไปทิ้งกับการใช้ช่องทิ้งขยะรวมแล้วมีพนักงานนำไปทิ้ง ดังแสดงในรูปที่ 4.2



รูปที่ 4.2 ลักษณะของระบบกำจัดขยะในอาคารชุดคือทิ้งรวมกันที่ถังขยะรวมและทิ้งที่ช่องทิ้งขยะในแต่ละชั้น

ส่วนระบบป้องกันอัคคีภัยนั้นทุกโครงการจะมีถังดับเพลิงและท่อดับเพลิง นอกจากนั้นโครงการส่วนใหญ่ยังมีการใช้ระบบสัญญาณเสียงประกอบไปด้วย มีเพียงไม่กี่โครงการที่มีระบบสัญญาณเสียงเตือนภัยอัตโนมัติและมีโครงการเดียวเท่านั้นที่มีการใช้ระบบป้องกันอัคคีภัยครบทั้ง 3 ประเภท ดังแสดงระบบป้องกันอัคคีภัยในรูปที่ 4.3



รูปที่ 4.3 ลักษณะระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคารชุดแบบใช้ถังดับเพลิง ท่อดับเพลิง และระบบสัญญาณเสียง

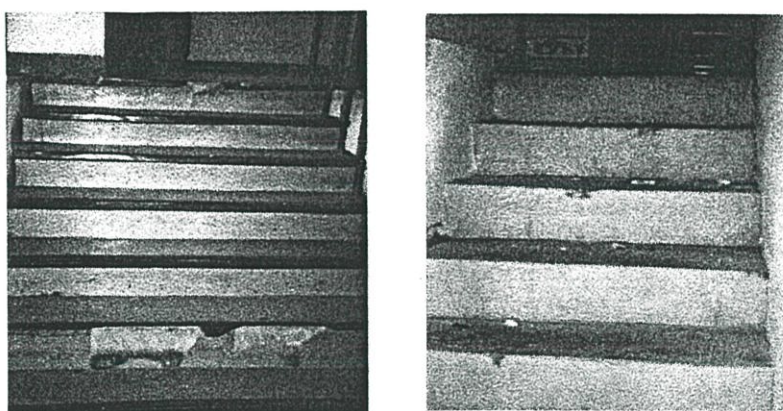
#### 4.4 ปัญหาที่พบในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

การอยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดที่มีความสูงและความหนาแน่นของห้องชุดมากขึ้น การใช้สอยภายในอาคารจำเป็นต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ลิฟต์ ที่จอดรถ ที่ทิ้งขยะ เพื่อให้การใช้สอยภายในอาคารมีความสะดวกสบายต่อการดำรงชีวิตของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด นอกจากนั้นอาจจะมีพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ เช่น สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย แต่เนื่องจากเป็นอาคารชุดที่มีราคาถูกทำให้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาจจะไม่ครบถ้วนหรือมีประสิทธิภาพในการที่จะตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ไม่ดีเท่าที่ควร และจากการสำรวจสภาพทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดที่ทำการศึกษาและทำการประเมินสภาพดังกล่าวของแต่ละห้องชุดแล้วนำมาหาค่าเฉลี่ยเป็นสภาพของแต่ละโครงการ สามารถจำแนกถึงสภาพองค์ประกอบของทรัพย์สินส่วนกลางโดยรวมในแต่ละอาคารชุด ได้ดังแสดงในตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.5 สภาพองค์ประกอบของทรัพย์สินส่วนกลางโครงการอาคารชุดพักอาศัย

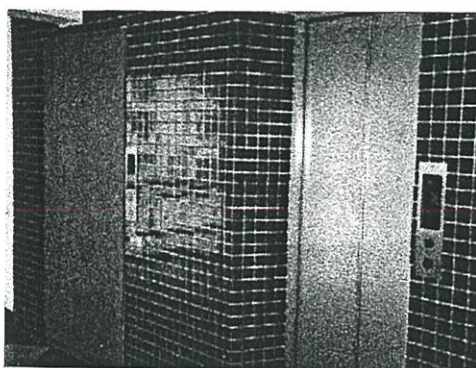
| องค์ประกอบ                       |                   | สภาพของแต่ละโครงการ |     |         |    |       | รวม |
|----------------------------------|-------------------|---------------------|-----|---------|----|-------|-----|
|                                  |                   | แย่มาก              | แย่ | ปานกลาง | ดี | ดีมาก |     |
| ความสะดวก                        | ลิฟต์             | -                   | 2   | 10      | 1  | -     | 13  |
|                                  | ทางเดินหน้าห้อง   | -                   | 3   | 7       | 3  | -     | 13  |
|                                  | บันไดและโถงบันได  | 1                   | 1   | 10      | 1  | -     | 13  |
|                                  | การจัดเก็บขยะ     | -                   | 2   | 10      | 1  | -     | 13  |
| สภาพการใช้งาน                    | ลิฟต์             | 1                   | 7   | 4       | -  | -     | 13  |
|                                  | บันไดและโถงบันได  | -                   | 1   | 12      | -  | -     | 13  |
|                                  | อุปกรณ์จัดเก็บขยะ | -                   | 8   | 5       | -  | -     | 13  |
| ความปลอดภัย                      | ทางเดินหน้าห้อง   | -                   | 10  | 1       | 1  | 1     | 13  |
|                                  | บันไดและโถงบันได  | 4                   | 7   | 1       | 1  | -     | 13  |
| ระยะทางจากห้องชุดไปยัง           | ลิฟต์             | -                   | 4   | 9       | -  | -     | 13  |
|                                  | บันไดและโถงบันได  | 1                   | 5   | 7       | -  | -     | 13  |
|                                  | จุดทิ้งขยะ        | -                   | 9   | 4       | -  | -     | 13  |
|                                  | ที่จอดรถ          | 7                   | 3   | 2       | 1  | -     | 13  |
|                                  | สวนหย่อม          | 10                  | 3   | -       | -  | -     | 13  |
| ความมีระเบียบของทางเดินหน้าห้อง  |                   | 2                   | 2   | 3       | 6  | -     | 13  |
| สภาพพื้นผิวของทางเดินหน้าห้อง    |                   | -                   | 1   | 6       | 6  | -     | 13  |
| ความสว่างของทางเดินหน้าห้อง      |                   | -                   | 8   | 3       | 2  | -     | 13  |
| ความสะดวกของการทิ้งและจัดเก็บขยะ |                   | -                   | 8   | 3       | 1  | -     | 13  |

จากการศึกษาและสำรวจสภาพกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษสามารถทำการสรุปได้ว่า อาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษาโดยส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่มีความสูงระหว่าง 9 -19 ชั้น รูปทรงอาคารส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นแท่งสี่เหลี่ยม ทางเดินหน้าห้องจะมีลักษณะห้องชุดพักอาศัยขนานทางเดิน ความกว้างของทางเดินร่วมจะมีขนาดประมาณ 1.80 ถึง 3.00 เมตร โถงลิฟต์มีความกว้าง 2.40 ถึง 3.00 เมตร โดยจากการประเมินสภาพโดยรวมของโครงการ พบว่าสภาพองค์ประกอบของทรัพย์สินกลางอันได้แก่ ลิฟต์ ทางเดินหน้าห้อง บันได และโถงบันได และการจัดเก็บขยะมีความสะอาดโดยรวมในทุกโครงการอยู่ในระดับปานกลาง แต่ก็พบว่าในบางโครงการมีสภาพบันไดและโถงบันไดที่ไม่ได้รับการดูแลซ่อมแซมพื้นผิวแผ่นยางหลุดร่อน และบางโครงการไม่ค่อยดูแลเรื่องความสะอาดมีสภาพที่สกปรกมาก ดังแสดงในรูปที่ 4.4



รูปที่ 4.4 สภาพของบันไดในบางโครงการที่ไม่ได้รับการดูแล

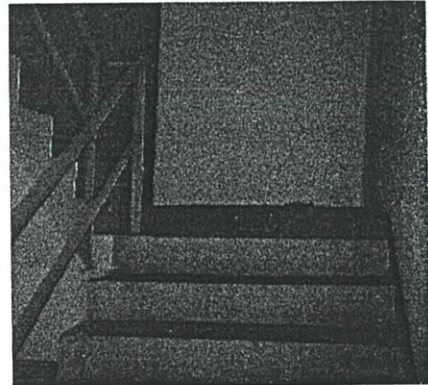
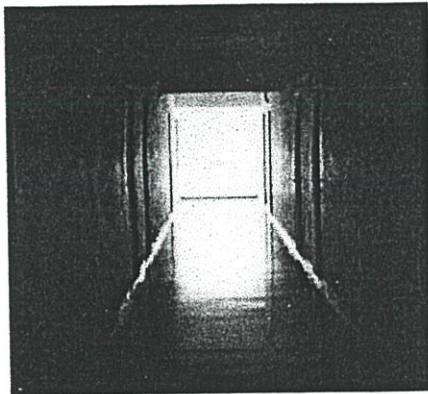
ด้านสภาพการใช้งานนั้นพบว่ามากกว่าครึ่งหนึ่งของโครงการที่ทำการศึกษามีสภาพการใช้งานของลิฟต์ที่ชำรุดทรุดโทรม โครงการที่มีลิฟต์ที่สามารถใช้งานได้ดีและใช้งานได้ครบทุกตัวมีเป็นส่วนน้อยและในบางโครงการพบว่าลิฟต์ที่เสียแล้วไม่ทำการซ่อมแซมเลย ดังแสดงในรูปที่ 4.5



รูปที่ 4.5 ลิฟต์ที่เสียแล้วไม่มีการซ่อมแซมถูกปิดตายไม่มีการใช้งานอีก

ส่วนสภาพการใช้งานบันไดและโถงบันไดพบว่าโครงการโดยรวมมีสภาพปานกลาง และในส่วนของอุปกรณ์จัดเก็บขยะพบว่าโครงการส่วนใหญ่มีสภาพการใช้งานที่ไม่ดีนัก บางโครงการที่ใช้ระบบการนำขยะมาทิ้งที่ถังขยะรวมในแต่ละชั้นพบว่า มีขยะจำนวนมากตั้งทิ้งไว้ข้างนอกถังขยะรวมเนื่องจากถังขยะรวมเต็ม ส่วนในโครงการที่ใช้ระบบนำมาทิ้งที่ช่องทิ้งขยะรวมนั้นส่วนใหญ่จะมีสภาพการใช้งานในระดับปานกลาง

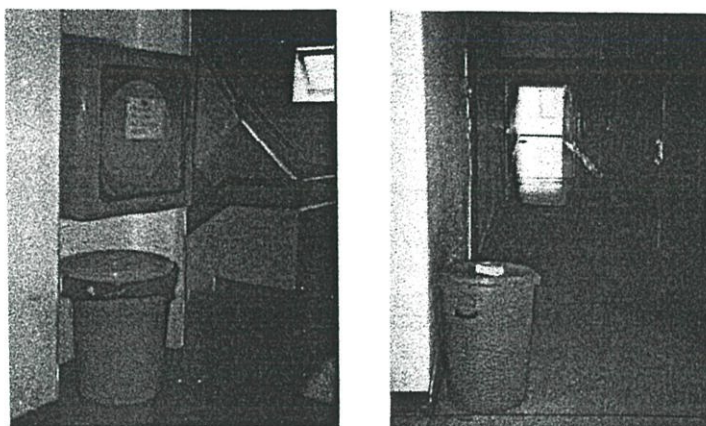
ด้านความปลอดภัยพบว่าโครงการส่วนใหญ่ไม่มีความปลอดภัยในบริเวณทางเดินหน้าห้องเท่าที่ควรเนื่องจากแสงสว่างในห้องที่ไม่เพียงพอ โดยพบว่าในบางโครงการในช่วงเวลากลางวันไม่มีการเปิดไฟที่ทางเดินหน้าห้องจึงมีเพียงแสงสว่างสลัวๆ เท่านั้น ดังแสดงในรูปที่ 4.6 มีในบางโครงการที่มีการใช้โทรทัศน์วงจรปิดติดตั้งไว้ในแต่ละชั้นเพื่อสังเกตสภาพทางเดินหน้าห้องทำให้มีความปลอดภัยมากขึ้น ในส่วนของบริเวณบันไดและโถงบันได พบว่า โครงการส่วนใหญ่ไม่ค่อยมีความปลอดภัยเนื่องจากบริเวณดังกล่าวค่อนข้างมีแสงสว่างน้อย และในบางโครงการอยู่ในบริเวณที่ไม่ค่อยสะดวกในการเข้าไปใช้งานเนื่องจากอยู่บริเวณมุมตึกและปลอดภัยจากผู้คน ดังแสดงในรูปที่ 4.6



รูปที่ 4.6 ทางเดินหน้าห้องและบริเวณบันไดที่ไม่มีการเปิดไฟทำให้แสงสว่างไม่เพียงพอค่อนข้างมืด

ในด้านของระยะทางจากห้องชุดไปยังทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ นั้น ระยะทางจากห้องชุดไปยังลิฟต์พบว่า โครงการส่วนใหญ่จะมีระยะทางดังกล่าวประมาณ 10 - 30 เมตร โดยส่วนใหญ่จะออกแบบให้ลิฟต์ติดตั้งอยู่บริเวณช่วงกลางของชั้นจึงทำให้มีความสะดวกพอสมควรในการไปใช้ ระยะทางจากห้องชุดไปยังบริเวณบันไดและโถงบันไดพบว่าประมาณครึ่งหนึ่งของโครงการที่ทำการศึกษามีระยะทางประมาณ 10 - 50 เมตร มีโครงการบางส่วนที่จัดให้อยู่ในส่วนที่ไม่สะดวกในการที่จะไปใช้ และมี 1 โครงการที่มีลิฟต์ประตูปิดตลอดเวลาไม่สามารถที่จะเข้าไปใช้ได้ ระยะทาง

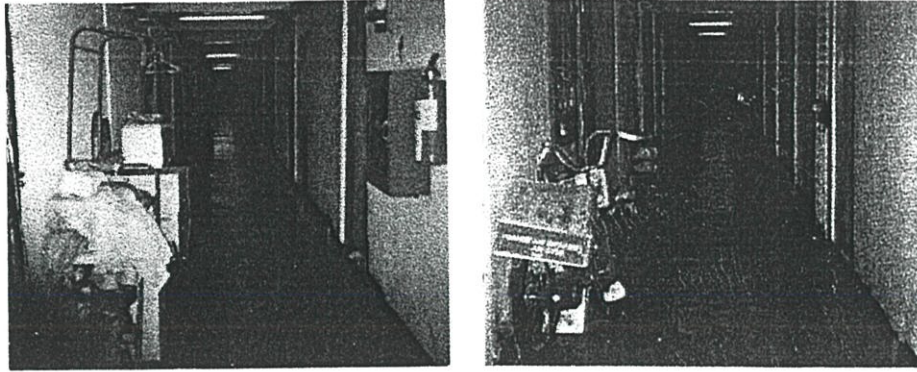
จากห้องชุดไปยังจุดทิ้งขยะพบว่าโครงการโดยส่วนใหญ่จะจัดให้จุดทิ้งขยะอยู่ในช่วงกลางของอาคารแต่ละชั้นโดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่หน้าลิฟต์บางโครงการก็ตั้งอยู่บริเวณใกล้กับบันไดดังแสดงในรูปที่ 4.7 แต่ก็มีเพียง 1 จุด ซึ่งบางโครงการทางเดินหน้าห้องมีระยะทางยาวมากทำไม่สะดวกในการใช้งาน



รูปที่ 4.7 ที่ตั้งของถังขยะในแต่ละชั้นบริเวณหน้าลิฟต์และบันได

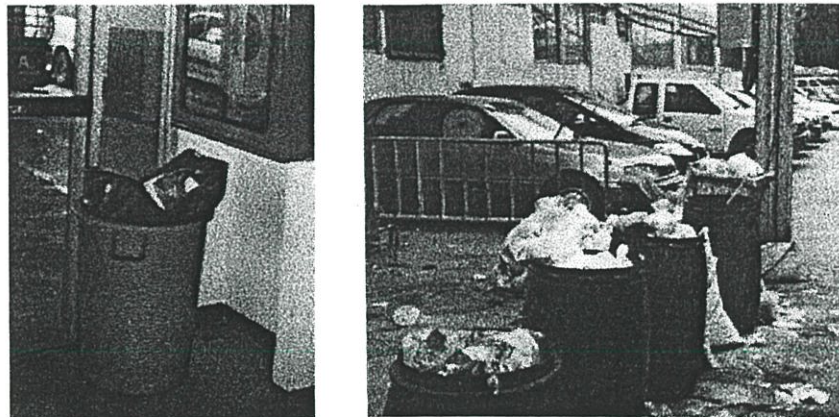
ระยะทางจากห้องชุดไปยังที่จอดรถ พบว่าในโครงการที่อาคารมีความสูงมากและที่จอดรถอยู่บริเวณชั้นล่างหรือชั้นใต้ดินทำให้ไม่สะดวกในการใช้ที่จอดรถ และในบางโครงการไม่ได้จัดที่จอดรถของอาคารไว้ต้องไปเช่าที่ของเอกชนใกล้เคียง ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความลำบากในการที่จะใช้ที่จอดรถเป็นอย่างมาก จึงพบว่าเกินกว่าครึ่งหนึ่งของโครงการที่ทำการศึกษามีระยะทางจากห้องชุดไปยังที่จอดรถในระดับแย่มาก และในส่วนของระยะทางจากห้องชุดไปยังสวนหย่อมในโครงการที่มีสวนหย่อมนั้น พบว่ามีระยะทางอยู่ในระดับที่แย่มาก เนื่องจากส่วนใหญ่จะถูกจัดให้อยู่บริเวณด้านใดด้านหนึ่งของอาคาร ซึ่งผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่สะดวกในการที่จะเข้าไปใช้ และในบางโครงการจัดให้อยู่ที่บริเวณชั้นดาดฟ้า แต่ปิดล็อกประตูที่จะขึ้นไปใช้ตลอดเวลาไม่สามารถเข้าไปใช้งานได้

ในส่วนของทางเดินหน้าห้องได้มีการพิจารณาสภาพในหลาย ๆ ด้าน พบว่าโครงการส่วนใหญ่มีความมีระเบียบของทางเดินหน้าห้องอยู่ในระดับปานกลางจนถึงดี มีบางโครงการที่นำรองเท้าและสิ่งของไม่ได้ใช้ออกมาวางระเกะระกะหน้าห้อง ซึ่งทำให้ทางเดินหน้าห้องขาดระเบียบดังแสดงในรูปที่ 4.8 ในส่วนของสภาพพื้นผิวของทางเดินหน้าห้องนั้น พบว่าโครงการส่วนใหญ่มีสภาพพื้นผิวอยู่ในระดับปานกลางจนถึงดี และในส่วนของแสงสว่างของทางเดินหน้าห้องนั้นพบว่าโครงการส่วนใหญ่มีแสงสว่างของทางเดินหน้าห้องในระดับที่แย่ เนื่องจากการเปิดไฟฟ้าให้แสงสว่างที่ไม่เพียงพอหน้าห้องไม่สว่างเท่าที่ควร



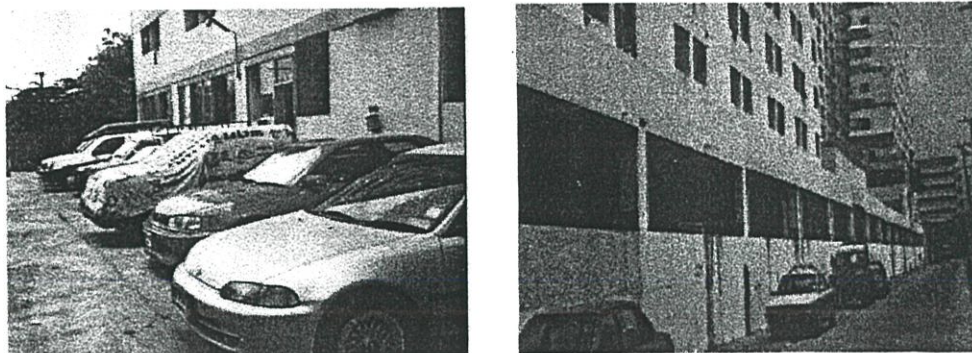
รูปที่ 4.8 ทางเดินหน้าห้องที่ผู้อยู่อาศัยนำของออกมาวางระเกะระกะ

