# การจัดการงานบริการรักษางานสวน ของ คอนโดมิเนียมแบบอาคารสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร และ ปริมณฑล

# Landscape Maintenance Service Management of High-Rise Condominiums in Bangkok and Its Vicinity

| | |
|---|---|
| รับบทความ | 07/08/2020 |
| แก้ไขบทความ | 03/10/2020 |
| ยอมรับบทความ | 06/10/2020 |

ภัทรพร เสนาธรรม
ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Phattharaporn Senatham
Department of Architecture, Faculty of Architecture , Chulalongkorn University
Phattharaporn.senatham@gmail.com

**บทคัดย่อ**

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์หลัก คือเพื่อศึกษาวิธีการจัดการสำหรับงานออกแบบงานสวนที่เกิดขึ้นจริง สำหรับอาคารพักอาศัยรวม แบบอาคารสูง หรือ คอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล การศึกษานี้เป็นการศึกษาเชิงประจักษ์ โดยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจกรณีศึกษา คอนโดมิเนียม จำนวน 9 แห่ง การศึกษาประกอบด้วยการศึกษา 2 ส่วนหลัก ได้แก่ 1) การจัดการงานดูแลสวนในโครงการคอนโดมิเนียม 2) ลักษณะทางกายภาพของโครงการกับงานสวนที่พบในโครงการ ผลการศึกษาชี้ให้เห็นวิธีการจัดการงานสวนที่ถูกใช้ในการจัดการทรัพยากรกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยแบบอาคารสูง เป็นวิธีการจัดจ้างผู้รับจ้างผู้ให้บริการงานสวนจากภายนอก โดยมีขอบเขตงาน และรายละเอียดที่เป็นสัญญาว่าจ้างเป็นระยะเวลาปีต่อปี เพื่อดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวในโครงการทั้งหมด โดยพื้นที่สีเขียวที่พบ สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ลักษณะ ได้แก่ 1) สวนระดับพื้น 2) สวนบนอาคาร และ3) สวนแนวตั้ง ซึ่งลักษณะงานสวนที่แตกต่างกัน จะส่งผลต่อวิธีการดูแลรักษางานสวน โดยพบข้อมูลที่สามารถเป็นแนวทางในการจัดการ งานดูแลรักษางานสวน ว่าสวนแนวตั้ง คือลักษณะงานสวนที่จะส่งผลต่อค่าใช้จ่าย รวมถึงการดูแลรักษางานสวน ที่ต้องการทักษะงานดูแลรักษางานสวนในระดับที่สูงขึ้น เนื่องจากสวนแนวตั้งเป็นที่นิยมสำหรับงานสวนในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบสูงในช่วงสิบปีที่ผ่านมา ดังนั้น โครงการที่มีสวนประเภทนี้ ผู้ดูแลอาคารจะต้องมีการจัดการ ในเรื่องของการจัดหาผู้ดูแลเฉพาะทาง รวมถึงค่าใช้จ่ายในงานสวนที่สูงขึ้น ซึ่งจะสามารถนำไปปรับใช้กับการบริหารอาคารชุดพักอาศัยแบบอาคารสูงในประเทศไทยต่อไป

***คำสำคัญ**: การจัดการ งานดูแลรักษาสวน อาคารชุดพักอาศัย พืชพันธุ์ คอนโดมิเนียม*

## Abstract

The main objective of this study is to study management methods for actual gardening design works for high-rise residential buildings or condominiums in Bangkok and its vicinity. This study is an empirical study. Data was collected from a case study survey of 9 condominiums that study consisted of two main studies; 1) Gardening management in condominium projects; 2) Physical characteristics of the project and garden work found in the project.

The results of the study indicate that the garden management method used to manage physical resources for a high-rise residential condominium was a method of hiring outsourcing contractors with the scope of work and details of the employment contract for a year per year to maintain green space in all projects. The green area found can be divided into 3 types: 1) Ground Greenery 2) Roof and Terrace Garden and 3) Vertical Garden. Different types of landscape design will affect how you maintain and manage landscape service. For information that can guide the management of garden maintenance work, a vertical garden was the type of garden that will affect the higher cost of landscape service. Including the maintenance of gardening jobs that require a higher skill level because the vertical gardens have been popular for gardening in high rise residential condominium projects over the past ten years. Therefore, for projects with this type of garden, the building manager has to be managed in terms of providing a specific technician in the landscape service field, including the higher gardening expenses which can be applied to the management of high-rise residential condominiums in Thailand.

***keywords***: *Facility Management, Garden maintenance, Residential Management, Landscape Service, Vertical Garden*

## บทนำ

โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เกิดขึ้นในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร จะถูกกำหนดให้มีการใช้พื้นที่โครงการ เพื่อเป็นพื้นที่สีเขียว ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ในการออกแบบโครงการ พื้นที่สีเขียวจึงถูกออกแบบให้เป็นพื้นที่งานสวน ประกอบด้วย พืชพันธุ์ เช่น ไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม ไม้คลุมดิน หรือ องค์ประกอบอย่างอื่น เพื่อเป็นการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีต่อการพักอาศัยในโครงการ มีผลต่อการลดมลภาวะจากภายนอก (พาสินี สุนากร, 2557) อีกทั้งยังเป็นการเว้นระยะห่างและที่ว่างระหว่างโครงการกับพื้นที่ข้างเคียง งานสวนจึงเป็นทรัพยากรกายภาพอย่างหนึ่งของโครงการ ที่จำเป็นต้องได้รับการดูแลบำรุงรักษาอย่างถูกวิธี โดยงานดูแลรักษางานสวน เป็นหนึ่งในงานจัดการทรัพยากรกายภาพ ในส่วนของงานให้บริการอาคาร (service operation) (เสริชย์ โชติพานิช, 2553) ซึ่งเป็นงานที่ผู้จัดการอาคารจะต้องทำความเข้าใจในกระบวนการการจัดการงานสวนให้เกิดประสิทธิภาพ เนื่องจากการดูแลงานสวนให้อยู่ในสภาพดีมีผลต่อภาพลักษณ์และมูลค่าของโครงการในอนาคต (สมจิต โยธะคง, 2537)

