

# ลักษณะอาคารชุดและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ ในกรุงเทพมหานคร

## The Characteristics and Facilities of Pet Friendly Condominiums in Bangkok

|              |            |
|--------------|------------|
| รับบทความ    | 16/05/2019 |
| แก้ไขบทความ  | 12/06/2019 |
| ยอมรับบทความ | 14/06/2019 |

เชียวชาญ ไพศาลธีระจิต

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Cheawchan Paisantheerajit

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

Saint\_missionary@hotmail.com

### บทคัดย่อ

การเพิ่มขึ้นของอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ในปัจจุบัน เกิดขึ้นจากค่านิยมการเลี้ยงสัตว์ของคนเมือง และการนิยมไม่มีบุตรของสังคมยุคใหม่ ส่งผลให้อาคารชุดที่เลี้ยงสัตว์ได้เพิ่มขึ้น งานวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะอาคารชุดและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ในกรุงเทพมหานคร จำนวน 13 แห่ง รวมถึงปัญหาที่เกิดจากการอนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ ใช้วิธีสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และการลงพื้นที่สำรวจ

ผลการศึกษาพบว่า 1) ภาพรวมของสัดส่วนผู้ครอบครองสัตว์เลี้ยงในอาคารชุดส่วนใหญ่อยู่ที่ร้อยละ 6 ถึงร้อยละ 20 ของโครงการ ลักษณะครอบครัวส่วนใหญ่อยู่เป็นคู่มากที่สุด โดยร้อยละ 77 ไม่นิยมมีบุตร นอกจากนี้ส่วนมากร้อยละ 69 มักเป็นผู้เช่า และร้อยละ 92 ประกอบอาชีพอยู่ในระดับผู้บริหาร 2) ลักษณะอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ พบว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 85 ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ซึ่งร้อยละ 62 เป็นอาคารสูง และส่วนใหญ่ร้อยละ 84 เป็นอาคารชุดในระดับราคาสูง นอกจากนี้ร้อยละ 76 เป็นโครงการที่มีบริษัทผู้พัฒนาเดียวกัน 3) สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์แบ่งได้เป็น 3 ลักษณะคือ 3.1) สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ ได้แก่ คลินิกสัตว์เลี้ยง โรงแรมสัตว์เลี้ยง สระว่ายน้ำสัตว์เลี้ยง ร้านอาบน้ำตัดแต่งขน ร้านคาเฟ่เพื่อคนและสัตว์เลี้ยง ร้านขายของสัตว์เลี้ยง สวนสำหรับสัตว์เลี้ยง พื้นที่ออกกำลังกายสัตว์เลี้ยง และพื้นที่ขับถ่ายสำหรับสัตว์เลี้ยง 3.2) สิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยงใช้ร่วมกับคน ได้แก่ สวนรอบอาคาร และดาดฟ้าอาคาร 3.3) ไม่ได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยง หมายถึง โครงการที่มีระเบียบให้สัตว์เลี้ยงอยู่ในห้องชุด ไม่สามารถออกไปเดินนอกห้องชุดได้ ยกเว้นการอุ้มเท่านั้น 4) ปัญหาที่เกิดขึ้นสามารถแบ่งได้เป็นสองกลุ่มหลัก คือ 4.1) ปัญหภายในห้องชุด ส่วนใหญ่คือเสียงรบกวนภายในห้องชุด (ร้อยละ 65) รองลงมาคือ กลิ่นรบกวนภายในห้องชุด (ร้อยละ 14) สัตว์เลี้ยงขนาดใหญ่เกินกำหนด (ร้อยละ 7) สัตว์เลี้ยงกระโดดข้ามระเบียง (ร้อยละ 7) และสัตว์เลี้ยงตกระเบียงเสียชีวิต (ร้อยละ 7) 4.2) ปัญหภายนอกห้องชุด ส่วนใหญ่คือสัตว์เลี้ยงขับถ่ายในพื้นที่ส่วนกลาง (ร้อยละ 37) สัตว์เลี้ยงเข้าไปในพื้นที่หวงห้าม (ร้อยละ 37) รองลงมาคือ สัตว์เลี้ยงขับถ่ายในลิฟต์ (ร้อยละ 16) และฝ่าฝืนการใช้ลิฟต์โดยสาร (ร้อยละ 10)

ผลการศึกษาชี้ให้เห็นถึงลักษณะอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ และลักษณะของสิ่งอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับสัตว์เลี้ยงในอาคารชุด โดยปัญหามักจะเกิดในอาคารชุดที่มีจำนวนผู้เลี้ยงสัตว์มาก และมีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นปัญหภายนอกห้องชุด ทั้งนี้ผลการวิจัยจะนำไปสู่การวางแผนออกแบบอาคารชุด และการจัดการเกี่ยวกับสัตว์เลี้ยงในอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ที่มีแนวโน้มเติบโตมากขึ้นในอนาคต

**คำสำคัญ:** สิ่งอำนวยความสะดวก อาคารชุด สัตว์เลี้ยง อาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์

## Abstract

The increasing of pet friendly condominium is a result of social value's pet and childlessness in modern society. This research aims to study the characteristics of condominium and facilities in 13 pet friendly condominiums in Bangkok and also the problem of pet was allowed. The methods were interview with the manager of condominium juristic person and site survey.

The results are 1) the overall of pet owner in condominium is 6-20 percent, and most of them are couple and childlessness 77 percent. Moreover, the owners are rental (69 percent), who is the executive (92 percent). 2) The pet friendly condominiums are in the inner city in Bangkok (85 percent) which is high-rise (62 percent) and most are high price (84 percent). 3) Facilities in pet friendly condominium are 3 types 3.1) special facilities for pet are veterinary clinic, pet hotel, pet pool, dog grooming services, pet café, pet shop, pet park, pet fitness, and pet defecation area. 3.2) people facility shared with pet are garden building and rooftop. 3.3) don't have facility serve for pet, which is the condominium's rule is pet only stay in a room and cannot let the pet outside the room except for holding. 4) the problem are divided to groups are 4.1) inside room's problem are noise (65 percent), disturbed smell (14 percent) oversize pet (7 percent) pet jump from balcony (7 percent) and dies in fall from balcony (7 percent) 4.2) outside room's problem are defecate in common area (37 percent), pet get into restricted area (37 percent), pet excretion in the elevator (16 percent), violation of the elevator (10 percent).

According to the research indicates the characteristics of pet friendly condominium and facility for pet in condominium. Mostly problem occur in condominiums which has a lot of pet owner and provide special facility for pets and also was outside room. This study contributes to design planning of condominium and pet friendly condominium management that tend to grow up.

**keywords:** *facility, condominium, pets, pet friendly condominium*

## บทนำ

สัตว์เลี้ยงเป็นสิ่งมีชีวิตที่อยู่ข้างกายมนุษย์มาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน การเลี้ยงสัตว์ส่วนมากจะถูกเลี้ยงในบ้านเดี่ยว แต่ในสังคมเมืองยุคปัจจุบันที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมคือ “อาคารชุด” ซึ่งการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือนในที่อยู่อาศัยแนวตั้ง คนส่วนมากเห็นว่าไม่เอื้ออำนวยต่อการเลี้ยงสัตว์ เนื่องจากปัญหาด้านความสะอาด สุขอนามัย เสียงรบกวน ส่งผลให้อาคารชุดส่วนมากไม่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ ในความเป็นจริงการเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุดนั้น ไม่ได้มีการระบุเอาไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดว่าห้ามเลี้ยงสัตว์แต่อย่างใด แต่เป็นข้อตกลงระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมในการตั้งระเบียบนี้ ซึ่งในปัจจุบันมีอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์เกิดขึ้นมากมาย เพื่อตอบรับค่านิยมการเลี้ยงสัตว์ของคนเมือง แต่การที่อาคารชุดอนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ ย่อมส่งผลต่อการจัดการอาคารชุด ที่จะต้องดูแลทั้งคน และสัตว์เลี้ยงให้อยู่ร่วมกันอย่างสงบ

จากงานวิจัยของวิทยาลัยการจัดการ มหาวิทยาลัยมหิดล (บัณฑิตา สภาวจิตรและคณะ 2555) พบว่าการเลี้ยงสัตว์ในครัวเรือนของกรุงเทพมหานครมีประมาณร้อยละ 77 ส่วนต่างจังหวัดประมาณร้อยละ 23 โดยผู้ครอบครองสัตว์เลี้ยงส่วนมากร้อยละ 62 อยู่เป็นครอบครัวใหญ่ รองลงมาคืออยู่เป็นคู่รักไม่สมรส ร้อยละ 12 อยู่คนเดียวและคู่สมรสในสัดส่วนเท่ากันที่ร้อยละ 10 และอยู่กับคู่สมรสและบุตร ร้อยละ 6 ตามลำดับ นอกจากนี้การศึกษาของ ชาญชัย จุฑาธรรมภรณ์ (2557) พบว่าผู้เลี้ยงสุนัขส่วนใหญ่ไม่นิยมเลี้ยงในห้องปรับอากาศ และต้องการที่อยู่อาศัยที่อากาศถ่ายเทได้มากที่สุด พื้นที่ส่วนกลางต้องการให้สามารถงูสนัขเดินได้ มีจุดขับถ่ายของสุนัขเตรียมไว้ให้ ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการคือคลินิกสัตว์เลี้ยง อีกทั้งบริการสัตว์เลี้ยงที่ต้องการมากที่สุดคือ บริการฝึกสุนัขให้ขับถ่ายในที่ที่กำหนดไว้

อาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์มีความพิเศษกว่าอาคารชุดทั่วไป คือ มีทั้งผู้เลี้ยงสัตว์และไม่เลี้ยงสัตว์อยู่ร่วมกัน จึงต้องอาศัยการจัดการที่แตกต่างออกไป อีกทั้งยังมีพื้นที่ส่วนกลางของคนและสัตว์ที่อาจแยก หรือรวมกันก็ได้ งานวิจัยนี้จึงมุ่งศึกษาการจัดการอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ในกรุงเทพมหานคร โดยมีคำถามที่สำคัญคือ ลักษณะอาคารชุดและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์มีลักษณะอย่างไร ผู้อยู่อาศัยที่เลี้ยงสัตว์ในอาคารชุดมีสถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างไร รวมถึงปัญหาที่เกิดขึ้นจากการอนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด สิ่งเหล่านี้จะเป็นประโยชน์ในการพัฒนาอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ในอนาคต ซึ่งเป็นแนวโน้มที่กำลังเติบโตมากขึ้น ท่ามกลางสังคมเมืองที่การเลี้ยงสัตว์กำลังได้รับความนิยม รวมถึงเป็นประโยชน์ต่องานวิจัยเรื่องอาคารชุดและสัตว์เลี้ยงในอนาคต

## วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาสถานภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้เลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด
2. เพื่อศึกษาประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์
3. เพื่อศึกษาปัญหาที่เกิดจากการอนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด

## นิยามศัพท์เฉพาะ

อาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ คือ อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (ราชบัณฑิตยสถาน 2554, 35) อีกทั้งยังมีการอนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ได้อย่างถูกต้อง โดยอยู่ภายใต้ข้อตกลงของโครงการ และการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด

สัตว์เลี้ยง คือ สัตว์ที่ถูกมนุษย์นำมาขังและทำให้เชื่อง โดยการสร้างความสัมพันธ์ทางสังคมที่มีลักษณะเฉพาะระหว่างคนกับสัตว์ จนเกิดพฤติกรรมที่ต่างไปจากเดิม สัตว์ขาดญาณตามธรรมชาติจะหายไป ซึ่งสัตว์จะถูกเปรียบเหมือนเป็นสมาชิกในบ้านคนหนึ่ง (นฤพนธ์ ตัววิเศษ ม.ป.ป.) โดยในงานวิจัยนี้จะกล่าวถึงสัตว์เลี้ยง คือ สุนัข และแมว เท่านั้น เพราะเป็นสัตว์เพียงสองชนิดที่อนุญาตให้เลี้ยงในอาคารชุด

## ทบทวนวรรณกรรม

### 1. องค์ประกอบของอาคารชุด

ทรัพยากรกายภาพในโครงการ สามารถแบ่งได้เป็นสองส่วน คือ ทรัพยากรส่วนบุคคล คือ ภายในห้องชุด และทรัพยากรส่วนกลาง ซึ่งสามารถแบ่งตามการใช้สอยได้เป็น 4 กลุ่มดังนี้ (1) ระบบสาธารณูปโภค หรือระบบประกอบอาคาร โดยที่ระบบสาธารณูปโภค หมายถึง ถนน ทางเท้า ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ส่วนระบบประกอบอาคาร หมายถึง ลิฟต์ ระบบไฟฟ้ากำลัง ระบบประปาและสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ ระบบอัดอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น (2) พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องโถง ห้องประชุม ทางเดิน โถงลิฟต์ สวนในอาคาร ห้องออกกำลังกาย ที่จอดรถ สวนภายนอกอาคาร และบริเวณโดยรอบ เป็นต้น (3) สิ่งแวดล้อม เช่น คู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะที่ผ่านเข้ามาในโครงการ อากาศ พลังงาน ทัศนียภาพ สัตว์ แมลง เป็นต้น (4) พื้นที่อื่น ๆ เช่น ภูมิทัศน์ทางเข้าโครงการ จุดบริการขนส่ง แปลงที่ดิน ห้องชุด เป็นต้น (เสรีชัย โชติพานิช 2549)

### 2. ระเบียบเกี่ยวกับการอนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด

ระเบียบของการเลี้ยงสัตว์ในแต่ละโครงการมีความคล้ายกัน ต่างเพียงแค่น้ำหนัก หรือจำนวนสัตว์เลี้ยงที่อนุญาต จึงขอยกตัวอย่างระเบียบการเลี้ยงสัตว์ในกลุ่มอาคารชุดของ Major Development ซึ่งเป็นบริษัทที่มีโครงการ Pet Friendly Condominium มากที่สุด ได้มีการออกระเบียบของผู้พักอาศัยในโครงการไว้ดังนี้ (ฝ่ายบริหารอาคารฯ M Ladprao 2561)

(1) สัตว์เลี้ยงทุกชนิดจะต้องขออนุญาตก่อนติดบุคคลอาคารชุด และลงทะเบียนประวัติไว้เป็นข้อมูล โดยท่านเจ้าของสัตว์เลี้ยงจะต้องมีใบรับรองการตรวจโรคจากสัตวแพทย์ โรงพยาบาล หรือคลินิกสัตว์เลี้ยงที่ได้มาตรฐาน (2) ห้ามมิให้นำสัตว์เลี้ยงที่มีน้ำหนักเกิน 15 กิโลกรัม เข้ามาเลี้ยงภายในอาคารโดยเด็ดขาด (3) ห้ามมิให้สัตว์เลี้ยงเลื้อยคลานทุกชนิด และห้ามนำสัตว์เลี้ยงดังกล่าวเข้ามาภายในอาคารโดยเด็ดขาด (4) ห้ามนำสัตว์เลี้ยงเดินบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ล็อบบี้ สระว่ายน้ำ ดาดฟ้า เป็นต้น (5) การนำสัตว์เลี้ยงขึ้น-ลงอาคาร อนุญาตให้ใช้เฉพาะลิฟต์ของเท่านั้น (6) กรณีที่สัตว์เลี้ยงของเจ้าของห้องชุดสร้างความสกปรกให้กับพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร เจ้าของห้องชุดจะต้องรับผิดชอบทำความสะอาดพื้นที่ดังกล่าวทันที มิเช่นนั้นท่านจะต้องเสียค่าปรับ 1,000 บาท (7) กรณีที่สัตว์เลี้ยงของเจ้าของห้องชุดทำให้อุบัติเหตุบาดเจ็บ หรือสร้างความเดือดร้อนให้กับผู้พักอาศัย หรือเจ้าของห้องชุดท่านอื่น ๆ ท่านเจ้าของสัตว์เลี้ยงต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย และค่ารักษาพยาบาลทั้งหมดที่เกิดขึ้น (8) กรณีที่สัตว์เลี้ยงของเจ้าของห้องชุดทำให้ทรัพย์สินของนิติบุคคล ทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุด และทรัพย์สินของผู้พักอาศัยท่านอื่น ๆ เสียหาย ท่านเจ้าของสัตว์เลี้ยงต้องรับผิดชอบซ่อมแซมจัดซื้อทดแทนทรัพย์สินที่เสียหายทั้งหมด (9) เจ้าของห้องชุดจะต้องดูแลสัตว์เลี้ยงมิให้มีกลิ่น เสียง และสิ่งอื่นไม่พึงประสงค์ หรือสร้างความเดือดร้อนให้กับผู้อื่น (10) กรณีที่ท่านเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับข้อใดข้อหนึ่ง นิติบุคคลอาคารชุด มีสิทธิ์ระงับการเลี้ยงสัตว์ของท่าน โดยจะจัดส่งจดหมายฉบับที่ 1 เพื่อตักเตือน มิให้กระทำความผิดกฎระเบียบ และหากท่านเจ้าของสัตว์เลี้ยงยังละเลยไม่ปฏิบัติอีก นิติบุคคลอาคารชุดจะจัดส่งจดหมายฉบับที่ 2 เพื่อให้ท่านนำสัตว์เลี้ยงออกนอกอาคารภายใน 24 ชั่วโมง และจะไม่อนุญาตให้ท่านนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาเลี้ยงภายในอาคารอีก