นอกจากนี้มีการพิจารณาถึงสภาพการจัดเก็บขยะในด้านความสะดวกพบว่า โครงการส่วนใหญ่ไม่ค่อยมีความสะดวกเท่าที่ควร เนื่องจากในโครงการที่ใช้ระบบการนำขยะมาทิ้งยังถึงขยะรวมที่ตั้งไว้ในแต่ละชั้น บางที่ไม่สามารถจะทิ้งขยะได้เนื่องจากถังขยะรวมเต็มไม่สามารถจะทิ้งได้อีก ผู้อยู่อาศัยต้องนำขยะไปทิ้งยังถังขยะที่ตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคารแทนจนพบว่าในบางโครงการเกิดปัญหาขยะล้นสปรกและส่งกลิ่นเหม็นไปทั่วบริเวณ



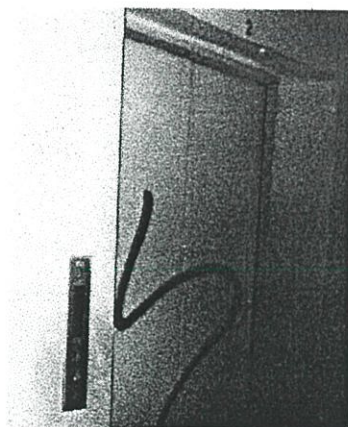
รูปที่ 4.9 ปัญหาการกำจัดขยะที่พบในบางโครงการ

ที่จอตรด โครงการโดยส่วนใหญ่ พบว่ายังไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ในเรื่องของปริมาณพื้นที่จอตรดสำหรับผู้พักอาศัยภายในโครงการทำให้เกิดปัญหาที่จอตรดไม่เพียงพอ ทำให้บางโครงการจำเป็นต้องไปเช่าที่จอตรดของเอกชนเพื่อตอบสนองต่อความต้องการดังกล่าว และในบางโครงการไม่มีที่จอตรดผู้อยู่อาศัยจำเป็นต้องจอตรดรอบ ๆ ตัวอาคารหรือบริเวณริมถนนซึ่งในบางครั้งอยู่ห่างไกลจากอาคารชุดทำให้ไม่มีความปลอดภัยเท่าที่ควร ดังแสดงในรูปที่ 4.10



รูปที่ 4.10 ในบางโครงการไม่มีที่จอดรถทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องนำรถไปจอดบริเวณรอบตัวอาคาร และบริเวณริมถนน

ระบบลิฟต์ โครงการส่วนใหญ่ ในอาคารชุดจะมีคนหลายกลุ่มหลายระดับทำให้มีพฤติกรรมการใช้งานที่ต่างกันและในบางพฤติกรรมก่อให้เกิดความเสียหาย เช่น การกดปุ่มลิฟต์พร้อมกันหลายตัว จะทำให้สิ้นเปลืองไฟฟ้าและทำให้ลิฟต์มีการใช้งานมากกว่าที่ควร บางคนมีนิสัยทำลายข้าวของ เช่น กดปุ่มลิฟต์รุนแรง ทำความสกปรกในห้องลิฟต์ นำสีมาขีดพ่นให้เกิดความสกปรกเลอะเทอะ ดังแสดงในรูปที่ 4.11 เป็นต้น ก่อให้เกิดการสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการดูแลรักษาลิฟต์มากขึ้น



รูปที่ 4.11 สภาพของลิฟต์ที่ถูกทำให้เกิดความเสียหาย

ระบบรักษาความปลอดภัยพบว่าในบางโครงการยังมีความหละหลวมในด้านมาตรการการรักษาความปลอดภัยและควบคุมการเข้าออกของบุคคลภายนอกเป็นอย่างมากซึ่งพบว่าโครงการดังกล่าวได้แก่ โครงการที่ใช้ระบบยามอย่างเดียว ถ้ามีการใช้ระบบการ์ดรหัสผ่านการรักษาความปลอดภัยจะรัดกุมมากขึ้น มีโครงการเป็นส่วนน้อยที่มีการติดตั้งโทรทัศน์วงจรปิดในแต่ละชั้นซึ่งจะทำให้มีความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น และในบางโครงการที่มีโทรทัศน์วงจรปิดที่ไม่สามารถ

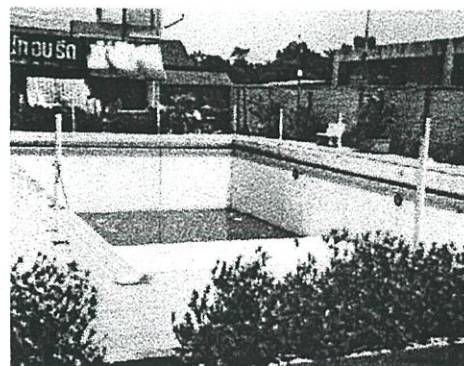
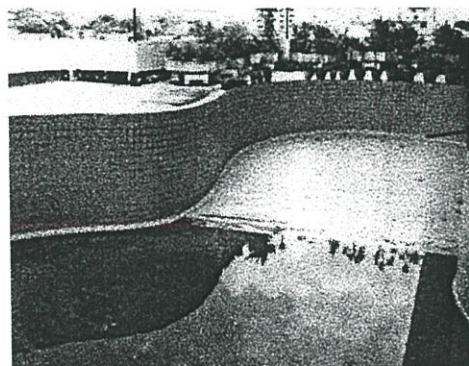
ใช้งานได้เนื่องจากเสียมานานโดยไม่มีกรซ่อมแซมทำให้ระบบรักษาความปลอดภัยไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร

ระบบป้องกันอัคคีภัย พบว่าทุกโครงการจะมีถึงดับเพลิงเคมีอย่างน้อย 1 ชุดต่อชั้น และส่วนใหญ่จะมีหัวฉีดน้ำพร้อมสายดับเพลิง และใช้สัญญาณเสียงเพื่อเตือนให้ทราบว่ามีอัคคีภัย แต่มีโครงการจำนวนน้อยที่ใช้สัญญาณอัตโนมัติช่วยเตือนภัย และพบว่าเครื่องมือดังกล่าวในบางโครงการดูทรุดโทรมมากไม่มีการตรวจตราหรือเช็คประสิทธิภาพการใช้งาน ดังแสดงในรูปที่ 4.12



รูปที่ 4.12 ระบบป้องกันอัคคีภัยที่พบว่าในบางโครงการดูทรุดโทรมมาก

ด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษาส่วนใหญ่จะขาดพื้นที่นันทนาการ อันได้แก่ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ โดยในบางโครงการที่มีแต่ก็ไม่สามารถใช้งานได้ เช่น สระว่ายน้ำ เนื่องจากไม่มีการดูแลไม่มีการใช้งานปล่อยให้ทรุดโทรม จนในบางโครงการน้ำที่ขังอยู่บริเวณกันสระเกิดความเน่าเหม็น ดังแสดงในรูปที่ 4.13



รูปที่ 4.13 สระว่ายน้ำที่ไม่ได้รับการดูแลไม่มีการใช้งาน

นอกจากนั้นในบางโครงการมีห้องออกกำลังกายแต่ก็เป็นเพียงส่วนน้อย ส่วนบริการอื่น ๆ ส่วนใหญ่จะมีเสาโทรทัศน์รวมไว้บริการแก่ห้องชุดทุกห้องชุด มีร้านค้าไว้ให้บริการ โดยร้านค้าส่วนใหญ่จะประกอบด้วยร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านซักรีดและร้านขายของเบ็ดเตล็ด เป็นต้น

จะเห็นได้ว่าสภาพแวดล้อมทางกายภาพของอาคารชุดนั้นจะประกอบไปด้วยองค์ประกอบที่จำเป็นพื้นฐานในโครงการที่ไม่แตกต่างกัน แต่จะมีความแตกต่างกันในสภาพที่เกิดจากการใช้งาน การดูแลรักษา และการจัดการที่แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการ ในส่วนของพื้นที่นันทนาการในแต่ละโครงการจะมีองค์ประกอบดังกล่าวที่แตกต่างกันออกไป โดยในบางโครงการแทบจะไม่มีพื้นที่ดังกล่าวเลย ส่วนในบางโครงการที่มีพื้นที่ดังกล่าว เช่น สระว่ายน้ำ ก็ไม่ได้เปิดใช้ไม่ได้รับการดูแลจึงไม่มีประโยชน์ด้านการใช้งานเลย แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นเนื่องมาจากเป็นโครงการที่มีราคาถูกทำให้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาจจะไม่ครบถ้วนหรือมีประสิทธิภาพในการที่จะตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยอันจะส่งผลถึงคุณภาพการอยู่อาศัยที่ไม่ดีเท่าที่ควร

ทางด้านคุณภาพการอยู่อาศัยทางด้านสังคมนั้นพบว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดีพอสมควร ขึ้นอยู่กับโอกาสที่ผู้อยู่อาศัยจะได้มีปฏิสัมพันธ์ต่อกัน จากการสังเกตสภาพทางกายภาพพบว่ายังมีสภาพที่ไม่เอื้อต่อการมีปฏิสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัย ดังจะเห็นได้จากพื้นที่นันทนาการที่มีน้อยและถูกปล่อยละเลยให้มีสภาพชำรุดทรุดโทรม และยังขาดพื้นที่บางอย่างที่น่าจะทำให้ผู้อยู่อาศัยได้มีโอกาสที่จะพบปะสังสรรค์กัน เช่น สโมสร ห้องประชุม ห้องพบปะสังสรรค์ นอกจากนี้ในส่วน of พื้นที่สาธารณะต่าง ๆ ที่ผู้อยู่อาศัยจะต้องใช้ร่วมกันและมีโอกาสที่จะพบปะกัน เช่น โถงทางเข้า โถงลิฟต์ โถงบันได ทางเดินร่วมในโครงการ บางที่ยังขาดการดูแลที่ดีไม่มีความเป็นระเบียบ และไม่มีความปลอดภัยเท่าที่ควรทำให้ไม่น่าใช้งานเท่าที่ควร

สภาพที่เห็นพบว่า คุณภาพการอยู่อาศัยในหลาย ๆ โครงการทั้งในด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพและสังคมยังอยู่ในระดับที่ไม่น่าพึงพอใจ ในขณะที่ในบางโครงการอยู่ในระดับที่ดีพอสมควร ทั้ง ๆ ที่เป็นโครงการที่มีราคาขายใกล้เคียงกัน เป็นจุดที่ทำให้ผู้วิจัยเกิดความสนใจที่จะศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อคุณภาพการอยู่อาศัยโดยมุ่งเน้นที่จะศึกษาถึงปัจจัยด้านการมีส่วนร่วมเป็นสำคัญ

## บทที่ 5

### การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาคั้งนี้เป็นการศึกษาเพื่อให้ทราบถึงการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพยากรส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก โดยการเก็บข้อมูลเชิงสำรวจคุณภาพสภาพแวดล้อมของอาคารชุดพักอาศัยและการรวบรวมข้อมูลจากการตอบแบบสอบถามของผู้อยู่อาศัย เพื่อนำข้อมูลมาประกอบการศึกษาใน 2 ประเด็น ดังนี้

1. ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพยากรส่วนกลางในอาคารชุดกับคุณภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งพิจารณาจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพยากรส่วนกลาง และสภาพแวดล้อมทางสังคมภายในอาคารชุดพักอาศัย โดยสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพยากรส่วนกลางนั้น จะพิจารณาจากความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย และจากการประเมินคุณภาพโดยผู้วิจัย

2. ศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพยากรส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย อันได้แก่ คุณลักษณะทั่วไปของผู้อยู่อาศัย ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ตลอดจนปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารชุด

หลังจากเก็บข้อมูลได้แล้วดำเนินการนำแบบสอบถามมาตรวจสอบความถูกต้อง แล้วตรวจให้คะแนนและแปลงข้อมูลเข้ารหัส (Coding) จากนั้นทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ โดยการใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสังคมศาสตร์ (SPSS for windows)

โดยมีโครงสร้างของการศึกษาและวิเคราะห์ แบ่งออกเป็นส่วนตัวต่าง ๆ ได้ดังนี้

1. คุณลักษณะทั่วไปของผู้อยู่อาศัย
2. ปัจจัยที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารชุด
3. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ
4. การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพยากรส่วนกลาง
5. คุณภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุด
6. สภาพกายภาพของทรัพยากรส่วนกลางจากการสังเกตของผู้วิจัย
7. ความสัมพันธ์ระหว่างการมีส่วนร่วมต่อคุณภาพการอยู่อาศัย
8. ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ ต่อการมีส่วนร่วม

## การวิเคราะห์ข้อมูล

จากการรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามได้แบบสอบถามที่ใช้การได้ทั้งหมด 390 ตัวอย่าง โดยแยกเป็นกลุ่มตามสิทธิการครอบครองได้ 3 กลุ่ม คือ กลุ่มที่มีสิทธิการครอบครองเป็นเจ้าของ จำนวน 170 ตัวอย่าง กลุ่มที่มีสิทธิการครอบครองเป็นผู้เช่า จำนวน 166 ตัวอย่าง และกลุ่มที่อยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่า จำนวน 54 ตัวอย่าง ซึ่งการแยกเป็นกลุ่มตามลักษณะดังกล่าวคาดว่าบุคคลที่มีสิทธิในการครอบครองแตกต่างกันจะมีความแตกต่างในคุณลักษณะทั่วไป ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ตลอดจนปัจจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอาคารชุดของผู้อยู่อาศัยและจะส่งผลถึงการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

### 5.1 คุณลักษณะทั่วไปของผู้อยู่อาศัย

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยแบบสอบถามทางด้านคุณลักษณะทั่วไปของผู้อยู่อาศัยอันได้แก่ เพศ อายุ การศึกษา อาชีพ รายได้ครัวเรือน สถานภาพสมรส และขนาดครัวเรือนนั้น พบว่า ผู้ตอบมีสัดส่วนของเพศชายและเพศหญิงที่ใกล้เคียงกัน โดยเป็นเพศชาย ร้อยละ 52.8 และเพศหญิง ร้อยละ 47.2 (ตารางที่ 5.1) นอกจากนี้ จากการที่แบ่งกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามตามสิทธิการครอบครองออกเป็น 3 กลุ่มนั้น พบว่าในทั้งสามกลุ่มไม่มีความแตกต่างทางสัดส่วนเพศ

ในด้านของอายุ พบว่าผู้ที่มีสิทธิการครอบครองห้องชุดแตกต่างกันจะมีอายุต่างกันด้วย ซึ่งจะเห็นได้ชัดว่า กลุ่มผู้มีอายุในวัยผู้ใหญ่หรือวัยทำงานขึ้นไป จะมีสิทธิการครอบครองเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ ในขณะที่กลุ่มผู้ที่มีอายุในช่วงวัยรุ่นส่วนใหญ่จะเป็นนักศึกษาซึ่งมีสิทธิการครอบครองแบบเป็นผู้เช่า และอยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่าจ่าย เช่น อาศัยอยู่กับญาติ

ในด้านการศึกษา ผู้อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่มีการศึกษาในระดับปริญญาตรี มากที่สุด รองลงมาจะเป็นในระดับ ปวส. หรือ อนุปริญญา โดยในผู้มีสิทธิการครอบครองเป็นเจ้าของจะเป็นผู้ที่มีการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีมากที่สุด รองลงมาจะเป็นผู้ที่มีการศึกษาในระดับ ปวส. หรือ อนุปริญญา ซึ่งไม่แตกต่างกับผู้เช่าหรืออยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่าจ่าย มีส่วนที่แตกต่างก็คือพบว่าผู้ที่มีสิทธิการครอบครองเป็นเจ้าของจะเป็นผู้ที่เรียนสูงกว่าระดับปริญญาตรีในสัดส่วนที่มากกว่ากลุ่มอื่น ๆ จึงเป็นกลุ่มคนที่โดยเฉลี่ยแล้วมีระดับการศึกษาที่สูงที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มที่เป็นผู้เช่าและผู้ที่อยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่าจ่าย พบว่ากลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่าจ่ายมีระดับการศึกษาโดยเฉลี่ยสูงกว่าผู้เช่า แสดงว่าผู้อยู่อาศัยกลุ่มนี้ส่วนใหญ่น่าจะเป็นบุตรหลานของผู้ที่เป็นเจ้าของซึ่งน่าจะมีสถานภาพทางเศรษฐกิจสูงกว่ากลุ่มผู้เช่า

ตารางที่ 5.1 แสดงความแตกต่างในคุณลักษณะทั่วไปของผู้มีสิทธิการครอบครองห้องชุดแตกต่างกัน

| คุณลักษณะทั่วไปของผู้อยู่อาศัย | สิทธิการครอบครองห้องชุด           |                                   |  | รวม<br>(n = 390) | ค่าสถิติ                             |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|------------------|--------------------------------------|
|                                | เจ้าของ<br>(n <sub>1</sub> = 170) | ผู้เช่า<br>(n <sub>2</sub> = 166) | อยู่โดยไม่เสีย-<br>ค่าเช่า (n <sub>3</sub> = 54) |                  |                                      |
| <b>เพศ</b>                     |                                   |                                   |  |                  |                                      |
| ชาย                            | 53.5%                             | 54.2%                             | 46.3%  | 52.8%            | $\chi^2 = 1.087$<br>p-value = 0.581  |
| หญิง                           | 46.5%                             | 45.8%                             | 53.7%  | 47.2%            |                                      |
| <b>อายุ</b>                    |                                   |                                   |  |                  |                                      |
| ไม่เกิน 20 ปี                  | 2.4%                              | 9.0%                              | 13.0%  | 6.7%             | F = 41.932<br>p-value = 0.000        |
| 21 - 25 ปี                     | 11.8%                             | 50.0%                             | 37.0%  | 31.5%            |                                      |
| 26 - 30 ปี                     | 31.8%                             | 16.9%                             | 35.2%  | 25.9%            |                                      |
| 31 - 35 ปี                     | 24.1%                             | 18.7%                             | 9.3%   | 19.7%            |                                      |
| 36 - 40 ปี                     | 19.4%                             | 2.4%                              | 5.6%   | 10.3%            |                                      |
| 41 ปีขึ้นไป                    | 10.6%                             | 3.0%                              | -  | 5.9%             |                                      |
| Mean                           | 32.41                             | 26.42                             | 25.70  | 28.93            |                                      |
| SD.                            | 7.43                              | 6.12                              | 5.21   | 7.28             |                                      |
| <b>การศึกษา</b>                |                                   |                                   |  |                  |                                      |
| ไม่เกินมัธยมศึกษาตอนต้น        | 1.8%                              | 4.8%                              | 1.9%   | 3.1%             | $\chi^2 = 30.198$<br>p-value = 0.000 |
| มัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช.       | 6.5%                              | 13.3%                             | 1.9%   | 8.7%             |                                      |
| ปวส. / อนุปริญญา               | 33.5%                             | 29.5%                             | 33.3%  | 31.8%            |                                      |
| ปริญญาตรี                      | 42.0%                             | 49.4%                             | 59.3%  | 47.9%            |                                      |
| สูงกว่าปริญญาตรี               | 15.3%                             | 3.0%                              | 3.7%   | 8.5%             |                                      |
| <b>อาชีพ</b>                   |                                   |                                   |  |                  |                                      |
| รับราชการ / รัฐวิสาหกิจ        | 22.9%                             | 7.2%                              | 14.8%  | 15.1%            | $\chi^2 = 93.034$<br>p-value = 0.000 |
| พนักงานบริษัท / ลูกจ้างเอกชน   | 45.3%                             | 31.9%                             | 27.8%  | 37.2%            |                                      |
| ธุรกิจส่วนตัว / ค้าขาย         | 17.6%                             | 10.8%                             | -  | 12.3%            |                                      |
| รับจ้างทั่วไป                  | 7.6%                              | 16.3%                             | 7.4%   | 11.3%            |                                      |
| นักเรียน / นักศึกษา            | 2.4%                              | 31.3%                             | 48.1%  | 21.0%            |                                      |
| พ่อบ้าน / แม่บ้าน              | 4.1%                              | 2.4%                              | 1.9%   | 3.1%             |                                      |
| <b>รายได้ครัวเรือน</b>         |                                   |                                   |  |                  |                                      |
| ไม่เกิน 10,000 บาท             | 5.9%                              | 15.1%                             | 24.1%  | 12.3%            | F = 3.987<br>p-value = 0.019         |
| 10,001 - 20,000 บาท            | 47.6%                             | 45.2%                             | 31.5%  | 44.4%            |                                      |
| 20,001 - 30,000 บาท            | 28.8%                             | 26.5%                             | 22.2%  | 26.9%            |                                      |
| 30,000 บาท ขึ้นไป              | 17.6%                             | 13.3%                             | 22.2%  | 16.4%            |                                      |
| Mean                           | 23,932.24                         | 20,936.75                         | 22,064.81  | 22,401.28        |                                      |
| SD.                            | 9,704.39                          | 9,604.08                          | 10,581.24  | 9,862.02         |                                      |