นอกจากนี้ผลจากการศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้องยังชี้ให้เห็นว่า งานสวนที่เกิดขึ้นในโครงการลักษณะอาคารสูง สามารถแบ่งออก ได้เป็น 3 ประเภท คือ 1) สวนระดับพื้น 2) สวนบนอาคาร และ3) สวนแนวตั้ง ซึ่งงานสวนที่เกิดขึ้นสามารถป้องกันความร้อนที่เกิดขึ้นจากสิ่งปลูกสร้าง ควบคุมอุณภูมิ ความชื้น สร้างสภาวะน่าสบาย และยังเป็นการเพิ่มพื้นที่สีเขียวแนวดิ่งให้กับอาคาร (Building and Construction Authority, 2010, pp.77 - 84) ตัวอย่างเช่น ในประเทศสิงคโปร์ ซึ่งถือได้ว่าเป็นประเทศที่มีพื้นที่ขนาดเล็ก จึงส่งผลต่อการก่อสร้างอาคาร ที่จะต้องมีการจัดพื้นที่สีเขียว และ มีการจัดการร่วมกับหน่วยงานภาครัฐ เพื่อช่วยให้งานสวนที่เกิดขึ้นในแต่ละอาคารได้รับการดูแลที่ถูกวิธี (National Park Board, 2017, pp.33 - 48)

ในประเทศไทย การศึกษาเรื่องงานสวนในอาคารคอนโดมิเนียม ที่มุ่งเน้นไปยังเรื่องของการจัดการระบบดูแลรักษาเพื่อการจัดการที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ยังเป็นสิ่งที่ใหม่ และเป็นองค์ความรู้ที่จะเป็นประโยชน์ ต่อการจัดการอาคารคอนโดมิเนียมมากขึ้น

บทความนี้ เป็นส่วนหนึ่งของงานวิจัย ที่มีวัตถุประสงค์หลัก คือเพื่อศึกษาวิธีการจัดการงานสวนสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา โดยการศึกษาได้ดำเนินการในโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 9 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการในกลุ่มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่รู้จักในประเทศไทย ประกอบด้วย 1) บริษัท เสนา ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) 2) บริษัท เอสซี แอสเสท จำกัด (มหาชน) และ3) บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ซึ่งพื้นที่สีเขียวได้ถูกออกแบบให้เป็นพื้นที่งานสวนในส่วนต่าง ๆ ของอาคาร เช่น สวนหน้าโครงการ สวนสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง สวนดาดฟ้า เป็นต้น โดยจำเป็นจะต้องศึกษาวิธีการจัดการงานสวนในแต่ละโครงการ เพื่อเป็นแนวทางในการจัดหาวิธีการสำหรับการดูแลบำรุงรักษางานสวนที่จะช่วยให้ผู้จัดการอาคาร สามารถนำไปปรับใช้เพื่อตอบสนองต่อความต้องการพื้นที่สีเขียว ที่ถูกใช้เป็นจุดขายของโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับประเทศไทยในยุคปัจจุบัน

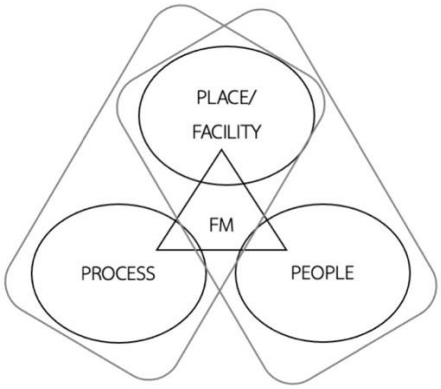
## การทบทวนวรรณกรรม

### 1 การบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัย

ในการบริหารทรัพยากรกายภาพให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ผู้ทำหน้าที่และหน่วยงานด้านนี้ จำเป็นต้องศึกษาและวิเคราะห์ให้เข้าใจลักษณะเฉพาะตลอดจนความสัมพันธ์ขององค์กร กิจกรรม และลักษณะผู้ใช้งานอาคาร และทรัพยากรกายภาพ (เสริชย์ โชติพานิช, 2553) โดยสำหรับผู้ดูแลอาคาร ประเภทอาคารชุดพักอาศัย นอกจากจะต้อง ดูแลงบประมาณค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในส่วนของงานบริหาร และงานบริการอาคารแล้ว การควบคุมคุณภาพงานบริการอาคาร เพื่อบำรุงรักษาให้อาคารอยู่ในสภาพดีเหมือนตอนก่อนเปิดใช้งาน ก็ถือเป็นเป้าหมายที่สำคัญของผู้ดูแลอาคารเช่นกัน

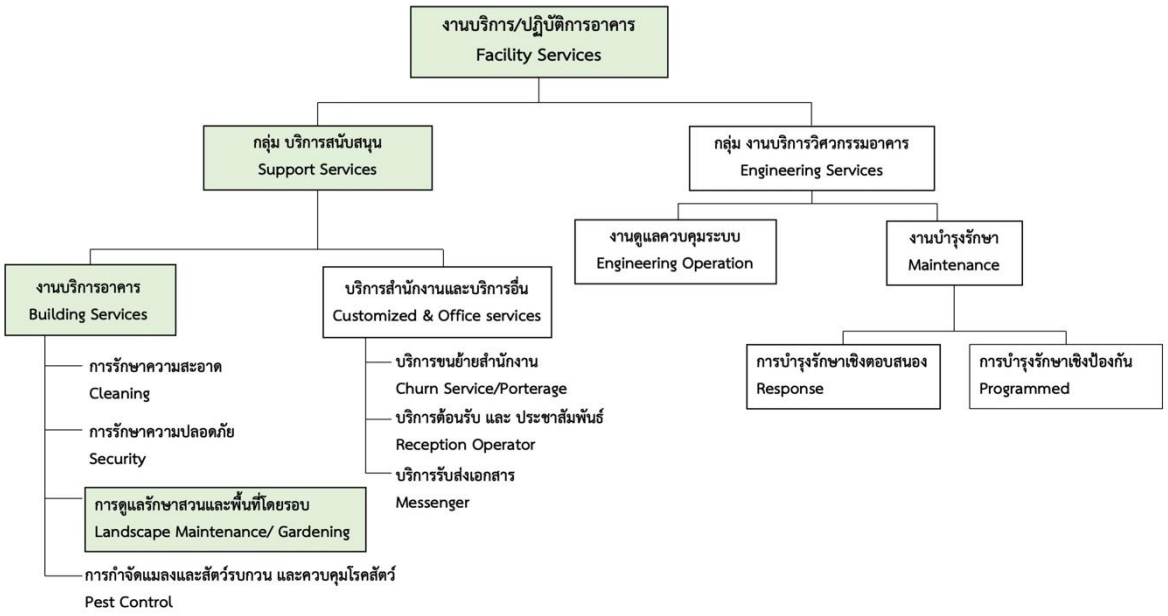
หลักการที่ใช้ในการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ มีแนวคิดพื้นฐาน คือการบริหารจัดการ ให้ทรัพยากรกายภาพ (place) ทำหน้าที่สนองตอบและสนับสนุน กิจกรรมองค์กร (process) และผู้ปฏิบัติงานขององค์กร (people) (เสริชย์ โชติพานิช,