### 3. การเลี้ยงสุนัขและแมวในที่พักอาศัย

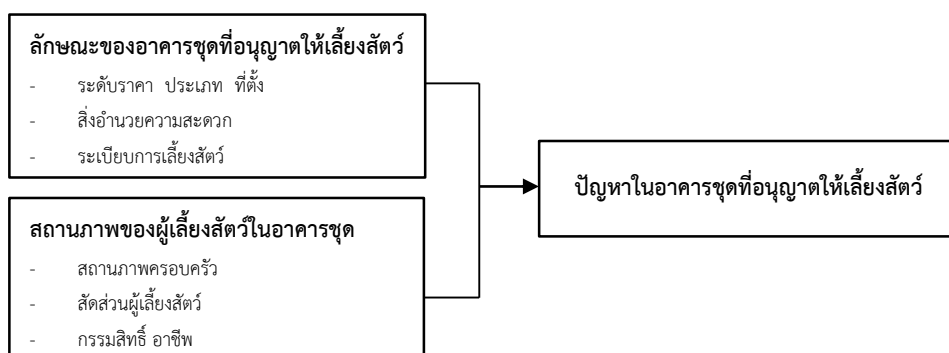
สิ่งที่สุนัขต้องการ คือพื้นที่ของตัวเองเพื่อพักผ่อน และวิ่งเล่น (Canadian Veterinary Medical Association 2007) แนวทางสำหรับบ้านสุนัขที่ดีมีดังนี้ (1) มีพื้นที่เพียงพอสำหรับกิจกรรมต่าง ๆ ของสุนัข เช่น พักผ่อน นอนหลับ และขับถ่าย (2) มีพื้นที่เพียงพอที่จะทำให้สุนัขรู้สึกสงบ และเป็นส่วนตัว (3) บ้านสุนัขควรมีทัศนวิสัยที่ดี และคงความเป็นส่วนตัว โดยเป็นพื้นที่กึ่งปิดและเปิด (4) มีวัตถุที่ขบเคี้ยวได้ (5) มีของเล่นสำหรับสัตว์เลี้ยง (6) ควรให้แสงสว่างเข้าถึง เพื่ออุณหภูมิที่หลากหลาย (6) ควรเป็นพื้นที่แห้ง และสะอาด เพื่อการพักผ่อนที่ดี และสุขอนามัยของสุนัข

สิ่งที่แมวต้องการคือ ที่อยู่อาศัยที่สะอาด มีพื้นที่เพียงพอต่อการออกกำลังกาย สามารถเข้าถึงได้ง่าย และที่สำคัญไม่ควรเลี้ยงแมวในกรง (Canadian Veterinary Medical Association 2009) แนวทางที่อยู่อาศัยที่ดีสำหรับแมวมีดังนี้ (1) มีพื้นที่เพียงพอในการทำกิจกรรม พักผ่อน นอนหลับ ขับถ่ายได้ตามปกติ (2) มีความเจ็บ และความเป็นส่วนตัว (3) ควรมีพื้นที่แนวตั้งสำหรับปีนป่ายออกกำลังกาย (4) มีพื้นที่ หรือวัตถุสำหรับฝนเล็บ (5) ควรแยกพื้นที่ให้อาหาร และน้ำออกจากกัน (6) พื้นที่ขับถ่ายควรสะอาด มีความเป็นส่วนตัว และอยู่ในละแวกใกล้เคียงกันกับที่พัก (7) พื้นที่กลางแจ้งที่เข้าถึงได้ควรมีความปลอดภัย อาจจะเป็นทางหน้าต่างที่มีแสงธรรมชาติส่องถึง

## วิธีดำเนินงานวิจัย

### 1. กรอบแนวคิดในการวิจัย

ผู้วิจัยได้ศึกษาการจัดการอาคารชุดที่เลี้ยงสัตว์ได้ โดยแบ่งเรื่องที่ศึกษาออกเป็นสัดส่วนดังนี้



ภาพ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

### 2. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ในการศึกษานี้ได้กำหนดประชากรคือ อาคารชุดที่เลี้ยงสัตว์ได้ในกรุงเทพมหานคร และคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจากอาคารชุดที่เลี้ยงสัตว์ได้ที่มีผู้เช่าอยู่อาศัยนานกว่า 1 ปีขึ้นไป จำนวน 13 แห่ง (ข้อมูล ณ เดือน กุมภาพันธ์ 2562) เพื่อให้เกิดข้อมูลประสบการณ์การจัดการจากนิติบุคคลอาคารชุดผู้ดูแลโครงการ

โดยแบ่งอาคารชุดตามระดับราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร ได้แก่ (1) อัลติเมท ราคา 250,000 บาทขึ้นไป (2) ซุปเปอร์ลักซ์สวีรี่ ราคา 200,000 ถึง 250,000 บาท (3) ลักซ์สวีรี่ ราคา 160,000 ถึง 200,000 บาท (4) ไฮคลาส ราคา 120,000 ถึง 160,000 บาท (5) อพเพอร์คลาส ราคา 90,000 ถึง 120,000 บาท (6) เมนคลาส ราคา 70,000 ถึง 90,000 บาท (7) อีโคโนมี ราคา 50,000 ถึง 70,000 บาท (8) ซุปเปอร์อีโคโนมี ราคาต่ำกว่า 50,000 บาท (Beam 2554) ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับมาตรฐานของบริษัทผู้พัฒนา และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างที่มีส่วนส่งผลกระทบต่อราคาเช่นกัน

### 3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

โดยการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งลงพื้นที่สำรวจโครงการ โดยแบ่งประเด็นสัมภาษณ์ออกเป็น 5 ประเด็น คือ สถานภาพของเจ้าของร่วมที่เลี้ยงสัตว์ ลักษณะอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก การจัดการเกี่ยวกับการอนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ และปัญหาที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด

## ผลการศึกษา

จากการเก็บข้อมูลอาคารชุดทั้ง 13 โครงการ โดยแบ่งผลการศึกษาเป็น 5 ส่วน ทั้งนี้ผู้วิจัยจะนำเสนอข้อมูลโครงการตามระดับราคา ประกอบด้วย 1. ซุปเปอร์ลักซ์สวีรี่ (SLUX) 2. ลักซ์สวีรี่ (LUX) 3. ไฮคลาส (HC) 4. อีโคโนมี (ECO) 5. ซุปเปอร์อีโคโนมี (SECO)

## 1. สถานภาพของเจ้าของร่วมที่เลี้ยงสัตว์

จากการสัมภาษณ์นิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 13 แห่ง พบว่าเจ้าของร่วมที่มีสัตว์เลี้ยงมีการอยู่อาศัยในทุกรูปแบบ คืออยู่คนเดียว อยู่เป็นคู่ (ทั้งสมรสและไม่สมรส) และอยู่เป็นครอบครัว แต่ส่วนมากร้อยละ 100 นิยมอยู่เป็นคู่มากที่สุด รองลงมาคืออยู่คนเดียว ร้อยละ 23 และอยู่เป็นครอบครัว ร้อยละ 15 โดยส่วนมากร้อยละ 77 ไม่นิยมมีบุตร เป็นที่สังเกตว่าผู้เลี้ยงสัตว์ในอาคารชุดส่วนใหญ่มีอยู่อาศัยเป็นคู่ และไม่มีบุตร

ส่วนใหญ่ร้อยละ 69 ของผู้เลี้ยงสัตว์ในอาคารชุดมักเป็นผู้เช่า ประกอบอาชีพหลากหลาย ได้แก่ เจ้าของกิจการ ผู้บริหาร วิชาชีพ พนักงาน และนิสิต ซึ่งร้อยละ 92 เป็นอาชีพระดับผู้บริหาร รองลงมาคือเจ้าของกิจการ ร้อยละ 84 และพนักงาน ร้อยละ 46 ทั้งนี้ภาพรวมของสัดส่วนผู้เลี้ยงสัตว์อยู่ที่ร้อยละ 6 ถึงร้อยละ 20 ของโครงการ

