

ปัญหาด้านกายภาพของอะพาร์ตเมนต์โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมนวนคร
: กรณีศึกษา หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ จังหวัดปทุมธานี

Physical Problems of Apartment Surrounding of Nawanakorn
Industrial Estate: A Case Study of Nakornchaimongkol Villa,
Pathumthani

รับบทความ	11/05/2021
แก้ไขบทความ	01/07/2021
ยอมรับบทความ	06/07/2021

ณัฐพล กิตติธนาณิรันดร์

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Nattapon Kittithananiran

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

Taro.ketchup@gmail.com

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ โดยการรวบรวมข้อมูลด้านกายภาพของอาคาร การใช้งานอาคาร รวมถึงแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับอะพาร์ตเมนต์ กายภาพอาคาร และผู้พักอาศัย เพื่อทราบถึงปัญหาด้านกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ และวิธีการแก้ไขปัญหาด้านกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ เพื่อหาข้อสรุปและเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปรับปรุงกายภาพอาคาร การดูแลรักษาให้เกิดความเหมาะสมกับการบริหารจัดการและการใช้งานอาคาร โดยผลการศึกษาครั้งนี้แบ่งเป็น 2 ส่วน ส่วนที่ 1 คือการศึกษาปัจจัยด้านกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ โดยการรวบรวมข้อมูลด้านกายภาพอาคารจากการลงสำรวจ สังเกต และใช้แบบแปลนในการบันทึกและเก็บข้อมูลด้านกิจกรรมที่เกิดขึ้น และสอบถามผู้เกี่ยวข้องเกี่ยวกับข้อมูลของอะพาร์ตเมนต์ในพื้นที่ พบว่าปัจจุบันอะพาร์ตเมนต์ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัยเป็นอาคารขนาดใหญ่และมีผู้พักอาศัยเป็นพนักงานโรงงานอุตสาหกรรม จากการสำรวจพบว่าเกิดปัญหาด้านกายภาพในปริมาณมาก โดยเกิดขึ้นจากสาเหตุด้านการบริหารจัดการ และพฤติกรรมของผู้พักอาศัย โดยพบปัญหาที่เกิดขึ้นตัวอย่างเช่น ปัญหากายภาพที่เกิดจากสภาพภายนอก ในอาคาร ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับงานระบบ และอุปกรณ์ หรือปัญหาจากสภาพสถานที่ที่เกิดจากกิจกรรมและสภาพแวดล้อม ส่วนที่ 2 คือผลจากการวิเคราะห์ปัญหาด้านกายภาพและข้อจำกัดในการแก้ไขปัญหาด้านกายภาพ โดยใช้แบบประเมินด้านกายภาพประกอบกับการลงพื้นที่และประเมินระดับของปัญหาที่เกิดขึ้นกับอะพาร์ตเมนต์ในช่วงเวลาต่าง ๆ พบว่าอะพาร์ตเมนต์แต่ละอาคารมีปัญหาด้านกายภาพที่แตกต่างกันออกไปตามการบริหารจัดการ และสภาพกายภาพอาคาร โดยปัญหาดังกล่าวเกิดขึ้นจากการแก้ปัญหากายภาพโดยใช้ประสบการณ์ส่วนตัวของผู้ประกอบการและความเข้าใจในพฤติกรรมผู้พักอาศัย แต่สถานการณ์ที่เกิดขึ้น โดยการต่อเติม ซ่อมบำรุงตามปัญหา หรือปัญหาที่ไม่สามารถแก้ไขได้อันเกิดจากสภาพของอาคาร โดยผลจากการศึกษาในครั้งนี้ พบว่าควรเพิ่มนโยบายในการดูแลรักษาอาคารโดยคำนึงถึงกายภาพอาคาร การใช้งานของกลุ่มผู้พักอาศัย โดยการวางแผนในการป้องกันและระวัง เพื่อเป็นแนวทางในการดูแลและปรับปรุงให้อาคารมีกายภาพที่เหมาะสมต่อไป

คำสำคัญ: กายภาพอาคาร การดูแลรักษาอาคาร ผู้ประกอบการ อะพาร์ตเมนต์ ปัญหากายภาพ

Abstract

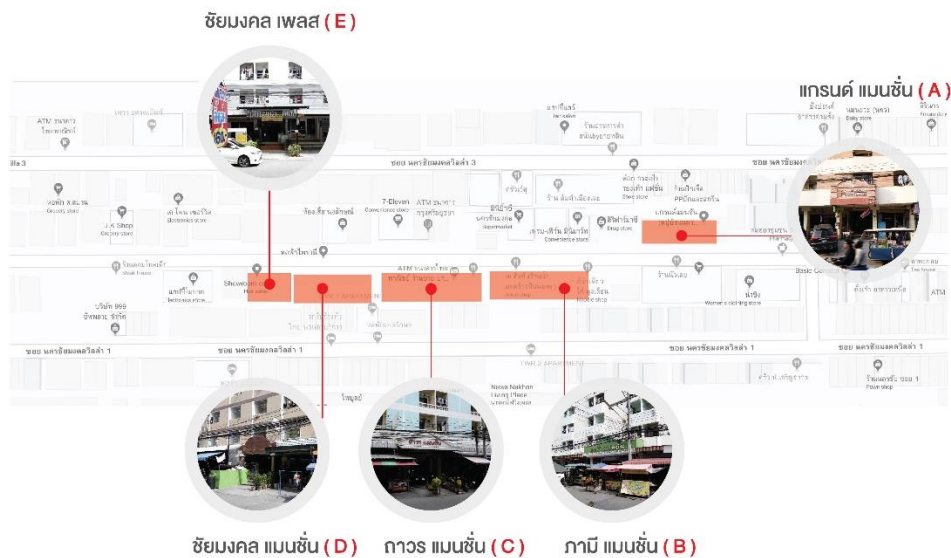
The purposes of this research are to study the physical conditions of the apartment by collecting information about the physical of the buildings, including the ideas about buildings and residents. Second, to realize the physical problems and the ways to manage the problems that have the effects on the physical of the apartment. Third, to find the conclusion and advise on the improvement of building physical and the suitable maintenance. This research was conducted in mainly two parts. The first part is the study of apartment physical condition by collecting the data from the survey with building plan and asking related people. The result is that the apartments in this research are low-rise buildings with industrial workers. The research found out a lot of physical problems caused by the poor management and the behavior of residents. For example, problems from both outside and inside the building, problems from the system and equipment, and problems from activities and environment. The second part is the analysis of physical problems and the limitation of physical problem solving by categorizing the part 1 information and create the document for rating the level of apartment problems that occur in various periods. Therefore, the result is that each building has its advantages and disadvantages. The advantages and disadvantages caused by solving the physical problem from their own experiences and understanding of resident behavior, the improvement caused by fixing the problem, repairing, maintenance, and the problems that cannot be solved due to the building physical. Both parts of the study found out that the policy of the apartment physical maintenance should be improved by managing, planning from resident behavior to improve the suitable building physical in the future.

keywords: *Building physical, Physical maintenance, Apartment operator, Apartment, Physical problems*