ตารางที่ 5.1 (ต่อ)

| คุณลักษณะทั่วไป<br>ของกลุ่มตัวแทนผู้อยู่อาศัย | สิทธิการครอบครองห้องชุด             |                                     |   | รวม<br>( n = 390 ) | ค่าสถิติ                             |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------|--------------------------------------|
|   | เจ้าของ<br>( n <sub>1</sub> = 170 ) | ผู้เช่า<br>( n <sub>2</sub> = 166 ) | อยู่โดยไม่เสีย-<br>ค่าเช่า( n <sub>3</sub> =54) |                    |                                      |
| สถานภาพสมรส โสด                               | 31.8%                               | 68.7%                               | 85.2%   | 54.9%              | $\chi^2 = 69.841$<br>p-value = 0.000 |
| สมรส  | 61.2%                               | 28.3%                               | 14.8%   | 40.8%              |                                      |
| ม่าย/หย่า/ แยกกันอยู่                         | 7.2%                                | 3.0%                                | -   | 4.4%               |                                      |
| ขนาดครัวเรือน 1 คน                            | 24.7%                               | 30.7%                               | 40.7%   | 29.5%              | $\chi^2 = 7.786$<br>p-value = 0.100  |
| 2 คน  | 41.8%                               | 40.4%                               | 42.6%   | 41.3%              |                                      |
| 3 คนขึ้นไป                                    | 33.5%                               | 28.9%                               | 16.7%   | 29.2%              |                                      |
| จำนวนเด็กอายุไม่เกิน 12 ปี ไม่มี              | 67.6%                               | 86.1%                               | 96.3%   | 79.5%              | $\chi^2 = 28.486$<br>p-value = 0.000 |
| มี  | 32.3%                               | 13.8%                               | 3.8%  | 20.5%              |                                      |

ในด้านการประกอบอาชีพ พบว่าในกลุ่มของผู้มีสิทธิการครอบครองเป็นเจ้าของโดยส่วนใหญ่จะประกอบอาชีพพนักงานบริษัทหรือลูกจ้างเอกชน รองลงมาคืออาชีพรับราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ และธุรกิจส่วนตัวหรือค้าขาย ตามลำดับ (ตารางที่ 5.1) ส่วนผู้มีสิทธิการครอบครองเป็นผู้เช่า โดยส่วนใหญ่จะมีอาชีพพนักงานบริษัทหรือลูกจ้างเอกชน และนักเรียน นักศึกษา ส่วนผู้ที่อยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่านั้น จะเป็นนักเรียน นักศึกษา เป็นส่วนใหญ่อีกเช่นกัน พบว่าผู้ที่อยู่อาศัยที่มีอาชีพที่ต่างกันจะมีสิทธิการครอบครองห้องชุดที่แตกต่างกันโดยจะเห็นได้จากการที่ผู้ที่มีสิทธิการครอบครองเป็นเจ้าของส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่มีอาชีพมั่นคง ในกลุ่มของพนักงานบริษัทหรือลูกจ้างเอกชน และรับราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ ส่วนผู้ที่ยังไม่มีรายได้ อันได้แก่ พวกนักเรียน นักศึกษาก็จะมีสิทธิการครอบครองเป็นผู้เช่า และอยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายเป็นส่วนใหญ่

ส่วนของรายได้ครัวเรือนนั้น พบว่าผู้อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนอยู่ในระดับ 10,001 – 20,000 บาท รองลงมาคือ 20,001 – 30,000 บาท (ตารางที่ 5.1) โดยพบว่าผู้ที่มีสิทธิการครอบครองเป็นเจ้าของนั้นจะเป็นผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 10,000 บาท ขึ้นไป และในกลุ่มของผู้ที่มีสิทธิการครอบครองแบบผู้เช่าโดยส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 10,000 บาท ซึ่งจะเห็นว่าฐานะทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยที่พิจารณาจากรายได้ครัวเรือนที่แตกต่างกันจะมีสิทธิการครอบครองห้องชุดที่แตกต่างกันด้วย โดยผู้ที่มีรายได้สูงจะมีความสามารถในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากกว่ากลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อย

ในด้านสถานภาพสมรส พบว่า ผู้ที่มีสิทธิการครอบครองเป็นเจ้าของ โดยส่วนใหญ่จะเป็น ผู้ที่สมรสแล้วหรือมีครอบครัว ในขณะที่ผู้เช่าและอยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่าจ่ายส่วนใหญ่จะเป็น โสดหรืออยู่ตามลำพัง (ตารางที่ 5.1) จึงกล่าวได้ว่าการที่ผู้อยู่อาศัยมีสถานภาพที่ต่างกัน จะมีสิทธิการครอบครองห้องชุดที่แตกต่างกัน โดยผู้ที่เช่าอยู่ส่วนใหญ่มักเป็นโสดซึ่งอาจจะยังอยู่ใน ภาวะที่ยังไม่ต้องการความมั่นคงในการอยู่อาศัยมากนักเนื่องจากยังไม่มีพันธะทางครอบครัวต่าง กับผู้ที่มีสถานภาพสมรสหรือมีครอบครัวที่ส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของมากกว่าเป็นผู้เช่า ซึ่งผู้ที่มีครอบ ครวแล้วย่อมต้องการความมั่นคงในชีวิตและการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองก็เป็นการสร้างความ มั่นคงในชีวิตอย่างหนึ่ง ส่วนในกลุ่มที่อยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่าจ่ายซึ่งนับว่าเป็นกลุ่มที่ยังต้องพึ่ง พาวผู้อื่นและยังไม่มีความพร้อมจึงพบว่ามีส่วนของผู้ที่เป็นโสดสูงมาก

ในด้านของขนาดครัวเรือน พบว่า โดยส่วนใหญ่ ผู้อยู่อาศัยจะมีจำนวนผู้อยู่อาศัยในห้อง ชุด 2 คน รองลงมา จำนวน 1 คน และตั้งแต่ 3 คน ขึ้นไป ตามลำดับ (ตารางที่ 5.1) และพบ ว่าทั้ง 3 กลุ่ม ที่แยกตามสิทธิการครอบครองไม่มีความแตกต่างกันในเรื่องขนาดครัวเรือน และจาก ผู้อยู่อาศัยที่ในครัวเรือนที่มีเด็กอายุต่ำกว่า 12 ปี อาศัยอยู่ด้วยนั้น จะเป็นผู้ที่มีสิทธิการครอบ ครองเป็นเจ้าของมากกว่าเป็นผู้เช่าอยู่ และอยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่าจ่าย (ตารางที่ 5.1) แสดงให้ เห็นว่าการที่มีเด็กอยู่ในครัวเรือนซึ่งเป็นการอยู่อาศัยแบบเป็นครอบครัวนั้นจะเป็นครัวเรือนที่มี ความมั่นคงในการอยู่อาศัยมากกว่า

กล่าวได้ว่าคุณลักษณะทั่วไปของประชากรผู้อยู่อาศัยที่แตกต่างกันจะมีความแตกต่างกัน ในสิทธิการครอบครองห้องชุด ซึ่งขึ้นอยู่กับ อายุ การศึกษา การประกอบอาชีพ รายได้ครัวเรือน สถานภาพสมรส และการมีเด็กอายุต่ำกว่า 12 ปี อยู่ในครัวเรือน ส่วนเพศและขนาดครัวเรือน ของผู้อยู่อาศัยไม่มีความแตกต่างกันในเรื่องสิทธิการครอบครอง

แต่ถึงแม้คุณลักษณะทั่วไปของประชากรจะมีความแตกต่างกัน แต่สาเหตุของสิทธิครอบ ครองที่แตกต่างกันโดยสภาพความเป็นจริงนั้นมาจากสถานภาพทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยเป็น หลัก โดยสถานภาพทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยนั้นจะส่งผลถึงสิทธิการครอบครองห้องชุดโดยผู้ที่มี สถานภาพทางเศรษฐกิจดีก็จะมีความสามารถในการครอบครองที่อยู่อาศัยได้มากกว่า ส่วนคุณ ลักษณะทั่วไปของประชากรนั้นก็จะเป็นส่วนที่มีผลต่อสถานภาพทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย

## 5.2 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอาคารชุด

ในด้านปัจจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอาคารชุดนั้นจะพิจารณาในเรื่องของลักษณะการอยู่อาศัย ความสัมพันธ์ภายในอาคารชุด การรับรู้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับอาคารชุด ผลประโยชน์ที่ต้องการ จากทรัพย์สินส่วนกลาง และทัศนคติต่อนิติบุคคลอาคารชุด

โดยลักษณะการอยู่อาศัยนั้นจะพิจารณาถึงด้านสิทธิการครอบครองห้องชุดของผู้อยู่อาศัย สถานภาพการบริหารอาคารชุดของผู้อยู่อาศัยในขณะนั้น และระยะเวลาการอยู่อาศัยในอาคารชุด พบว่า ผู้อยู่อาศัยจะมีสิทธิในการครอบครองห้องชุดในแบบเป็นเจ้าของมากกว่าผู้ที่มีสิทธิการครอบครองแบบเช่าอยู่ในสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก และมีจำนวนเพียงเล็กน้อยที่อยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่า (ตารางที่ 5.2) และในส่วนของผู้เช่าอยู่นั้นจะเสียอัตราค่าเช่าห้องชุดส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 2,500 - 3,000 บาท ต่อเดือน

ตารางที่ 5.2 สิทธิการครอบครองห้องชุด และอัตราค่าเช่าห้องชุดต่อเดือน

| คุณสมบัติที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด | ร้อยละ                      |       |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------|
| สิทธิการครอบครองห้องชุด           | - เจ้าของ                   | 43.6  |
|                                   | - ผู้เช่า                   | 42.6  |
|                                   | - อู่อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่า | 13.8  |
|                                   | รวม                         | 100.0 |
|                                   | (n = 390)                   |       |
| อัตราค่าเช่าห้องชุดต่อเดือน       | - ไม่เกิน 2,500 บาท         | 9.0   |
|                                   | - 2,500 – 3,000บาท          | 70.7  |
|                                   | - 3,000 – 3,500บาท          | 13.2  |
|                                   | - 3,500 บาทขึ้นไป           | 7.1   |
|                                   | รวม                         | 100.0 |
|                                   | (n = 166)                   |       |

ส่วนสถานภาพการบริหารอาคารชุดนั้น ทำการพิจารณาโดยแยกเป็นกลุ่มตามสิทธิการครอบครอง พบว่า โดยมากผู้ที่มีสิทธิการครอบครองเป็นเจ้าของเท่านั้นที่จะเป็นผู้มีสิทธิในการออกเสียงในฐานะเจ้าของห้อง (ตารางที่ 5.3) ส่วนผู้ที่เช่าอยู่และอยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายไม่มีสิทธิในการออกเสียงและก็จะไม่สามารถได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในการบริหารอาคารชุดใดๆ ซึ่งจะเห็นได้ว่าสภาพการบริหารอาคารชุดที่แตกต่างกันจะทำให้มีสิทธิการครอบครองห้องชุดแตกต่างกันด้วย เป็นไปตามข้อกำหนดที่กำหนดให้ผู้ครอบครองที่เป็นเจ้าของเท่านั้นที่จะมีสิทธิในการออกเสียงลงมติจัดการในเรื่องต่างๆ

ในด้านของระยะเวลาในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยนั้น พิจารณาตามสิทธิการครอบครองห้องชุด พบว่า ผู้ที่มีสิทธิการครอบครองแบบเป็นเจ้าของจะมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยส่วนใหญ่มา

แล้วประมาณ 5 - 6 ปี (ตารางที่ 5.3) ส่วนผู้ที่มีสิทธิการครอบครองเป็นผู้เช่าจะมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยมาแล้วส่วนใหญ่ไม่เกิน 2 ปี จะเห็นว่าผู้ที่อยู่อาศัยแบบเป็นเจ้าของจะมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยในอาคารชุดที่ยาวนานและถาวรกว่าผู้ที่เช่าอยู่ ซึ่งจะพบว่าประมาณ 2 ใน 3 มีช่วงเวลาในการอยู่อาศัยในระยะสั้นๆ หรือเป็นการอยู่อาศัยแบบชั่วคราวเท่านั้น

ตารางที่ 5.3 ความแตกต่างในปัจจุบันที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดของผู้มีสิทธิการครอบครองห้องชุดแตกต่างกัน

| ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด               | สิทธิการครอบครองห้องชุด             |                                     |   | รวม<br>( n = 390 ) | ค่าสถิติ                              |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------|---------------------------------------|
|  | เจ้าของ<br>( n <sub>1</sub> = 170 ) | ผู้เช่า<br>( n <sub>2</sub> = 166 ) | อยู่โดยไม่เสีย-<br>ค่าเช่า( n <sub>3</sub> =54) |                    |                                       |
| <b>สภาพการบริหารอาคารชุด</b>                 |                                     |                                     |   |                    |                                       |
| - มีสิทธิออกเสียงในฐานะเจ้าของห้อง           | 99.4%                               | 3.0%                                | 13.0%   | 46.4%              | $\chi^2 = 342.008$<br>p-value = 0.000 |
| - ไม่มีสิทธิออกเสียง , ไม่ได้เป็นกรรมการ     | 0.6%                                | 97%                                 | 87.0%   | 53.6%              |                                       |
| <b>ระยะเวลาในการอยู่อาศัย - ไม่เกิน 2 ปี</b> | 7.6%                                | 67.5%                               | 44.4%   | 38.2%              | F = 181.358<br>p-value = 0.000        |
| - 3 - 4 ปี                                   | 23.5%                               | 27.7%                               | 42.6%   | 27.9%              |                                       |
| - 5 - 6 ปี                                   | 51.8%                               | 4.2%                                | 9.3%  | 25.6%              |                                       |
| - 7 ปีขึ้นไป                                 | 17.1%                               | 0.6%                                | 3.7%  | 8.2%               |                                       |
| Mean   | 5.11                                | 2.20                                | 2.83  | 3.55               |                                       |
| SD.  | 1.6                                 | 1.17                                | 1.55  | 1.99               |                                       |
| <b>การรู้จักเพื่อนบ้าน - รู้จักทั้งหมด</b>   | 2.4%                                | 0%                                  | 0%  | 1.0%               | $\chi^2 = 34.954$<br>p-value = 0.000  |
| - รู้จักเป็นส่วนใหญ่                         | 3.5%                                | 2.4%                                | 1.9%  | 2.8%               |                                       |
| - รู้จักพอสมควร                              | 63.5%                               | 39.2%                               | 37.0%   | 49.5%              |                                       |
| - รู้จักเพียงเล็กน้อย                        | 27.6%                               | 50.6%                               | 53.7%   | 41.0%              |                                       |
| - ไม่รู้จักใครเลย                            | 2.9%                                | 7.8%                                | 7.4%  | 5.6%               |                                       |
| <b>การพึ่งพาอาศัยกัน - เป็นประจำ</b>         | 0.6%                                | 0.6%                                | 0%  | 0.5%               | $\chi^2 = 4.606$<br>p-value = 0.799   |
| - บ่อยครั้ง                                  | 1.8%                                | 1.8%                                | 1.9%  | 1.8%               |                                       |
| - หอสมควร                                    | 20.0%                               | 18.1%                               | 11.1%   | 17.9%              |                                       |
| - นานๆครั้ง                                  | 54.7%                               | 49.4%                               | 57.4%   | 52.8%              |                                       |
| - ไม่เคยช่วยเหลือกัน                         | 22.9%                               | 30.1%                               | 29.6%   | 26.9%              |                                       |

ด้านความสัมพันธ์ภายในอาคารชุด พบว่า การรู้จักกับเพื่อนบ้านนั้น ผู้ที่มีสิทธิการครอบครองแบบเป็นเจ้าของโดยส่วนใหญ่จะมีความรู้จักกับเพื่อนบ้านพอสมควร (ตารางที่ 5.3) ส่วนผู้ที่มีสิทธิการครอบครองเป็นผู้เช่าและอยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่านั้นโดยมากจะรู้จักกับเพื่อนบ้านเพียงเล็กน้อย จะเห็นได้ว่าระดับของการรู้จักเพื่อนบ้านแตกต่างกันสิทธิการครอบครองห้องชุดแตกต่างกันด้วย โดยผู้ที่มีสิทธิการครอบครองเป็นเจ้าของจะรู้จักกับเพื่อนบ้านเป็นจำนวนที่มากกว่าผู้ที่มีสิทธิการครอบครองประเภทอื่น ๆ ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากการที่มีระยะเวลาในการอยู่อาศัยที่ยาวนานกว่าและมีโอกาสมีส่วนร่วมในการบริหารที่มากกว่า จึงมีโอกาที่จะทำความรู้จักกับเพื่อนบ้านได้มากกว่าผู้อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ ในด้านของการพึ่งพาอาศัยกันนั้น พบว่าผู้ที่มีสิทธิการครอบครองทั้ง 3 กลุ่ม โดยส่วนใหญ่จะมีการพึ่งพาอาศัยกันในลักษณะนาน ๆ ครั้งเท่านั้น และพบว่ามีเป็นจำนวนไม่น้อยที่ผู้อยู่อาศัยไม่เคยช่วยเหลือพึ่งพากันเลย จะเห็นได้ว่าระดับการพึ่งพาอาศัยกันของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดทั้ง 3 กลุ่มไม่แตกต่างกัน จากการพิจารณาในเรื่องความสัมพันธ์ภายในอาคารชุดจะเห็นว่าเป็นความสัมพันธ์ที่มีลักษณะค่อนข้างผิวเผิน โดยผู้อยู่อาศัยไม่ค่อยมีความสัมพันธ์กันมากนัก ส่วนใหญ่ไม่ค่อยรู้จักกันหรือช่วยเหลือพึ่งพากันเท่าไร

ในด้านของการรับรู้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับอาคารชุดนั้น พบว่า ผู้อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่จะมีความถี่ในการรับรู้ข้อมูลข่าวสารพอสมควร รองลงมาคือรับรู้นาน ๆ ครั้ง (ตารางที่ 5.4) โดยแหล่งที่ให้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับอาคารชุดนั้นส่วนใหญ่คือจากนิติบุคคลอาคารชุดโดยจะเป็นการแจ้งให้ผู้อยู่อาศัยทราบในเรื่องต่าง ๆ เช่น เรื่องการดำเนินงานในทรัพย์สินส่วนกลาง การซ่อมแซม การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงต่างๆ หรือเป็นกฎระเบียบที่เพิ่มเติมอื่นๆ เป็นต้น มีเพียงส่วนน้อยที่จะรับรู้ข้อมูลข่าวสารจากเพื่อนบ้าน ส่วนประเภทของสื่อในการรับรู้ข้อมูลข่าวสารส่วนใหญ่จะรับรู้จากสื่อประเภทป้ายประกาศมากที่สุด โดยพบว่าจะติดอยู่ที่บอร์ดข้อมูล บริเวณที่ทำกรของนิติบุคคลอาคารชุดหรือในบริเวณห้องลิฟต์ เป็นต้น มีเพียงส่วนน้อยเท่านั้นที่จะรับรู้จากการบอกเล่าของเพื่อนบ้านหรือนิติบุคคลอาคารชุด จดหมายเวียนและอื่นๆ

ตารางที่ 5.4 การรับรู้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับอาคารชุด

| การรับรู้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับอาคารชุด         | ร้อยละ |
|---|--------|
| ความถี่ในการรับรู้ข่าวสารห้องชุด - ไม่เคยรับรู้ | 4.4    |
| - รับรู้นาน ๆ ครั้ง                             | 34.4   |
| - รับรู้พอสมควร                                 | 47.6   |
| - รับรู้บ่อย                                    | 12.8   |
| - รับรู้บ่อยมาก                                 | 0.8    |
| รวม   | 100.0  |

### ตารางที่ 5.4 (ต่อ)

| การรับรู้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับอาคารชุด |                     | ร้อยละ |
|---|---------------------|--------|
| รับรู้ข่าวสารห้องชุดจาก                 | - นิติบุคคลอาคารชุด | 95.6   |
|   | - เพื่อนบ้าน        | 4.4    |
|   | รวม                 | 100.0  |
| สื่อการรับรู้ข่าวสาร                    | - ป้ายประกาศ        | 95.6   |
|   | - จดหมายเวียน       | 1.0    |
|   | - ภาชนะใส่          | 3.1    |
|   | - อื่นๆ             | 0.3    |
|   | รวม                 | 100.0  |