ตาราง 1 สถานภาพของเจ้าของร่วมที่เลี้ยงสัตว์

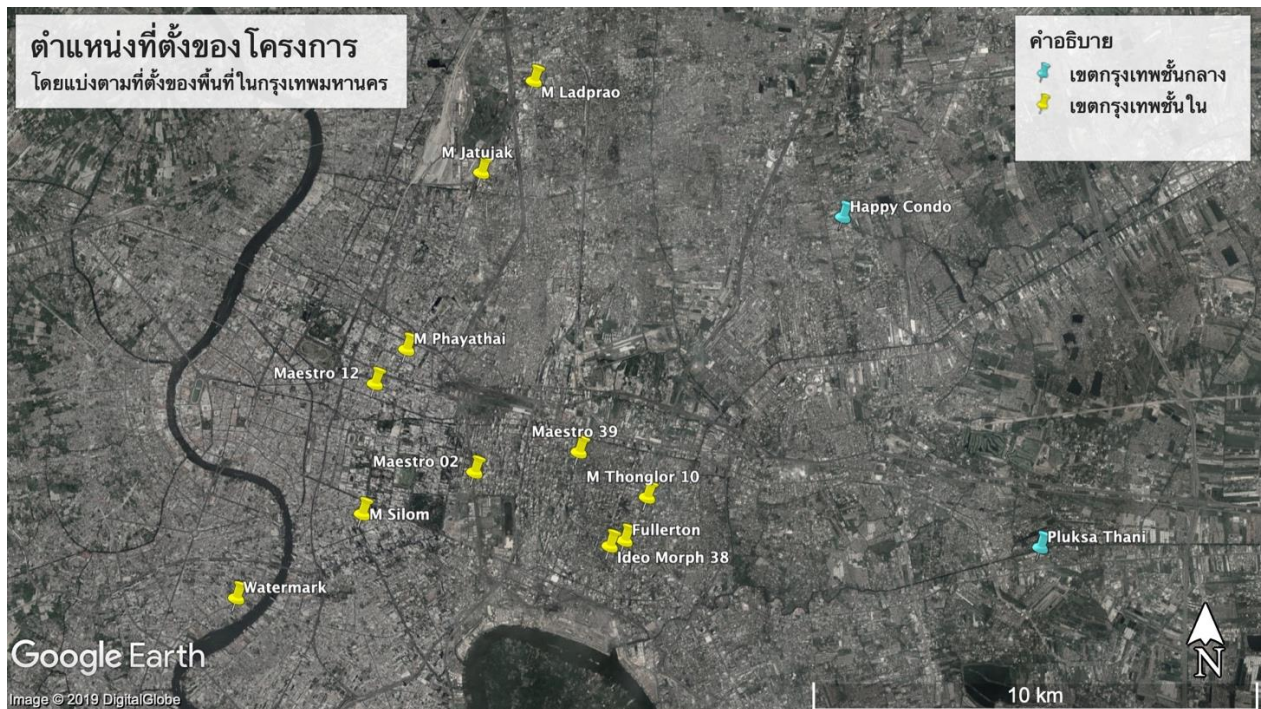
| ระดับราคา | โครงการ                    | สถานภาพครอบครัว |             |          |           | กรรมสิทธิ์ |         | อาชีพ         |           |         |         |       | สัดส่วนผู้เลี้ยงสัตว์ (เฉลี่ยตามระดับราคา) |
|-----------|----------------------------|-----------------|-------------|----------|-----------|------------|---------|---------------|-----------|---------|---------|-------|--------------------------------------------|
|           |                            | คนเดียว         | อยู่เป็นคู่ | ครอบครัว | ไม่มีบุตร | เจ้าของ    | ผู้เช่า | เจ้าของกิจการ | ผู้บริหาร | วิชาชีพ | พนักงาน | นิสิต |                                            |
| SLUX      | M Phythai                  |                 | /           | /        |           | /          |         | /             | /         | /       |         |       | 12%                                        |
|           | M Silom                    |                 | /           |          | /         |            | /       | /             | /         |         | /       |       |                                            |
| LUX       | Ideo Morph Sukhumvit 38    |                 | /           |          | /         |            | /       | /             | /         | /       |         |       | 20%                                        |
|           | M Thonglor 10              |                 | /           |          | /         | /          |         | /             | /         | /       |         | /     |                                            |
|           | Fullerton Sukhumvit        | /               | /           |          | /         | /          |         | /             | /         |         |         |       |                                            |
|           | Maestro 02 Ruamrudee       |                 | /           |          | /         |            | /       | /             | /         |         |         |       |                                            |
| HC        | M Jatujak                  |                 | /           |          | /         |            | /       | /             | /         | /       | /       | /     | 14%                                        |
|           | Maestro 12 Ratchathewi     |                 | /           |          | /         | /          | /       | /             | /         |         |         |       |                                            |
|           | M Ladprao                  | /               | /           |          | /         |            | /       |               | /         |         | /       | /     |                                            |
|           | Maestro 39 Sukhumvit       | /               | /           |          |           | /          | /       |               | /         |         | /       |       |                                            |
|           | Watermark Chaophraya River |                 | /           | /        |           | /          |         | /             | /         | /       |         |       |                                            |
| ECO       | Happy Condo Ladprao 101    |                 | /           |          | /         |            | /       | /             | /         |         | /       |       | 16%                                        |
| SECO      | Pluksa Thani Fifth Condo   |                 | /           |          | /         |            | /       | /             |           |         | /       |       | 6%                                         |
| รวม       |                            | 23%             | 100%        | 15%      | 77%       | 46%        | 69%     | 84%           | 92%       | 38%     | 46%     | 23%   |                                            |

## 2. ลักษณะอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์

จากภาพ 2 พบว่าอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ส่วนใหญ่ร้อยละ 85 อยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน และเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง ร้อยละ 15 ซึ่งประเภทอาคารส่วนใหญ่ร้อยละ 62 เป็นอาคารสูงกว่า 20 ชั้น (high rise) ส่วนอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น (low rise) อยู่ที่ร้อยละ 38 ทั้งนี้จำนวนห้องชุดส่วนใหญ่อยู่ที่ 100-200 ห้อง จำนวน 7 แห่ง รองลงมาคือ 200-400 ห้อง จำนวน 3 แห่ง และ 400 ห้องขึ้นไปจำนวน 3 แห่ง ด้านภาพรวมระดับราคาของอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ ส่วนใหญ่ร้อยละ 84 อยู่ในระดับราคาสูง ซึ่งร้อยละ 39 อยู่ในระดับ ไฮคลาส รองลงมาคือ ลักซ์ชัวรี ร้อยละ 30 ซุปเปอร์ลักซ์ชัวรี ร้อยละ 15 ส่วนอาคารชุดราคาประหยัด ได้แก่ อีโคโนมี ร้อยละ 8 และ ซุปเปอร์อีโคโนมี ร้อยละ 8

จำนวนห้องที่เลี้ยงสัตว์พบว่า โครงการ Happy Condo Ladprao 101 มีจำนวนห้องที่เลี้ยงสัตว์มากที่สุด รองลงมาคือ M Jatujak และ Ideo Morph Sukhumvit 38

นอกจากนี้จะสังเกตได้ว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 73 ถูกพัฒนาโดยบริษัท Major Development ซึ่งเป็นบริษัทที่ให้ความสำคัญกับการตลาดเรื่อง Pet Friendly ซึ่งส่วนมากอยู่ในระดับไฮคลาส รองลงมาคือ ลักซ์ชัวรี และซุปเปอร์ลักซ์ชัวรี



ภาพ 2 ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ

ที่มา : ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจาก [www.thinkofliving.com](http://www.thinkofliving.com) และ [www.hipflat.co.th](http://www.hipflat.co.th) (สืบค้น 22 กุมภาพันธ์ 2562)

ตาราง 2 ลักษณะอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์

| ระดับราคา | ราคา/ตร.ม.<br>(ปี 2562) | สัดส่วนเงินลงทุนโครงการ | โครงการ                    | เขตที่ตั้ง | บริษัทผู้พัฒนา |        |          |     | ประเภทอาคาร |          | จำนวนห้อง | จำนวนห้องที่เลี้ยงสัตว์ | สัดส่วนผู้เลี้ยงสัตว์ |
|-----------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|------------|----------------|--------|----------|-----|-------------|----------|-----------|-------------------------|-----------------------|
|           |                         |                         |                            |            | MJD            | Ananda | Infinite | GTB | High Rise   | Low Rise |           |                         |                       |
| SLUX      | 210,000                 | 15%                     | M Phayathai                | inn        | /              |        |          |     | /           |          | 216       | 21                      | 10%                   |
|           | 206,000                 |                         | M Silom                    | inn        | /              |        |          |     | /           |          | 161       | 24                      | 15%                   |
| LUX       | 190,000                 | 30%                     | Ideo Morph Sukhumvit 38    | inn        |                | /      |          |     | /           |          | 201       | 90                      | 45%                   |
|           | 183,000                 |                         | M Thonglor 10              | inn        | /              |        |          |     | /           |          | 174       | 20                      | 12%                   |
|           | 178,000                 |                         | Fullerton Sukhumvit        | inn        | /              |        |          |     | /           |          | 139       | 28                      | 20%                   |
|           | 170,000                 |                         | Maestro 02 Ruamrudee       | inn        | /              |        |          |     |             | /        | 138       | 4                       | 3%                    |
| HC        | 160,000                 | 39%                     | M Jatujak                  | inn        | /              |        |          |     | /           |          | 880       | 105                     | 32%                   |
|           | 158,000                 |                         | Maestro 12 Ratchathewi     | inn        | /              |        |          |     |             | /        | 124       | 5                       | 4%                    |
|           | 158,000                 |                         | M Ladprao                  | inn        | /              |        |          |     | /           |          | 291       | 6                       | 2%                    |
|           | 150,000                 |                         | Maestro 39 Sukhumvit       | inn        | /              |        |          |     |             | /        | 107       | 19                      | 18%                   |
|           | 130,000                 |                         | Watermark Chaophraya River | inn        | /              |        |          |     | /           |          | 486       | 20                      | 4%                    |
| ECO       | 60,000                  | 8%                      | Happy Condo Ladprao 101    | mid        |                |        | /        |     |             | /        | 892       | 143                     | 16%                   |
| SECO      | 45,000                  | 8%                      | Pluksa Thani Fifth Condo   | mid        |                |        |          | /   |             | /        | 158       | 10                      | 6%                    |
| รวม       |                         |                         |                            |            | 76%            | 8%     | 8%       | 8%  | 62%         | 38%      |           |                         |                       |

หมายเหตุ : inn = เขตกรุงเทพฯ ชั้นใน / mid = เขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง / MJD = Major Development / GTB = Golden To Be

ที่มา : ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจาก [www.thinkofliving.com](http://www.thinkofliving.com) และ [www.hipflat.co.th](http://www.hipflat.co.th) (สืบค้น 22 กุมภาพันธ์ 2562)

### 3. สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด

จากการลงพื้นที่สำรวจ สามารถแบ่งการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกได้สามกลุ่ม คือ (1) สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ (2) สิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยงใช้ร่วมกับคน และ (3) ไม่ได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยง

โดยสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ ได้แก่ คลินิกสัตว์เลี้ยง โรงแรมสัตว์เลี้ยง สระว่ายน้ำสัตว์เลี้ยง ร้านอาบน้ำตัดแต่งขน ร้านคาเฟ่เพื่อคนและสัตว์เลี้ยง ร้านขายของสัตว์เลี้ยง สวนสำหรับสัตว์เลี้ยง พื้นที่ออกกำลังกายสัตว์เลี้ยง และพื้นที่ขับถ่ายสำหรับสัตว์เลี้ยง ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยงใช้ร่วมกับคน ได้แก่ สวนรอบอาคาร และดาดฟ้าอาคาร ในส่วนของโครงการที่ไม่ได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยง หมายถึง โครงการที่มีระเบียบให้สัตว์เลี้ยงอยู่ได้แคในห้องพักอาศัยเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ออกไปเดินนอกห้องชุด ยกเว้นการอุ้มเท่านั้น