บทนำ

นิคมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี เป็นนิคมอุตสาหกรรมที่มีขนาดใหญ่ โดยมีพื้นที่มากกว่า 6,500 ไร่ (บริษัท นวนคร จำกัด, 2561, น.1-5) ซึ่งภาคอุตสาหกรรมจำเป็นต้องใช้แรงงานจำนวนมาก จึงทำให้นิคมอุตสาหกรรมนวนคร จำเป็นจะต้องมีจำนวนของที่พักอาศัยจำนวนมากเพื่อรองรับแรงงานที่จำเป็นต้องอยู่ใกล้แหล่งงาน แต่นิคมอุตสาหกรรมมีสัดส่วนของที่พักอาศัยเพียง 15% ของพื้นที่ ทำให้ไม่เพียงพอต่อจำนวนแรงงานของโรงงานภายในนิคมอุตสาหกรรม และมีแรงงานจำนวนไม่น้อยกว่า 60,000 คนหรือคิดเป็น 73.7% จำเป็นต้องออกไปหาที่พักอาศัยภายนอกนิคมอุตสาหกรรมนวนคร โดยส่วนใหญ่อาศัยในอะพาร์ตเมนต์ 46% รองลงมาคือ ทาวน์เฮาส์ 30% และบ้านเดี่ยว 24% (อลงกรณ์ จันทรเกษม, 2548)

จากการสำรวจชุมชนที่พักอาศัยโดยรอบนิคมฯ พบว่า ชุมชนที่พักอาศัยที่พนักงานโรงงานส่วนมากเลือกที่จะพักเป็นชุมชนที่อยู่ติดทางทิศใต้ของนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งเป็นชุมชนที่อยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมนวนครมากที่สุด ได้แก่ หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ โดยมียะยะห่างจากใจกลางนิคมฯ 1.9 กิโลเมตร ส่งผลให้แรงงานส่วนมากเลือกที่จะพักอาศัยเนื่องจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งใกล้กับแหล่งงานซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้พักอาศัยให้ความสำคัญมากที่สุด (สุชาติ สนธยากุล, 2550) หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ เป็นชุมชนที่ประกอบด้วยกันทั้งหมด 3 ซอย ความยาวประมาณ 2 กิโลเมตร และมีประเภทที่พักอาศัยแบ่งเป็น ห้องแถว ทาวน์เฮาส์ และอะพาร์ตเมนต์ ซึ่งที่พักอาศัยส่วนมากในชุมชนจะเป็นอะพาร์ตเมนต์ ที่อยู่ในระดับราคา 1,000 - 2,500 บาท/เดือน ซึ่งเป็นระดับราคาที่ผู้พักอาศัยภายนอกนิคมฯ เลือกอยู่ 64.2% (อลงกรณ์ จันทรเกษม, 2548) ผู้ประกอบการจึงมองเห็นโอกาสในการทำธุรกิจ จึงทำให้ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ เต็มไปด้วยที่พักอาศัยประเภทอะพาร์ตเมนต์ เนื่องจากสามารถรองรับปริมาณของผู้พักอาศัย ระดับราคา และเป็นธุรกิจที่ง่ายต่อการสร้างผลกำไรของผู้ประกอบการ (ทพรัตน์ ไชยบุรณ์, 2548) อย่างไรก็ตามจากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น พบว่าอะพาร์ตเมนต์ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ กระจัดกระจายอยู่บริเวณใจกลางซอย 2 ภายในหมู่บ้าน เนื่องจากมีบริการพื้นฐาน เช่น ตลาด ร้านสะดวกซื้อ หรือร้านขายยา และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทำให้อะพาร์ตเมนต์ ที่อยู่บริเวณดังกล่าวมีความหนาแน่นของผู้พักอาศัยจำนวนมาก และผู้พักอาศัยส่วนมากเป็นพนักงานจากโรงงานอุตสาหกรรม



ภาพ 1 แผนผังแสดงตำแหน่งและอะพาร์ตเมนต์ กลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย

ที่มา: ผู้วิจัย

จากภาพ 1 ผู้วิจัยจึงได้คัดเลือกกลุ่มประชากรในการเก็บข้อมูลจาก ศักยภาพด้านทำเลที่ตั้ง ตำแหน่งกิจกรรม พื้นที่ที่มีจุดรับส่ง และอาคารที่สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ การศึกษาปัญหาด้านกายภาพในครั้งนี้จึง

ได้กลุ่มประชากรในการเก็บข้อมูลเป็นอะพาร์ตเมนต์ ทั้ง 5 อาคารที่อยู่ในบริเวณใจกลางซอย 2 ได้แก่ 1) ชัยมงคล เฟลส 2) ชัยมงคล แมนชั่น 3) ถาวรแมนชั่น 4) ภาณีแมนชั่น 5) แกรนด์ แมนชั่น จากการสอบถามเบื้องต้นพบว่าผู้ประกอบการอะพาร์ตเมนต์ ได้ริเริ่มทำธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ โดยไม่ได้มีการเตรียมความพร้อมในการบริหารจัดการและแก้ไขปัญหา ส่งผลให้สภาพโดยรวมของอะพาร์ตเมนต์ เกิดปัญหาต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อกายภาพและการใช้งานอาคารทำให้อาคารเสื่อมโทรมและชบเซา อันเนื่องมาจากเปลี่ยนแปลงการใช้งานกายภาพไปตามการใช้งานของผู้พักอาศัย ความเสื่อมสภาพตามกาลเวลา ดังภาพ 2 และการแก้ไขปัญหาจากผู้ประกอบการซึ่งอาจไม่ใช่วิธีการแก้ไขปัญหาที่เหมาะสมกับสภาพที่เกิดขึ้น



ภาพ 2 สภาพอะพาร์ตเมนต์ ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ จังหวัดปทุมธานี

ที่มา: ผู้วิจัย

จากสาเหตุดังกล่าวผู้วิจัยจึงเล็งเห็นถึงความสำคัญที่จะทำการศึกษาปัญหาด้านกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมนวนคร: กรณีศึกษา นครชัยมงคลวิลล์ จังหวัดปทุมธานี เพื่อที่จะนำผลของการศึกษาปัญหาและประเมินสภาพกายภาพของอาคารที่ได้ มาพิจารณาและเป็นแบบอย่างสำหรับสร้างแนวทางในการริเริ่มธุรกิจหรือปรับปรุงแก้ไขปัญหาด้านกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ที่เหมาะสมกับพฤติกรรมผู้พักอาศัย ให้มีประสิทธิภาพและเหมาะสมต่อไป

วัตถุประสงค์ในงานวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพของปัญหาและวิธีการแก้ปัญหาด้านกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ กรณีศึกษา: หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ จังหวัดปทุมธานี
2. เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างการแก้ปัญหาด้านกายภาพและพฤติกรรมผู้พักอาศัยของอะพาร์ตเมนต์ กรณีศึกษา: หมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล์ จังหวัดปทุมธานี

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดเกี่ยวกับอะพาร์ตเมนต์

พัลลภ กฤตยานวัช (2548, น.63) ได้ให้คำนิยามของอะพาร์ตเมนต์ (rental apartments) ไว้ว่า เป็นอาคารที่อยู่อาศัยที่มีการแบ่งห้องพักเป็นหลายหน่วยเพื่อการให้เช่า โดยแต่ละหน่วยอาจจะมีการแบ่งเป็นห้อง ซึ่งระดับคุณภาพการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ขึ้นอยู่กับระดับราคาค่าเช่าโดยกรรมสิทธิ์ทั้งผืนดินและทั้งอาคารเป็นของเจ้าของ