2553) โดยจะต้องมีการทำงานสอดคล้องและสมดุลตามพันธกิจขององค์กรนั้น ซึ่งสามาถนำไปประยุกต์ใช้ได้กับทุกประเภทอาคาร (ภาพ 1)




ภาพ 1 ปฏิสัมพันธ์ของ People, Process และ Place

ในการดำเนินการที่จะทำให้อาคารสามาถใช้การได้ หรือ การบริการด้านอาคารสถานที่ ถือเป็นงานขั้นพื้นฐานของทุกอาคาร อาจจำแนกได้เป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มงานบริการสนับสนุน (support service) และกลุ่มงานบริการวิศวกรรมอาคาร (engineering service) โดยงานดูแลรักษางานสวน ก็ถูกจัดให้อยู่ในงานให้บริการสนับสนุนด้านอาคาร (building service) เพื่อให้ผู้ใช้งานได้รับความสะดวก และปลอดภัย (ภาพ 2)




ภาพ 2 ประเภทงานบริการปฏิบัติงานอาคาร

**2 งานให้บริการ การดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ (Landscape service)**

**2.1 บทบาทของผู้ให้บริการงานสวน (General responsibilities of the landscape service)** ผู้ให้บริการงานสวน สามารถเป็นได้ทั้งผู้รับจ้างงานสวนหรือหน่วยงานภายในองค์กรที่มีหน้าที่ดูแลอาคารสถานที่ ซึ่งเนื้อหาที่ได้ยกมานี้ จะกล่าวถึงมุมมองในเรื่องรายละเอียดของผู้รับจ้างงานสวน แต่ยังสามารถนำไปปรับใช้กับ หน่วยงานภายในได้ด้วย (Lewis, 1999)

ผู้รับจ้างงานสวน ควรจะมีหน้าที่รับผิดชอบสำหรับการจัดหา แรงงาน อุปกรณ์ และวัสดุที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานในรูปแบบที่เหมาะสมกับเนื้องานที่แตกต่างกันตามลักษณะของงานสวน อุปกรณ์ทั้งหมดควรจะมาจากความต้องการที่เกิดจากงานสวนนั้น เพื่อหลีกเลี่ยงการใช้อุปกรณ์ที่มีความเสี่ยง หรือเป็นสารเคมีที่เป็นอันตราย ซึ่งจะส่งผลต่อทรัพย์สิน ผู้พักอาศัย และคนที่สัญจรผ่านไปมา อุปกรณ์จะต้องมีการดูแลรักษา และไม่ควรจะก่อให้เกิดเสียงดังรำคาญ ในระหว่างการปฏิบัติงาน เนื่องจากในบางสถานที่ มีการจำกัดและควบคุมในเรื่องของเสียง ซึ่งถูกรวมไปถึงเสียงที่เกิดจากการปฏิบัติงานดูแลรักษาสวนด้วย นอกจากนี้ก็ต้องมีการตรวจสอบกับทางนิติบุคคลอาคารในกรณีที่มีข้อกำหนดหรือมีสิ่งที่ต้องการเพิ่มเติมด้วย

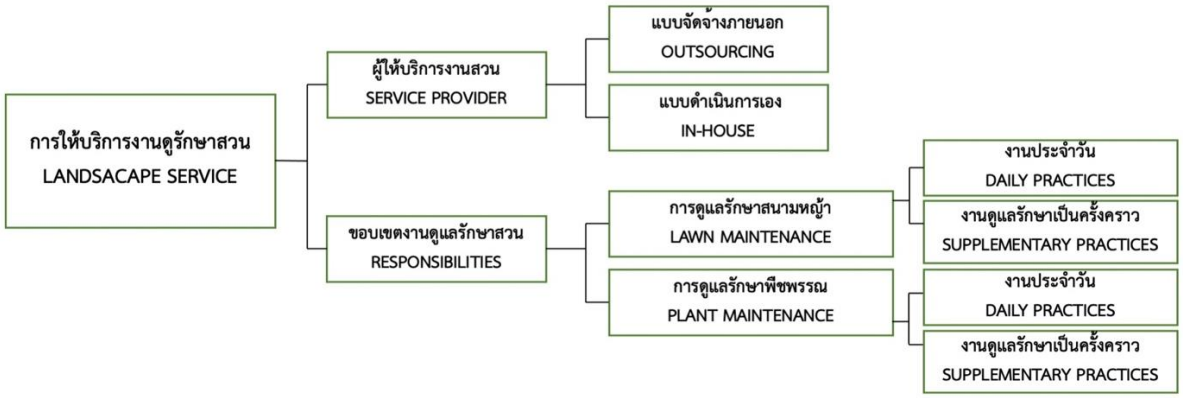
**2.2 การคัดเลือก ผู้ให้บริการงานสวน (Selecting a landscape service provider)**

การคัดเลือกผู้ให้บริการงานสวนนั้น ควรจะเป็นผู้ที่ได้รับการฝึกฝนมาในระดับมืออาชีพ และมีอุปกรณ์ที่เหมาะสมสำหรับการปฏิบัติงาน มองหาผู้รับจ้าง ที่รับฟังแนวคิดและปัญหาของผู้จ้าง ทำการขอดูประวัติการทำงานที่ผ่านมา เยี่ยมชมบริษัท หรือสำนักงานหลัก และเยี่ยมชมพื้นที่ปฏิบัติงานที่ผู้รับจ้างนั้นปฏิบัติงานอยู่ในช่วงเวลาปัจจุบัน โดยมีหลักการขั้นพื้นฐานสำหรับงานดูแลรักษาสวน ที่อาจแบ่งกลุ่มของงานได้ดังนี้

**งานดูแลรักษาสนามหญ้า (Lawn maintenance) :** การดูแลงานสนามหญ้า ควรจะประกอบด้วยงานบริการ การตัดหญ้าที่เหมาะสม การกำจัดแมลงและวัชพืช การบำรุงด้วยปุ๋ย การให้น้ำ การถ่ายเทอากาศ การปลูกทดแทนที่มากเกินไป โดยรายการเหล่านี้จะช่วยส่งเสริมให้สนามหญ้ามีสภาพที่ดูดี โดยไม่กลายสภาพเป็นพื้นที่รกร้างที่เต็มไปด้วยวัชพืช

**งานดูแลพรรณไม้ ไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และพืชอื่น ๆ (Maintenance of trees, shrubs and other planting)** การดูแลพรรณไม้ จะประกอบด้วยงานบริการ งานจัดการวัชพืช งานตัดแต่งกิ่งไม้ งานใส่ปุ๋ยบำรุงดิน งานทำความสะอาดแปลงปลูก งานกำจัดแมลงและศัตรูพืช การให้น้ำ การดูแลพืชดอกตามเทศกาลซึ่งเป็นงานนี้เป็นงานที่อาจจะไม่ได้มีในทุกโครงการ