พบว่าอาคารชุดที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ มี 3 โครงการ ได้แก่ (1) Happy Condo Ladprao 101 (2) M Jatujak Ideo และ (3) Morph Sukhumvit 38 ซึ่งทั้ง 3 โครงการมีจำนวนห้องที่เลี้ยงสัตว์มากเช่นกัน คือ 143 ห้อง 105 ห้อง และ 90 ห้องตามลำดับ

อาคารชุดที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยงใช้ร่วมกับคน มี 5 โครงการ ได้แก่ (1) M Thonglor 10 (2) Fullerton Sukhumvit (3) Maestro 02 Ruamrudee (4) Maestro 39 Sukhumvit และ (5) Watermark Chaophraya River ซึ่งสังเกตได้ว่าทุกโครงการมีบริษัทผู้พัฒนาเดียวกันคือ Major Development

อาคารชุดที่ไม่ได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยง มี 5 โครงการ ได้แก่ (1) M Phyathai (2) M Silom (3) Maestro 12 Ratchathewi (4) M Ladprao และ (5) Pluksa Thani Fifth Condo

ทั้งนี้ สิ่งอำนวยความสะดวกที่พบมากที่สุดคือ สวนรอบอาคาร รองลงมาคือดาดฟ้าอาคาร ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งสองประเภทอยู่ในหมวดสิ่งอำนวยความสะดวกของคนร่วมกับสัตว์เลี้ยง นอกจากนี้จะสังเกตได้ว่าโครงการ Happy Condo Ladprao 101 มีประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกมากที่สุด ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนห้องที่เลี้ยงสัตว์ที่มีจำนวนมากที่สุดเช่นกัน

ตาราง 3 สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงในอาคารชุด

| ระดับราคา | โครงการ                    | บริษัทผู้พัฒนา | จำนวนห้องที่เลี้ยงสัตว์ | A                 |                   |                       |                     |                       |                    |                      |                    |                | B           |             | C                       | รวมประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก |
|-----------|----------------------------|----------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|----------------|-------------|-------------|-------------------------|-----------------------------|
|           |                            |                |                         | คลินิกสัตว์เลี้ยง | โรงแรมสัตว์เลี้ยง | สระว่ายน้ำสัตว์เลี้ยง | ร้านอาบน้ำตัดแต่งขน | ร้านขายของสัตว์เลี้ยง | ร้านค้าสัตว์เลี้ยง | สวนสำหรับสัตว์เลี้ยง | พื้นที่ออกกำลังกาย | พื้นที่ขับถ่าย | สวนรอบอาคาร | ดาดฟ้าอาคาร | ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก |                             |
| SLUX      | M Phyathai                 | MJD            | 21                      |                   |                   |                       |                     |                       |                    |                      |                    |                |             |             | /                       | 0                           |
|           | M Silom                    | MJD            | 24                      |                   |                   |                       |                     |                       |                    |                      |                    |                |             |             | /                       | 0                           |
| LUX       | Ideo Morph Sukhumvit 38    | Ananda         | 90                      |                   |                   |                       |                     |                       |                    |                      | /                  | /              | /           | /           |                         | 2                           |
|           | M Thonglor 10              | MJD            | 20                      |                   |                   |                       |                     |                       |                    |                      |                    |                | /           | /           |                         | 2                           |
|           | Fullerton Sukhumvit        | MJD            | 28                      |                   |                   |                       |                     |                       |                    |                      |                    |                | /           | /           |                         | 2                           |
|           | Maestro 02 Ruamrudee       | MJD            | 4                       |                   |                   |                       |                     |                       |                    |                      |                    |                | /           | /           |                         | 2                           |
| HC        | M Jatujak                  | MJD            | 105                     |                   |                   |                       |                     |                       |                    | /                    | /                  | /              | /           | /           |                         | 5                           |
|           | Maestro 12 Ratchathewi     | MJD            | 5                       |                   |                   |                       |                     |                       |                    |                      |                    |                |             |             | /                       | 0                           |
|           | M Ladprao                  | MJD            | 6                       |                   |                   |                       |                     |                       |                    |                      |                    |                |             |             | /                       | 0                           |
|           | Maestro 39 Sukhumvit       | MJD            | 19                      |                   |                   |                       |                     |                       |                    |                      |                    |                | /           | /           |                         | 2                           |
|           | Watermark Chaophraya River | MJD            | 20                      |                   |                   |                       |                     |                       |                    |                      |                    |                | /           | /           |                         | 2                           |
| ECO       | Happy Condo Ladprao 101    | Infinite       | 143                     | /                 | /                 | /                     | /                   | /                     | /                  | /                    | /                  | /              | /           | /           |                         | 9                           |
| SECO      | Pluksa Thani Fifth Condo   | GTB            | 10                      |                   |                   |                       |                     |                       |                    |                      |                    |                |             |             | /                       | 0                           |
| รวม       |                            |                |                         | 1                 | 1                 | 1                     | 1                   | 1                     | 1                  | 1                    | 2                  | 3              | 8           | 6           | 5                       |                             |

หมายเหตุ : A = สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ / B = สิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยงใช้ร่วมกับคน / C = ไม่ได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยง

จากการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามกลุ่มของสิ่งอำนวยความสะดวก พบว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลางของอาคารชุดที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกของสัตว์เลี้ยงมีค่าส่วนกลางแพงที่สุด เฉลี่ย 60.2 บาท รองลงมาคือ อาคารชุดที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกของคนร่วมกับสัตว์เลี้ยง เฉลี่ย 58 บาท และอาคารชุดที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ เฉลี่ย 53.3 บาท เป็นที่สังเกตว่าราคาค่าส่วนกลางไม่ได้สัมพันธ์กับลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวก แต่สัมพันธ์กับระดับราคาของอาคารชุด ทั้งนี้ลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีสัดส่วนผู้เลี้ยงสัตว์เฉลี่ยมากที่สุดร้อยละ 31 คือ สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ รองลงมาคือ สิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยงใช้ร่วมกับคน ร้อยละ 11.4 และ ไม่ได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยง ร้อยละ 7.4

ตาราง 4 ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และสัดส่วนผู้เลี้ยงสัตว์

| ลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวก                     | โครงการ                    | ระดับราคา | ขนาดห้อง (ตร.ม.) | ค่าใช้จ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (บาท/ตร.ม.) | ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.) | สัดส่วนผู้เลี้ยงสัตว์ | สัดส่วนผู้เลี้ยงสัตว์เฉลี่ย |
|----------------------------------------------|----------------------------|-----------|------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ   | Happy Condo Ladprao 101    | ECO       | 37-62            | 45                                       | 53.3                                 | 16%                   | 31%                         |
|                                              | M Jatujak                  | HC        | 28-118           | 50                                       |                                      | 32%                   |                             |
|                                              | Ideo Morph Sukhumvit 38    | LUX       | 53-120           | 65                                       |                                      | 45%                   |                             |
| สิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยงใช้ร่วมกับคน | M Thonglor 10              | LUX       | 29-101           | 65                                       | 58                                   | 12%                   | 11.4%                       |
|                                              | Fullerton Sukhumvit        | LUX       | 96-380           | 55-60                                    |                                      | 20%                   |                             |
|                                              | Maestro 02 Ruamrudee       | LUX       | 25-87            | 50                                       |                                      | 3%                    |                             |
|                                              | Maestro 39 Sukhumvit       | HC        | 30-122           | 75                                       |                                      | 18%                   |                             |
|                                              | Watermark Chaophraya River | HC        | 92-531           | 40                                       |                                      | 4%                    |                             |
| ไม่ได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยง    | M Phyathai                 | SLUX      | 42-110           | 79                                       | 60.2                                 | 10%                   | 7.4%                        |
|                                              | M Silom                    | SLUX      | 46-165           | 65                                       |                                      | 15%                   |                             |
|                                              | Maestro 12 Ratchathewi     | HC        | 26-99            | 65                                       |                                      | 4%                    |                             |
|                                              | M Ladprao                  | HC        | 30-157           | 65                                       |                                      | 2%                    |                             |
|                                              | Pluksa Thani Fifth Condo   | SECO      | 28-41            | 27                                       |                                      | 6%                    |                             |

#### 4. การจัดการเกี่ยวกับการอนุญาตให้เลี้ยงสัตว์

##### 4.1 คุณสมบัติของนิติบุคคล

จากตาราง 5 พบว่ามีอาคารชุดเพียง 3 แห่งเท่านั้นที่นิติบุคคลอาคารชุดเคยมีประสบการณ์ดูแลอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์มาก่อน และทั้ง 3 แห่งนี้เป็นบริษัทนิติบุคคลเดียวกันทั้งหมด คือ Major Development