อะพาร์ตเมนต์และเจ้าของห้อง ซึ่งผู้ที่เป็นผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์อยู่นั้นต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบที่อะพาร์ตเมนต์กำหนดไว้ โดยในด้านการเช่าที่พักอาศัย อนุชา กุลวิสุทธิ (2556) กล่าวว่าทำเลที่ตั้ง (location) ในแต่ละพื้นที่นั้นถือเป็นปัจจัยสำคัญที่มีความสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำเลถือเป็นปัจจัยสำคัญที่มีความสำคัญต่อการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเป็นอย่างมาก โดยส่วนใหญ่ผู้เช่าจะอยู่อาศัยในระแวกที่ปลอดภัยและเป็นที่ต้องการของตนเอง ซึ่งมีหลายพื้นที่ที่ค่อนข้างมีผู้เช่าเต็มอยู่เสมอ แต่มีหลายพื้นที่ที่มีอัตราการเข้าออกของผู้เช่า (tenant turnover) สูง ดังนั้น เจ้าของอะพาร์ตเมนต์หรือผู้ที่ลงทุนธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ จึงจำเป็นต้องเข้าใจกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหรือลักษณะพิเศษของผู้เช่าด้วย นอกจากนี้ Zietz (2003) กล่าวว่า อาคารอยู่อาศัยรวม เช่น แฟลต หอพัก แมนชั่น อะพาร์ตเมนต์ เป็นที่อยู่อาศัยให้เช่ารูปแบบหนึ่งที่มีความสำคัญต่อบุคคลทุกประเภท เนื่องจากในยุคปัจจุบันมีรูปแบบการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม เช่น การย้ายที่ทำงานบ่อย การเดินทางที่ยังไม่สะดวกสบายมีจำนวนประชากรที่เป็นโสดมากขึ้น ส่งผลให้บุคคลมีความต้องการเช่าอยู่อาศัยมากกว่าการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง สรุปได้ว่าการเลือกเช่าที่อยู่อาศัยที่มีความสัมพันธ์กับแหล่งงาน สถานศึกษา ทำเลที่ตั้ง ลักษณะการเดินทาง และระดับราคาเป็นปัจจัยที่สำคัญในการเลือกเช่าที่พักอาศัย ซึ่งทำให้สามารถคาดคะเนถึงประเภทของผู้เช่าที่พักอาศัยในบริเวณกรณีศึกษา ซึ่งมีความสำคัญในการเก็บข้อมูลอาคาร พฤติกรรมของผู้เช่าที่อาจเป็นสาเหตุของปัญหาด้านกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ อย่างมีประสิทธิภาพ

แนวคิดเกี่ยวกับกายภาพอาคาร

เนื้อหาในการศึกษาครั้งนี้มุ่งเน้นศึกษาด้านกายภาพอาคาร โดย เสริชญ์ โชติพานิช (2553) กล่าวว่าองค์ประกอบทางด้านกายภาพของอาคาร (building components) สามารถแบ่งได้เป็น 4 ส่วน ตามอายุทางกายภาพและลักษณะการใช้งาน คือ 1) เปลือก หรือผิวอาคาร (building shell) ได้แก่ ผิวผนังอาคาร ช่องเปิด โครงสร้างอาคาร หลังคา ฯลฯ 2) ระบบประกอบอาคาร (building services) โดยทั่วไปประกอบด้วย ระบบไฟฟ้ากำลัง ปรับอากาศ สุขาภิบาล บิมน้ำ บำบัดน้ำเสีย ป้องกันอัคคีภัย ลิฟต์ ฯลฯ 3) ผนังภายในอาคาร (fitting-out elements) ได้แก่ ผนังระหว่างห้อง แฉกกัน ประตู ฝ้าเพดาน วัสดุตกแต่งผิว เป็นต้น และ 4) ครุภัณฑ์และอุปกรณ์สำนักงาน (office furnishings/ fixtures/ assets) แม้ว่าแต่ละองค์ประกอบ จะมีอายุทางกายภาพที่แตกต่างกัน แต่ก็จะต้องมีการควบคุม ตรวจสอบอยู่อย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นจากสภาพทรุดโทรม และปัญหาหลากหลายที่ส่งผลต่อการใช้งาน และค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาที่จะตามมา นอกจากนี้ ชนัญญา ประดิษฐารมณ (2559) ยังพบว่า พบปัญหาด้านกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ คนโรงงานในระดับมาก เนื่องจากผู้ประกอบการต้องการลดต้นทุนในการก่อสร้างทำให้วัสดุคุณภาพต่ำ ส่งผลต่ออุปกรณ์อาคารเกิดความเสียหายได้ง่าย รวมถึงอายุอาคารที่มากขึ้นหรืออะพาร์ตเมนต์ มือสองทำให้การปรับปรุงและซ่อมบำรุง แก้ไขได้ค่อนข้างยาก โดยการศึกษาครั้งนี้มุ่งเน้นในการศึกษาปัญหาด้านกายภาพจึงจำเป็นต้องหาแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับกายภาพอาคาร เพื่อที่จะสามารถแยกแยะและแบ่งหมวดหมู่และสร้างเกณฑ์ในการสำรวจ ประเมินกายภาพของอะพาร์ตเมนต์

แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมเช่าอะพาร์ตเมนต์

อนุชา กุลวิสุทธิ (2556) กล่าวว่า พฤติกรรมในการเช่าอะพาร์ตเมนต์ของผู้เช่าโดยทั่วไปจะมีรูปแบบเฉพาะตัว ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้งดีที่สะดวกต่อการเดินทาง เป็นปัจจัยสำคัญที่สุดลำดับต้น ๆ ที่ผู้เช่าใช้ตัดสินใจเลือกเช่า ยิ่งตั้งอยู่ในเขตชุมชน ใกล้ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล สถานศึกษา ฯลฯ ก็จะเป็นปัจจัยที่ช่วยดึงดูดผู้เช่าได้มากยิ่งขึ้น
2. สภาพแวดล้อมบริเวณที่ตั้งอะพาร์ตเมนต์ ตรงตามที่อยู่อาศัยที่ต้องการจะทำให้ผู้บริโภครู้สึกดีใจได้ง่ายขึ้น
3. รูปแบบของอะพาร์ตเมนต์ มีผลค่อนข้างมากในการทำให้ผู้บริโภคเกิดความประทับใจส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภค

4. สิ่งอำนวยความสะดวก เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภคอย่างน้อยควรจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเพื่ออำนวยความสะดวกผู้บริโภค

5. ความสะอาด เป็นสิ่งจำเป็นที่จะต้องมีการจัดห้องพักให้น่าอยู่ มีแสงสว่างที่เพียงพอและมีอากาศที่ถ่ายเทสะดวก

6. อัตราค่าเช่าห้องพัก เป็นปัจจัยที่ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง รวมถึงรายได้ของผู้บริโภค แต่หากเป็นราคาที่เหมาะสมก็จะทำให้ผู้บริโภคเกิดความสนใจ

7. ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นสิ่งที่ผู้บริโภคให้ความสำคัญไม่แพ้ปัจจัยอื่น ๆ ความปลอดภัยที่ได้มาตรฐานจะทำให้ผู้บริโภคเกิดความสนใจสอดคล้องกับการศึกษาของ ฝนทิพย์ วงศ์ศุภชาติกุล (2558) ที่พบว่าพฤติกรรมการเช่าอะพาร์ตเมนต์ของผู้เช่าในกรุงเทพมหานครมี 2 ปัจจัยที่สำคัญ คือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ต้องมีสภาพแวดล้อมเงียบสงบและปลอดภัย และปัจจัยด้านการจัดการภายใน ต้องมีการตกแต่งที่ดีแบ่งเป็นสัดส่วน มีการบริการด้านอุปโภคที่มีคุณภาพ และมีพื้นที่สำหรับจอดรถอย่างเพียงพอ เช่นเดียวกันกับ พนิดา ร้อยดวง (2549) ที่พบว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านกายภาพที่รวมไปถึงปัจจัยด้านราคาผู้เช่าก็ให้ความสำคัญมากกับราคาเช่าเช่นกัน