**2.3 ขอบข่ายของงานดูแลรักษางานสวน** เป็นลักษณะงานที่มีความจำเป็นต้องปฏิบัติภายในรอบ 1 ปี เพื่อให้งานคงสภาพดีดังเดิม งานบำรุงรักษา แบ่งได้ 2 ลักษณะ คือ **1) งานที่จะต้องปฏิบัติเป็นงานประจำ (routine practices)** เป็นงานที่ต้องปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ถ้าไม่ปฏิบัติจะทำให้เกิดผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมต่องานมวลรวม เช่น การให้น้ำสนามหญ้า การให้น้ำแก่ต้นไม้ที่ปลูกลงดินในแปลง ในกระบะปลูก ให้น้ำ ใส่ปุ๋ย สับเปลี่ยนเลี้ยงดูต้นไม้ **2) งานที่ปฏิบัติเป็นครั้งคราว หรืองานซ่อมบำรุง (supplementary practices)** เป็นงานกิจกรรมที่ไม่ได้ปฏิบัติเป็นประจำ แต่ต้องปฏิบัติในรอบ 1 ปี ไม่มีข้อจำกัด ด้านระยะเวลาขึ้นอยู่กับสถานการณ์ เช่น งานซ่อมเครื่องมือและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดูแลรักษา งานซ่อมบำรุงงานภูมิทัศน์ดาดแข็ง งานเปลี่ยนอุปกรณ์ไม้ค้ำยัน เป็นต้น (สมจิต โยธะคง, 2537)




ภาพ 3 แผนผังองค์ประกอบงานให้บริการงานสวน

**ขอบเขตการศึกษา**

**ขอบเขตด้านเนื้อหา** : ศึกษาข้อมูลทางกายภาพของอาคาร ลักษณะงานสวน วิธีการจัดการงานดูแลรักษา ค่าใช้จ่ายในการดูแลงานสวน เสนอแนวทาง การปรับปรุง และบริหารจัดการ

**ขอบเขตด้านพื้นที่** : ศึกษาข้อมูลจาก โครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 9 โครงการ โดยมีเกณฑ์การคัดเลือกจาก **โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีลักษณะเป็นอาคารสูง ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีพื้นที่งานสวนตั้งแต่ร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ และผู้ศึกษาสามารถเข้าถึงข้อมูลได้** ดังนั้น จึงได้คัดเลือกกรณีศึกษา ได้แก่ 1) โครงการ นิช ไพรด์ เพชรบุรี 2) โครงการ นิช โมโน รัชวิภา 3) โครงการ นิช ปากเกร็ด 4) โครงการ 28 ชิดลม 5) โครงการ บีทนิค 6) โครงการศาลาแดง วัน 7) โครงการ นาย วงเวียนใหญ่ 8) โครงการ พาย ราชเทวี และ 9) โครงการ เดอะ ไลน์ อโศก รัชดา

ตาราง 1 ข้อมูลกรณีศึกษาโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 9 โครงการ

| กรณีศึกษา | A<br>Niche Pride Thonglor | B<br>Nich Mono Ratchavibha | C<br>Niche ID Pakkred | D<br>28 Chidlom | E<br>Beatniq | F<br>SALADAENG ONE | G<br>NYE Wongwianyai | H<br>PYNE Ratchathevi | I<br>THE LINE Asoke Ratchada |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Developer | บริษัท เสนา ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (มหาชน) | บริษัท เสนาดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) | บริษัท เสนา ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (มหาชน) | SC Asset Corporation Plc. | SC Asset Corporation Plc. | SC Asset Corporation Plc. | บริษัท แสน สิริ จำกัด (มหาชน) | บริษัท แสน สิริ จำกัด (มหาชน) | บริษัท แสน สิริ จำกัด (มหาชน) |
| ที่ตั้งโครงการ | ถ.เพชรบุรี เขต ห้วยขวาง กทม. | ถ.รัชดาภิเษก เขตจตุจักร กทม. | ถ.ติวานนท์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี | ถ.ชิดลม เขตปทุมวัน กทม. | ถ.สุขุมวิท เขตคลองเตย กทม. | ศาลาแดงซอย 1 ถนนพระราม ที่ 4 เขตบางรัก กทม. | กรุงธนบุรี 1 เขต คลองสาน กทม. | ถนน พญาไท แขวง ถนน เพชรบุรี เขตราชเทวี กทม. | ถนน อโศก - ดินแดง แขวง ดินแดง เขตดินแดง กทม. |
| พื้นที่โครงการ (ไร่/ตร.ม.) | 3-2-71 ไร่ หรือ 5584 ตารางเมตร | 6-1-52 ไร่ หรือ 10,208 ตารางเมตร | 2-3-64.1 ไร่ หรือ 4656.4 ตารางเมตร | 3-0-24 ไร่ หรือ 4896 ตารางเมตร | 1-3-69 ไร่ หรือ 1017.24 ตารางเมตร | 1-3-95.5 ไร่ หรือ 3,182 ตารางเมตร | 3-2-62 ไร่ หรือ 5859.2 ตารางเมตร | 1-3-55.5 ไร่ หรือ 1403.2 ตารางเมตร | 2-2-0 ไร่ หรือ 4012 ตารางเมตร |
| พื้นที่สีเขียวทั้งหมด (ตร.ม.) | 1,201.73 | 2,829.23 | 1,397.63 | 2,182 | 666.01 | 515.93 | 3197 | 950.9 | 1,616.7 |

**วิธีการศึกษา :** ศึกษาโดยแบ่งข้อมูลเป็น 3 ส่วนคือ 1.) ข้อมูลทั่วไปของโครงการ 2.) ลักษณะงานสวนที่พบในโครงการ และ3.) การจัดการงานบริการรักษางานสวน โดยใช้วิธีการเข้าไปเก็บข้อมูลจากกรณีศึกษาจากสถานที่โครงการจริง จำนวนทั้งหมด 9 โครงการ มีการบันทึกข้อมูลทางกายภาพ ด้วยกล้องถ่ายรูป และใช้การสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารแต่ละโครงการโดยใช้แบบสอบถาม และทำการบันทึกเสียง

## ผลการศึกษา

### 1. การจัดการงานดูแลสวนในโครงการคอนโดมิเนียม

จากการสำรวจข้อมูลจากกรณีศึกษาพบว่า การจัดการงานดูแลสวนของโครงการคอนโดมิเนียม จะอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทที่รับบริหารอาคาร ใน 2 ลักษณะคือ 1) บริษัทที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของบริษัทผู้พัฒนาโครงการ คือบริษัท วิคตอรี่ เมเนจเม้นท์ โดย บริษัท เสนา ดีเวลลอปเมนต์ และบริษัท พลัสพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดย บริษัท แสนสิริ จำกัดมหาชน 2) บริษัทที่เป็นองค์กรอิสระแสวงหาผลกำไร เช่น บริษัท ซาวิลส์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยเป็นการบริหารโครงการร่วมกับนิติบุคคลอาคารชุดเหมือนกันในทุก ๆ โครงการ