ตาราง 5 คุณสมบัติของนิติบุคคลอาคารชุด

| ระดับ | โครงการ                    | บริษัทนิติบุคคลผู้ดูแล              | ประสบการณ์ของนิติบุคคลในการดูแลอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ |
|-------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| SLUX  | M Phyathai                 | Live Ultimate Values Co.,Ltd.       | ไม่มี                                                          |
|       | M Silom                    | MJD                                 | เคยมีประสบการณ์มาก่อน                                          |
| LUX   | Ideo Morph Sukhumvit 38    | Savills (Thailand)                  | ไม่มี                                                          |
|       | M Thonglor 10              | PLUS Property Management            | ไม่มี                                                          |
|       | Fullerton Sukhumvit        | Jones Lang LaSalle                  | ไม่มี                                                          |
|       | Maestro 02 Ruamrudee       | MJD                                 | เคยมีประสบการณ์มาก่อน                                          |
| HC    | M Jatujak                  | MJD                                 | เคยมีประสบการณ์มาก่อน                                          |
|       | Maestro 12 Ratchathewi     | Bangkok Management Realty Co., Ltd. | ไม่มี                                                          |
|       | M Ladprao                  | CBM Thailand                        | ไม่มี                                                          |
|       | Maestro 39 Sukhumvit       | Vertical Co.,Ltd.                   | ไม่มี                                                          |
|       | Watermark Chaophraya River | M Management Thailand               | ไม่มี                                                          |
| ECO   | Happy Condo Ladprao 101    | ME D Property และ Unity Group       | ไม่มี                                                          |
| SECO  | Pluksa Thani Fifth Condo   | Golden To Be Properties Co.,Ltd.,   | ไม่มี                                                          |

#### 4.2 การลงทะเบียนสัตว์เลี้ยง และระเบียบในการเลี้ยงสัตว์

จากตาราง 6 พบว่าสัตว์เลี้ยงส่วนใหญ่ที่อนุญาตให้ลงทะเบียนมีสองชนิดเท่านั้นคือ สุนัขและแมว ยกเว้นโครงการ M Thonglor 10 ที่ให้ลงทะเบียนเฉพาะสุนัขเท่านั้น เพราะสุนัขเป็นสัตว์ที่ลงมาเดินยังพื้นที่ส่วนกลางบ่อยที่สุด ส่วนแมวเจ้าของร่วมมักเลี้ยงไว้ในห้องพัก และไม่ลงมาเดินในพื้นที่ส่วนกลาง นอกจากนี้โครงการ Maestro 12 Ratchathewi มีเงื่อนไขที่ต่างออกไป คือ ให้ลงทะเบียนเฉพาะสัตว์ที่มีน้ำหนักเกิน 5 กิโลกรัม

การเก็บค่าธรรมเนียมสัตว์เลี้ยง พบว่ามีเพียงสองแห่งเท่านั้น ได้แก่ โครงการ Maestro 02 Ruamrudee คือ มัดจำ 5,000 บาท / ตัว และค่าธรรมเนียม 3,000 บาท / ตัว / ปี ซึ่งเป็นอาคารที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยงใช้ร่วมกับคน และ โครงการ M Jatujak คือ มัดจำ 5,000 บาท / ตัว และค่าธรรมเนียม 3,600 บาท / ตัว / ปี ซึ่งเป็นอาคารที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ

น้ำหนักของสัตว์เลี้ยงส่วนใหญ่ 6 แห่ง (ร้อยละ 46) กำหนดไว้ที่ไม่เกิน 15 กิโลกรัม รองลงมาคือ 20 กิโลกรัม 3 แห่ง (ร้อยละ 23) และอีก 4 แห่ง (ร้อยละ 31) ไม่ได้กำหนดน้ำหนักสูงสุดของสัตว์เลี้ยง ส่วนข้อห้ามในเรื่องสัตว์เลี้ยงคลานและสัตว์อันตราย เป็นสิ่งที่ระบุไว้ตรงกันเป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้พบว่าส่วนใหญ่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ได้สูงสุด 2 ตัว โดยอาคารชุดที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ มีการอนุญาตให้เลี้ยงมากกว่า 2 ตัวทั้งหมด ส่วนอาคารชุดที่ไม่ได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยง อนุญาตให้เลี้ยงได้สูงสุด 2 ตัว

เป็นที่สังเกตว่า Fullerton Sukhumvit อาคารชุดแห่งนี้ไม่จำเป็นต้องลงทะเบียนสัตว์เลี้ยง เพียงแต่ต้องแจ้งกับนิติบุคคลว่ามีสัตว์เลี้ยง และไม่มีการจัดการจัดการสัตว์เลี้ยงชัดเจน เนื่องจากที่นี้ถือว่าการเลี้ยงสัตว์เป็นเรื่องส่วนตัวของเจ้าของร่วม แต่ระบุไว้เพียงว่าสัตว์เลี้ยงของท่านจะต้องไม่สร้างการรบกวนให้แก่เจ้าของร่วมท่านอื่น

ตาราง 6 การลงทะเบียนสัตว์เลี้ยง และระเบียบการเลี้ยงสัตว์

| ระดับราคา | โครงการ                    | ลงทะเบียนสัตว์เลี้ยง |     |                    |                           |                               | ระเบียบในการเลี้ยงสัตว์    |                            |                               |               |               |               |               |               |          |   | A | B | C |
|-----------|----------------------------|----------------------|-----|--------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------|---|---|---|---|
|           |                            | สุนัข                | แมว | ใบรับรองการตรวจโรค | เฉพาะน้ำหนักมากกว่า 5 กก. | ค่าธรรมเนียมสัตว์เลี้ยงเลี้ยง | น้ำหนักไม่เกิน 15 กิโลกรัม | น้ำหนักไม่เกิน 20 กิโลกรัม | ห้ามสัตว์เลี้ยงคลานและอันตราย | ไม่เกิน 1 ตัว | ไม่เกิน 2 ตัว | ไม่เกิน 3 ตัว | ไม่เกิน 4 ตัว | ไม่เกิน 5 ตัว | ไม่จำกัด |   |   |   |   |
| SLUX      | M Phythai                  | /                    | /   | /                  |                           |                               | /                          |                            | /                             |               | /             |               |               |               |          |   |   | / |   |
|           | M Silom                    | /                    | /   | /                  |                           |                               | /                          |                            | /                             |               | /             |               |               |               |          |   |   | / |   |
| LUX       | Ideo Morph Sukhumvit 38    | /                    | /   | /                  |                           |                               |                            |                            | /                             |               |               |               |               |               | /        | / |   |   |   |
|           | M Thonglor 10              | /                    |     | /                  |                           |                               |                            | /                          | /                             |               |               |               |               | /             |          |   | / |   |   |
|           | Fullerton Sukhumvit        |                      |     |                    |                           |                               |                            |                            |                               |               |               |               |               |               | /        |   | / |   |   |
|           | Maestro 02 Ruamrudee       | /                    | /   | /                  |                           | /                             | /                          |                            | /                             |               | /             |               |               |               |          |   | / |   |   |
| HC        | M Jatujak                  | /                    | /   | /                  |                           | /                             | /                          |                            | /                             |               |               | /             |               |               |          | / |   |   |   |
|           | Maestro 12 Ratchathewi     | /                    | /   | /                  | /                         |                               |                            |                            | /                             |               | /             |               |               |               |          |   |   | / |   |
|           | M Ladprao                  | /                    | /   | /                  |                           |                               | /                          |                            | /                             |               | /             |               |               |               |          |   |   | / |   |
|           | Maestro 39 Sukhumvit       | /                    | /   | /                  |                           |                               |                            | /                          | /                             |               | /             |               |               |               |          |   | / |   |   |
|           | Watermark Chaophraya River | /                    | /   | /                  |                           |                               |                            | /                          | /                             | /             |               |               |               |               |          |   | / |   |   |
| ECO       | Happy Condo Ladprao 101    | /                    | /   | /                  |                           |                               |                            |                            | /                             |               |               |               | /             |               |          | / |   |   |   |
| SECO      | Pluksa Thani Fifth Condo   | /                    | /   | /                  |                           |                               | /                          |                            | /                             | /             |               |               |               |               |          |   |   | / |   |

หมายเหตุ : A = สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ / B = สิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยงใช้ร่วมกับคน / C = ไม่ได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยง

## 5. ปัญหาที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการเลี้ยงสัตว์

ปัญหาสามารถแบ่งได้เป็นสองกลุ่มหลักคือ 1. ปัญหาภายในห้องชุด ส่วนใหญ่คือเสียงรบกวนภายในห้องชุด (ร้อยละ 65) รองลงมาคือ กลิ่นรบกวนภายในห้องชุด (ร้อยละ 14) สัตว์เลี้ยงขนาดใหญ่เกินกำหนด (ร้อยละ 7) สัตว์เลี้ยงกระโดดข้ามระเบียง (ร้อยละ 7) และสัตว์เลี้ยงตกระเบียงเสียชีวิต (ร้อยละ 7) 2. ปัญหาภายนอกห้องชุด ส่วนใหญ่คือสัตว์เลี้ยงขับถ่ายในพื้นที่ส่วนกลาง (ร้อยละ 37) สัตว์เลี้ยงเข้าไปในพื้นที่หวงห้าม (ร้อยละ 37) รองลงมาคือ สัตว์เลี้ยงขับถ่ายในลิฟต์ (ร้อยละ 16) และฝ่าฝืนการใช้ลิฟต์โดยสาร (ร้อยละ 10) ซึ่งปัญหาภายในห้องชุดจะพบประเภทปัญหาหลากหลายมากกว่า ส่วนปัญหาภายนอกห้องชุดจะพบจำนวนการเกิดปัญหามากกว่า

