

ภคพร ช้อนทอง : การปฏิบัติงานด้านกายภาพและพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร : หมู่บ้านกรณีศึกษา 30 หมู่บ้านในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล (FACILITY SERVICE OPERATIONS IN COMMON AREAS OF PRIVATE HOUSING PROJECTS : CASE STUDIES OF 30 HOUSING PROJECTS IN BANGKOK AND SUBURB) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ. ดร. เสริชญ์ โชติพานิช, 109หน้า.

การปฏิบัติงานดูแลทรัพย์สินส่วนกลางด้านกายภาพและพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรเป็นองค์ประกอบที่ส่งผลต่อสภาพแวดล้อม สภาพทางกายภาพและความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัย แต่ที่ผ่านมามงานดูแลพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรมีความหลากหลาย ไม่มีระบบชัดเจนถึงแม้ว่ากฎหมายที่ออกมา 3 ฉบับสำคัญ ที่เกี่ยวกับหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522 , พรบ.จัดสรรที่ดิน 2543 และ กฎกระทรวงว่าด้วยการขออนุญาตระเบียบจัดตั้งการบริหาร การควบคุมและยกเลิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร 2545 นั้นที่ได้พูดไว้เพียงกว้าง ๆว่าให้ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี แต่ไม่ได้มีระบุให้ชัดเจนถึงขอบเขต วิธีการปฏิบัติงานในงานดังกล่าว การศึกษาค้นคว้าจึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา ขอบเขต รูปแบบ วิธีการปฏิบัติงาน โดยใช้การรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ ผู้จัดการหมู่บ้านและผู้ปฏิบัติงาน สังเกตการปฏิบัติงาน จากหมู่บ้านกรณีศึกษาจำนวน 30 หมู่บ้านที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล 3 ระดับราคาได้แก่ หมู่บ้านระดับราคาต่ำ ราคาตั้งแต่ 599,000 – 1,000,000 บาท หมู่บ้านระดับราคาปานกลาง ราคาตั้งแต่ 1,000,001 – 3,500,000 บาทและหมู่บ้านระดับราคาสูง ราคาตั้งแต่ 3,500,000 บาทขึ้นไป

จากการศึกษา พบงานบริการสำหรับพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้าน 7 งาน ได้แก่ งานรักษาความปลอดภัย, งานดูแลสวนและภูมิทัศน์, งานกวาดถนน, งานเก็บขยะ, งานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค, งานบำรุงรักษาสโมสรร, งานกำจัดแมลง และพบว่า งานบริการและวิธีการปฏิบัติงานที่ทุกหมู่บ้านจัดให้มีเหมือนกันมี 4 งาน ได้แก่ 1. งานรักษาความปลอดภัยเกี่ยวข้องกับการตรวจตราการเข้า-ออก บุคคลภายนอก และการลาดตระเวนโดยรอบโครงการ 2. งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ ได้แก่ รดน้ำต้นไม้ ตัดแต่งกิ่ง - ตัดหญ้า ใส่ปุ๋ยป้องกันศัตรูพืช 3. งานกวาดถนน ได้แก่ กวาดเศษใบไม้กำจัดวัชพืชบนพื้นถนนเมน ถนนซอย ตลอดจนกวาดรางน้ำ และบ่อพัก 4. งานเก็บขยะ จัดเก็บโดยเทศบาลสัปดาห์ละ 2 ครั้ง

จากผลการศึกษาพบว่าจำนวนงานบริการและวิธีการปฏิบัติงานของหมู่บ้านแตกต่างกันตามลักษณะทางกายภาพและสิ่งอำนวยความสะดวก และวิธีการปฏิบัติงานมีความสัมพันธ์กับระดับราคาของหมู่บ้าน โดยพบว่าหมู่บ้านระดับราคาสูงมีขั้นตอนและวิธีการปฏิบัติงานที่มากกว่าหมู่บ้านระดับราคาต่ำและปานกลาง เช่น การดูแลรักษาความปลอดภัย นอกเหนือจากการตรวจตราการเข้า-ออกของบุคคลภายนอก และการลาดตระเวนโดยรอบโครงการ หมู่บ้านจัดให้มีการจัดทำผู้มาติดต่อให้กับบุคคลภายนอก นำไปให้เจ้าของบ้านประทับตราหรือลงชื่อกำกับเพื่อตรวจสอบก่อนออกจากโครงการเป็นต้น งานดูแลสวนและภูมิทัศน์พบว่าหมู่บ้านที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา จะมีการดูแลสวนและภูมิทัศน์มากกว่า คือ การรดน้ำต้นไม้เก็บเศษใบไม้ ตลอดจนกำจัดวัชพืชทุกวัน และตัดแต่งกิ่ง ใส่ปุ๋ย ตัดหญ้า ทุก 15 วัน การจัดการขยะ พบวิธีการปฏิบัติงานในหมู่บ้านระดับราคาต่ำและระดับราคาปานกลางทุกหมู่บ้าน จัดเก็บโดยให้เทศบาลมาเก็บบริเวณบ้านพักอาศัย สัปดาห์ละ 2 ครั้ง และพบว่าหมู่บ้านระดับราคาสูงทุกหมู่บ้านจัดให้พนักงานเข้าเก็บหน้าบ้านทุกวัน และนำขยะไปพักไว้บริเวณด้านหน้าโครงการซึ่งได้มีการจัดเตรียมไว้สำหรับเป็นที่พักขยะโดยให้รถเทศบาลเข้าเก็บบริเวณที่พักขยะด้านหน้าโครงการ สัปดาห์ละ 2 ครั้ง ตลอดจนสภาพแวดล้อมและสุขอนามัยที่ดี