ตาราง 2 แสดงข้อมูล การจัดการงานดูแลสวนจากกรณีศึกษา

| กรณีศึกษา | A | B | C | D | E | F | G | H | I |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| จำนวนอาคาร | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 |
| ระยะเวลาปฏิบัติงาน | 08.00 - 17.00 | 08.00 - 17.00 | 08.00 - 17.00 | 08.00 - 17.00 | 09.00 - 17.00 | 09.00 - 17.00 | 09.00 - 17.00 | 09.00 - 17.00 | 09.00 - 17.00 |
| พื้นที่งานภูมิทัศน์ในโครงการ (ตารางเมตร) | 2175.63 | 2829.23 | 3,128 | 2182 | 1017.24 | 3182 | 1,144.70 | 1,403.20 | 1616.71 |
| ราคาค่าจ้างงานสวน (บาท/เดือน) | 40,000 | 44,000 | 38,000 | 46,500 | 39,590 | 40,000 | 42,000 | 19,000 | 45,000 |
| ราคาค่าจ้างงานสวน (บาท/ตร.ม.) | 18.38 | 15.55 | 12.78 | 21.31 | 38.91 | 12.51 | 36.69 | 13.51 | 27.38 |
| ราคาค่าส่วนกลาง (บาท/ตร.ม.) | 46 | 39 | 35 | 100 | 90 | 90 | 50 | 55 | 70 |
| จำนวนพนักงานประจำ (คน) | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 2 |

ในส่วนของข้อมูลบริษัทผู้รับจ้าง พบว่า มีจำนวนโครงการ 9 โครงการ ที่เป็นการจัดจ้างผู้รับจ้างงานดูแลรักษาสวนในรูปแบบของบริษัทภายนอก (outsourcing) ทั้งหมด

ขอบเขตของงานดูแลรักษางานสวนสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม พบว่า สามารถแบ่งกลุ่มงานได้เป็น 3 กลุ่ม คือ งานดูแลสวนประจำวัน งานดูแลสวนประจำเดือน และงานซ่อมบำรุงงานสวนเป็นครั้งคราว โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมในแต่ละกลุ่มงานคือ

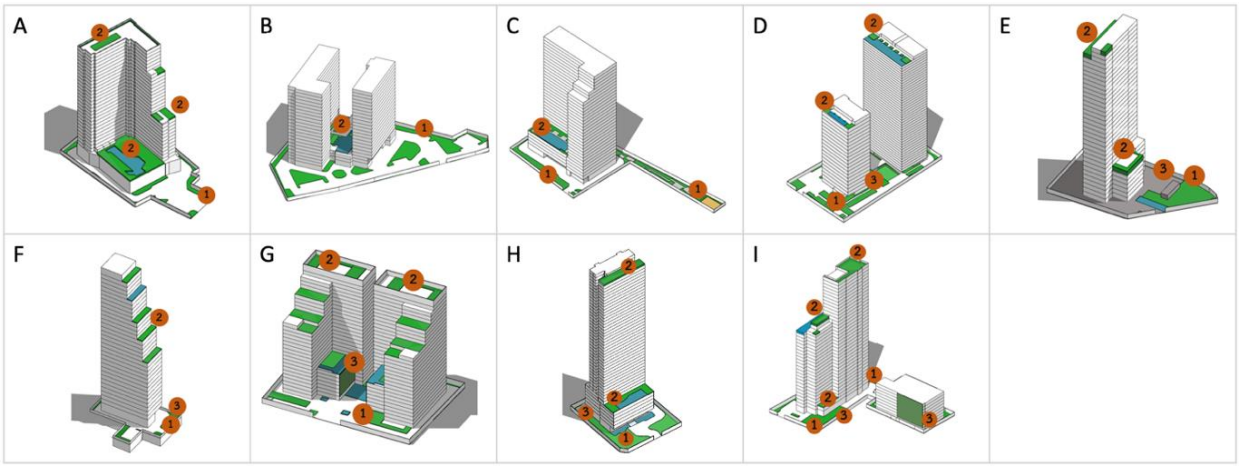
1. งานดูแลสวนประจำวัน จัดเป็นงานปฏิบัติการในระดับต่ำ (low technical skill) คือเป็นงานที่ต้องการทักษะการปฏิบัติงานสวนในระดับต่ำ เช่น งานรดน้ำ พรวนดิน กำจัดวัชพืช เป็นงานที่ต้องปฏิบัติการในงานสวนทุกประเภท

2. งานดูแลสวนประจำเดือน จัดเป็นงานปฏิบัติการในระดับสูง (high technical skill) คือเป็นงานที่ต้องการทักษะการปฏิบัติงานสวนในระดับปานกลาง มีการใช้เครื่องมือที่ต้องมีความรู้เฉพาะทาง เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องตัดกิ่ง ซึ่งเป็นงานที่ต้องอาศัยผู้ปฏิบัติการที่มีความรู้เฉพาะทาง

3. งานดูแลสวนประเภทซ่อมบำรุงเป็นครั้งคราว จัดเป็นการปฏิบัติการในระดับพิเศษ (extra technical skill) คือเป็นงานที่ต้องการทักษะการปฏิบัติงานสวน และเครื่องมือ รวมถึงการใช้งบประมาณเพิ่มเติม เพื่อเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์ในงานสวนเดิม เช่น งานเปลี่ยนไม้ค้ำยัน งานดูแลระบบให้น้ำอัตโนมัติของสวนแนวตั้ง เป็นต้น

### 2. ลักษณะทางกายภาพของโครงการกับงานสวนที่พบในโครงการ

เพื่อทำความเข้าใจในส่วนของข้อมูลกายภาพ (place/facility) จึงต้องมีการเก็บข้อมูลลักษณะงานสวนที่พบในโครงการคอนโดมิเนียมแบบอาคารสูง ซึ่งงานสวนที่พบในอาคารลักษณะนี้ จะประกอบด้วย 3 รูปแบบ ดังนี้ 1) สวนระดับพื้นชั้นล่าง 2) สวนบนอาคาร 3) สวนแนวตั้ง




ภาพ 4 แสดงตำแหน่งของสวนที่พบในแต่ละกรณีศึกษา

จากภาพ 4 จะเห็นได้ว่า จากจำนวนกรณีศึกษาทั้งหมด 9 โครงการ พบว่าในทุกโครงการคอนโดมิเนียม จะพบสวนในระดับพื้นชั้นล่าง และสวนบนอาคาร สำหรับสวนแนวตั้ง พบใน 6 โครงการ สวนดาดฟ้า พบใน 5 โครงการ ตามตาราง 1