นอกจากนี้ยังพบว่าอาคารชุดที่มีจำนวนห้องที่เลี้ยงสัตว์มาก และมีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ มีแนวโน้มจะพบประเภทปัญหามากเช่นกัน ซึ่งพบปัญหาภายนอกห้องชุดเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะปัญหาสัตว์เลี้ยงขับถ่ายในพื้นที่ส่วนกลาง และสัตว์เลี้ยงเข้าไปในพื้นที่หวงห้าม มักเกิดขึ้นมากเป็นพิเศษ ส่วนอาคารชุดที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยงใช้ร่วมกับคน พบว่าเกิดปัญหาภายในห้องชุดมากกว่า โดยเฉพาะปัญหาเสียงรบกวนภายในห้องชุด อีกทั้งอาคารชุดที่ไม่ได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยง พบว่าเกิดปัญหาภายนอกห้องชุดเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะปัญหาสัตว์เลี้ยงเข้าไปในพื้นที่หวงห้าม มักเกิดขึ้นมากเป็นพิเศษ

ในส่วนของปัญหาใหญ่คือ เสียงรบกวนภายในห้องชุด จากการสัมภาษณ์นิติบุคคลอาคารชุดที่มีประสบการณ์ในการดูแลอาคารชุดที่เลี้ยงสัตว์ได้มาก่อน พบว่าปัญหานี้จะเกิดขึ้นเป็นพิเศษในช่วงฤดูติดสัด ประมาณช่วงกลางปีและปลายปี สัตว์เลี้ยงในอาคารจะส่งเสียงเห่าหอนรบกวน เมื่อได้กลิ่นของสัตว์เลี้ยงเพศตรงข้ามจากห้องข้างเคียง วิธีแก้คือให้นำสัตว์เลี้ยงออกไปอยู่ที่อื่นในช่วงนี้ อาจนำสัตว์เลี้ยงไปสัตวาลดความเครียด หรือนำสัตว์เลี้ยงไปทำหมัน นอกจากนี้สัตว์เลี้ยงมักจะเห่าหอนเวลาที่เจ้าของไม่อยู่ เมื่อมีคนเดินผ่านหน้าประตูห้อง ทางแก้ไขปัญหาคือย้ายสุนัขเข้าไปไว้ในห้องที่ลึกกว่าห้องรับแขก เพื่อลดเสียง หรือนำสัตว์เลี้ยงไปฝากไว้ที่โรงแรมสัตว์เลี้ยง

ตาราง 7 ปัญหาเกี่ยวกับการเลี้ยงสัตว์

| ระดับ               | โครงการ                    | จำนวนห้องที่เลี้ยงสัตว์ | นิติบุคคลประกอบการณ์มาก่อน | A | B | C | ปัญหาภายในห้องชุด      |                        |                              |                              |                               | ปัญหาภายนอกห้องชุด                  |                                          |                         |                           | รวมประเภทปัญหาที่พบ |
|---------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|---|---|---|------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|
|                     |                            |                         |                            |   |   |   | เสียงรบกวนภายในห้องชุด | กลิ่นรบกวนภายในห้องชุด | สัตว์เลี้ยงขนาดใหญ่เกินกำหนด | สัตว์เลี้ยงกระโดดข้ามระเบียง | สัตว์เลี้ยงตกระเบียงเสียชีวิต | สัตว์เลี้ยงขับถ่ายในพื้นที่ส่วนกลาง | สัตว์เลี้ยงขับถ่ายเข้าไปในพื้นที่หวงห้าม | ฝ่าฝืนการใช้ลิฟต์โดยสาร | สัตว์เลี้ยงขับถ่ายในลิฟต์ |                     |
| SLUX                | M Phythai                  | 21                      |                            |   |   | / | /                      |                        |                              |                              |                               | /                                   |                                          |                         |                           | 2                   |
|                     | M Silom                    | 24                      | /                          |   |   | / | /                      |                        |                              |                              |                               |                                     |                                          | /                       |                           | 2                   |
| LUX                 | Ideo Morph Sukhumvit 38    | 90                      |                            | / |   |   |                        | /                      |                              |                              |                               | /                                   | /                                        |                         |                           | 3                   |
|                     | M Thonglor 10              | 20                      |                            |   | / |   | /                      |                        |                              | /                            | /                             |                                     |                                          |                         |                           | 3                   |
|                     | Fullerton Sukhumvit        | 28                      |                            |   | / |   | /                      |                        |                              |                              |                               |                                     |                                          |                         |                           | 1                   |
|                     | Maestro 02 Ruamrudee       | 4                       | /                          |   | / |   | /                      |                        |                              |                              |                               | /                                   | /                                        |                         |                           | 3                   |
| HC                  | M Jatujak                  | 105                     | /                          | / |   |   |                        |                        |                              |                              |                               | /                                   |                                          | /                       | /                         | 3                   |
|                     | Maestro 12 Ratchathewi     | 5                       |                            |   |   | / | /                      |                        |                              |                              |                               |                                     | /                                        |                         |                           | 2                   |
|                     | M Ladprao                  | 6                       |                            |   |   | / |                        |                        |                              |                              |                               | /                                   | /                                        |                         |                           | 2                   |
|                     | Maestro 39 Sukhumvit       | 19                      |                            |   | / |   | /                      |                        |                              |                              |                               | /                                   |                                          |                         |                           | 2                   |
|                     | Watermark Chaophraya River | 20                      |                            |   | / |   | /                      |                        |                              |                              |                               | /                                   |                                          |                         | /                         | 3                   |
| ECO                 | Happy Condo Ladprao 101    | 143                     |                            | / |   |   |                        | /                      |                              |                              |                               | /                                   | /                                        |                         | /                         | 4                   |
| SECO                | Pluksa Thani Fifth Condo   | 10                      |                            |   |   | / | /                      |                        | /                            |                              |                               |                                     | /                                        |                         |                           | 3                   |
| รวมจำนวนปัญหา       |                            |                         |                            |   |   |   | 9                      | 2                      | 1                            | 1                            | 1                             | 7                                   | 7                                        | 2                       | 3                         |                     |
| จำนวนปัญหา (ร้อยละ) |                            |                         |                            |   |   |   | 65                     | 14                     | 7                            | 7                            | 7                             | 37                                  | 37                                       | 10                      | 16                        |                     |

หมายเหตุ : A = สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ / B = สิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยงใช้ร่วมกับคน / C = ไม่ได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยง

## อภิปรายผล และสรุปผลการศึกษา

1) สถานภาพของผู้ครอบครองสัตว์เลี้ยงในอาคารชุดพบว่า มีการอยู่อาศัยในทุกรูปแบบ คืออยู่คนเดียว อยู่เป็นคู่ และอยู่เป็นครอบครัว แต่ส่วนมากร้อยละ 100 นิยมอยู่เป็นคู่มากที่สุด รองลงมาคืออยู่คนเดียว ร้อยละ 23 และอยู่เป็นครอบครัว ร้อยละ 15 โดยส่วนใหญ่ร้อยละ 77 ไม่นิยมมีบุตร เป็นที่สังเกตว่าผู้เลี้ยงสัตว์ในอาคารชุดส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยเป็นคู่ และไม่มีบุตร นอกจากนี้โดยมากร้อยละ 69 ของผู้เลี้ยงสัตว์ในอาคารชุดมักเป็นผู้เช่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 92 ประกอบอาชีพอยู่ในระดับผู้บริหาร รองลงมาคือเจ้าของกิจการ ร้อยละ 84 และพนักงาน ร้อยละ 46 ทั้งนี้ภาพรวมของสัดส่วนผู้เลี้ยงสัตว์ส่วนใหญ่อยู่ที่ร้อยละ 6 ถึงร้อยละ 20 ของโครงการ

2) ลักษณะอาคารชุดที่อนุญาตให้ผู้เลี้ยงสัตว์ พบว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 85 ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน และเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง ร้อยละ 15 โดยส่วนมากร้อยละ 62 เป็นอาคารสูง ซึ่งส่วนใหญ่ร้อยละ 39 อยู่ในระดับไฮคลาส รองลงมาคือลักซ์ซัวรี่ ร้อยละ 30 และซูเปอร์ลักซ์ซัวรี่ ร้อยละ 15 ทั้งนี้กว่าร้อยละ 76 เป็นโครงการที่มีบริษัทผู้พัฒนาเดียวกัน

3) สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดที่อนุญาตให้ผู้เลี้ยงสัตว์ สามารถแบ่งได้เป็น 3 ลักษณะ คือ 3.1) สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ ได้แก่ คลินิกสัตว์เลี้ยง โรงแรมสัตว์เลี้ยง สระว่ายน้ำสัตว์เลี้ยง ร้านอาบน้ำตัดแต่งขน ร้านคาเฟ่เพื่อคนและสัตว์เลี้ยง ร้านขายของสัตว์เลี้ยง สวนสำหรับสัตว์เลี้ยง พื้นที่ออกกำลังกายสัตว์เลี้ยง และพื้นที่ซบถายสำหรับสัตว์เลี้ยง ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะเหล่านี้อนุญาตให้ผู้ไม่เลี้ยงสัตว์เข้าไปในบริเวณดังกล่าวได้เช่นกัน 3.2) สิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยงใช้ร่วมกับคน ได้แก่ สวนรอบอาคาร และดาดฟ้าอาคาร 3.3) ไม่ได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยง หมายถึง โครงการที่มีระเบียบให้สัตว์เลี้ยงอยู่ในห้องชุด ไม่สามารถออกไปเดินนอกห้องชุดได้ ยกเว้นการอุ้มเท่านั้น ซึ่งการไม่จัดพื้นที่ภายนอกห้องชุดให้สัตว์เลี้ยง ขัดต่อความต้องการของสุนัข คือพื้นที่เพื่อพักผ่อน วิ่งเล่น และอุ้มหมุ่ที่หลากหลาย (Canadian Veterinary Medical Association 2007) รวมถึงแมวที่ต้องการพื้นที่กลางแจ้งที่เข้าถึงได้อย่างปลอดภัย และมีแสงธรรมชาติส่องถึง (Canadian Veterinary Medical Association 2009)