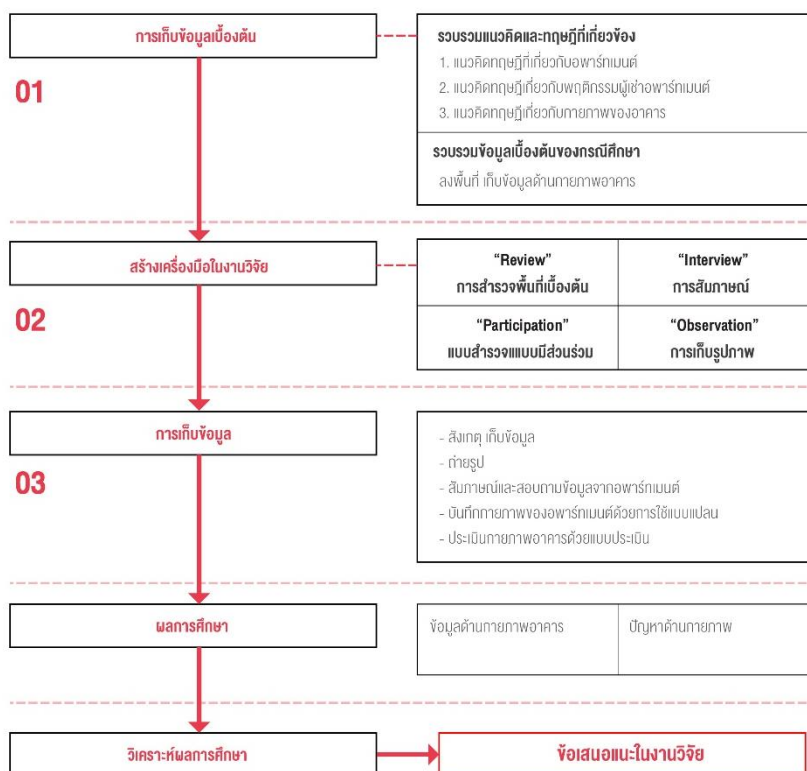
จากการแบ่งหัวข้อในการทบทวนวรรณกรรมออกเป็น 3 เรื่อง ได้แก่ 1) แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวกับอะพาร์ตเมนต์ 2) แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวกับกายภาพอาคาร 3) แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวกับพฤติกรรมผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์ เพื่อให้ผู้วิจัยสามารถจัดหมวดหมู่ของตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบอะพาร์ตเมนต์ และพฤติกรรมผู้พักอาศัยที่ส่งผลต่อปัญหาด้านกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ต่อไป

ระเบียบวิธีวิจัย

งานวิจัยครั้งนี้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาด้านกายภาพและวิถีแก้ไขปัญหา โดยมีลำดับขั้นตอนทั้งหมดดังภาพ 3 ซึ่งจะแบ่งเป็น 3 ขั้นตอน ขั้นตอนแรก ได้แก่ จะทำการรวบรวมข้อมูลซึ่งประกอบด้วย การเก็บข้อมูลเบื้องต้น โดยรวบรวมแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องร่วมกับข้อมูลเบื้องต้นของกรณีศึกษา ขั้นตอนที่ 2 คือการออกแบบเครื่องมือในงานวิจัย โดยจะทำการสำรวจอาคาร ออกแบบเครื่องมือแบบมีส่วนร่วมโดยการใช้ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ในการจำลองแบบแปลนเพื่อที่จะนำไปเก็บข้อมูลด้านกายภาพ การเก็บรูปภาพ และแบบสัมภาษณ์ผู้ดูแลหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อทราบถึงการใช้งานพื้นที่ ขั้นตอนที่ 3 คือการเก็บข้อมูลภาคสนาม โดยรวบรวมข้อมูลด้านกายภาพของอาคาร เพื่อให้ได้มาซึ่งปัญหาด้านกายภาพ โดยข้อมูลที่ได้จะนำมาสรุปผลการศึกษาโดยแบ่งเป็น 2 ส่วน

ส่วนที่ 1 การศึกษาข้อมูลด้านสภาพกายภาพอาคาร จากการรวบรวมข้อมูลด้านกายภาพของอาคาร ประกอบด้วย ข้อมูลทั่วไปของอาคาร องค์ประกอบและข้อมูลด้านกายภาพอาคาร การบริหารจัดการและการบำรุงรักษา กฎเกณฑ์และข้อตกลงในการเช่าพักอาศัย เพื่อทราบถึงประเด็นปัญหาด้านกายภาพ โดยการศึกษา สังเกตและการสัมภาษณ์อย่างไม่เป็นทางการจากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการดูแลอะพาร์ตเมนต์ หรือผู้พักอาศัย เพื่อทราบถึงความสัมพันธ์ของการแก้ปัญหาและพฤติกรรมผู้พักอาศัย โดยมีขอบเขตด้านสถานที่คือ “อะพาร์ตเมนต์ ” ทั้ง 5 อาคารดังภาพ 1

ส่วนที่ 2 การประเมินปัญหาด้านกายภาพ ด้วยการสำรวจแบบมีส่วนร่วมในการเก็บข้อมูลภาคสนาม โดยการแบ่งข้อมูลหมวดหมู่จากทฤษฎีด้านลักษณะกายภาพอาคาร และผลจากการรวบรวมข้อมูลส่วนที่ 1 เพื่อประเมินสภาพปัญหาของอะพาร์ตเมนต์ โดยแบ่งเป็น องค์ประกอบอาคาร สภาพแวดล้อมกายภาพ การดูแลรักษาและซ่อมบำรุงกายภาพ ด้วยการลงพื้นที่ด้วยการใช้แบบประเมินและการสังเกต จากเกณฑ์การให้คะแนน 5 ระดับแทนการใช้งานและสภาพกายภาพของอาคาร ได้แก่ ระดับ 5 คือ ใช้งานได้ดีเยี่ยม ระดับ 4 คือ ไม่เป็นปัญหา ระดับ 3 คือ เป็นปัญหามานกลาง ระดับ 2 คือ มีปัญหามาก ระดับ 1 คือ ไม่สามารถใช้งานได้ โดยเก็บข้อมูลทั้งหมด 7 วัน แบ่งเป็น 3 ช่วงเวลาได้แก่ 8:00 - 11:00, 12:00 - 16:00, 17:00 - 20:00 น. โดยมีภาพรวมการเก็บข้อมูลดังภาพ 3



ภาพ 3 แผนภาพแสดงขั้นตอนในการวิจัย

ที่มา: ผู้วิจัย

ผลการศึกษา

ผลการศึกษาส่วนที่ 1 ข้อมูลด้านสภาพกายภาพของอะพาร์ตเมนต์

1.สภาพอาคารและข้อมูลด้านกายภาพ จากการเก็บข้อมูลที่พักอาศัย (อะพาร์ตเมนต์) ในพื้นที่ศึกษาพบว่า อะพาร์ตเมนต์ทุกแห่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ที่มีอายุระหว่าง 16 - 27 ปี โดยมีจำนวน 5 - 8 ชั้น โดยที่ค่าเช่าเฉลี่ยจะขึ้นอยู่กับอายุของอาคารโดยมีราคาเช่าตั้งแต่ 1,600 บาท - 2,500 บาท/ห้อง/เดือน ผู้พักอาศัยหลักเป็นพนักงานโรงงานอุตสาหกรรม นอกจากนี้อาคารบางส่วนได้มีการปรับปรุงกายภาพเบื้องต้นด้วยการทาสีใหม่ทั้งหมด หรือทาสีภายนอกบางส่วน และต่อเติมอาคารตามพฤติกรรมผู้เช่า ได้แก่ พื้นที่ทางเดินหน้าอาคาร และเพิ่มพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับแนวคิดการบริหารรักษาทางด้านกายภาพของผู้ประกอบการของแต่ละอะพาร์ตเมนต์ และกฎเกณฑ์ของอะพาร์ตเมนต์ ที่วางไว้สำหรับผู้พักอาศัย