ตาราง 3 สรุปข้อมูล ตำแหน่งงานสวนที่พบภายในโครงการ

| กรณีศึกษา | พื้นที่งานสวนที่พบในโครงการ | | | ราคาขาย (บาท/ตารางเมตร) | ช่วงราคาขาย |
|---|---|---|---|---|---|
| | สวนระดับพื้น | สวนบนอาคาร | สวนแนวตั้ง | | |
| A | / | / | N/A | 117,800 | MEDIUM PRICE |
| B | / | / | N/A | 80,000 | LOW PRICE |
| C | / | / | N/A | 52,000 | LOW PRICE |
| D | / | / | / | 350,000 | HIGH PRICE |
| E | / | / | / | 280,000 | HIGH PRICE |
| F | / | / | / | 270,000 | HIGH PRICE |
| G | / | / | / | 135,023 | HIGH PRICE |
| H | / | / | / | 132,000 | HIGH PRICE |
| I | / | / | / | 170,000 | HIGH PRICE |

จะเห็นได้ว่า สวนระดับพื้นชั้นล่าง และสวนบนอาคาร เป็นงานสวนที่เกิดขึ้นในทุก ๆ โครงการ และตั้งข้อสังเกตว่าช่วงราคาขายของโครงการอาจมีผลต่อประเภทงานสวนที่พบ และเมื่อทำการเปรียบเทียบข้อมูลระหว่าง ลักษณะงานสวนที่พบและช่วงราคาขายของโครงการ พบว่าจากกรณีศึกษา ในโครงการ **ช่วงราคาขายที่ต่ำกว่า 100,000 บาท/ตร.ม. จะไม่พบงานสวนประเภท สวนแนวตั้ง**

**3. ประเภทงานให้บริการดูแลรักษางานสวน**

เพื่อทำความเข้าใจในลักษณะงานดูแลรักษางานสวนที่เกิดขึ้นในลักษณะงานสวนที่แตกต่างกันผู้ศึกษาจึงได้ทำการศึกษา งานสวนที่เกิดขึ้นในลักษณะงานสวนที่แตกต่างกัน โดยเปรียบเทียบงานสวนที่เกิดขึ้นในโครงการ 2 กลุ่ม คือกลุ่มที่ 1 โครงการที่มีสวนแนวตั้ง และกลุ่มที่ 2 โครงการที่ไม่มีสวนแนวตั้ง และแยกประเภทงานดูแลรักษาตามลักษณะงาน จะพบว่า งานสวนประเภทสวนแนวตั้ง จะมีการดูแลรักษาระบบน้ำเพิ่มเติมขึ้นมา ซึ่งอาจจะส่งผลต่อค่าใช้จ่ายในการให้บริการงานสวนของโครงการ ดังตาราง 4

ตาราง 4 แสดงข้อมูลงานสวนในแต่ละส่วนที่พบในสวนระดับชั้นล่าง

| งาน Landscape Service | | โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีสวนหลังคา (กรณีศึกษา E,F,G,H,I) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | สวนระดับพื้น | | | | | สวนหลังคา | | | | สวนแนวตั้ง | |
| | | สวนหน้าโครงการ | สวนแนวรั้ว | สวนระหว่างทางเดินภายในโครงการ | สวนพื้นที่นั่งเล่น | สนามหญ้า | สวนสระว่ายน้ำ | สวนระเบียง | สวนดาดฟ้า | สวนหน้าห้องพัก | สวนแนวตั้งบริเวณรั้วของโครงการ | สวนแนวตั้งบริเวณผนังภายนอกอาคาร |
| พื้นที่ ตารางเมตร | | | | | | | | | | | | |
| งานปฏิบัติการดูแลรักษางานสวน | ประจำวัน | | | | | | | | | | | |
| | รดน้ำ | / | / | / | / | / | / | / | / | / | | |
| | พรวนดิน | / | / | / | / | / | / | / | / | / | | |
| | กำจัดวัชพืช | / | / | / | / | / | / | / | / | / | | |
| | รดน้ำสนามหญ้า | / | / | | | | / | / | | | | |
| | เปิด/ปิดระบบรดน้ำสวนแนวตั้ง | | | | | | | | | | / | / |
| | ตัดแต่งกิ่งต้นไม้ขนาดเล็ก | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / |
| | ประจำสัปดาห์/เดือน | | | | | | | | | | | |
| | ใส่ปุ๋ย | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / |
| | ตัดหญ้าสนามหญ้า | / | / | | / | | | | | | | |
| | ตัดแต่งกิ่งต้นไม้ขนาดใหญ่ | / | / | / | / | / | | | | | | |
| | ตัดแต่งกิ่งต้นไม้ขนาดใหญ่ บนอาคาร | | | | | | / | / | / | | | |
| | ฉีดพ่นยากำจัดแมลง | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / |
| | ซ่อมบำรุงเป็นครั้งคราว | | | | | | | | | | | |
| | เปลี่ยนไม้ค้ำยัน | / | / | | / | / | / | / | / | | | |
| | เปลี่ยนทดแทนพืชพันธุ์ | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / |
| | เติมดิน ปรับระดับดิน | / | / | / | / | / | / | / | / | / | | |
| | ประดับต้นไม้ตามเทศกาล | / | | | / | | | | | | | |
| | ซ่อม/เปลี่ยนระบบน้ำอัตโนมัติ | | | | | | | | | | / | / |

**4. ค่าใช้จ่ายงานดูแลรักษางานสวน**

จากการศึกษาข้อมูลทางกายภาพของงานสวนที่พบในกรณีศึกษาทั้งหมด จึงทำให้เกิดข้อสังเกต เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายงานสวนที่พบในแต่ละกรณีศึกษา จึงได้ทำการเปรียบเทียบ ระหว่าง ค่าใช้จ่ายงานสวน ช่วงราคาขายของโครงการ และลักษณะงานสวนที่พบในโครงการ โดยสามารถแบ่งกลุ่มค่าใช้จ่าย ได้เป็น 3 กลุ่ม คือ 1. ค่าบริการต่ำ คือ ช่วงราคาตั้งแต่ 10 - 20 บาทต่อตารางเมตร 2. ค่าบริการปานกลาง คือ ช่วงราคาตั้งแต่ 20 - 30 บาทต่อตารางเมตร และ 3. ค่าบริการสูง คือ ช่วงราคาตั้งแต่ 30 - 40 บาทต่อตารางเมตร