ในด้านผลประโยชน์ที่ต้องการจากทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยนั้น พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีระดับความต้องการผลประโยชน์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินส่วนกลางในด้านของความปลอดภัยมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ในด้านการพักผ่อนหย่อนใจ และความสะดวกสบาย ตามลำดับ (ตารางที่ 5.5) โดยในด้านของความปลอดภัยนั้นมีความต้องการความปลอดภัยในการใช้งานทรัพย์สินส่วนกลางได้แก่ ลิฟต์คอร์ทจะมีการใช้งานได้อย่างปลอดภัย ที่จอดรถที่มีระบบการตรวจตราอย่างดี มีความปลอดภัยในการจอดรถและการที่จะเข้าไปใช้งานเป็นต้น ในด้านการพักผ่อนหย่อนใจนั้นผู้อยู่อาศัยมีความต้องการพื้นที่ที่จัดไว้ให้นั่งพักผ่อนหย่อนใจ อาจจะเป็นมุมนั่งเล่นสวนหย่อมที่พอจะพักผ่อนสายตา หรือสนามเด็กเล่นที่ให้เด็ก ๆ ในครอบครัวได้เข้ามาใช้และในด้านของความสะดวกสบาย ได้แก่ ในเรื่องของลิฟต์คอร์ทมีการเปิดใช้งานทุกตัวเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการใช้งานของผู้อยู่อาศัย การกำจัดขยะที่มีบริเวณที่ทิ้งขยะที่สะดวกสำหรับผู้อยู่อาศัยในแต่ละชั้น

### ตารางที่ 5.5 ผลประโยชน์ที่ต้องการจากทรัพย์สินส่วนกลาง

| ผลประโยชน์ที่ต้องการจากทรัพย์สินส่วนกลาง | ระดับความต้องการ |      |         |      |            |
|--|------------------|------|---------|------|------------|
|  | มากที่สุด        | มาก  | ปานกลาง | น้อย | น้อยที่สุด |
| - ความสะดวกสบาย                          | 27.2             | 61.0 | 10.5    | 0.8  | 0.5        |
| - การพักผ่อนหย่อนใจ                      | 45.7             | 40.0 | 11.5    | 2.3  | 0.5        |
| - ความปลอดภัย                            | 75.3             | 17.2 | 6.4     | 0.3  | 0.8        |

ในส่วนของทัศนคติของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อนิติบุคคลอาคารชุดนั้น พบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความรู้สึกเฉยๆ กับการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้ดำเนินการในฐานะนิติบุคคลอาคารชุด (ตารางที่ 5.6) ในส่วนที่มีความรู้สึกไม่พอใจนั้น จากการสัมภาษณ์พบว่าโดยมากจะมีความรู้สึกไม่พอใจในเรื่องของการจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ไม่มีความสะดวกในการที่จะชำระ เนื่องจากเวลาทำการของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะเป็นช่วงเวลากลางวัน โดยที่ผู้อยู่อาศัยจะต้องออกจากที่พักไปทำงานในตอนเช้าในขณะที่ทางนิติบุคคลอาคารชุดจะยังไม่เปิดทำการและกลับถึงที่พักในช่วงเวลาเย็นที่ทางนิติบุคคลได้ปิดทำการไปแล้ว จึงเกิดเป็นปัญหาการค้างชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในหลาย ๆ โครงการ นอกจากนี้ ก็จะไม่มีความพอใจในการจัดการบางเรื่องของนิติบุคคลเกี่ยวกับทรัพย์สินกลาง เช่น ลิฟต์ที่เสียแล้วไม่รีบดำเนินการซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพดีโดยเร็ว และมีในบางโครงการก็ไม่ทำการซ่อมแซมเลยโดยทางนิติบุคคลชี้แจงว่าไม่มีงบประมาณในการซ่อมแซมสร้างความไม่พอใจให้กับผู้อยู่อาศัย เป็นต้น

ตารางที่ 5.6 ทัศนคติต่อนิติบุคคลอาคารชุด

| ทัศนคติต่อนิติบุคคลอาคารชุด         | ระดับความพอใจ |      |      |         |            |
|-------------------------------------|---------------|------|------|---------|------------|
|                                     | พอใจมาก       | พอใจ | เฉยๆ | ไม่พอใจ | ไม่พอใจมาก |
| การดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด    | 0.3           | 25.3 | 45.4 | 24.1    | 4.9        |
| ผู้ดำเนินการในฐานะนิติบุคคลอาคารชุด | 0.5           | 21.0 | 37.9 | 32.9    | 7.7        |

ในการวิเคราะห์ตัวแปรในกลุ่มปัจจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอาคารชุดของผู้อยู่อาศัยที่คาดว่าจะมีผลต่อระดับการมีส่วนร่วมในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย พบว่า ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยจะมีทั้งผู้อยู่อาศัยที่มีสิทธิการครอบครองเป็นเจ้าของและเช่าอยู่ปะปนกันไปโดยผู้ที่เป็นเจ้าของจะมีจำนวนมากกว่าผู้ที่เช่าอยู่ในสัดส่วนที่ไม่ต่างกันมากนัก และการที่ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิการครอบครองที่แตกต่างกันส่งผลถึงการที่ผู้อยู่อาศัยจะเข้าไปมีส่วนในการบริหารอาคารชุด โดยผู้อยู่อาศัยแบบผู้เช่านั้นซึ่งจะเห็นได้ว่ามีเป็นจำนวนไม่น้อยไปกว่าผู้ที่เป็นเจ้าของเท่าไรนัก แต่กลับไม่สามารถที่จะมีส่วนร่วมในการออกเสียงลงมติจัดการ และได้รับการแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ เนื่องมาจากข้อจำกัดที่ตามกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่กำหนดไว้ว่าการที่จะออกเสียงลงมติในที่ประชุมเจ้าของร่วมนั้น จะต้องเป็นเจ้าของห้องชุดหรือผู้ที่ได้รับมอบฉันทะจากเจ้าของห้องเท่านั้นจึงจะสามารถเข้าร่วมประชุมเจ้าของร่วมและออกเสียงลงมติได้ และการที่จะได้รับแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นตาม มาตราที่ 38 จะต้องเป็นผู้ที่เป็นเจ้าของห้อง

หรือคู่สมรสของเจ้าของห้อง ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของห้องเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี ซึ่งข้อกำหนดตามกฎหมายดังกล่าวได้จำกัดสิทธิของผู้ที่เช่าอยู่ ทำให้ไม่สามารถที่จะมีสิทธิเข้าร่วมประชุมเจ้าของร่วมและออกเสียงในที่ประชุมได้ นอกจากนี้จะได้รับมอบฉันทะจากผู้ที่เป็นเจ้าของซึ่งก็แทบจะไม่มีกรณีดังกล่าวเลย และผู้ที่เป็นเจ้าของห้องที่แท้จริงแต่ไม่ได้อาศัยอยู่ด้วยตนเองโดยให้ผู้อื่นเช่าก็มักจะได้เข้าร่วมประชุมอาจเนื่องมาจากไม่ได้อยู่อาศัยเองเลยไม่ได้ใส่ใจเท่าที่ควร

คุณสมบัติอีกประการหนึ่งที่คาดว่าจะมีผลต่อการมีส่วนร่วมคือ ระดับความสัมพันธ์หรือปฏิสัมพันธ์ที่ผู้อยู่อาศัยมีต่อกัน ในการศึกษาพบว่า ผู้ที่เป็นเจ้าของโดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาในการอยู่อาศัยในอาคารชุดที่ยาวนานกว่าและมีระดับความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านสูงกว่าผู้อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ แต่ในด้านของการพึ่งพาอาศัยกันนั้นพบว่า ผู้อยู่อาศัยทั้งหมดมีการพึ่งพาอาศัยกันนานครั้ง ๆ เท่านั้น และที่ไม่เคยช่วยเหลือพึ่งพาอาศัยกันเลยก็มีเป็นจำนวนไม่น้อย

ผู้อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่จะได้รับรู้ข้อมูลข่าวสารในอาคารชุดพอสมควร โดยมากจะมาจากนิติบุคคลอาคารชุดที่ติดประกาศไว้ยังบอร์ดข้อมูล และในด้านความต้องการที่จะได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางมากกว่า 80% แสดงความต้องการใน 3 ประโยชน์หลักของการอยู่อาศัยในระดับที่สูง แสดงว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีแรงผลักดันที่จะเข้าไปมีส่วนร่วม โดยผลประโยชน์ที่ต้องการมากที่สุดคือด้านความปลอดภัย รองลงมาเป็นในด้านของความสะอาดสุขภาพ และการพักผ่อนหย่อนใจตามลำดับ ซึ่งเป็นการสะท้อนให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยยังไม่ได้รับสิ่งเหล่านี้สมบูรณณ์นัก นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยมีทัศนคติต่อนิติบุคคลอาคารชุดโดยส่วนใหญ่มีความรู้สึกเฉย ๆ สำหรับกลุ่มที่มีความรู้สึกไม่พอใจพบว่าจะมีมากกว่ากลุ่มที่มีความรู้สึกพอใจ โดยมีความรู้สึกไม่พอใจต่อตัวผู้ดำเนินการในฐานะนิติบุคคลอาคารชุดมากกว่าในด้านการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด

### 5.3 ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ

ในการอยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นกฎหมายที่มีความเกี่ยวข้องและต้องทำความเข้าใจ ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งผู้อยู่อาศัยนั้นควรจะต้องมีความรู้ความเข้าใจเพื่อให้ทราบถึงสิทธิและหน้าที่ของตนในการที่จะอยู่อาศัยในอาคารชุดได้อย่างถูกต้องไม่เกิดปัญหาและมีความสงบสุขในการอยู่อาศัย ในการศึกษาครั้งนี้จึงต้องการทราบถึงความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยในอาคารชุดของผู้อยู่อาศัย ได้ทำการทดสอบโดยใช้แบบสอบถามเพื่อวัดระดับความรู้ความเข้าใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อกฎหมายอาคารชุดดังกล่าว โดยแบบสอบถามนั้นมีจำนวน 10 ข้อ คะแนนเต็ม 10 คะแนน พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีคะแนนเฉลี่ย 4.62 คะแนน มีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.52 คะแนนสูงสุด 9 คะแนน และมีคะแนนต่ำสุดที่ 0

คะแนน จากนั้นนำคะแนนที่ได้มาแบ่งเป็นระดับ 3 ระดับ โดยผู้ที่ได้คะแนน ตั้งแต่ 0 ถึง 3 คะแนน อยู่ในระดับที่ 1 จัดเป็นผู้ที่ได้คะแนนในระดับต่ำมีความรู้ความเข้าใจน้อย ผู้ที่ได้คะแนน 4 ถึง 6 คะแนน จัดอยู่ในระดับที่ 2 เป็นผู้ที่ได้คะแนนในระดับปานกลางมีความรู้ความเข้าใจในพอประมาณ ส่วนผู้ที่ได้คะแนนตั้งแต่ 7 คะแนนขึ้นไปจัดอยู่ในระดับที่ 3 เป็นผู้ที่มีคะแนนสูงมีความรู้ความเข้าใจมาก และจากการแบ่งระดับความเข้าใจตามระดับของคะแนนดังกล่าวพบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายในระดับปานกลาง รองลงมาเป็นกลุ่มผู้ที่มีความรู้ความเข้าใจน้อย และมีความรู้ความเข้าใจมากตามลำดับ (ตารางที่ 5.7)

ตารางที่ 5.7 คะแนนความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

| คะแนนความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย | สิทธิการครอบครองห้องชุด           |                                   |   | รวม<br>(n = 390) | ค่าสถิติ        |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|------------------|-----------------|
|                                       | เจ้าของ<br>(n <sub>1</sub> = 170) | ผู้เช่า<br>(n <sub>2</sub> = 166) | อยู่โดยไม่เสียค่าเช่า (n <sub>3</sub> = 54) |                  |                 |
| ระดับที่ 1 (0-3 คะแนน)                | 14.7%                             | 22.9%                             | 18.5%                                       | 18.7%            |                 |
| ระดับที่ 2 (4-6 คะแนน)                | 50.6%                             | 51.2%                             | 57.4%                                       | 51.8%            |                 |
| ระดับที่ 3 (7 คะแนนขึ้นไป)            | 34.7%                             | 25.9%                             | 24.1%                                       | 29.5%            |                 |
| Mean                                  | 4.85                              | 4.45                              | 4.44  | 4.62             | F = 3.323       |
| SD.                                   | 1.42                              | 1.62                              | 1.42  | 1.52             | p-value = 0.037 |

โดยผู้ที่มีสิทธิการครอบครองเป็นผู้เช่าจะมีจำนวนผู้อยู่อาศัยที่มีความรู้ความเข้าใจน้อยในสัดส่วนที่มากกว่าผู้อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ และผู้ที่มีสิทธิการครอบครองเป็นเจ้าของนั้นจะมีจำนวนผู้อยู่อาศัยที่มีความรู้ความเข้าใจปานกลางและมีความรู้ความเข้าใจมากในสัดส่วนที่มากกว่าผู้อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ ทั้งนี้ น่าจะมีผลมาจากการที่ผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของมีโอกาสที่จะเข้าไปมีส่วนในการบริหารจัดการมากกว่าผู้เช่า เช่น มีโอกาสเข้าร่วมประชุมเจ้าของร่วมหรือร่วมลงมติในการออกกฎระเบียบต่าง ๆ ทำให้มีการเกิดความรู้ความเข้าใจขึ้น นอกจากนี้ อาจเนื่องมาจากตัวผู้เช่าเองที่เห็นว่าตนเองเพียงแค่ว่าอยู่จึงไม่มีความใส่ใจที่จะทำความเข้าใจถึงกฎหมายระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ

จะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดอยู่ในระดับปานกลางถึงค่อนข้างต่ำ มีเพียงส่วนน้อยเท่านั้นที่มีความรู้ความเข้าใจเป็นอย่างดี ซึ่งการขาดความเข้าใจดังกล่าวนี้ น่าจะส่งผลถึงการปฏิบัติตาม

สิทธิและหน้าที่ในการอยู่อาศัยตามข้อกำหนดต่างๆ ที่วางไว้ในอาคารชุดของผู้อยู่อาศัย ทำให้ผู้อยู่อาศัยอาจจะประพฤติปฏิบัติตนไม่ถูกต้องตามระเบียบหรือฝ่าฝืนข้อบังคับต่าง ๆ ได้

#### 5.4 การมีส่วนร่วมของผู้ที่อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

##### 5.4.1 การมีส่วนร่วมของผู้ที่อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในระดับบุคคล

จากการศึกษาทบทวนวรรณกรรมในด้านลักษณะของการมีส่วนร่วม โดยได้แบ่งลักษณะของการมีส่วนร่วมออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ การมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ การมีส่วนร่วมในการปฏิบัติ การมีส่วนร่วมในการติดตามและประเมินผล และการมีส่วนร่วมในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางนั้น โดยในแต่ละลักษณะจะพิจารณาว่าผู้อยู่อาศัยมีระดับของการมีส่วนร่วมมากน้อยเพียงใด

ลักษณะของการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจนั้น จะพิจารณาจากการแสดงความคิดเห็นต่อปัญหาและเสนอแนวทางการแก้ไข การเข้าร่วมประชุม การแสดงความคิดเห็นและลงมติเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง โดยวัดเป็นระดับคะแนนการมีส่วนร่วมซึ่งมีคะแนนเต็ม 6 คะแนน พบว่า การมีส่วนร่วมในการตัดสินใจของผู้อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยแล้วมีระดับคะแนนต่ำ คือมีระดับคะแนนเฉลี่ยที่ 1.90 แสดงในตารางที่ 5.8

ลักษณะการมีส่วนร่วมในการปฏิบัติ จะพิจารณาจากการแจ้งเมื่อพบว่าทรัพย์สินส่วนกลางเสียหาย การปฏิบัติตามแผนงานหรือร่วมกิจกรรมต่าง ๆ การบริจาค การชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยนำมาพิจารณาเป็นระดับคะแนน คะแนนเต็ม 10 คะแนน พบว่า การมีส่วนร่วมในการปฏิบัติของผู้อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยแล้วมีระดับคะแนนปานกลาง ในระดับคะแนนเฉลี่ยที่ 6.47

ลักษณะการมีส่วนร่วมในการติดตามและประเมินผล จะพิจารณาจากการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานนิติบุคคลอาคารชุด การประเมินผลงานของนิติบุคคลอาคารชุดและการมีส่วนในการแต่งตั้งหรือถอดถอน โดยนำมาพิจารณาเป็นระดับคะแนนคะแนนเต็ม 4 คะแนน พบว่า การมีส่วนร่วมในการติดตามและประเมินผลของผู้อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยแล้วมีระดับคะแนนต่ำ คือมีคะแนนเฉลี่ยที่ 1.20

ลักษณะการมีส่วนร่วมในผลประโยชน์ส่วนกลาง จะพิจารณาจากความถี่ในการใช้ลิฟต์ บันได ล็อบบี้ ที่ทิ้งขยะรวม สวนหย่อมและที่จอดรถ โดยนำมาพิจารณาเป็นระดับ

คะแนน คะแนนเต็ม 24 คะแนน พบว่ามีผู้มีส่วนร่วมในผลประโยชน์ส่วนกลางในระดับคะแนน  
ค่อนข้างสูง คือมีคะแนนเฉลี่ยเท่ากับ 18.34

ตารางที่ 5.8 ลักษณะการมีส่วนร่วมของผู้ที่อยู่อาศัยในระดับบุคคล

| ลักษณะการมีส่วนร่วม |                                | ร้อยละ          |
|---------------------|--------------------------------|-----------------|
| การตัดสินใจ         | - ระดับต่ำ (0-2 คะแนน)         | 32.6            |
|                     | - ระดับปานกลาง (3-4 คะแนน)     | 29.2            |
|                     | - ระดับสูง (5 คะแนนขึ้นไป)     | 26.8            |
|                     | รวม                            | 100.0 (n = 390) |
|                     | Mean                           | 1.90            |
|                     | SD.                            | 1.84            |
| การปฏิบัติ          | - ระดับต่ำ (0-5 คะแนน)         | 35.1            |
|                     | - ระดับปานกลาง (6-7 คะแนน)     | 33.3            |
|                     | - ระดับสูง (8 คะแนนขึ้นไป)     | 31.5            |
|                     | รวม                            | 100.0 (n = 390) |
|                     | Mean                           | 6.47            |
|                     | SD.                            | 1.91            |
| การติดตามประเมินผล  | - ระดับต่ำ (ไม่มีคะแนน)        | 33.8            |
|                     | - ระดับปานกลาง (1 คะแนน)       | 18.7            |
|                     | - ระดับสูง (2-4 คะแนนขึ้นไป)   | 47.6            |
|                     | รวม                            | 100.0 (n = 390) |
|                     | Mean                           | 1.20            |
|                     | SD.                            | 0.99            |
| ผลประโยชน์ส่วนกลาง  | - ระดับต่ำ (ไม่เกิน 15 คะแนน)  | 6.4             |
|                     | - ระดับปานกลาง (16-17 คะแนน)   | 30.5            |
|                     | - ระดับสูง (18-19 คะแนน)       | 34.1            |
|                     | - ระดับสูงมาก (20 คะแนนขึ้นไป) | 30.0            |
|                     | รวม                            | 100.0 (n = 390) |
|                     | Mean                           | 18.34           |
| SD.                 | 1.26                           |                 |

โดยสรุปจะเห็นได้ว่า ผู้ที่อยู่อาศัยจะมีการมีส่วนร่วมโดยทั่ว ๆ ไปในระดับต่ำเมื่อแยกพิจารณาในแต่ละลักษณะของการมีส่วนร่วม พบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในระดับต่ำในการตัดสินใจและติดตามประเมินผล มีระดับการมีส่วนร่วมปานกลางในด้านการปฏิบัติ ทั้ง ๆ ที่การมีส่วนร่วมในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางค่อนข้างสูง เนื่องจากเห็นว่าการมีส่วนร่วมใน 3 ลักษณะแรก คือ การตัดสินใจ การปฏิบัติ และการติดตามประเมินผล เป็นปัจจัยที่จะมีผลต่อการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางโดยตรง ในการศึกษาจึงใช้ค่าคะแนนของการมีส่วนร่วมใน 3 ลักษณะนี้ในการสร้างดัชนีการมีส่วนร่วมโดยตรงโดยมีการกระจายของตัวแปรดัชนีดังแสดงในตาราง 5.9 ซึ่งจะพบว่าผู้ที่อยู่อาศัยจะมีระดับการมีส่วนร่วมโดยรวมอยู่ในระดับต่ำดังที่พบในการวิเคราะห์ในรายละเอียดข้างต้น

ตารางที่ 5.9 การมีส่วนร่วมโดยรวมของผู้ที่อยู่อาศัย

| คะแนนรวมการมีส่วนร่วม      | ร้อยละ          |
|----------------------------|-----------------|
| - ระดับต่ำ (0-1 คะแนน)     | 50.8            |
| - ระดับปานกลาง (2-3 คะแนน) | 25.6            |
| - ระดับสูง (4 คะแนนขึ้นไป) | 23.6            |
| รวม                        | 100.0 (n = 390) |
| Mean                       | 2.24            |
| SD.                        | 1.70            |