นอกจากนี้ยังพบว่า ค่าส่วนกลางของอาคารชุดที่ไม่ได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยงมีค่าส่วนกลางแพงที่สุดเฉลี่ย 60.2 บาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการระดับซูเปอร์ลักซ์ซัวรี่ และไฮคลาส รองลงมาคือ อาคารชุดที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้สัตว์เลี้ยงใช้ร่วมกับคน เฉลี่ย 58 บาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการระดับลักซ์ซัวรี่ และไฮคลาส ส่วนอาคารชุดที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ มีค่าส่วนกลางเฉลี่ย 53.3 บาท ซึ่งเป็นโครงการระดับลักซ์ซัวรี่ ไฮคลาส และอีโคโนมี เป็นที่สังเกตว่าราคาค่าส่วนกลางไม่ได้สัมพันธ์กับลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวก แต่สัมพันธ์กับระดับราคาของอาคารชุด

4) ด้านการจัดการเกี่ยวกับการอนุญาตให้ผู้เลี้ยงสัตว์ได้ พบว่าส่วนใหญ่อนุญาตเฉพาะสุนัขและแมว น้ำหนักของสัตว์เลี้ยงส่วนใหญ่ที่กำหนดไว้คือ ไม่เกิน 15 กิโลกรัม (ร้อยละ 46) รองลงมาคือ ไม่ได้กำหนดน้ำหนักสูงสุด (ร้อยละ 31) และไม่เกิน 20 กิโลกรัม (ร้อยละ 23) ในภาพรวมส่วนมากไม่อนุญาตเลี้ยงสัตว์เลื้อยคลานและสัตว์อันตราย ทั้งนี้ส่วนใหญ่อนุญาตให้ผู้เลี้ยงสัตว์ได้สูงสุด 2 ตัวต่อห้อง

5) ปัญหาที่เกิดขึ้นสามารถแบ่งได้เป็นสองกลุ่มหลักคือ 5.1) ปัญหาภายในห้องชุด ได้แก่ เสียงรบกวนภายในห้องชุด กลิ่นรบกวนภายในห้องชุด สัตว์เลี้ยงขนาดใหญ่เกินกำหนด สัตว์เลี้ยงกระโดดข้ามระเบียง และสัตว์เลี้ยงตกระเบียงเสียชีวิต 5.2) ปัญหาภายนอกห้องชุด ได้แก่ สัตว์เลี้ยงซบถายในพื้นที่ส่วนกลาง สัตว์เลี้ยงเข้าไปในพื้นที่หวงห้าม ฝ่าฝืนการใช้ลิฟต์โดยสาร และสัตว์เลี้ยงซบถายในลิฟต์ ซึ่งปัญหาภายในห้องชุดจะพบประเภทปัญหามากกว่า โดยเฉพาะเสียงรบกวนภายในห้องชุด (ร้อยละ 65) ส่วนปัญหาภายนอกห้องชุดจะพบจำนวนปัญหามากกว่า โดยเฉพาะสัตว์เลี้ยงซบถายในพื้นที่ส่วนกลาง (ร้อยละ 37) และนำสัตว์เลี้ยงเข้าไปในพื้นที่หวงห้าม (ร้อยละ 37) นอกจากนี้ยังพบว่าอาคารชุดที่มีสัดส่วนผู้เลี้ยงสัตว์มาก และมีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ มีแนวโน้มจะพบประเภทปัญหามากเช่นกัน ซึ่งพบปัญหาภายนอกห้องชุดเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะปัญหาสัตว์เลี้ยงซบถายในพื้นที่ส่วนกลาง และสัตว์เลี้ยงเข้าไปในพื้นที่หวงห้าม มักเกิดขึ้นมากเป็นพิเศษ

จากการสัมภาษณ์พบว่าวิธีการแก้ไขปัญหานั้น และได้ผลมากที่สุดคือการเสียค่าปรับตามความผิด แต่ควรมีการสอดส่องดูแลผู้กระทำความผิดอย่างทั่วถึง เนื่องจากปัญหาอาจเกิดในจุดที่กล้องวงจรปิดเข้าไม่ถึง หรือไม่มีผู้พบเห็น

ผลการศึกษาชี้สะท้อนให้เห็นถึงลักษณะอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ และลักษณะของสิ่งอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับสัตว์เลี้ยงในอาคารชุด ซึ่งปัญหามักจะเกิดมากในอาคารชุดที่มีจำนวนผู้เลี้ยงสัตว์มาก และมีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสัตว์เลี้ยงโดยเฉพาะ โดยส่วนใหญ่เป็นปัญหายานนอกห้องชุด แม้ว่าจะมีสัดส่วนผู้เลี้ยงสัตว์เพียงร้อยละ 20 ของโครงการ แต่นั่นเป็นจำนวนที่มากพอในการสร้างปัญหาได้ ซึ่งในอนาคตจำนวนผู้เลี้ยงสัตว์อาจมีการเพิ่มขึ้น และจำนวนปัญหาต้องเพิ่มตามมาอย่างแน่นอน ทั้งนี้ผลการวิจัยจะนำไปสู่การวางแผนออกแบบอาคารชุด และการจัดการเกี่ยวกับสัตว์เลี้ยงในอาคารชุดที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ ซึ่งมีแนวโน้มเติบโตมากขึ้นในอนาคต

## บรรณานุกรม

- ชาญชัย จุฑาธรรมภรณ์. *“แนวทางการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยรวมสำหรับผู้เลี้ยงสุนัข.”* วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2557.
- นฤพนธ์ คังวิเศษ. *“การเลี้ยงสัตว์: คำศัพท์ทางมานุษยวิทยา.”* สืบค้น 2 พฤศจิกายน 2561.  
<http://www.sac.or.th/databases/anthropology-concepts/glossary/8>.
- บัณฑิตา สภาจิตกร, ขวภา วรณะประทีป, ชุตินา โททอง, ธนกร สุทธิธิน, ภาคินี สนามชัย, กมลพร บุญญานุพงศ์, ณัฐิกา หัตถ์อัจฉรากุลและพิจิภา จิตตะบุตร. *“ทำไมตลาดหมาแมวจึงน่าสนใจ.”* ใน *งานสัมมนา 4 ขา Marketing เปิดชุมชนทรัพย์หมื่นล้าน ตลาดโฮ้งเหมียว*. สืบค้น 2 พฤศจิกายน 2561.  
<https://library.cm.mahidol.ac.th/librarybak/index.php/faculty-research/marketing-conference-cp/42-4-ขา-marketing-เปิดชุมชนทรัพย์หมื่นล้านตลาดโฮ้งเหมียว>.
- ฝ่ายบริหารอาคารฯ M Ladprao. *ระเบียบเกี่ยวกับการเลี้ยงสัตว์*. กรุงเทพฯ: CBM Facilities Management (Thailand), 2561.
- ราชบัณฑิตยสถาน. *พจนานุกรมศัพท์สถาปัตยกรรมศาสตร์ ฉบับราชบัณฑิตยสถาน*. กรุงเทพฯ: ราชบัณฑิตยสถาน, 2554.
- เสรีชัย โชติพานิช. *“แนวความคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม.”* *วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย* 2 (2549): 103-118. สืบค้น 2 พฤศจิกายน 2561.  
<http://www.arch.chula.ac.th/journal/files/article/PmYhDSLrtdSun102235.pdf>.
- Beam. *“ประเภท Segment ของคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบ กับการรีวิวจาะลึก.”* สืบค้น 20 สิงหาคม 2561.  
<https://thinkofliving.com/article/ประเภท-segment-ของคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบ-กับการรีวิวจาะลึก-10724-อื่นๆ/>.
- Canadian Veterinary Medical Association. *“Code of Practice for Cattery Operations 1st Edition.”*  
 Accessed April 2, 2019. [http://www.ctsanimals.ca/va1040/com/assets/data/pdf/kennel/needToKnow4c\\_10.pdf](http://www.ctsanimals.ca/va1040/com/assets/data/pdf/kennel/needToKnow4c_10.pdf).
- . *Code of Practice for Kennel Operations 2nd Edition*. Accessed April 2, 2019.  
[http://www.ctsanimals.ca/va1040/com/assets/data/pdf/kennel/needToKnow4d\\_10.pdf?fbclid=IwAR20YbssmoRSKdddsNu0IsCZxYtqPwY3x5cdkjMtloE\\_Z5TX9rVwEvg20U](http://www.ctsanimals.ca/va1040/com/assets/data/pdf/kennel/needToKnow4d_10.pdf?fbclid=IwAR20YbssmoRSKdddsNu0IsCZxYtqPwY3x5cdkjMtloE_Z5TX9rVwEvg20U).