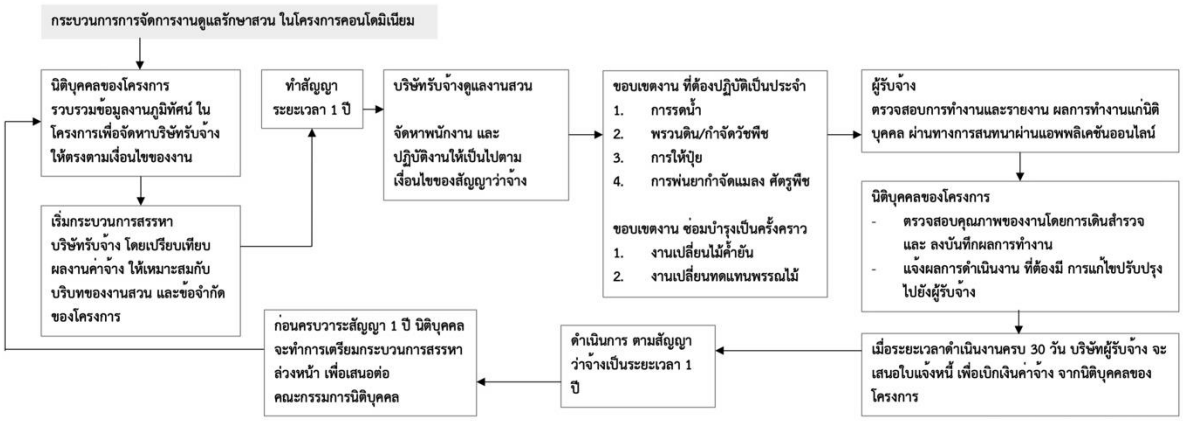
ตาราง 5 ข้อมูลเปรียบเทียบ ค่าใช้จ่ายงานสวน ช่วงราคาขายของโครงการ และ ลักษณะงานสวนที่พบในโครงการ

| ราคางานบริการดูแลรักษางานสวน/พื้นที่งานสวน | กรณีศึกษา | ช่วงราคาขายของโครงการ | ลักษณะงานสวนที่พบ |
|---|---|---|---|
| **ค่าบริการสูง 31-40 บาท/ตารางเมตร** | E , G | • ราคาสูง | • สวนระดับพื้น<br>• สวนบนอาคาร<br>• สวนแนวตั้ง |
| **ค่าบริการปานกลาง 21-30 บาท/ตารางเมตร** | D | • ราคาสูง | • สวนระดับพื้น<br>• สวนบนอาคาร<br>• สวนแนวตั้ง |
| **ค่าบริการต่ำ 10-20 บาท/ตารางเมตร** | A, B, C | • ราคาต่ำ และ<br>• ราคาปานกลาง | • สวนระดับพื้น<br>• สวนบนอาคาร |
| | F, I, H | • ราคาสูง | • สวนระดับพื้น<br>• สวนบนอาคาร<br>• สวนแนวตั้ง |

จึงทำให้ตั้งข้อสังเกตในงานวิจัยได้ว่า ในกลุ่มราคาที่แตกต่างกัน มีปัจจัยใดที่จะส่งผลต่อช่วงราคางานให้บริการงานสวน จึงได้ทำการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่าง ค่าใช้จ่ายงานสวน กับ ช่วงราคาขายของโครงการ ค่าใช้จ่ายงานสวน กับ ลักษณะงานสวนที่พบในโครงการ และค่าใช้จ่ายงานสวน กับ คุณภาพของงานบริการ และเมื่อได้ทำการเปรียบเทียบชุดข้อมูล จึงทำให้ทราบว่า โครงการที่มีค่าบริการงานสวน ระดับค่าบริการสูง ช่วงราคาขายของโครงการ จะอยู่ในระดับราคาสูง โครงการที่มีค่าบริการงานสวน ระดับค่าบริการปานกลาง ช่วงราคาขายของโครงการ จะอยู่ในระดับราคาสูง และในส่วนของโครงการที่มีค่าบริการงานสวน ระดับค่าบริการต่ำ ช่วงราคาขายของคอนโดที่พบจะมีตั้งแต่ระดับ ราคาต่ำ ราคาปานกลาง และราคาสูง ทำให้เห็นได้ว่า โครงการระดับราคาปานกลางและราคาต่ำ จะไม่ปรากฏการเลือกใช้ การบริการงานสวนในระดับราคาสูง แต่ในโครงการระดับราคาสูง จะมีการเลือกใช้การให้บริการงานสวนระดับราคาต่ำได้ ซึ่งอาจจะส่งผลต่อคุณภาพของงานบริการงานสวนที่ได้รับ (service level)

## สรุปผลและอภิปรายผล

งานสวนของอาคาร ถือเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินของอาคารที่จะต้องได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่ใกล้เคียงกับตอนเปิดใช้อาคารมากที่สุด โครงการจึงต้องมีการจัดหาผู้ให้บริการ งานดูแลรักษาสวน (landscape service) โดยจากกรณีศึกษาทั้งหมด 9 โครงการ พบว่ามีวิธีการจัดการงานบริการดูแลรักษาสวน ในรูปแบบการจัดจ้าง บริษัทรับจ้างภายนอก (outsourcing) โดยมีการกำหนดขอบเขตงาน ซึ่งใช้ข้อมูลขอบเขตงานสวนที่ต้องการเบื้องต้นจากทางบริษัทบริหารอาคารต้นสังกัด และนำมาปรับรายละเอียดบางส่วนเพื่อให้เข้ากับเงื่อนไขและสภาพของงานสวนในโครงการ จากนั้นจึงทำการคัดเลือกผู้รับบริการ เพื่อทำการจัดจ้าง โดยเลือกอย่างน้อย 3 บริษัทเพื่อทำข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อยื่นเสนอต่อคณะกรรมการนิติบุคคลของโครงการ ให้มีการคัดเลือกและทำการจัดจ้าง โดยเป็นรูปแบบสัญญา ระยะเวลา 1 ปี ต่อสัญญาใหม่ทุกปี และจะทำการคัดเลือกคู่สัญญาใหม่ก่อนสัญญาเดิมหมดล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 3 เดือน (ภาพ 5)




ภาพ 5 กระบวนการการจัดการงานดูแลรักษาสวน ในโครงการคอนโดมิเนียม จากกรณีศึกษา

**ลักษณะงานสวน กับ วิธีการจัดการงานสวน**

สวนประเภทสวนระดับพื้น จะต้องการงานบริการรักษางานสวนในระดับต่ำมากที่สุด คือเป็นงานที่ไม่จำเป็นต้องใช้ทักษะของผู้ปฏิบัติงานสำหรับสวนในขั้นสูง ไม่มีการใช้งานร่วมกับอุปกรณ์ที่ต้องมีความรู้เฉพาะทาง