#### 5.4.2 ระดับการมีส่วนร่วมระดับชุมชน

การศึกษาตั้งสมมติฐานว่า การมีส่วนร่วมระดับชุมชนเป็นผลรวมของการมีส่วนร่วมระดับบุคคลของผู้ที่ร่วมพักอาศัยในโครงการนั้น ๆ ดังนั้น ระดับของการมีส่วนร่วมระดับชุมชนของแต่ละโครงการ จึงวัดด้วยค่าเฉลี่ยคะแนนการมีส่วนร่วมโดยรวมของสมาชิกในโครงการนั้น ผลการคำนวณการมีส่วนร่วมระดับชุมชนในโครงการที่นำมาศึกษาทั้ง 13 โครงการ ได้แสดงดังในตารางที่ 5.9

ตารางที่ 5.10 การมีส่วนร่วมในระดับชุมชน

| โครงการอาคารชุดพักอาศัย | คะแนนการมีส่วนร่วมระดับชุมชน |
|-------------------------|------------------------------|
| โครงการที่ 1            | 2.30                         |
| โครงการที่ 2            | 3.57                         |
| โครงการที่ 3            | 1.30                         |
| โครงการที่ 4            | 2.07                         |
| โครงการที่ 5            | 1.23                         |
| โครงการที่ 6            | 2.73                         |
| โครงการที่ 7            | 3.07                         |
| โครงการที่ 8            | 2.00                         |
| โครงการที่ 9            | 1.93                         |
| โครงการที่ 10           | 4.00                         |
| โครงการที่ 11           | 1.30                         |
| โครงการที่ 12           | 1.50                         |
| โครงการที่ 13           | 2.33                         |

เมื่อให้ค่านีแก่ผู้ตอบที่เป็นผู้อยู่อาศัยในแต่ละโครงการ และแบ่งกลุ่มออกเป็นผู้ที่อยู่ในโครงการที่มีการมีส่วนร่วมระดับชุมชนในระดับต่าง ๆ พบว่า ในกลุ่มผู้ตอบส่วนใหญ่อยู่ในโครงการที่มีระดับการมีส่วนร่วมต่ำ (ตารางที่ 5.11)

ตารางที่ 5.11 การมีส่วนร่วมในระดับชุมชนระดับต่าง ๆ

| ระดับการมีส่วนร่วมระดับชุมชน                            | ร้อยละ          |
|---|-----------------|
| การมีส่วนร่วมระดับชุมชน - ระดับต่ำ (ไม่เกิน 2.00 คะแนน) | 46.2            |
| - ระดับปานกลาง (ตั้งแต่ 2.01-3.00 คะแนน)                | 30.8            |
| - ระดับสูง (ตั้งแต่ 3.01 ขึ้นไป)                        | 23.1            |
| รวม   | 100.0 (n = 390) |
| Mean  | 2.2562          |
| SD.   | 0.8479          |

นอกจากนั้นในด้านระดับของการมีส่วนร่วมระดับชุมชน ยังพิจารณาจากผลการประเมินของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับระดับความสามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการดูแลสุขภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด และประสิทธิภาพของการดำเนินงานจากระดับของการมีส่วนร่วม

จากข้อมูลที่รวบรวมได้จากกลุ่มตัวแทนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด พบว่าส่วนใหญ่ (ร้อยละ 68.5) เห็นว่าผู้ที่อยู่อาศัยสามารถมีส่วนร่วมในการดูแลสุขภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางได้บางส่วน เห็นว่าไม่สามารถมีส่วนร่วมได้ (ร้อยละ 28.2) และมีเพียงส่วนน้อย (ร้อยละ 3.3) ที่เห็นว่าผู้อยู่อาศัยเข้าไปมีส่วนร่วมได้สูง ( ตารางที่ 5.12 )

ในด้านของประสิทธิภาพในการดำเนินงานจากระดับของการมีส่วนร่วม พบว่าส่วนใหญ่ (ร้อยละ 73.9) เห็นว่าการดำเนินงานดังกล่าวไม่มีประสิทธิภาพเท่าใดนัก ในส่วนที่เห็นว่ามีประสิทธิภาพมีเพียงเป็นส่วนน้อยเท่านั้น (ร้อยละ 26.1) ดังแสดงในตารางที่ 5.12

ตารางที่ 5.12 การประเมินการมีส่วนร่วมระดับชุมชนของผู้อยู่อาศัย

| ระดับของการมีส่วนร่วม      | ร้อยละ          |
|----------------------------|-----------------|
| ระดับของการมีส่วนร่วม      |                 |
| - มีส่วนร่วมได้มาก         | 3.3             |
| - มีส่วนร่วมได้บางส่วน     | 68.5            |
| - ไม่สามารถมีส่วนร่วมได้   | 28.2            |
| รวม                        | 100.0 (n = 390) |
| ประสิทธิภาพของการดำเนินงาน |                 |
| - มีประสิทธิภาพมาก         | 1.5             |
| - มีประสิทธิภาพพอสมควร     | 24.6            |
| - ไม่ค่อยมีประสิทธิภาพ     | 44.7            |
| - ไม่มีประสิทธิภาพ         | 29.2            |
| รวม                        | 100.0 (n = 390) |

จะเห็นว่าระดับการมีส่วนร่วมในการดูแลสุขภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง โดยส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยจะมีส่วนร่วมได้เพียงบางส่วนเท่านั้น และมีผู้อยู่อาศัยจำนวนไม่น้อยที่ไม่สามารถมีส่วนร่วมได้เลย ซึ่งการมีส่วนร่วมในระดับดังกล่าวจะพบว่าทำให้ไม่ค่อยมีประสิทธิภาพในการที่จะดูแลสุขภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเท่าที่ควร

## 5.5 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมในอาคารชุด

ในการพิจารณาถึงความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมในอาคารชุดได้แบ่งออกเป็น ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลางและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพแวดล้อมทางสังคมในอาคารชุด

### 5.5.1 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลาง

ในเรื่องความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลางจะพิจารณาจากความพึงพอใจต่อองค์ประกอบย่อยของทรัพย์สินส่วนกลาง อันได้แก่ ลิฟต์ บันไดและโถงบันได ล็อบบี้ และโถงสาธารณณะต่างๆ ที่จอดรถ สวนหย่อม ระบบการทิ้งและการจัดเก็บขยะ ความปลอดภัยและทางเดินหน้าห้อง โดยแบ่งระดับความพึงพอใจออกเป็น 5 ระดับจากไม่พึงพอใจมาก 1 คะแนน ถึงพึงพอใจมาก 5 คะแนน

โดยในส่วนของลิฟต์นั้น จะพิจารณาจากความพึงพอใจในด้านสภาพการใช้งานระยะเวลาที่รอลิฟต์ และความสะอาดภายในลิฟต์ พบว่ามีความพึงพอใจในระดับปานกลาง โดยมีคะแนนเฉลี่ยเท่ากับ 7.19 จากคะแนนเต็ม 15 คะแนน

ความพึงพอใจต่อบันไดและโถงบันไดนั้น จะพิจารณาในด้านสภาพการใช้งาน ความสะอาด ความปลอดภัยในการใช้งาน พบว่ามีความพึงพอใจในระดับปานกลางค่อนข้างสูง โดยจากคะแนนเต็ม 15 คะแนน ได้คะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 9.44

ความพึงพอใจต่อล็อบบี้และโถงสาธารณณะต่าง ๆ นั้น จะพิจารณาจากขนาดพื้นที่ การใช้บริการ การดูแลรักษา พบว่ามีความพึงพอใจในระดับปานกลาง โดยจากคะแนนเต็ม 15 คะแนน ได้คะแนนเฉลี่ย 7.39

ความพึงพอใจต่อที่จอดรถนั้น จะพิจารณาจาก จำนวนที่เพียงพอต่อการใช้ ความปลอดภัย การสัญจรระหว่างที่จอดรถกับห้องที่พักอาศัย พบว่ามีความพึงพอใจในระดับปานกลาง โดยจากคะแนนเต็ม 15 คะแนน ได้คะแนนเฉลี่ย 8.65

ความพึงพอใจต่อสวนหย่อมนั้น จะพิจารณาจากขนาดพื้นที่ ความสะดวกในการใช้บริการ การจัดแต่งและการดูแลรักษา พบว่ามีความพึงพอใจในระดับปานกลาง โดยจากคะแนนเต็ม 15 คะแนน ได้คะแนนเฉลี่ย 6.88

ความพึงพอใจต่อระบบการทิ้งและการจัดเก็บขยะนั้น จะพิจารณาจากอุปกรณ์ในการจัดเก็บขยะ ความสะดวก ความสะอาด พบว่ามีความพึงพอใจในระดับปานกลาง โดยจากคะแนนเต็ม 15 คะแนน ได้คะแนนเฉลี่ย 8.63

ความพึงพอใจต่อระบบความปลอดภัยนั้น จะพิจารณาจากพนักงานควบคุมการเข้าออกอาคารชุด ระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคารชุด ความพร้อมของเจ้าหน้าที่ พบว่ามีความพึงพอใจในระดับปานกลาง โดยจากคะแนนเต็ม 20 คะแนน ได้คะแนนเฉลี่ย 11.81

ความพึงพอใจต่อทางเดินน้ำห้องนั้น จะพิจารณาจากสภาพการใช้งาน สะอาด ความเป็นระเบียบ พบว่ามีความพึงพอใจในระดับปานกลาง โดยจากคะแนนเต็ม 15 คะแนน ได้คะแนนเฉลี่ย 10.13 โดยได้ทำการจัดลำดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลางแต่ละองค์ประกอบ จากค่าเฉลี่ยของคะแนนความพึงพอใจ ในองค์ประกอบนั้น ๆ ดังแสดงในตารางที่ 5.13

ตารางที่ 5.13 ความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลาง

| ระดับความพึงพอใจในทรัพย์สินส่วนกลาง | n   | Mean | SD.  | ลำดับคะแนนเฉลี่ย |
|-------------------------------------|-----|------|------|------------------|
| - ลิฟต์                             | 390 | 2.40 | 2.37 | 7                |
| - บันไดและโถงบันได                  | 390 | 3.15 | 1.67 | 2                |
| - ลิ้อบบี้และโถงสาธารณะต่าง ๆ       | 390 | 2.46 | 2.68 | 6                |
| - ที่จอดรถ                          | 390 | 2.86 | 2.05 | 5                |
| - สวนหย่อม                          | 390 | 2.29 | 2.87 | 8                |
| - ระบบการทิ้งและการจัดเก็บขยะ       | 390 | 2.88 | 3.05 | 4                |
| - ระบบความปลอดภัย                   | 390 | 2.95 | 2.78 | 3                |
| - ทางเดินน้ำห้อง                    | 390 | 3.37 | 1.89 | 1                |

จะเห็นว่าผู้อยู่อาศัยจะมีความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลางในระดับที่ปานกลางเป็นส่วนใหญ่ โดยมีความพึงพอใจต่อทางเดินน้ำห้องมากที่สุด รองลงมาได้แก่ บันไดและโถงบันได ระบบความปลอดภัย ระบบการทิ้งและจัดเก็บขยะ ที่จอดรถ ลิ้อบบี้และโถงสาธารณะต่าง ๆ ลิฟต์ และมีความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลางในระดับที่ต่ำสุด คือ สวนหย่อม ทั้งนี้ น่าจะสะท้อนให้เห็นถึงความต้องการพื้นที่นันทนาการของผู้อยู่อาศัยที่พบว่ามีในหลาย ๆ โครงการไม่มีพื้นที่ดังกล่าว หรือในบางโครงการที่มีก็ไม่ได้มีการตกแต่งดูแลเท่าใดนัก

#### 5.5.2 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพแวดล้อมทางสังคมในอาคารชุด

ในการพิจารณาถึงความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพแวดล้อมทางสังคมนั้น จะพิจารณาจากความสัมพันธ์ภายในอาคารชุด ความปลอดภัยในการอยู่อาศัย ความรู้สึกเป็น

เจ้าของชุมชน และการได้รับการยอมรับจากชุมชน โดยแบ่งระดับความพึงพอใจออกเป็น 5 ระดับ เช่นเดียวกัน

โดยในด้านของความพึงพอใจในสัมพันธภาพภายในอาคารชุดนั้น จะพิจารณาจากสัมพันธภาพกับเพื่อนบ้านห้องใกล้เคียง ผู้ที่พักอาศัยภายในอาคารชุด และกับนิติบุคคลอาคารชุด พบว่าผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจอยู่ในระดับปานกลาง โดยจากคะแนนเต็ม 15 คะแนน ได้คะแนนเฉลี่ยเท่ากับ 8.71

ความพึงพอใจในความปลอดภัยในการอยู่อาศัยนั้น จะพิจารณาจากความปลอดภัยจากบุคคลภายนอก จากการใช้อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ตลอดจนความปลอดภัยของทรัพย์สิน พบว่าผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจอยู่ในระดับปานกลาง โดยจากคะแนนเต็ม 15 คะแนน ได้คะแนนเฉลี่ยเท่ากับ 8.53

ความพึงพอใจในความรู้สึกเป็นเจ้าของชุมชนนั้น จะพิจารณาจากการช่วยกันสอดส่องดูแลกันภายในอาคารชุด การช่วยกันตรวจสอบการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของส่วนรวม และการร่วมมือกันอย่างดีกับกิจกรรมต่าง ๆ พบว่าผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจอยู่ในระดับปานกลาง โดยจากคะแนนเต็ม 15 คะแนน ได้คะแนนเฉลี่ยเท่ากับ 8.40

ความพึงพอใจในการได้รับการยอมรับจากชุมชน นั้นจะพิจารณาจากการได้รับการยอมรับเรื่องของการแสดงความคิดเห็น การได้รับการยอมรับในการเข้าร่วมกิจกรรมต่าง ๆ การได้รับการยอมรับจากการปฏิบัติที่แสดงออกของผู้อยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด และความพึงพอใจในคุณภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุด พบว่าผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ โดยจากคะแนนเต็ม 20 คะแนน ได้คะแนนเฉลี่ยเท่ากับ 8.64 โดยได้ทำการจัดลำดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางสังคมในแต่ละด้าน จากค่าเฉลี่ยของคะแนนความพึงพอใจในด้านต่าง ๆ ดังแสดงในตารางที่ 5.14

ตารางที่ 5.14 ความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมทางสังคมในอาคารชุด

| ระดับความพึงพอใจในสภาพแวดล้อมทางสังคม | n   | Mean | SD.  | ลำดับคะแนนเฉลี่ย |
|---------------------------------------|-----|------|------|------------------|
| - สัมพันธภาพภายในอาคารชุด             | 390 | 2.90 | 2.06 | 1                |
| - ความปลอดภัยในการอยู่อาศัย           | 390 | 2.84 | 2.45 | 2                |
| - ความรู้สึกเป็นเจ้าของชุมชน          | 390 | 2.80 | 2.07 | 3                |
| - การได้รับการยอมรับจากชุมชน          | 390 | 2.16 | 2.14 | 4                |

จะเห็นว่าผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมทางสังคมในอาคารชุด โดยส่วนใหญ่อยู่ในระดับปานกลาง โดยมีความพึงพอใจในสัมพันธภาพภายในอาคารชุดมากที่สุด รองลงมา ได้แก่ ความปลอดภัยในการอยู่อาศัย ความรู้สึกเป็นเจ้าของชุมชน และมีความพึงพอใจในการได้รับการยอมรับจากชุมชนในระดับต่ำที่สุด โดยทั้งนี้ในด้านการได้รับการยอมรับจากชุมชน อาจเนื่องมาจากการอยู่อาศัยรู้สึกว่าตนเองไม่มีโอกาสที่จะแสดงความคิดเห็นหรือเข้าร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ในอาคารชุดพักอาศัยเท่าใดนัก

## 5.6 สภาพกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลางจากการสังเกตของผู้วิจัย

ในการศึกษา ผู้วิจัยได้ให้ค่าคะแนนสภาพทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลางที่ผู้ตอบแต่ละคนประสบอยู่ โดยทำการประเมินองค์ประกอบเดียวกับที่ได้ขอให้ผู้ตอบประเมินด้วยตนเอง เพื่อสร้างมาตรวัดที่เป็นเชิงวัดถวิสัยขึ้นมาเทียบเคียงกับมาตรวัดเชิงอัตวิสัยที่สร้างมาจากการประเมินของผู้อยู่อาศัยแต่ละคน โดยมีค่าคะแนนตั้งแต่แย่มาก (1 คะแนน) จนถึงดีมาก (5 คะแนน) จากนั้นนำคะแนนที่ได้มาคิดเป็นคะแนนเฉลี่ย แล้วทำการจัดลำดับคะแนนที่ได้คะแนนตั้งแต่ 1-1.49 อยู่ในระดับแย่มาก ที่ได้คะแนน 1.50-2.49 อยู่ในระดับแย่มาก ที่ได้คะแนน 2.50-3.49 อยู่ในระดับปานกลาง ที่ได้คะแนน 3.50-4.49 อยู่ในระดับคะแนนดี และได้คะแนน 4.50-5.00 อยู่ในระดับดีมาก

ผลการสังเกตและประเมินดังกล่าว สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 5.15 สภาพกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลางจากการสังเกตของผู้วิจัย

| องค์ประกอบ    |                   | สภาพของทรัพย์สินส่วนกลาง (%) |        |         |      |       | n   |
|---------------|-------------------|------------------------------|--------|---------|------|-------|-----|
|               |                   | แย่มาก                       | แย่มาก | ปานกลาง | ดี   | ดีมาก |     |
| ความสะอาด     | ลิฟต์             | -                            | 15.3   | 76.9    | 7.8  | -     | 390 |
|               | ทางเดินหน้าห้อง   | -                            | 23     | 53.8    | 23.2 | -     | 390 |
|               | บันไดและโถงบันได  | 7.8                          | 10.0   | 78.2    | 4.0  | -     | 390 |
|               | การจัดเก็บขยะ     | -                            | 15.3   | 76.9    | 7.8  | -     | 390 |
| สภาพการใช้งาน | ลิฟต์             | 7.8                          | 53.8   | 38.4    | -    | -     | 390 |
|               | บันไดและโถงบันได  | -                            | 7.8    | 91.2    | -    | -     | 390 |
|               | อุปกรณ์จัดเก็บขยะ | -                            | 86.2   | 12.3    | -    | -     | 390 |
| ความปลอดภัย   | ทางเดินหน้าห้อง   | -                            | 76.9   | 7.8     | 7.8  | 7.5   | 390 |
|               | บันไดและโถงบันได  | 38.4                         | 53.8   | 7.8     | -    | -     | 390 |

ตารางที่ 5.15 (ต่อ)

| องค์ประกอบ                       |                  | สภาพของทรัพย์สินกลาง |      |         |      |     | n   |
|----------------------------------|------------------|----------------------|------|---------|------|-----|-----|
|                                  |                  | เยี่ยม               | ดี   | ปานกลาง | พอ   | ต่ำ |     |
| ความปลอดภัย                      | ทางเดินหน้าห้อง  | -                    | 80.0 | 14.0    | 1.7  | 4.3 | 390 |
|                                  | บันไดและโถงบันได | 38.4                 | 53.8 | 7.8     | -    | -   | 390 |
| ระยะทางจากห้องชุดไปยัง           | ลิฟต์            | -                    | 38.4 | 61.6    | -    | -   | 390 |
|                                  | บันไดและโถงบันได | 7.8                  | 35.4 | 56.8    | -    | -   | 390 |
|                                  | จุดทิ้งขยะ       | -                    | 81.6 |         | -    | -   | 390 |
|                                  | ที่จอดรถ         |                      | 39.6 | 25.3    | 35.1 | -   | 390 |
|                                  | สวนหย่อม         | 76.9                 | 23.1 | -       | -    | -   | 390 |
| ความมีระเบียบของทางเดินหน้าห้อง  |                  | 15.3                 | 17.5 | 23.0    | 43.2 | -   | 390 |
| สภาพพื้นผิวของทางเดินหน้าห้อง    |                  | -                    | 1    | 6       | 6    | -   | 390 |
| ความสว่างของทางเดินหน้าห้อง      |                  | -                    | 8    | 3       | 2    | -   | 390 |
| ความสะดวกของการทิ้งและจัดเก็บขยะ |                  | -                    | 70.6 | 13.6    | 15.8 | -   | 390 |