2.ด้านการบริหารจัดการ จากการสัมภาษณ์พบว่าผู้ประกอบการของอะพาร์ตเมนต์ส่วนมากมีความเข้าใจเรื่องของกลุ่มลูกค้าที่เป็นกลุ่มพนักงานโรงงาน จึงมีแนวคิดเกี่ยวกับการปรับตัวของอะพาร์ตเมนต์ และดูแลรักษาและซ่อมบำรุง อะพาร์ตเมนต์อย่างสม่ำเสมอด้วยการใช้งบประมาณที่น้อยเพื่อลดต้นทุน โดยการซ่อมบำรุงรักษาจะแบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่

1) ซ่อมบำรุงโครงสร้างพบว่ามีการตรวจสอบโครงสร้างอาคารและปรับปรุงต่อเติมอาคาร ตามแนวคิดในการบริหารจัดการของผู้ประกอบการอะพาร์ตเมนต์ และขึ้นอยู่กับปัญหาที่พบจากอายุของอาคารและความต้องการของผู้พักอาศัยที่ทำให้ต้องมีการซ่อมบำรุงและต่อเติม เพื่อให้ใช้งานได้เหมือนเดิมหรือตอบสนองกับปัญหาที่เกิดขึ้นของแต่ละอะพาร์ตเมนต์

2) ซ่อมบำรุงด้านงานสถาปัตยกรรม พบว่ามีบางส่วนที่ให้ความสำคัญกับงานพื้น ทางเข้าและทางเดิน และมีการทาสีภายนอกเพื่อให้ผิวอาคารภายนอกดูใหม่และสวยงาม ได้แก่ ภูมิทัศน์ชั้น ซุ้มมรกต และ ซุ้มมรกตเพลส นอกจากนี้ งานต่อเติม

หลังคาทำทุกอาคารยกเว้น แกรนด์แมนชั่น นอกจากนี้ด้านงานฝ้าเพดาน การให้แสงสว่าง งานประตูกุณต่าง งานผนัง และ สุขภัณฑ์ มีการดูแลและซ่อมบำรุงทุกอาคารตามการใช้งาน

3) การดูแลและซ่อมบำรุงงานระบบ พบว่าทุกอาคารมีการซ่อมบำรุงงานระบบอย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากเป็นปัจจัยที่ มักจะเกิดปัญหากับการใช้งานของผู้เช่าที่พักอาศัย อาทิเช่น ปัญหาน้ำรั่ว ไฟดับ อุปกรณ์ภายในชำรุด ส่งผลให้มีการซ่อมบำรุง อยู่สม่ำเสมอด้วยความถี่ที่ไม่แน่นอน

3.ลักษณะปัญหา จากการแบ่งขอบเขตในการศึกษาเป็น 4 ส่วน ได้แก่ 1) สภาพอาคารภายนอก มีปัญหาอยู่ใน เกณฑ์ปานกลาง โดยพบว่า ส่วนใหญ่มีรอยแตกร้าวตามเปลือกอาคาร แต่มีการทาสีใหม่และปรับปรุงเป็น 4 ใน 5 ของอะพาร์ต เมนต์ ทั้งหมด ซึ่งยังมีรอยขีดของสีบ้าง ดังภาพ 4 2) สภาพอาคารภายใน มีปัญหาอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง โดยพบว่าทางเดิน ภายในอาคารทุกหลังมีรอยแตกร้าวและมีพื้นที่ต่างระดับบ้าง แต่อะพาร์ตเมนต์ส่วนมากก็มีนโยบายในการดูแลรักษาความ สะอาดของพื้นที่ทางเดินอยู่เป็นประจำ และในบริเวณโถงทางเข้าก็มีการใช้กระเบื้องในการปูผิวทำให้ทำความสะอาดได้ง่าย นอกจากนี้ยังพบว่าทางเดินในอาคารไม่สามารถใช้สัญจรได้ในบางเวลา เนื่องจากที่จอดรถจักรยานยนต์ไม่พอ จึงต้องนำขึ้นมา จอดบนทางเดินและทางเข้า ทำให้สัญจรได้ไม่เต็มพื้นที่ ดังภาพ 5,7 3) ระบบประกอบอาคาร อยู่ในเกณฑ์ที่เป็นปัญหา เนื่องจากมีเพียง 2 ใน 5 มีการให้ความสำคัญกับความสว่างของทางเข้า ทำให้ทางเข้าของอะพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่ค่อนข้างมืด และทุกอาคารมีปัญหาเรื่องระบบน้ำเนื่องจากไม่ได้มีการออกแบบพื้นที่สำหรับตั้งเครื่องกวดน้ำและเครื่องซักผ้า ทำให้ต้องต่อ ท่อลอยและจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับการบำรุงรักษาท่อโดยรอบอาคารเป็นพิเศษเพื่อป้องกันท่อตันและรั่ว หรือปัญหา เกี่ยวกับถังแซ็กใต้อาคาร ดังภาพ 6 4) สภาพสถานที่ อยู่ในเกณฑ์ที่เป็นปัญหามากที่สุด เนื่องจากกิจกรรมของผู้พักอาศัยและ พ่อค้าแม่ค้าภายในอะพาร์ตเมนต์ ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงของกายภาพพื้นที่ในช่วงเวลาตอนเย็น อันเกิดจากการตั้งร้านค้า ขวางทางเดิน ส่งผลให้ไม่สามารถใช้สัญจรหรือจอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ได้ นอกจากนี้ยังมีปัญหาการทิ้งขยะไม่เป็นที่ส่งผล ต่อความสะอาดและกลิ่น แสงสว่างไม่เพียงพอ ซึ่งปัญหาจำพวกนี้ส่วนมากมักเกิดจากพฤติกรรมของผู้พักอาศัยและการดูแล ของอะพาร์ตเมนต์ ดังภาพ 7, 8 นอกจากนี้ยังพบว่า 1 ใน 5 ของกลุ่มตัวอย่างไม่มีพื้นที่สีเขียว จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ พบว่าบางอาคารให้ความสำคัญกับการวางกระถางต้นไม้ เนื่องจากส่งเสริมให้อะพาร์ตเมนต์มีภาพลักษณ์และสภาพแวดล้อมใน การอยู่อาศัยที่ดียิ่งขึ้น



ภาพ 4 สภาพสีภายนอกอาคาร



ภาพ 5 สภาพพื้นทางเดินภายใน



ภาพ 6 การต่อเติมท่อ



ภาพ 7 ปัญหาพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์



ภาพ 8 ปัญหากลิ่นจากการต่อเติมถึงขยะ

ที่มา: ผู้วิจัย

ผลการศึกษาส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ปัญหาด้านกายภาพและข้อจำกัดในการแก้ไขปัญหาด้านกายภาพ