สวนประเภทสวนหลังคา จะต้องการงานบริการงานสวนในระดับปานกลาง คือเป็นงานต้องใช้ผู้ปฏิบัติงานที่มีทักษะเฉพาะ และมีประสบการณ์กับการใช้เครื่องมือ สามารถปฏิบัติงาน ในพื้นที่อาคารสูง เช่น งานตัดแต่งกิ่งไม้บนอาคาร ที่ผู้ปฏิบัติงานจะต้องมีอุปกรณ์ป้องกันความปลอดภัย และใช้เครื่องมือตัดแต่งกิ่งได้ด้วยความชำนาญ

สวนประเภทสวนแนวตั้ง จะต้องการงานบริการงานรักษางานสวนในระดับสูง คือเป็นงานต้องใช้ผู้ปฏิบัติงานที่มีทักษะเฉพาะกับระบบของสวนแนวตั้ง ที่จะติดตั้งการให้น้ำแบบอัตโนมัติ และการดูแลรักษาที่ต้องใช้ผู้รู้เฉพาะด้านในการดูแล เช่น การดูแลระบบให้น้ำอัตโนมัติเมื่อชำรุด การตัดแต่งไม้เลื้อยที่ผนังด้านนอกอาคาร เป็นต้น

ทั้งนี้ สวนระดับพื้น และสวนบนอาคาร มีวิธีการดูแลรักษางานสวนที่เหมือนกัน แต่จะแตกต่างตรงที่ สวนบนอาคารมีงานตัดแต่งไม้ยืนต้นขนาดใหญ่ บนพื้นที่สูง คือต้องใช้อุปกรณ์ป้องกันอุบัติเหตุพลัดตก และสร้างความปลอดภัยในการปฏิบัติงาน ผู้ปฏิบัติงานที่มีทักษะในการทำงานเฉพาะ

สำหรับสวนแนวตั้ง จากการศึกษา สวนแนวตั้งที่พบ ทั้ง 2 ประเภท จะมีวิธีการดูแลรักษาที่แตกต่างกัน คือสวนแนวตั้งแบบกระถางแขวน มีการใช้ระบบรดน้ำแบบอัตโนมัติ แต่สวนแนวตั้งแบบระแนงบังแดด มีลักษณะเป็นแปลงปลูกต้นไม้ จึงใช้วิธีดูแลเหมือนกับสวนบนอาคาร แต่จะมีข้อแตกต่างตรง งานตัดแต่งกิ่ง พืชพันธุ์ที่แห้งตายภายนอกอาคาร ที่ต้องใช้เครื่องมือเฉพาะเนื่องจากงานสวนอยู่สูงจากระดับพื้นดินค่อนข้างมาก สวนแนวตั้งจึงเป็นงานสวนที่มีผลต่อวิธีการดูแลรักษา รวมถึงส่งผลต่อค่าใช้จ่ายของผู้ดูแลอาคาร การที่จะดูแลรักษาสวนแนวตั้งให้คงอยู่ไปในระยะเวลาที่ยาวนาน จำเป็นต้องใช้ผู้รู้หรือผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เข้ามาตั้งแต่ขั้นตอนเริ่มแรกของการออกแบบโครงการ เนื่องจากตำแหน่งที่ตั้ง แสงแดด ลม ล้วนแต่มีผลต่อสภาพของงานสวนทั้งสิ้น และสำหรับโครงการที่มีการติดตั้งงานสวนแนวตั้งอยู่ก่อนแล้ว ผู้บริหารอาคาร ควรมีการสังเกต และตรวจสอบให้ความสำคัญในระบบการให้น้ำของสวนแนวตั้ง เพราะเป็นปัญหาที่มักพบจากโครงการที่มีพื้นที่งานสวนในลักษณะนี้ หากระบบให้น้ำมีการชำรุด ก็จะส่งผลต่อการเจริญเติบโตและสภาพของสวนแนวตั้ง และอาจส่งผลต่อการรื้อถอน ดัดแปลงสวนแนวตั้งที่มีในโครงการในอนาคตเพื่อลดค่าใช้จ่ายต่อไป

**บรรณานุกรม**


จามรี อาระยานิมิตสกุล. (2558a). *พืชพรรณในงานภูมิสถาปัตยกรรม.* กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

จามรี อาระยานิมิตสกุล. (2558b). *ภูมิสถาปัตยกรรมเบื้องต้น.* กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

พาสินี สุนากร. (2558). *พืชพรรณประกอบอาคาร* (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

เสริชย์ โชติพานิช. (2553). *การบริหารทรัพยากรกายภาพ: หลักการและทฤษฎี.* กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย.

เสริชย์ โชติพานิช. (2561). *การบริหารทรัพยากรกายภาพเชิงกลยุทธ์.* กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ศศิยา ศิริพาณิช. (2554). *ภูมิทัศน์พื้นฐาน.* นครปฐม: บริษัท บีทีเอส เพรส จำกัด.

สมจิต โยธะคง. (2541). *การจัดการงานดูแลบำรุงรักษา ภูมิทัศน์.* กรุงเทพฯ: บริษัท วงตะวัน จำกัด.

อริยา อรุณินท์. (2559). *การออกแบบและเทคโนยีการก่อสร้าง ภูมิสถาปัตยกรรม.* กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย.

เอื้อมพร วีสมหมาย. (2554). *การขุดล้อม การปลูก และ การค้ำยันต้นไม้ สำหรับงานภูมิทัศน์ในประเทศไทย.* กรุงเทพฯ; โรงพิมพ์ เอช เอน กรุ๊ป จำกัด.

*Building planning and massing: Green building platinum series.* (2010). Singapore: Building and Construction Authority.

Cotts, David G., Roper, Kathy O. & Payant, Richard P. (2010). *Facility management handbook* (3rd ed.). New York: American Management Association.

David L. Hensley. (2010). *Professional landscape management* (3rd ed.). Champaign, IL: Stipes.

James R. Feucht & Jack D. Butler. (1988). *Landscape management: Planting and maintenance of trees, shrubs and turfgrasses.* New York: Van Nostrand Reinhold.

Lewis, B.T. (1999). Facilities engineering, facilities operations, maintenance, and assessment. *Landscaping Services,* 20-24.

National Park Board. (2017). *A handbook on developing sustainable highrise garden, bringing greenery skywards.* Singapore: Skyrise Greenery Initiatives in Singapore.

Parker, John & Bryan, Peter. (1989). *Landscape management and maintenance: A guide to its costing and organization.* Aldershot: Gower Technical.

Roper, K., & Payant, R. (2014). *The facility management handbook.* New York: AMACOM Division of American Management Association International.

Smith, Paul R., Seth, Anand K., Wessel, Roger, Stymiest, David L., Porter, William L., Neitlich, Mark W. (2001). *Facilities engineering and management handbook - commercial, industrial, and institutional buildings.* New York: McGraw-Hill.