โดยจากการประเมินสภาพโดยรวมของโครงการ พบว่าสภาพองค์ประกอบของทรัพย์สินกลางอันได้แก่ ลิฟต์ ทางเดินหน้าห้อง บันไดและโถงบันได และการจัดเก็บขยะมีความสะอาดโดยรวมในทุกโครงการอยู่ในระดับปานกลาง แต่ก็พบว่าในบางโครงการมีสภาพบันไดและโถงบันไดที่ไม่ได้รับการดูแลซ่อมแซม และบางโครงการไม่ค่อยดูแลเรื่องความสะอาดมีสภาพที่สกปรกมาก

ด้านสภาพการใช้งานนั้นพบว่ามากกว่าครึ่งหนึ่งของโครงการที่ทำการศึกษามีสภาพการใช้งานของลิฟต์ที่ชำรุดทรุดโทรม โครงการที่มีลิฟต์ที่สามารถใช้งานได้ดีและใช้งานได้ครบทุกตัวมีส่วนน้อยและในบางโครงการพบว่ามีลิฟต์ที่เสียแล้วไม่ทำการซ่อมแซมเลย

ส่วนสภาพการใช้งานบันไดและโถงบันไดพบว่าโครงการโดยรวมมีสภาพปานกลาง และในส่วนของอุปกรณ์จัดเก็บขยะพบว่าโครงการส่วนใหญ่มีสภาพการใช้งานที่ไม่ดีนัก บางโครงการที่ใช้ระบบการนำขยะมาทิ้งที่ถังขยะรวมในแต่ละชั้นพบว่า มีขยะจำนวนมากตั้งทิ้งไว้ข้างนอกถังขยะรวมเนื่องจากถังขยะรวมเต็ม ส่วนในโครงการที่ใช้ระบบนำมาทิ้งที่ช่องทิ้งขยะรวมนั้นส่วนใหญ่จะมีสภาพการใช้งานในระดับปานกลาง

ด้านความปลอดภัยพบว่าโครงการส่วนใหญ่ไม่มีความปลอดภัยในบริเวณทางเดินหน้าห้องเท่าที่ควรเนื่องจากแสงสว่างหน้าห้องที่ไม่เพียงพอ โดยพบว่าในบางโครงการในช่วงเวลากลางวันไม่มีการเปิดไฟที่ทางเดินหน้าห้องจึงมีเพียงแสงสว่างสลัวๆ เท่านั้น มีในบางโครงการที่มีการใช้โทรทัศน์วงจรปิดติดตั้งไว้ในแต่ละชั้นเพื่อสังเกตสภาพทางเดินหน้าห้องทำให้มีความปลอดภัยมากขึ้น ในส่วนของบริเวณบันไดและโถงบันได พบว่า โครงการส่วนใหญ่ไม่ค่อยมีความปลอดภัยเนื่องจาก

บริเวณดังกล่าวค่อนข้างมีแสงสว่างน้อย และในบางโครงการอยู่ในบริเวณที่ไม่ค่อยสะดวกในการเข้าไปใช้งานเนื่องจากอยู่บริเวณมุมตึกและปลอดภัยจากผู้คน

ในด้านของระยะทางจากห้องชุดไปยังทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ นั้น ระยะทางจากห้องชุดไปยังลิฟต์พบว่า โครงการโดยส่วนใหญ่จะออกแบบให้ลิฟต์ติดตั้งอยู่บริเวณช่วงกลางของชั้นจึงทำให้มีความสะดวกพอสมควรในการไปใช้ ระยะทางจากห้องชุดไปยังบริเวณบันไดและโถงบันไดพบว่า มีโครงการบางส่วนที่จัดให้อยู่ในส่วนที่ไม่สะดวกในการที่จะไปใช้ และมี 1 โครงการที่มีลิฟต์ประตูปิดตลอดเวลาไม่สามารถที่จะเข้าไปใช้ได้ ระยะทางจากห้องชุดไปยังจุดทิ้งขยะพบว่าโครงการโดยส่วนใหญ่จะจัดให้จุดทิ้งขยะอยู่ในช่วงกลางของอาคารแต่ละชั้นโดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่หน้าลิฟต์ บางโครงการก็ตั้งอยู่บริเวณใกล้กับบันได แต่ก็มีเพียง 1 จุด ซึ่งบางโครงการทางเดินหน้าห้องมีระยะทางยาวมากทำไม่สะดวกในการใช้งาน

ระยะทางจากห้องชุดไปยังที่จอดรถ พบว่าในโครงการที่อาคารมีความสูงมากและที่จอดรถอยู่บริเวณชั้นล่างหรือชั้นใต้ดินทำให้ไม่สะดวกในการใช้ที่จอดรถ และในบางโครงการไม่ได้จัดที่จอดรถของอาคารไว้ต้องไปเช่าที่ของเอกชนใกล้เคียง ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความลำบากในการที่จะใช้ที่จอดรถเป็นอย่างมาก จึงพบว่าเกินกว่าครึ่งหนึ่งของโครงการที่ทำการศึกษาจะมีระยะทางจากห้องชุดไปยังที่จอดรถในระดับแย่มาก และในส่วนของระยะทางจากห้องชุดไปยังสวนหย่อมในโครงการที่มีสวนหย่อมนั้น พบว่ามีระยะทางอยู่ในระดับที่แย่มาก เนื่องจากส่วนใหญ่จะถูกจัดให้อยู่บริเวณด้านใดด้านหนึ่งของอาคาร ซึ่งผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่สะดวกในการที่จะเข้าไปใช้ และในบางโครงการจัดให้อยู่ที่บริเวณชั้นดาดฟ้า แต่ปิดลิฟต์ประตูที่จะขึ้นไปใช้ตลอดเวลาไม่สามารถเข้าไปใช้งานได้

ในส่วนของการเดินทางหน้าห้องได้มีการพิจารณาสภาพในหลาย ๆ ด้าน พบว่าโครงการส่วนใหญ่มีความมีระเบียบของทางเดินหน้าห้องอยู่ในระดับปานกลางจนถึงดี มีบางโครงการที่นำร่องเท้าและสิ่งของไม่ได้ใช้ออกมาวางระเกะระกะหน้าห้อง ซึ่งทำให้ทางเดินหน้าห้องขาดระเบียบ ในส่วนของสภาพพื้นผิวของทางเดินหน้าห้องนั้น พบว่าโครงการส่วนใหญ่มีสภาพพื้นผิวอยู่ในระดับปานกลางจนถึงดี และในส่วนของแสงสว่างของทางเดินหน้าห้องนั้นพบว่าโครงการส่วนใหญ่มีแสงสว่างของทางเดินหน้าห้องในระดับที่แย่ เนื่องจากการเปิดไฟฟ้าให้แสงสว่างที่ไม่เพียงพอหน้าห้องไม่สว่างเท่าที่ควร

นอกจากนี้มีการพิจารณาถึงสภาพการจัดเก็บขยะในด้านความสะดวกพบว่า โครงการส่วนใหญ่ไม่ค่อยมีความสะดวกเท่าที่ควร เนื่องจากในโครงการที่ใช้ระบบการนำขยะมาทิ้งยังถึงขยะรวมที่ตั้งไว้ในแต่ละชั้น บางที่ไม่สามารถจะทิ้งขยะได้เนื่องจากถังขยะรวมเต็มไม่สามารถจะทิ้งได้อีก ผู้อยู่อาศัยต้องนำขยะไปทิ้งยังถังขยะที่ตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคารแทนจนพบว่าในบางโครงการเกิดปัญหาขยะล้นสกปรกและส่งกลิ่นเหม็นไปทั่วบริเวณ

ที่จอดรถ โครงการโดยส่วนใหญ่ พบว่ายังไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ในเรื่องของปริมาณพื้นที่จอดรถสำหรับผู้พักอาศัยภายในโครงการทำให้เกิดปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ ทำให้บางโครงการจำเป็นต้องไปเช่าที่จอดรถของเอกชนเพื่อตอบสนองต่อความต้องการดังกล่าว และในบางโครงการไม่มีที่จอดรถผู้อยู่อาศัยจำเป็นต้องจอดรถรอบ ๆ ตัวอาคารหรือบริเวณริมถนนซึ่งในบางครั้งอยู่ห่างไกลจากอาคารชุดทำให้ไม่มีความปลอดภัยเท่าที่ควร

ระบบลิฟต์ ของโครงการโดยส่วนใหญ่มีสภาพที่ชำรุดทรุดโทรมในบางครั้งเกิดจากพฤติกรรมการใช้ของผู้อยู่อาศัยเองก่อให้เกิดการสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการดูแลรักษาลิฟต์มากขึ้น

ระบบรักษาความปลอดภัยพบว่าในบางโครงการยังมีความหละหลวมในด้านมาตรการการรักษาความปลอดภัยและควบคุมการเข้าออกของบุคคลภายนอกเป็นอย่างมากซึ่งพบว่า โครงการดังกล่าวได้แก่ โครงการที่ใช้ระบบยามอย่างเดียว ถ้ามีการใช้ระบบการตรวจคัดผ่านการรักษาความปลอดภัยจะรัดกุมมากขึ้น มีโครงการเป็นส่วนน้อยที่มีการติดตั้งโทรทัศน์วงจรปิดในแต่ละชั้นซึ่งจะทำให้มีความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น และในบางโครงการที่มีโทรทัศน์วงจรปิดที่ไม่สามารถใช้งานได้เนื่องจากเสียมานานโดยไม่มีการซ่อมแซมทำให้ระบบรักษาความปลอดภัยไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร

ระบบป้องกันอัคคีภัย พบว่าทุกโครงการจะมีถังดับเพลิงเคมีอย่างน้อย 1 ชุดต่อชั้น และส่วนใหญ่จะมีหัวฉีดน้ำพร้อมสายดับเพลิง และใช้สัญญาณเสียงเพื่อเตือนให้ทราบว่ามี อัคคีภัย แต่มีโครงการจำนวนน้อยที่ใช้สัญญาณอัตโนมัติช่วยเตือนภัย และพบว่าเครื่องมืองดงกล่าวในบางโครงการดูทรุดโทรมมากไม่มีการตรวจตราหรือเช็คประสิทธิภาพการใช้งาน

ด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษาลงใหญ่จะขาดพื้นที่นันทนาการ อันได้แก่ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ โดยในบางโครงการที่มีแต่ก็ไม่สามารถใช้งานได้ เช่น สระว่ายน้ำ เนื่องจากไม่มีการดูแลไม่มีการใช้งานปล่อยให้ทรุดโทรม จนในบางโครงการน้ำที่ขังอยู่บริเวณกันสระเกิดความเน่าเหม็น

จะเห็นได้จากการประเมินสภาพแวดล้อมทางกายภาพของอาคารชุดจากผู้วิจัยกับสภาพที่ผู้ตอบประเมินนั้นจะมีแนวโน้มไปในทิศทางเดียวกันในการจะประกอบไปด้วยองค์ประกอบที่จำเป็นพื้นฐานในโครงการที่ไม่แตกต่างกันมากนัก แต่จะมีความแตกต่างกันในสภาพที่เกิดจากการใช้งาน การดูแลรักษา และการจัดการที่แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการ ในส่วนของพื้นที่นันทนาการในแต่ละโครงการจะมีองค์ประกอบดังกล่าวที่แตกต่างกันออกไป โดยในบางโครงการแทบจะไม่มีพื้นที่ดังกล่าวเลย และในโครงการส่วนใหญ่ที่มีพื้นที่ดังกล่าวก็จริง เช่น สระว่ายน้ำ ก็ไม่ได้เปิดใช้ไม่ได้รับการดูแลจึงไม่มีประโยชน์ด้านการใช้งานเลย แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นเนื่องมาจากเป็น

โครงการที่มีราคาถูกทำให้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาจจะไม่ครบถ้วนหรือมีประสิทธิภาพในการที่จะตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยอันจะส่งผลถึงคุณภาพการอยู่อาศัยที่ไม่ดีเท่าที่ควร ฉะนั้นในหลาย ๆ โครงการที่มีพื้นที่เหล่านี้จะหันมาปรับปรุงดูแลและเอาใจใส่ต่อสิ่งเหล่านี้มากขึ้น

## 5.7 ความสัมพันธ์ระหว่างการมีส่วนร่วมต่อคุณภาพการอยู่อาศัย

ในการวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ดังกล่าวได้แยกการพิจารณาการมีส่วนร่วมออกเป็นใน 3 ลักษณะคือ การมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ การมีส่วนร่วมในการปฏิบัติ และการมีส่วนร่วมในการติดตามและประเมินผลมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์กับคุณภาพการอยู่อาศัยที่พิจารณาจากความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในทรัพย์สินส่วนกลางและสภาพแวดล้อมทางสังคมในอาคารชุดพักอาศัยและจากการประเมินสภาพกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลางโดยผู้วิจัยพบว่า

การมีส่วนร่วมใน 3 ลักษณะ ทั้งในด้านการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ การมีส่วนร่วมในการปฏิบัติ และการมีส่วนร่วมในการติดตามและประเมินผลมีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในทรัพย์สินส่วนกลาง และการมีส่วนร่วมในการปฏิบัติของผู้อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมทางสังคม ส่วนในด้านการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจและการมีส่วนร่วมในการติดตามและประเมินผลนั้นพบว่าไม่มีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางสังคม และพบว่าการมีส่วนร่วมทั้ง 3 ลักษณะมีความสัมพันธ์กับสภาพทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลางที่ประเมินโดยผู้วิจัยอีกเช่นเดียวกัน

จะเห็นว่าการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยนั้นจะมีผลถึงคุณภาพการอยู่อาศัยโดยการที่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดการดูแลสภาพแวดล้อมของทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดที่ตัวเองอยู่อาศัยมากขึ้นนั้นย่อมจะส่งผลถึงสภาพแวดล้อมทางด้านกายภาพของที่อยู่อาศัยน่าดีขึ้น

## 5.8 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ ต่อการมีส่วนร่วม

จากการศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ทั้งในด้านคุณลักษณะทั่วไปของผู้อยู่อาศัย ปัจจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอาคารชุดของผู้อยู่อาศัย และความรู้ความเข้าใจในกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยในอาคารชุด พบว่ามีปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย ดังนี้

ทางด้านคุณลักษณะทั่วไปของประชากร พบว่า ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการมีส่วนร่วมได้แก่ ระดับการศึกษา อายุ รายได้ครัวเรือน ระดับการศึกษา จำนวนผู้อยู่อาศัย

ทางด้านปัจจัยที่เกี่ยวข้องเนื่องกับอาคารชุดของผู้อยู่อาศัย พบว่า ระยะเวลาในการอยู่อาศัย สภาพการบริหารอาคารชุด สิทธิการครอบครองห้องชุด ความถี่ในการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร การรู้จักกับเพื่อนบ้าน ความเห็นต่อผู้ดำเนินงานนิติบุคคลอาคารชุด

และพบว่าความรู้ความเข้าใจกฎหมายเป็นปัจจัยที่มีผลกับการมีส่วนร่วมในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด

จากการที่พบว่าปัจจัยใดบ้างที่มีผลต่อการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง และการมีส่วนร่วมมีความสัมพันธ์กับคุณภาพการอยู่อาศัย ฉะนั้น การที่จะส่งเสริมให้เกิดการมีส่วนร่วมในอาคารชุดพักอาศัยของผู้อยู่อาศัย จะช่วยให้การอยู่อาศัยในอาคารชุดมีคุณภาพที่ดีขึ้น

## บทที่ 6

### สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

จากการที่ในภาวะปัจจุบันมีการเพิ่มของจำนวนประชากรในอัตราสูง ส่งผลถึงความต้องการด้านที่อยู่อาศัยให้เพิ่มมากขึ้นด้วย และในบรรดาที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ นั้น พบว่าอาคารชุดพักอาศัยเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งที่มีความสำคัญ เห็นได้จากการขยายของที่อยู่อาศัยประเภทนี้ในเขตกรุงเทพมหานคร และเขตปริมณฑลที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น และมีสัดส่วนในปริมาณสูง เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ โดยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดนั้น มีลักษณะเฉพาะที่แตกต่างจากที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของอาคารชุดจะเข้าอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันที่มีทั้งทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง โดยทรัพย์สินส่วนบุคคลจะเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อแต่ละราย และทรัพย์สินส่วนกลางนั้นจะเป็นกรรมสิทธิ์รวมของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด เช่น ตัวอาคาร ลิฟต์ ทางเดินหน้าห้อง ส่วนหย่อม เป็นต้น ดังนั้นจึงต้องมีการดำเนินการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกัน การบำรุงรักษา การบริการ และการบริหารด้านการเงิน โดยการดำเนินการดังกล่าวจำเป็นต้องอาศัยการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเกิดประสิทธิภาพ และมีผลต่อคุณภาพการอยู่อาศัย จากการทำการศึกษถึงการอยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดที่มีลักษณะตามเกณฑ์ที่ตั้งไว้ในขอบเขตของพื้นที่ศึกษา โดยทำการศึกษาทั้งจากการเข้าไปสำรวจโครงการอาคารชุดทั้งทางด้านลักษณะทางกายภาพ และการอยู่อาศัย โดยการสังเกต สัมภาษณ์ และรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามนั้น พบว่าโครงการอาคารชุดราคาถูก จะประสบปัญหาในการอยู่อาศัยดังนี้

1. อาคารชุดพักอาศัยโดยส่วนใหญ่ในโครงการที่ทำการศึกษาคาดการดูแล บางโครงการมีสภาพทรุดโทรมมาก ดังจะเห็นได้จากสภาพองค์ประกอบของทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการที่ทำการศึกษา อันได้แก่

- ลิฟต์ ในด้านของความสะอาด จะพบว่าในบางโครงการมีลิฟต์ที่มีสภาพแย่ ไม่สามารถใช้งานได้บ่อย ๆ ทำให้ผู้อยู่อาศัยในบางโครงการต้องอาศัยลิฟต์เพียงตัวเดียวในการใช้งาน ซึ่งจากการสอบถามผู้อยู่อาศัยในบางโครงการ พบว่าลิฟต์ที่ติดป้ายประกาศว่าชำรุดอยู่นั้น ไม่เคยได้รับการซ่อมแซมเลย นอกจากนั้นในบางโครงการ ก็เปิดให้บริการลิฟต์เพียงบางตัว เนื่องจากทางด้านนิติบุคคลอ้างว่าต้องการประหยัดค่าไฟฟ้า

- ทางด้านทางเดินหน้าห้องนั้น พบว่าในบางโครงการที่ทำการศึกษา มีสภาพทางเดินหน้าห้องที่ไม่สะอาดเท่าที่ควร อันเนื่องมาจากการจัดการด้านการทำความสะอาดของส่วนกลางที่ไม่ดีนัก ในด้านความมีระเบียบของทางเดินหน้าห้องนั้น พบว่าผู้อยู่อาศัยในบางโครงการที่ไม่มี

การกำหนดระเบียบไว้ นำร่องเท่าหรือสิ่งของอันเหลือใช้ออกมาวางระเกะระกะหน้าห้องของตัวเอง โดยบางรายนำราวตากผ้าออกมาตากผ้าบริเวณทางเดิน ทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบอย่างมาก นอกจากนั้นความสว่างของทางเดินหน้าห้องไม่ค่อยสว่างเท่าที่ควร หลอดไฟฟ้าที่ติดอยู่บนเพดาน ทางเดินบางหลอดชำรุดเสียเป็นเวลานานกว่าจะมีการเปลี่ยนซ่อมแซม ทำให้ช่วงเวลากลางคืนจะค่อนข้างมืด บางโครงการมีการติดตั้งโทรทัศน์วงจรปิดบริเวณทางเดินหน้าห้องในแต่ละชั้น แต่พบว่ากล้องดังกล่าวก็ชำรุดเสียหายและไม่ได้รับการซ่อมแซมเลย

- บ้านไคและโถงบันไดนั้น พบว่าในบางโครงการมีสภาพค่อนข้างสกปรก มีเศษกระดาษหรือฝุ่นผงค่อนข้างมาก สภาพพื้นผิวปูกระเบื้องบางชำรุดเสียหาย แผ่นยางหลุดร่อน ทำให้แลดูทรุดโทรม และบางโครงการมีประตูปิดกั้นระหว่างทางเดินหน้าห้องกับบริเวณบันได และประตูดังกล่าวก็ล็อกตลอดเวลาทำให้ไม่สะดวกในการใช้งาน