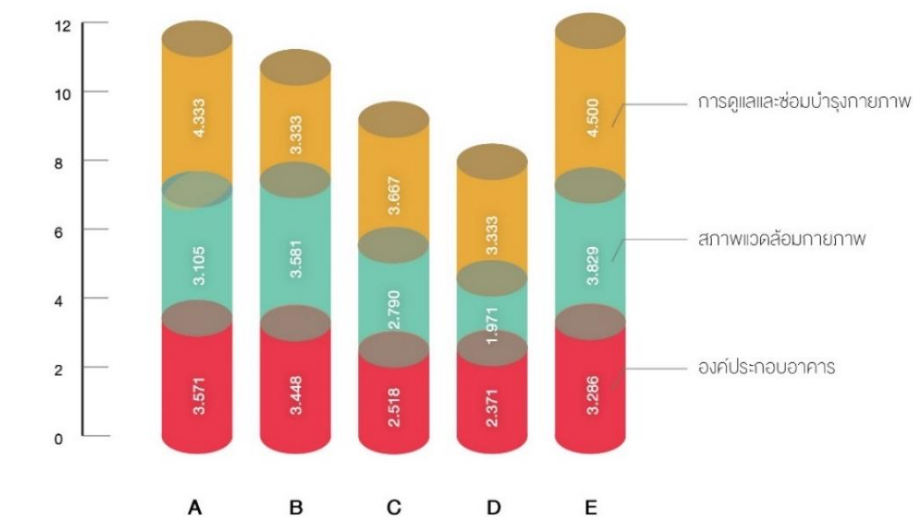
จากการรวบรวมข้อมูลค่าเฉลี่ยและเปรียบเทียบผลของการประเมินปัญหาด้านกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ ได้ผลดังตาราง 1 โดยการให้คะแนน 1 – 5 เพื่อแสดงระดับของปัญหา โดยหัวข้อของตารางเกิดจากแยกประเภทของผลการศึกษาส่วนที่ 1 โดยจะนำมาแบ่งเป็น 3 หมวดหมู่ ได้แก่ 1) องค์ประกอบอาคาร 2) สภาพแวดล้อมกายภาพ 3) การดูแลและบำรุงรักษา

ตาราง 1 ตารางแสดงผลการประเมินค่าเฉลี่ยในประเด็นของปัญหาด้านกายภาพของอะพาร์ตเมนต์

ประเด็นของปัญหาด้านกายภาพ	แกรนด์แมนชั่น		กามิแมนชั่น		ถาวรแมนชั่น		ชัยมงคล แมนชั่น		ชัยมงคลเพลส	
	Mean	SD	Mean	SD	Mean	SD	Mean	SD	Mean	SD
1.องค์ประกอบอาคาร	3.63	0.15	3.45	0.15	2.53	0.32	2.37	0.29	3.29	0.16
1.1 สภาพภายนอกของอาคารมีความสมบูรณ์ (สี รอยแตกร้าว)	3.00	0.00	3.00	0.00	3.00	0.00	3.00	0.00	4.00	0.00
1.2 สภาพภายในของอาคารมีความสมบูรณ์ (สี รอยแตกร้าว วัสดุปิดผิว)	4.00	0.00	3.00	0.00	3.00	0.00	2.00	0.00	4.00	0.00
1.3 ทางเดินด้านหน้าอาคาร ทางเข้า	4.00	0.00	2.33	0.48	2.67	0.48	2.67	0.48	4.00	0.00
1.4 สภาพเฉลี่ยทางเข้าและโถงบันได	3.00	0.00	5.00	0.00	2.47	0.51	2.48	0.51	3.00	0.00
1.5 ช่องเปิดและพื้นที่รอบข้าง	4.00	0.00	2.67	0.48	2.67	0.48	2.00	0.00	3.00	0.00
1.6 พื้นที่นั่งพักรับรอง	3.00	0.00	1.00	0.00	1.57	0.51	2.76	0.44	1.00	0.00
1.7 พื้นที่ทิ้งขยะมีความเหมาะสม เพียงพอ	3.81	0.60	4.00	0.00	2.48	0.68	1.67	0.48	3.71	0.64
1.8 จำนวนที่จอดรถยนต์ จักรยานยนต์ มีความเพียงพอ	3.90	0.77	3.77	0.51	2.48	0.51	2.48	0.51	3.48	0.51
1.9 ตำแหน่งในการวางตู้กดน้ำและเครื่องซักผ้า หยอดเหรียญเหมาะสม	2.00	0.00	5.00	0.00	2.00	0.00	2.67	0.48	2.67	0.48
1.10 บันไดหลักและลิฟต์มีขนาดเหมาะสมและสามารถใช้งานได้	5.00	0.00	5.00	0.00	3.00	0.00	2.00	0.00	4.00	0.00
2.สภาพแวดล้อมทางกายภาพ	3.10	0.29	3.58	0.37	2.79	0.51	1.97	0.44	3.83	0.23
2.1 อาคารไม่มีกลิ่นรบกวน	3.57	0.51	3.48	0.68	2.91	0.89	1.33	0.48	3.67	0.48
2.2 อาคารและทางเข้ามีแสงสว่างเพียงพอ	3.00	0.00	4.33	0.48	2.67	0.48	1.67	0.97	4.00	0.00
2.3 อาคารมีการถ่ายเทอากาศและไม่อับชื้น	4.00	0.00	4.00	0.00	2.67	0.48	2.00	0.00	4.00	0.00
2.4 ความสะอาดของพื้นและผิวสัมผัส	3.95	0.92	4.09	0.70	3.71	0.72	2.86	0.73	4.48	0.68
2.5 ปริมาณพื้นที่สีเขียวและต้นไม้	1.00	0.00	2.00	0.00	2.00	0.00	2.00	0.00	3.00	0.00
3.การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ	4.33	0.24	3.33	0.24	3.67	0.24	3.33	0.24	4.50	0.00
3.1 โครงสร้างมีความแข็งแรง ปลอดภัย	5.00	0.00	4.00	0.00	4.00	0.00	4.00	0.00	5.00	0.00
3.2 งานซ่อมแซม ต่อเติม สัมพันธ์กับปัญหาและใช้งานได้ดี	3.67	0.48	2.67	0.48	3.33	0.48	2.67	0.48	4.00	0.00

ที่มา: ผู้วิจัย

จากผลการประเมินของตารางที่ 1 และการสรุปดังภาพ 5 โดยพิจารณาจากค่าคะแนนทำให้เห็นถึงระดับของประเด็นปัญหาด้านกายภาพ จึงสามารถสรุปได้ว่าอะพาร์ตเมนต์ ที่มีปัญหาด้านกายภาพมากที่สุด 2 แห่ง ได้แก่ ถาวรแมนชั่นและชัยมงคล แมนชั่น และอีก 3 แห่งที่พบปัญหาในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยของแต่ละหมวดหมู่ดังตารางที่ 2



ภาพ 9 สรุปผลการประเมินและเปรียบเทียบปัญหาด้านกายภาพของอะพาร์ตเมนต์
หมายเหตุ A = แกรนด์แมนชั่น, B = ภาณี แมนชั่น, C= ถาวร แมนชั่น, D= ชัยมงคลแมนชั่น, E= ชัยมงคล เฟลต
ที่มา: ผู้วิจัย

ตาราง 2 สรุปค่าเฉลี่ยและความสัมพันธ์กับราคาค่าเช่า

ประเด็นปัญหา	แกรนด์ แมนชั่น		ภาณี แมนชั่น		ถาวร แมนชั่น		ชัยมงคล แมนชั่น		ชัยมงคล เฟลต		Mean
	Mean	ลำดับ	Mean	ลำดับ	Mean	ลำดับ	Mean	ลำดับ	Mean	ลำดับ	
1.องค์ประกอบอาคาร	3.571	1	3.448	3	2.518	5	2.371	4	3.286	2	3.045
2.สภาพแวดล้อมทางกายภาพ	3.105	3	3.581	1	2.790	4	1.971	5	3.829	2	3.055
3.การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ	4.333	2	3.333	4	3.667	3	3.333	4	4.500	1	3.833
4.ราคาค่าเช่า	2,500 บาท/เดือน		2,000 บาท/เดือน		1,600 บาท/เดือน		1,800 บาท/เดือน		2,500 บาท/เดือน		
5.อายุอาคาร	17		23		28		23		17		