ดังนั้นเพื่อให้การปฏิบัติงานด้านกายภาพและดูแลพื้นที่ส่วนกลาง เกิดความปลอดภัย จึงควรจัดให้มีงานบริการพื้นฐาน 4 งาน ได้แก่ 1. งานดูแลรักษาความปลอดภัย 2. งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ 3. งานกวาดถนน 4. งาน เก็บขยะ สำหรับงานบริการนอกเหนือจากงานดังกล่าว ควรพิจารณาตามความต้องการและความสามารถของการจ่ายเงิน ของผู้พักอาศัยเพราะงานบริการต่าง ๆ ส่งผลต่อต้นทุนและอัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของหมู่บ้าน

5074273625 : MAJOR ARCHITECTURE

KEYWORDS : FACILITY SERVICE OPERATIONS / THE CATEGORY OF COMMON AREA SERVICE

PAKKAPORN CHONTONG: FACILITY SERVICE OPERATIONS IN COMMON AREAS OF PRIVATE HOUSING PROJECTS: CASE STUDIES OF 30 HOUSING PROJECTS IN BANGKOK AND ITS VICINITY. ADVISOR: ASST. PROF. SARICH CHOTIPANICH, Ph.D.,

109 pp.

Facility service operations in common areas of private housing projects are important factors contributing to the environment and facility conditions as well as the well-being of residents. However, these have not been standardized despite three private housing laws, namely the Act B.E. 2522, the Act B.E. 2543, and the Ministerial Regulation in relation to management registration. In addition, the B.E. 2545 only briefly states that common areas have to be in good condition, but the scopes and operation methods have not been clearly specified. Thus, this study aims to investigate the scopes, patterns, and operation methods in this regard. Data were collected from interviews with housing project managers and workers as well as observation of operations. The samples were 30 housing projects in Bangkok and its vicinity, classified into three groups: low-price projects (599,000-1,000,000 baht), mid-price projects (1,000,001-3,500,000 baht), and high-price projects (above 3,500,000 baht).

The results indicated seven categories of common area service: 1) security, 2) gardening and landscaping, 3) road sweeping, 4) waste collection, 5) maintenance of the public utility, 6) maintenance of the clubhouse, and 7) insect elimination. In addition, the study found four services with the operation methods shared by all 30 housing projects: 1) security, which involved examination of entrance and exit of non-residents and patrolling the projects; 2) gardening and landscaping, which involved watering, branch trimming, and use of fertilizers and pesticides; 3) road sweeping, which involved sweeping leaves and eliminating weeds on the roads, lanes, aqueducts, and cesspools; and 4) waste collection, which involved twice-a-week collection by municipal officers.

It was also found that the number of services and operation methods varied according to the physical characteristics and facilities of each project and that operation methods correlated with price. Specifically, the high-price projects had more operation procedures and methods than their low- and mid-range counterparts. For instance, in addition to examining the entrance and exit of non-residents and patrolling, the security service of the high-price projects included issuing visitor cards to non-residents, which had to be endorsed by residents. As for gardening and landscaping, projects during the sales period were taken better care of than those which were not, e.g. daily watering as well as leaf and weed elimination, and fertilizing and grass trimming every fortnight. With regards to waste collection, the low- and mid-price projects had municipal officers serve twice a week. In contrast, the high-price ones prepared their own workers, who, on a daily basis, collected wastes and put them in designated areas in front of the projects. The wastes were then collected by municipal officers twice a week. That is, the environment and hygiene in the high-price projects were better taken care of.

In conclusion, basic facility service operations in common areas of private housing projects should include security, gardening and landscaping, road sweeping, and waste collection. Provision of additional services should depend on residents' needs and financial capabilities, since this will have an effect on costs and thus the rates of common area charge.

D.