- จุดทิ้งขยะ พบว่าในบางโครงการไม่มีการดูแลเรื่องความสะอาดเท่าที่ควร ทำให้ในบริเวณดังกล่าวแลดูสกปรก อุปสรรคในการจัดเก็บขยะในโครงการที่มีระบบการกำจัดขยะแบบนำไปทิ้งที่ถังขยะรวมในแต่ละชั้น พบว่าในบางโครงการถังขยะที่จัดไว้ไม่มีฝาปิด ขยะที่ถูกนำมาทิ้งจึงส่งกลิ่นเหม็นนำรำคาญ ประกอบกับบางโครงการมีการจัดตั้งถังขยะรวมไว้ไม่เพียงพอต่อปริมาณขยะที่ถูกนำมาทิ้ง ผู้อยู่อาศัยบางคนจึงนำไปทิ้งไว้ด้านข้างถังขยะบางครั้งมีปริมาณที่มากจนเกิดสภาพที่ไม่น่าดู ในด้านความสะดวกนั้น พบว่าบางโครงการมีการตั้งจุดที่จะนำขยะไปทิ้งในบริเวณที่ไม่สะดวกในการที่จะเข้าไปใช้ โดยตั้งอยู่เพียงจุดเดียวในชั้นพักอาศัย

- ที่จอดรถ นั้น พบว่าโครงการโดยส่วนใหญ่ ไม่ค่อยมีความสะดวกในการใช้งาน เนื่องจากในบางโครงการนั้น มีที่จอดรถไม่เพียงพอในการใช้งานของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัยในบางโครงการต้องจอดรถบริเวณรอบ ๆ โครงการ หรือริมถนน ซึ่งบางครั้งมีระยะห่างจากโครงการพอสมควร ทำให้ไม่มีความสะดวกเท่าใดนัก นอกจากนี้ในบางโครงการจัดให้มีพื้นที่ชั้นใต้ดินเป็นที่จอดรถ บางครั้งไม่มีผู้ดูแลทำให้ไม่ค่อยมีความปลอดภัยเท่าที่ควรในการใช้งาน

นอกจากนี้ ยังมีองค์ประกอบทรัพย์สินกลางอื่น ๆ ที่พบในโครงการที่ทำการศึกษา ได้แก่ สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และสนามเด็กเล่น โดยสวนหย่อมนั้น พบว่าโดยส่วนใหญ่จะไม่มีการใช้พื้นที่ใช้เป็นสวนหย่อม ส่วนในบางโครงการที่มีสวนหย่อม ก็จะมีขนาดเล็กมาก ขาดการดูแลเอาใจใส่และการจัดตกแต่งก็อยู่ในสภาพที่ไม่น่าดู มีเพียงส่วนน้อยที่อยู่ในสภาพดี มีการจัดตกแต่งอยู่เสมอทำให้น่าเข้าไปใช้บริการ นอกจากนี้ความสะดวกในการไปใช้งาน พบว่า ในบางโครงการมีพื้นที่สวนหย่อมอยู่บริเวณแดดฟ้า ซึ่งไม่มีความสะดวกในการใช้งานเท่าที่ควรและพบว่าผู้อยู่อาศัยไม่นิยมที่จะไปใช้งาน ในส่วนของสระว่ายน้ำ พบว่ามีเพียงส่วนน้อยที่มีพื้นที่ดังกล่าว และในโครงการที่มีก็ไม่มีการใช้ประโยชน์ตรงตามวัตถุประสงค์ เช่น ในบางโครงการกลายเป็นบ่อเลี้ยงปลาไป และบางโครงการก็ไม่มีการดูแลทำความสะอาด มีสภาพสกปรก บาง

โครงการก็ปล่อยร้างไว้โดยไม่มีการใช้งาน ไม่มีการเติมน้ำลงสระ ซึ่งผู้อยู่อาศัยในโครงการก็จะได้ รับประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าว ทางด้านของห้องออกกักตัวนั้นพบว่าในบางโครงการเท่านั้น และไม่มีใครเป็นผู้ดูแล ทรัพย์สินจึงได้รับความเสียหาย ชาวผู้รับผิดชอบ ส่วนสนามเด็กเล่น พบ ว่า มีในบางโครงการเช่นเดียวกัน โครงการที่มีก็พบว่าอยู่ในบริเวณที่ไกลและในการที่จะเข้าไปใช้ งานหรืออยู่ในบริเวณมุมตึก ซึ่งไม่ค่อยมีคนเข้าไปใช้ทำให้ไม่มีความปลอดภัยเท่าที่ควร

ดังนั้นในแต่ละโครงการจึงควรมีการปรับปรุงประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพย์สิน กลางดังกล่าวให้เกิดประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยจากการที่โครงการอาคารชุดพักอาศัยนั้นมีการ บริหารจัดการภายใน 2 รูปแบบด้วยกัน คือ รูปแบบที่ผู้อยู่อาศัยทำการบริหารจัดการกันเองภายใน อาคารชุด กับรูปแบบที่จ้างบริษัทมาดำเนินการนั้น ถ้าในแบบแรกมีการบริหารจัดการที่ไม่เกิด ประสิทธิภาพเท่าที่ควรผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดเองควรลงมติดำเนินการเปลี่ยนแปลง คณะกรรมการบริหาร เพื่อปรับเปลี่ยนคณะผู้บริหารให้มีการบริหารจัดการที่เกิดประสิทธิภาพมาก ยิ่งขึ้น ส่วนในรูปแบบที่ 2 นั้น ถ้าบริษัทที่จ้างมาดำเนินการดังกล่าวไม่มีประสิทธิภาพการบริหาร จัดการที่ดีเท่าที่ควร ผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดก็ควรที่จะเข้าประชุมและลงมติจัดการในการปรับ เปลี่ยนบริษัทดังกล่าวเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการบริหารการจัดการเช่นเดียวกัน

2. ผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดพบว่าส่วนใหญ่ยังขาดความรู้ความเข้าใจในกฎหมายและ ข้อบังคับต่าง ๆ ดังเห็นได้จากระดับของคะแนนในการทำการทดสอบความรู้ความเข้าใจดังกล่าว ซึ่งมีคะแนนอยู่ในระดับเฉลี่ย 4.62 และพบว่ามีกลุ่มที่มีคะแนนอยู่ในระดับที่ต่ำ อันจะแสดงถึงการ ที่ผู้อยู่อาศัยกลุ่มดังกล่าวยังขาดความรู้ความเข้าใจในระเบียบและข้อบังคับต่าง ๆ อยู่เป็นอย่างมาก เมื่อไม่มีความรู้ความเข้าใจในระเบียบและข้อบังคับต่าง ๆ ก็จะทำให้การอยู่อาศัยภายใน อาคารชุดนั้นเกิดความไม่เป็นระเบียบ และผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดก็จะปฏิบัติตามระเบียบและ ข้อบังคับต่าง ๆ ไม่ถูกต้อง อันจะมีผลต่อคุณภาพการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดโดยรวม ดังนั้น จึง ควรมีการประชาสัมพันธ์ส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดให้มีความรู้ความเข้าใจในกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ ของอาคารชุดนั้น ๆ มากยิ่งขึ้น ซึ่งอาจจะประชาสัมพันธ์ความรู้ความ เข้าใจได้โดยการปิดประกาศที่บอร์ดประชาสัมพันธ์ของอาคารชุด หรือทำใบปลิวเอกสารแจกจ่าย ให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการทราบให้ทั่วถึงกัน

3. ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีข้อจำกัดที่จะเข้าไปมีส่วนร่วมในการดำเนินการบริหารจัดการ ทรัพย์สินกลางภายในอาคารชุด โดยพบว่า ผู้อยู่อาศัยในบางส่วนไม่สามารถมีส่วนร่วมในการจัด การดังกล่าวได้ เนื่องจากข้อจำกัดในเรื่องสิทธิการครอบครอง โดยผู้ที่มีสิทธิการครอบครองแบบ ผู้เช่า ไม่สามารถที่จะลงมติออกเสียงในการบริหารจัดการทรัพย์สินกลางภายในอาคารชุดได้ ข้อจำกัดในเรื่องสิทธิดังกล่าวนี้ ควรมีการแก้ไขปรับปรุงกฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับต่าง ๆ ของ

อาคารชุดพักอาศัย ในเรื่องสิทธิของผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่ามีสิทธิออกเสียงลงมติในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดแทนผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นเจ้าของแต่ไม่ใช้สิทธิในการลงมติดังกล่าว ซึ่งอาจเป็นเพราะผู้เป็นเจ้าของไม่ได้เข้ามามีส่วนร่วมในการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยเลยทำให้ไม่มีความใส่ใจเท่าที่ควร

4. ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดนั้น พบว่ายังมีบางส่วนที่ขาดจิตสำนึกที่ดีในการเอาใจใส่ดูแลสภาพแวดล้อม รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเห็นได้ดังเช่น การขีดเขียนเล่นภายในลิฟต์และตามพื้นผิวผนังของอาคารชุดพักอาศัย หรืออาจจะเป็นการทิ้งขยะที่ไม่ถูกที่และกระจัดกระจายไม่เป็นระเบียบ ทำให้เกิดความสกปรกและส่งกลิ่นเหม็น เกิดมลภาวะที่เป็นพิษ ซึ่งก็ควรมีการแก้ไขปรับปรุงโดยการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง ทั้งทางด้านการกระจายข่าวสารในการรักษาความสะอาด ระเบียบวินัยในส่วนของการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและการดูแลสภาพแวดล้อม เพื่อปลูกฝังให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดดังกล่าว มีจิตสำนึกที่ดีในการเอาใจใส่ดูแลสภาพแวดล้อมและทรัพย์สินส่วนกลางให้มากยิ่งขึ้น ซึ่งอาจจะทำได้โดยการปิดประกาศตามสถานที่ต่าง ๆ ที่ผู้อยู่อาศัยสามารถเห็นได้ชัดเจน หรือการแจกเอกสารแผ่นพับประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยเพื่อให้ทราบโดยทั่วถึงกัน

5. ความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุด พบว่าผู้อยู่อาศัยที่มีการรู้จักกันกับเพื่อนบ้านในระดับเพียงเล็กน้อยนั้นโดยส่วนใหญ่จะเป็นผู้ที่มีส่วนร่วมในระดับต่ำ ส่วนผู้ที่มีส่วนร่วมในระดับที่สูงขึ้นมานั้นพบว่าจะเป็นผู้ที่มีระดับการรู้จักกับเพื่อนบ้านในระดับพอสมควร ซึ่งจะเห็นได้ว่าระดับของความสัมพันธ์ภายในอาคารชุดได้แก่ การรู้จักกันกับเพื่อนบ้านมีผลต่อระดับการมีส่วนร่วม และจากการศึกษาภาพรวมของความสัมพันธ์ภายในอาคารชุดพบว่ามี การรู้จักกันแบบผิวเผินโดยจะมีผลทำให้ขาดการสนับสนุนซึ่งนำไปสู่การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการดูแลสภาพแวดล้อมและทรัพย์สินส่วนกลาง

6. การมีส่วนร่วมใน 3 ลักษณะ ทั้งในด้านการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ การมีส่วนร่วมในการปฏิบัติ และการมีส่วนร่วมในการติดตามและประเมินผลมีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในทรัพย์สินส่วนกลาง และการมีส่วนร่วมในการปฏิบัติของผู้อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในสภาพแวดล้อมทางสังคม ส่วนในด้านการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจและการมีส่วนร่วมในการติดตามและประเมินผลนั้นพบว่าไม่มีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อสภาพแวดล้อมทางสังคม และพบว่าการมีส่วนร่วมทั้ง 3 ลักษณะมีความสัมพันธ์กับสภาพทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลางที่ประเมินโดยผู้วิจัยอีกเช่นเดียวกัน

จะเห็นว่าการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยนั้นจะมีผลถึงคุณภาพการอยู่อาศัยโดยการที่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดการดูแลสภาพแวดล้อมของ

ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดที่ตัวเองอยู่อาศัยมากขึ้นนั้นย่อมจะส่งผลถึงสภาพแวดล้อมทางด้านกายภาพของที่อยู่อาศัยน่าดีขึ้น

7. จากการศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ทั้งในด้านคุณลักษณะทั่วไปของผู้อยู่อาศัย ปัจจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอาคารชุดของผู้อยู่อาศัย และความรู้ความเข้าใจในกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยในอาคารชุด พบว่ามีปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย ดังนี้

ทางด้านคุณลักษณะทั่วไปของประชากร พบว่า ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการมีส่วนร่วมได้แก่ ระดับการศึกษา อายุ รายได้ครัวเรือน ระดับการศึกษา จำนวนผู้อยู่อาศัย

ทางด้านปัจจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอาคารชุดของผู้อยู่อาศัย พบว่า ระยะเวลาในการอยู่อาศัย สภาพการบริหารอาคารชุด สิทธิการครอบครองห้องชุด ความถี่ในการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร การรู้จักกับเพื่อนบ้าน ความเห็นต่อผู้ดำเนินงานนิติบุคคลอาคารชุด

และพบว่าความรู้ความเข้าใจกฎหมายเป็นปัจจัยที่มีผลกับการมีส่วนร่วมในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด

จากการที่พบว่ามีปัจจัยใดบ้างที่มีผลต่อการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง และการมีส่วนร่วมมีความสัมพันธ์กับคุณภาพการอยู่อาศัย ฉะนั้น การที่จะส่งเสริมให้เกิดการมีส่วนร่วมในอาคารชุดพักอาศัยของผู้อยู่อาศัย จะช่วยให้การอยู่อาศัยในอาคารชุดมีคุณภาพที่ดีขึ้น

## บรรณานุกรม

- กรรณิการ์ ชมดี. 2524. "การมีส่วนร่วมของประชาชนที่มีต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ : ศึกษาเฉพาะกรณีโครงการสารภี ตำบลท่าช้าง อำเภอวารินชำราบ จังหวัดอุบลราชธานี." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- กานดา ธรรมปริดา. 2526. "ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการอยู่อาศัยในเคหะสงเคราะห์แบบแฟลต." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยมหิดล.
- การเคหะแห่งชาติ. 2543. "รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2542 และแนวโน้มปี 2543." **จุลสารที่อยู่อาศัย**. 3(1).
- กฤษณทิพย์ มาลากุล ณ อยุธยา. 2523. "การศึกษาเปรียบเทียบความพึงพอใจระหว่างผู้อยู่อาศัยในแฟลตกับเรือนแถว." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ขวัญชัย วงศ์นิติกร. 2532. "ปัจจัยที่มีผลต่อการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนของผู้อยู่อาศัยในเขตหมู่บ้านจัดสรรชานเมือง : ศึกษากรณีหมู่บ้านจัดสรรเทพประทาน อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ความตกต่ำของธุรกิจ คอนโดฯ ครั้งนี้ไม่ใช่ครั้งแรก. 2541. **วงการก่อสร้าง**. 13(149) : 47-56.
- ไชยยศ เหมะรัชตะ. 2535. "กฎหมายเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม." หน้า 53-63. **คู่มือคอนโดมิเนียม**. กรุงเทพฯ : ศูนย์การพิมพ์พลชัย.
- นิรันดร์ จงวุฒิวเศศย์. 2527. "กลวิธี แนวทาง วิธีการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนในการพัฒนาชุมชน." **การมีส่วนร่วมของประชาชนในการพัฒนา**. กรุงเทพฯ : ศักดิ์โสภณการพิมพ์.
- ทิตยา สุวรรณชฎ. 2510. **พัฒนาการ : ความคาดหวังบทบาทพัฒนาการ คณะกรรมการพัฒนาหมู่บ้านและเจ้าหน้าที่ระดับอำเภอ**. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์ส่วนท้องถิ่น.
- เทียมรัตน์ อินทรีย์. 2542. "การมีส่วนร่วมของชุมชนในโครงการปรับปรุงพื้นที่ในเขตอนุรักษเมืองกรณีศึกษา : ชุมชนท่าเตียน กรุงเทพมหานคร." วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม บัณฑิตวิทยาลัย, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.

- ธิดารัตน์ สุรินทร์ศักดิ์. 2537. "การศึกษาความพึงพอใจในการอยู่อาศัยในอาคารชุดขนาดเล็กใน กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล." วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม บัณฑิตวิทยาลัย, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.
- บุญชัย เกิดปัญญาวัฒน์. 2535. "การศึกษาความเหมาะสมในการมีส่วนร่วมของประชาชนต่อกระบวนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม." วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยมหิดล.
- ปกรณ วชิรวิบูล. 2541. "ปัจจัยที่มีผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้พักในจังหวัดพิษณุโลก." วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยขอนแก่น.
- ประภาเพ็ญ สุวรรณ. 2526. **ทัศนคติ : การวัดการเปลี่ยนแปลงและพฤติกรรมอนามัย.** พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ : โอเดียนสโตร์.
- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ล้า พ.ศ.2550. 2540. กรุงเทพฯ : สุตรไพศาล.
- พัสดราภรณ์ มีศิริ. 2542. "การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร ชั้นใน." วิทยานิพนธ์เอน지니어ศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เพ็ญรพี ฝูงกลิ่น. 2543. "การมีส่วนร่วมของประชาชนต่อปัญหามลพิษทางอากาศจากโรงไฟฟ้าแม่เมาะ กรณีศึกษา : ตำบลสบป่าด อำเภอมแม่เมาะ จังหวัดลำปาง." วิทยานิพนธ์-วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเทคโนโลยีการวางแผนสิ่งแวดล้อมเพื่อพัฒนาชนบท บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยมหิดล.
- มณฑล จันทร์แจ่มใส. 2541. "การศึกษาทัศนคติของชุมชนท้องถิ่นเพื่อการพัฒนาการท่องเที่ยว กรณีศึกษา : ชุมชนเกาะมุก จังหวัดตรัง." วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมือง-มหาบัณฑิต สาขาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม บัณฑิตวิทยาลัย, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.
- ลดาวลัย พอใจ. 2526. "การเปิดรับข่าวสารความรู้ความตระหนักและการมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมของประชาชนในอำเภอบีปูน จังหวัดนครศรีธรรมราช." วิทยานิพนธ์-ปริญญามหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิมลสิทธิ์ หริยางกูร. 2525. **พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยกับสภาพแวดล้อมของเคหะ-สงเคราะห์แบบแฟลต.** กรุงเทพฯ : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์-มหาวิทยาลัย.

- สัญญาชัย สุตินันท์วิหาร. 2539. "การมีส่วนร่วมของประชาชนต่อปัญหามลพิษทางน้ำจากชุมชน  
กรณีศึกษา : เทศบาลเมืองภูเก็ต." วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขา-  
เทคโนโลยีการบริหารสิ่งแวดล้อม บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยมหิดล.
- สุรพล อ่อนอุระ. 2540. **อยู่คอนโดให้เป็นสุข**. กรุงเทพฯ : วิทยุชุมชน.
- สุรีย์ ตันศรีสุโรจน์. 2531. "การมีส่วนร่วมในการพัฒนาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของผู้นำเยาวชนใน  
ชุมชนคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต  
บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- เสถียร รุจิวิธ. 2542. "การศึกษาสภาวะแวดล้อมของการอยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมในจังหวัด  
ปทุมธานี." **วารสารวิจัยสภาวะแวดล้อม**. 21(1) : 25-36.
- ไสภณ หมวดทอง. 2533. "การเฝ้าระวังมลพิษแหล่งน้ำของเกษตรกรในตำบลแม่นาง อำเภอ-  
บางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย,  
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- อคิน รพีพัฒน์ และคณะ. 2525. **สลัม ปัญหาและแนวทางแก้ไข**. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- อรวรรณ บัณฑิตกุล. 2536. "ธำรง ปัญญาสกุลวงศ์ เจ้าพ่อคอนโดฯ รังหนู." **ผู้จัดการราย-  
เดือน**. 11(121) : 133-136.
- อัจฉรา นวจินดา และชจีจรัส ภิรมย์ธรรมศิริ. 2532. "ความสัมพันธ์ระหว่างความจำเป็นพื้นฐาน  
ภาวะทางคหกรรมศาสตร์และคุณภาพชีวิต." ใน **การประชุมวิชาการประชากร-  
ศาสตร์แห่งชาติ 2532**. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- Andrew, Frank M. and Withey, Stephen B. 1978. **Social Indicators of Well-Being :  
Americans' Perceptions of Life Quality**. New York : Plenum Press.
- Becker, Frankin D. 1975. **Design for Living : The residences 's View of Multi-Family  
Housing**. New York : Cornel University.
- Campbell, A. et. al. 1976. **The Quality of Life**. New York : Russell Sage.
- Foster, Charles R. 1952. **Psychology for Life Adjustment**. Chicago : American  
Technical Society.
- Marisa, B. Guaraldo Choguill. 1996. "A Ladder of Community Participation for  
Underdeveloped Countries." **Habitat Int'l**. 20(3).
- Maslow, Abraham H. 1954. **Motivation and Personality**. New York : Harper & Brothers.
- Nunnally, J.C. 1970. **Psychometric Theory**. New York : Mc Graw-Hill Co.