ที่มา: ผู้วิจัย

ตาราง 3 สรุปอุปสรรคในการบริหารจัดการและแนวทางการจัดการปัญหา

ประเด็นปัญหา	มีปัญหาด้านกายภาพ	อุปสรรคในการบริหารจัดการ	แนวทางการจัดการปัญหา
	บริหารจัดการได้ดีที่สุด		
1. องค์ประกอบกายภาพ	ถาวร, ชัยมงคล	1) สภาพสีภายนอกและแตกร้าว 2) วัสดุทางเดินแตกร้าว 3) พื้นที่รอบข้างแคบ มีดและอากาศไม่ถ่ายเท 4) พื้นที่ยังขยี้สั่นและปัญหาความสะอาด 5) จำนวนที่จอดรถยานยนต์ไม่เพียงพอ	1), 2) มีแนวคิดในการซ่อมบำรุง และเลือกวัสดุปิดผิวที่เหมาะสม 3) อาคารมีการออกแบบพื้นที่รอบข้างให้สามารถเดินผ่านได้ 4) กำหนดที่ทิ้งขยะใหม่ โดยวางไว้ด้านข้างอาคารและไม่ลึกเกินไป 5) มีการออกแบบ ต่อเติมที่จอดรถยานยนต์ไว้ด้านหลังอาคาร
	แกรนด์, ภาณี		

ประเด็นปัญหา	มีปัญหาด้านกายภาพ	อุปสรรคในการบริหารจัดการ	แนวทางการจัดการปัญหา
	บริหารจัดการได้ดีที่สุด		
		6) การต่อเติมการวางตู้กดน้ำ เครื่องซักผ้าขวางทางเดิน 7) ทางเดินไม่สามารถเดินได้บางเวลา	6) ออกแบบ เตรียมพื้นที่ไว้สำหรับวางเครื่องซักผ้าและตู้กดน้ำ 7) กำหนดเงื่อนไขในการตั้งร้านค้า
2.สภาพแวดล้อมทางกายภาพ	ถาวร, ชัยมงคล	1) อาคารมีกลิ่นจากอาหารและขยะ 2) ทางเข้าและโถงบันไดมืด 3) อากาศไม่ถ่ายเท 4) พื้นผิวไม่สะอาด	1) กำหนดร้านค้าและตำแหน่งถังขยะ 2) ทางเข้าและช่องเปิดมีขนาดใหญ่ 3) เปลี่ยนช่องเปิดปูนเป็นบานเกร็ด 4) กำหนดพื้นที่และความถี่ในการทำ ความสะอาด
	ภามี, ชัยมงคลเพลส		
3.การดูแลและซ่อมบำรุงกายภาพ	ภามี, ชัยมงคล	1) การต่อเติมทางเดินต่างระดับและหลายวัสดุจากผู้เช่าร้านค้า 2) การเพิ่มพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์โดยให้ขึ้นมาจอดบนอาคาร	1) ต่อเติมพื้นทางเดินโดยผู้ประกอบการเป็นคนกำหนดรูปแบบ 2) ต่อเติมที่จอดรถจักรยานยนต์บริเวณพื้นที่ว่างหลังอาคาร
	แกรนด์, ชัยมงคลเพลส		

ที่มา: ผู้วิจัย

จากการวิเคราะห์ข้อมูลดังตารางที่ 2 และ 3 พบว่าแต่ละอะพาร์ตเมนต์ มีปัญหาด้านกายภาพที่แตกต่างกัน โดยปัญหาที่มีอุปสรรคมากเป็นลำดับที่ 1 ได้แก่ ปัญหาด้านองค์ประกอบอาคาร มักจะมีปัญหาเกี่ยวกับ ทางเดิน โถงทางเข้า พื้นที่นั่งพักคอย จำนวนที่จอดรถ พื้นที่ทิ้งขยะ ตำแหน่งของเครื่องซักผ้าและตู้กดน้ำ ลำดับที่ 2 สภาพแวดล้อมกายภาพ มักพบปัญหาด้าน กลิ่น อากาศไม่ถ่ายเท แสงสว่าง และความสะอาดของพื้นผิว และมีอุปสรรคเล็กน้อย ได้แก่ ด้านการดูแลและซ่อมบำรุง พบว่าเป็นปัญหาเกี่ยวกับการต่อเติมอาคารแล้วไม่สัมพันธ์กับการใช้งาน ซึ่งจากการศึกษาปัญหาและวิธีการแก้ไขปัญหาด้านกายภาพของกลุ่มตัวอย่าง สามารถสรุปความสัมพันธ์กับพฤติกรรมผู้พักอาศัยได้ดังตารางที่ 4

ตาราง 4 สรุปความสัมพันธ์ระหว่างพฤติกรรมผู้เช่าที่พักอาศัยและการแก้ปัญหาของกลุ่มตัวอย่าง

พฤติกรรมผู้พักอาศัย (พนักงานโรงงาน)	ผลการศึกษา (แนวทางการแก้ไขปัญหของอะพาร์ตเมนต์)
1. ทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งงาน	กลุ่มตัวอย่างเป็น “อะพาร์ตเมนต์” ที่ตั้งอยู่ในหมู่บ้านนครชัยมงคล วิลล่าทั้งหมด ซึ่งเป็นชุมชนที่อยู่ใกล้กับนิคมฯ มากที่สุด (1.9 กม.) โดยการกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกและแก้ปัญหาด้วยการต่อเติมตามพฤติกรรมผู้เช่า
2. สภาพแวดล้อมที่สะดวก ปลอดภัย	
3. รูปแบบที่พักอาศัย ที่สามารถรองรับจำนวนคนจากนิคมฯ	
4. สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน	การเพิ่มที่จอดรถจักรยานยนต์ และพื้นที่ซักผ้า
5. ความสะอาด แสงสว่าง อากาศถ่ายเท	เพิ่มความถี่ในการทำ ความสะอาด ติดตั้งTimer ไฟในตอนกลางวัน เปลี่ยนช่องเปิดปูนเป็นบานเกร็ด
6. อัตราค่าเช่า 1,000-2,500 บาท/เดือน	1,600 – 2,500 บาท/เดือน
7. ระบบรักษาความปลอดภัย	กลุ่มตัวอย่าง มีโต๊ะ ปรก. และกล้องวงจรปิด บริเวณทางเข้า

ที่มา: ผู้วิจัย

สรุปผลงานวิจัย

จากการศึกษาปัญหาด้านกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ภายในหมู่บ้านนครชัยมงคลวิลล่า สะท้อนให้เห็นถึงปัญหาด้านกายภาพที่เกิดขึ้นกับอะพาร์ตเมนต์ และการดูแลรักษาอาคารซึ่งเป็นการจัดการปัญหาด้วยการรับมือแบบเชิงรับ ซึ่งหมายถึงการจัดการกับปัญหาต่อเมื่อเกิดปัญหาแล้วจึงวิเคราะห์หาทางแก้ไข ซึ่งบางปัญหาอาจจะจำเป็นที่จะต้องใช้ความรู้ความเข้าใจ

ในเรื่องของกายภาพอาคารและพฤติกรรมของผู้เช่า ผู้วิจัยจึงนำผลจากการประเมินปัญหาด้านกายภาพ (ส่วนที่2) พิจารณาร่วมกับผลจากการรวบรวมข้อมูลด้านสภาพกายภาพ (ส่วนที่1) ไปสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอะพาร์ตเมนต์ ทั้ง 5 อาคาร เพื่อใช้ข้อมูลทั้งสามส่วนในการศึกษาสาเหตุ และวิธีการแก้ปัญหาด้านกายภาพของอะพาร์ตเมนต์ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้พักอาศัย พบว่ามีประเด็นที่ส่งผลต่อการเกิดปัญหาอยู่ 3 ประเด็น ได้แก่