Sharma, R.C. 1988. "The Meaning of Quality of Life." R.C. Sharma. **Population.**

**Resource. Environment and Quality of Life.** New Delhi : Dhapat Rai & Son.

Uphoff, N.T. et. al. 1980. **Feasibility and Application of Rural Development Participation**

**: A-state-of-the-art paper.** Cornell University : Rural Development Committee  
Center.

## ภาคผนวก ก

- ก.1. แบบสอบถาม
- ก.2. แบบสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพโดยรวมของอาคารชุดพักอาศัย
- ก.3. แบบสำรวจสภาพแวดล้อมของแต่ละห้องชุดพักอาศัย

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า  
เจ้าคุณทหารลาดกระบัง

มกราคม 2546

เรื่อง ขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

เรียน ท่านผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

เนื่องด้วย ดิฉัน นางสาวสิรินดา เสวตสมบุญณ์ นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง มีความประสงค์ขอความอนุเคราะห์จากท่านผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดตอบแบบสอบถามชุดนี้เพื่อใช้ในการเก็บข้อมูลในการจัดทำวิทยานิพนธ์เรื่อง "การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพยากรสิ่งแวดล้อมกลางของอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก" เพื่อนำมาเสนอแนะแนวทางในการแก้ปัญหาการมีส่วนร่วมในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพยากรสิ่งแวดล้อมกลางของผู้อยู่อาศัยตลอดจนการกำหนดนโยบายและมาตรการที่จะก่อให้เกิดการมีส่วนร่วมเพื่อคุณภาพการอยู่อาศัยที่ดี

ขอขอบพระคุณที่ให้ความร่วมมือและได้โปรดตอบแบบสอบถามตามความเป็นจริงทุกข้อ คำตอบของท่านจะเป็นประโยชน์ต่อผู้วิจัยอย่างมากและจะนำมาใช้เพื่อการศึกษาวิจัยเท่านั้น

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสิรินดา เสวตสมบุญณ์)

## แบบสอบถาม

ลำดับที่..... โครงการที่.....

เรื่อง การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด

คำชี้แจง กรุณากรอกข้อความในช่องว่างหรือทำเครื่องหมาย  $\surd$  ลงใน [ ] หน้าตัวเลือกที่ท่านต้องการเพียงข้อเดียว

ส่วนที่ 1 ข้อคำถามเกี่ยวกับคุณลักษณะทางสังคม-เศรษฐกิจของประชากรผู้อยู่อาศัย

1. เพศ  1. ชาย  2. หญิง
2. อายุ.....ปี
3. การศึกษาสูงสุดของท่าน  
 1. ไม่ได้เรียนหนังสือ  2. ประถมศึกษา  3. มัธยมศึกษาตอนต้น  
 4. มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช.  5. ปวส./อนุปริญญา  6. ปริญญาตรี  
 7. สูงกว่าปริญญาตรี
4. อาชีพของท่าน  
 1. รับราชการ/ รัฐวิสาหกิจ  2. พนักงานบริษัท/ลูกจ้างเอกชน  
 3. ธุรกิจส่วนตัว/ ค้าขาย  4. รับจ้างทั่วไป  
 5. นักเรียน/ นักศึกษา  6. พ่อบ้าน/ แม่บ้าน  
 7. อื่นๆ ระบุ.....
5. รายได้ของครัวเรือนของท่าน.....บาท/เดือน (ถ้าเป็นนักศึกษากรณารายได้ของผู้ปกครอง)
6. สถานภาพสมรส  1. โสด  2. สมรส  3. ม่าย/หย่า/แยกกันอยู่
7. มีผู้อยู่อาศัยในห้องชุดจำนวน.....คน โดยมีเด็กอายุไม่เกิน 12 ปี จำนวน.....คน  
และมีผู้อายุมากกว่า 65 ปี จำนวน.....คน
8. สิทธิการครอบครองห้องชุด  
 1. เจ้าของ  2. ผู้เช่า โดยเสียค่าเช่าในอัตรา...../เดือน  
 3. อยู่อาศัยโดยไม่เสียค่าเช่าจ่าย เช่น ญาติพี่น้อง คนรู้จัก ฯลฯ
9. สถานภาพในการบริหารอาคารชุด  
 1. เป็นผู้ที่มีสิทธิออกเสียงในฐานะเจ้าของห้องชุด  2. เป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด  
 3. ไม่ได้เป็นกรรมการหรือมีสิทธิออกเสียง
10. ท่านอยู่อาศัยในอาคารชุดแห่งนี้มาเป็นเวลา.....ปี
11. ท่านรู้จักเพื่อนบ้านในอาคารชุดเดียวกันมากน้อยเพียงใด  
 1. รู้จักทั้งหมด  2. รู้จักเป็นส่วนใหญ่  3. รู้จักพอสมควร  
 4. รู้จักเพียงเล็กน้อย  5. ไม่รู้จักใครเลย
12. ความสัมพันธ์ระหว่างท่านกับเพื่อนบ้านส่วนใหญ่เป็นอย่างไร  
 1. สนทนากันดีมาก  2. พูดคุยกันเมื่อพบหน้า  3. ทักทายกันบ้าง 2-3 คำ  
 4. รู้จักแต่ไม่เคยพูดคุยกัน  5. ไม่มีความสัมพันธ์กันเลย
13. ท่านและเพื่อนบ้านเคยช่วยเหลือพึ่งพากันมากน้อยเพียงใด  
 1. เป็นประจำ  2. บ่อยครั้ง  3. พอสมควร  
 4. นานๆครั้ง  5. ไม่เคยช่วยเหลือพึ่งพากันเลย
14. ท่านรับรู้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับอาคารชุดของท่านเพียงใด  
 1. ไม่เคยรับรู้  2. รับรู้บ้างนานๆ ครั้ง (น้อยกว่าเดือนละครั้ง)  
 3. รับรู้พอสมควร (ประมาณเดือนละครั้ง)  4. รับรู้บ่อย (ประมาณอาทิตย์ละครั้ง)

15. ท่านได้รับรู้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับอาคารชุดของท่านจากแหล่งใด  
 1. นิติบุคคลอาคารชุด  2. เพื่อนบ้าน  3. อื่นๆระบุ.....
16. ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับอาคารชุดที่ท่านได้รับ จะออกมาในรูปของสื่อประเภทใด  
 1. ป้ายประกาศ, บอร์ดข้อมูล  2. จดหมายเวียน  
 3. การบอกเล่า  4. อื่นๆระบุ.....

มากที่สุด    มาก    ปานกลาง    น้อย    น้อยมาก

ท่านต้องการได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางในด้าน

17. ความสะดวกสบายในชีวิตประจำวัน
18. การพักผ่อนหย่อนใจ
19. ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
- พอใจมาก    พอใจ    เฉยๆ    ไม่พอใจ    ไม่พอใจมาก
20. ความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด
21. ความคิดเห็นของท่านต่อผู้ดำเนินการในฐานะ  
นิติบุคคลอาคารชุด

**ส่วนที่ 2** โปรดพิจารณาข้อความในข้อ 22 – 31 แล้วพิจารณาว่าข้อความดังกล่าวถูกหรือผิด หรือเลือกไม่ทราบถ้าท่านไม่แน่ใจ

- |   | ถูก                      | ผิด                      | ไม่ทราบ                  |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 22. ทรัพย์สินส่วนกลางมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ประกอบด้วย<br>ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นๆ                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 23. มีพระราชบัญญัติอาคารชุดที่ใช้ในการควบคุมการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง<br>ในอาคารชุด   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 24. เจ้าของห้องชุดมีสิทธิให้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ภายใต้ข้อบังคับที่กำหนดไว้ของอาคารชุด<br>แต่ละแห่ง  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 25. วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นก็เพื่อให้ทำหน้าที่จัดการและดูแล<br>รักษาทรัพย์สินส่วนกลาง  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 26. เจ้าของห้องชุดมีสิทธิในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางโดยการเข้าร่วมประชุมเจ้าของร่วม<br>และออกเสียงลงมติจัดการในเรื่องต่างๆ   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 27. เจ้าของห้องชุดมีสิทธิในการได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 28. การประชุมเจ้าของร่วมจะต้องประกอบไปด้วยเจ้าของห้องชุดหรือผู้รับมอบฉันทะโดย<br>มีจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 29. ถ้าเจ้าของห้องชุดคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง<br>หรือลักษณะภายนอกของอาคารจะต้องอาศัยมติที่ได้รับคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์<br>จากเจ้าของร่วมทั้งหมด | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 30. ในการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางจะต้อง<br>อาศัยมติที่ได้รับคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์จากเจ้าของร่วมทั้งหมด                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 31. การจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมในอาคารชุดมีการดำเนินการจัดเก็บในอัตราส่วนที่เท่ากันทุกราย  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**ส่วนที่ 3** ข้อคำถามเกี่ยวกับการมีสิทธิและการได้มีส่วนร่วมจริงของท่านในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพยากรส่วนกลางระดับ

บุคคล

32. เมื่อมีปัญหาเกิดขึ้นในอาคารชุดของท่าน ท่านมีสิทธิแสดงความคิดเห็นและอาจรวมไปถึงเสนอแนะแนวทางการแก้ไข
33. ท่านหรือตัวแทนของท่านเข้าร่วมประชุมเจ้าของร่วมเมื่อมีวาระการประชุม
34. ท่านมีสิทธิแสดงความคิดเห็นโดยออกเสียงลงมติเกี่ยวกับการจัดการทรัพยากรส่วนกลาง
35. เมื่อพบว่าทรัพยากรส่วนกลางเกิดความเสียหายท่านมีสิทธิดำเนินการแจ้งให้ผู้ดำเนินการหรือนิติบุคคลอาคารชุดทราบ
36. ท่านมีสิทธิแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด
37. ท่านมีสิทธิร่วมประเมินผลงานของนิติบุคคลอาคารชุดและมีส่วนในการแต่งตั้งหรือถอดถอน
38. ท่านร่วมปฏิบัติการตามแผนงานหรือโครงการต่างๆที่เกิดขึ้นในอาคารชุด
39. ท่านออกค่าใช้จ่ายพิเศษนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายร่วมในการใช้ทรัพยากรส่วนกลาง เช่น จ่ายเงินในกิจกรรมที่ทางอาคารชุดจัดขึ้น
40. ท่านชำระค่าใช้จ่ายร่วมในการใช้ทรัพยากรส่วนกลาง

| สิทธิ                    |                          | เคยปฏิบัติ               |                          |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| มี                       | ไม่มี                    | เคย                      | ไม่เคย                   |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

1. จ่ายตรงเวลา

2. จ่ายช้ากว่ากำหนดไม่เกิน 1 เดือน

3. จ่ายช้ากว่ากำหนดประมาณ 1-3 เดือน

4. เคยค้างชำระนานเกิน 3 เดือน

พิจารณาถึงการใช้จ่ายทรัพยากรส่วนกลางของท่านแล้วเลือกให้ตรงกับข้อคำตอบ

|                   | ใช้เป็นประจำ             | นานๆครั้ง                | ไม่เคยใช้                | ไม่มี                    |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 41. ลิฟท์         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 42. บันได         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 43. ลิ้อบบี้      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 44. ที่ทิ้งขยะรวม | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 45. สวนหย่อม      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 46. ที่จอดรถ      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**ส่วนที่ 4** ข้อคำถามเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพยากรส่วนกลางในระดับชุมชน

47. ในอาคารชุดของท่านผู้อยู่อาศัยทุกๆไปมีส่วนร่วมในการดูแลสภาพแวดล้อมและจัดการทรัพยากรส่วนกลางได้เพียงใด
1. มีส่วนร่วมได้มาก                       2. มีส่วนร่วมได้บางส่วน                       3. ไม่สามารถมีส่วนร่วม
48. จากคำตอบในข้อ 47 ท่านคิดว่าการดำเนินการในลักษณะดังกล่าวมีประสิทธิภาพเพียงใด
1. มีประสิทธิภาพมาก                       2. มีประสิทธิภาพพอสมควร
3. ไม่ค่อยมีประสิทธิภาพ                       4. ไม่มีประสิทธิภาพ

**ส่วนที่ 5** ข้อคำถามเกี่ยวกับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพแวดล้อมในอาคารชุด

ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพแวดล้อมทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลาง

|   | พอใจมาก                  | พอใจ                     | เฉยๆ                     | ไม่พอใจ                  | ไม่พอใจอย่างมาก          |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 49. ลิฟท์                                 |                          |                          |                          |                          |                          |
| • สภาพการใช้งาน                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ระยะเวลาที่รอลิฟท์                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ความสะอาด                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 50. บันไดและโถงบันได                      |                          |                          |                          |                          |                          |
| • สภาพการใช้งาน                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ความสะอาด                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ความปลอดภัยในการใช้งาน                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 51. ลีบบันไดและโถงสาธารณะต่างๆ            |                          |                          |                          |                          |                          |
| • ขนาดพื้นที่                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ความสะดวกในการใช้บริการ                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • การดูแลรักษา                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 52. ที่จอดรถ                              |                          |                          |                          |                          |                          |
| • จำนวนเพียงพอต่อการใช้                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ความปลอดภัย                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • การสัญจรระหว่างที่จอดรถกับห้องพักอาศัย  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 53. สวนหย่อม                              |                          |                          |                          |                          |                          |
| • ขนาดพื้นที่                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ความสะดวกในการใช้บริการ                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • การจัดตกแต่งและการดูแลรักษา             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 54. ระบบการทิ้งและจัดเก็บขยะ              |                          |                          |                          |                          |                          |
| • อุปกรณ์จัดเก็บขยะได้แก่ ช่างทิ้ง ถึงขยะ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ความสะดวก                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ความสะอาด                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 55. ระบบความปลอดภัย                       |                          |                          |                          |                          |                          |
| • พนักงาน                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ระบบควบคุมการเข้าออกอาคารชุด            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ความพร้อมของเจ้าหน้าที่                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

|                     | พอใจมาก                  | พอใจ                     | เฉยๆ                     | ไม่พอใจ                  | ไม่พอใจอย่างมาก          |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 56. ทางเดินหน้าห้อง |                          |                          |                          |                          |                          |
| • สภาพการใช้งาน     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ความสะอาด         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ความมีระเบียบ     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสภาพแวดล้อมทางสังคมในอาคารชุด

|   | พอใจมาก                  | พอใจ                     | เฉยๆ                     | ไม่พอใจ                  | ไม่พอใจอย่างมาก          |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 57. สัมพันธภาพระหว่างท่านกับ  |                          |                          |                          |                          |                          |
| • เพื่อนบ้านห้องใกล้เคียง   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ผู้พักอาศัยในอาคารชุดเดียวกัน                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • นิติบุคคลอาคารชุด   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 58. ความปลอดภัยในการอยู่อาศัย   |                          |                          |                          |                          |                          |
| • ความปลอดภัยจากบุคคลภายนอก   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ความปลอดภัยในการใช้อุปกรณ์และ<br>สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ความปลอดภัยของทรัพย์สิน   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 59. ความรู้สึกเป็นเจ้าของชุมชนโดยพิจารณาจาก                           |                          |                          |                          |                          |                          |
| • ผู้อยู่อาศัยช่วยกันสอดส่องดูแลกันภายในอาคารชุด                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ช่วยกันตรวจสอบการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง<br>เพื่อประโยชน์ของส่วนรวม | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • การร่วมมือกันอย่างดีในกิจกรรมต่างๆ                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 60. การได้รับการยอมรับจากชุมชน  |                          |                          |                          |                          |                          |
| • ในเรื่องของการแสดงความคิดเห็น                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • ในการเข้าร่วมกิจกรรมหรือโครงการต่างๆ                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • การปฏิบัติต่อท่านจากผู้ที่อยู่อาศัยร่วมกันใน<br>อาคารชุด            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

61. โดยรวมๆ แล้วท่านพอใจในคุณภาพการอยู่อาศัยในอาคารชุดของท่านอย่างไร

1. พพอใจมาก       2. พพอใจ       3. เฉยๆ       4. ไม่พอใจ       5. ไม่พอใจอย่างมาก

.....ขอขอบคุณที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามค่ะ.....

แบบสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพโดยรวมของอาคารชุดพักอาศัย

ชื่อโครงการ.....

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

1. สถานที่ตั้ง.....  
.....เบอร์โทรศัพท์.....
2. ระยะเวลาตั้งแต่เริ่มโครงการ..... ปี
3. การบริหารจัดการทรัพย์สินกลางดำเนินการโดย.....
4. ราคาขายห้องชุด.....
5. เนื้อที่ของโครงการ.....ตร.ม. ขนาดพื้นที่เปิดโล่ง.....ตร.ม.  
ขนาดพื้นที่ตัวอาคาร.....ตร.ม. ขนาดพื้นที่จอดรถ.....ตร.ม.  
ขนาดพื้นที่สวนหย่อมหรือสนาม.....ตร.ม.
6. จำนวนอาคารในโครงการ.....อาคาร
7. จำนวนชั้นของแต่ละอาคาร..... ชั้น ชั้นที่พักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้นที่.....
8. จำนวนห้องชุด..... หน่วย/อาคาร
9. ขนาดพื้นที่ห้องชุด.....ตร.ม.
10. สภาพของอาคาร

แย่มาก    แย่    ปานกลาง    ดี    ดีมาก

10.1 สภาพโดยรวมอาคาร

- การจัดระเบียบ
- ความสะอาด

10.2 สภาพตัวอาคาร

- ความใหม่/เก่า
- สี
- ความสะอาด
- ความเป็นระเบียบ

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางของอาคารชุด

1. ลิฟท์.....  
.....
2. บันไดและโถงบันได.....  
.....
3. ลิ้อบปี่.....  
.....
4. ที่ทิ้งขยะรวม.....  
.....
5. สวนหย่อม.....  
.....
6. ที่จอดรถ.....  
.....

### แบบสำรวจสภาพแวดล้อมของแต่ละห้องชุดพักอาศัย

โครงการ.....

หมายเลขห้อง.....

1. อยู่ชั้นที่..... ชั้นนี้มี.....ยูนิต
2. จำนวนลิฟต์ที่บริการชั้นนี้..... ตัว ใช้งานได้.....ตัว

ประเมินสภาพทรัพย์สินส่วนกลางจากห้องชุดพักอาศัยที่สำรวจ

|  | แย่มาก | แย่มาก | ปานกลาง | ดี  | ดีมาก |
|--|--------|--------|---------|-----|-------|
| 1. ลิฟท์                                   |        |        |         |     |       |
| • สภาพการใช้งาน                            | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |
| • ความสะอาด                                | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |
| 2. ทางเดินหน้าห้อง                         |        |        |         |     |       |
| • ความสะอาด                                | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |
| • ความมีระเบียบ                            | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |
| • สภาพพื้นผิว                              | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |
| • ความสว่าง                                | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |
| • ความปลอดภัย                              | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |
| 3. บันไดและโถงบันได                        |        |        |         |     |       |
| • สภาพการใช้งาน                            | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |
| • ความสะอาด                                | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |
| • ความปลอดภัยในการใช้งาน                   | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |
| 4. ระบบการทิ้งและจัดเก็บขยะ                |        |        |         |     |       |
| • อุปกรณ์จัดเก็บขยะ ได้แก่ ช่องทิ้ง ถึงขยะ | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |
| • ความสะอาด                                | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |
| • ความสะอาด                                | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |
| 5. ระยะทางจากห้องชุดไปยัง                  |        |        |         |     |       |
| • ลิฟต์                                    | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |
| • บันได                                    | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |
| • จุดที่ทิ้งขยะ                            | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |
| • ที่จอดรถ                                 | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |
| • สวนหย่อม                                 | [ ]    | [ ]    | [ ]     | [ ] | [ ]   |

## ประวัติผู้เขียน

นางสาวสิรินดา เสวตสมบุญ เกิดเมื่อวันที่ 10 กันยายน พ.ศ. 2517 ที่จังหวัดปทุมธานี สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นและตอนปลาย จากโรงเรียนคณะราษฎรบำรุงปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ปีการศึกษา 2534 สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีวิทยาศาสตร์บัณฑิต (เกษตรศาสตร์) จากสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ปีการศึกษา 2538 และในปี พ.ศ. 2539 เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรการวางแผนภาคและเมือง-มหาบัณฑิต ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง สาขาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง และระหว่างที่ทำการศึกษาได้รับทุนงบประมาณ จากทางสถาบัน และทุนอุดหนุนวิทยานิพนธ์ จากทางบัณฑิตวิทยาลัย