1) ปัญหาที่เกิดจากสภาพของอาคาร องค์ประกอบด้านกายภาพต่าง ๆ เช่น อายุของอาคารและการวางผัง ในกรณีที่ไม่ได้มีงานวิจัยในครั้งนี้นพบว่าการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมตามช่วงเวลา และยุคสมัย เช่น การตั้งร้านค้าข้างทาง หรือความต้องการจำนวนที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการไม่สามารถปรับตัวและแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3) ปัญหาที่เกิดจากการบริหารจัดการและแก้ไขปัญหา การวางแผนในการต่อเติมหรือรองรับกับพฤติกรรมการใช้งานตั้งแต่แรก จึงส่งผลให้เกิดปัญหาด้านกายภาพ อาทิเช่น การต่อเติมพื้นที่ทางเดินต่างระดับ การเดินที่ลื่นสำหรับตุ๊กตน้ำและเครื่องซักผ้า ซึ่งบางปัญหาอาจเป็นปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ หรือการลดคุณภาพของอุปกรณ์เพื่อประหยัดงบประมาณ ส่งผลให้อาคารเกิดความเสื่อมโทรมและเกิดปัญหาด้านกายภาพ

2) ปัญหาที่เกิดจากผู้พักอาศัย เกิดจากพฤติกรรมของผู้พักอาศัยที่ส่งผลต่อการใช้งานอาคารและสภาพอาคาร โดยเกิดขึ้นจากแนวคิด นโยบายและจัดการกับปัญหาของผู้ดูแลและผู้ประกอบการ ที่ขาดความรู้เฉพาะด้านเกี่ยวกับปัญหาและพฤติกรรมการใช้งานของผู้พักอาศัย ส่งผลให้การแก้ไขปัญหาไม่สัมพันธ์กับการใช้งาน อย่างเช่น การต่อเติมและการเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพไม่เพียงพอ โดยมักจะก่อให้เกิดปัญหาด้านความสะอาด กลิ่น การใช้งานพื้นที่และอุปกรณ์ หรือการต่อเติมโดยไม่สัมพันธ์กับปัญหา ซึ่งเป็นสาเหตุให้สภาพอาคารที่ถึงแม้จะมีองค์ประกอบด้านกายภาพที่คล้ายกัน ถ้าแก้ไขปัญหาอย่างไม่เหมาะสมก็จะเกิดปัญหาในปริมาณที่ต่างกันได้

ข้อเสนอแนะ

จากการสรุปผลการศึกษา ผู้วิจัยจึงได้สามารถสรุปเป็นข้อเสนอแนะแก่ผู้ประกอบการ 2 ส่วนดังนี้

ด้านอาคาร หรือ ปัญหาด้านกายภาพภายนอกและภายในอาคาร ควรมีการวางแผนในการบำรุงรักษาด้านภาพลักษณ์และการใช้งาน และติดตามหรือบันทึกผลในการจัดการกับปัญหาอย่างสม่ำเสมอ เพื่อที่จะสามารถประเมินผลของการแก้ไข และนำมากำหนดงบประมาณที่เหมาะสมและเป็นระบบมากยิ่งขึ้น รวมถึงให้ความสำคัญกับการเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพเหมาะสม นอกจากนี้ควรมีนโยบายในการให้ผู้พักอาศัยได้มีส่วนร่วมในการดูแลรักษา หรือปฏิบัติตาม เพื่อลดโอกาสการเกิดปัญหาที่เกิดขึ้นจากพฤติกรรม กิจกรรมของผู้พักอาศัยในอนาคต

ด้านบุคลากร ซึ่งหมายถึงผู้ประกอบการ ควรทำความเข้าใจกับสาเหตุของปัญหาและวิธีการรับมือกับปัญหาที่เกิดขึ้นแก่ตนเองและบุคลากรในองค์กรที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการดูแล เพื่อที่จะพัฒนาความรู้และประสบการณ์และสามารถนำไปวางแผนในการรับมือกับปัญหาด้านกายภาพ เพื่อที่จะเข้าใจและรับมือกับอุปสรรคที่เกิดขึ้นตามการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้พักอาศัย นอกจากนี้ควรมีการคัดเลือกบุคลากรที่จะมาดูแลอะพาร์ตเมนต์ และมีเกณฑ์การเลือกผู้พักอาศัย

ข้อสังเกตเพิ่มเติม

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการของกลุ่มตัวอย่างเพิ่มเติม พบว่าผู้ประกอบการแต่ละท่านให้ความสำคัญเกี่ยวกับการปรับปรุงกายภาพไม่เท่ากัน โดย 3 ท่านมีความเห็นว่าการปรับปรุงกายภาพให้ดีขึ้นไปมากกว่านี้ไม่ได้ส่งผลให้สามารถเก็บค่าเช่าได้สูงขึ้น หรืออัตราการเช่าพักมากขึ้นกว่าเดิมอีกแล้ว เนื่องจากพฤติกรรมการเช่าด้านทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้แหล่งงาน และอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมกับพนักงานโรงงาน จึงมีแนวคิดในการแก้ไขและปรับปรุงกายภาพเท่าที่จำเป็นเท่านั้น และอีก 2 ท่านให้ความเห็นว่าควรดูแลรักษาอะพาร์ตเมนต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ ถึงแม้จะไม่เพิ่มอัตราค่าเช่าก็ตาม

บรรณานุกรม

- ชนัญญา ประดิษฐารมณ. (2559). แนวทางการบริหารจัดการอพาร์ทเมนต์สำหรับกลุ่มคนงานโรงงาน กลุ่มนิสิตนักศึกษา และกลุ่มพนักงานบริษัท: กรณีศึกษา อพาร์ทเมนต์ในเขตลาดกระบัง เขตบางกะปิ และเขตดินแดง. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).
- บริษัท นวนคร จำกัด. (2561). รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการสิ่งแวดล้อม บริษัท นวนคร จำกัด: ผลการปฏิบัติตามมาตรการสิ่งแวดล้อม กรกฎาคม-ธันวาคม 61. กรุงเทพฯ: บริษัท นวนคร จำกัด.
- พนทิพย์ วงศ์สุขชาติกุล. (2558). ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักสำหรับการอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์).
- พินดา ร้อยดวง. (2549). ปัจจัยกำหนดการตัดสินใจเช่าห้องพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).
- พัลลภ กฤตยานวัช. (2548). แนวทางการลงทุนและบริหารกิจการ. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, 11, 63-68.
- สุชาดา สอนยางกูร. (2550). ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้เช่าอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า: กรณีศึกษาบริเวณถนนอ่อนนุช. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).
- เสริชย์ โชติพานิช. (2553). การบริหารทรัพยากรกายภาพหลักการและทฤษฎี. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- หทัยรัตน์ ไชยบูรณ์. (2548). รูปแบบของแหล่งที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานอุตสาหกรรมในจังหวัดปทุมธานี. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).
- อนุชา กุลวิสุทธิ. (2556). คู่มือสภาพทางการเงินด้วยอลังหาให้เช่า อพาร์ทเมนต์ คอนโดฯ หอพัก. กรุงเทพมหานคร: บริษัทโรงพิมพ์อักษรสัมพันธ์ จำกัด.
- อลงกรณ์ จันทรเกษม. (2548). ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม: กรณีศึกษา โรงงานขนาดใหญ่ในเขตอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัด ปทุมธานี. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).
- Zietz, Emily N. (2003). Multifamily housing: A review of theory and evidence. *The Journal of Real Estate Research*, 25(2), 185-244.