

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยเรื่อง แนวทางการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด: ความสัมพันธ์ระหว่างสภาพการณ์จริงและความคาดหวังของผู้ใช้อาคาร มีจุดประสงค์ในการวิจัยเพื่อต้องการทราบถึงแนวทางในการบริหารอาคารชุด และความพึงพอใจของผู้ใช้อาคาร โดยการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารอาคาร และการสอบถามด้วยแบบสอบถามผู้ใช้อาคาร ผู้วิจัยใช้ข้อมูลจาก 2 ส่วนนำมาวิเคราะห์ร่วมกัน เพื่อสรุปหาปัญหาและข้อเท็จจริงจากสภาพการณ์จริง

ในการสำรวจผู้วิจัยได้เลือกศึกษาอาคารชุดจำนวน 4 อาคาร โดยแจกแบบสอบถามกับผู้อยู่อาศัยใน 4 อาคาร ซึ่งจากการคำนวณเพื่อกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างผู้ให้ข้อมูล ณ ช่วงความเชื่อมั่น 96% ความคลาดเคลื่อนไม่เกิน 6% ได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องเก็บรวบรวมข้อมูลขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 201 คนหรือยูนิต แต่มีผู้อยู่อาศัยที่เต็มใจและพร้อมให้ข้อมูลตอบกลับทั้งสิ้น 209 คนหรือยูนิต ซึ่งประกอบด้วย

1. อาคารปิยะสัทธ 15 คนหรือยูนิต
2. อาคารสาทรเฮาส์ 144 คนหรือยูนิต
3. อาคารสาทรพาร์คเพลส 28 คนหรือยูนิต
4. อาคารบ้านฉนวนวงศ์ 22 คนหรือยูนิต

4.1 ลักษณะทางกายภาพของอาคาร

ข้อมูลเบื้องต้นของอาคาร ราคาประเมินทรัพย์สินของอาคารเป็นข้อมูลที่กรมธนารักษ์ประเมินค่าทรัพย์สิน ราคาขายปัจจุบันจะขึ้นอยู่กับราคาตลาด และมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นภายในห้องชุดนั้น ๆ เช่น อาคารสาทรพาร์คเพลส ราคาประเมินอยู่ที่ราคา 25,000 - 33,000 บาทต่อตารางเมตร แต่ราคาซื้อ-ขายในตลาดอสังหาริมทรัพย์ตั้งไว้นั้น ราคาประมาณ 60,000 บาทต่อตารางเมตร (ดังตารางที่ 4.1)

ตารางที่ 4.1
ข้อมูลเบื้องต้นของอาคาร

ลักษณะทาง กายภาพ ของอาคาร	อาคาร ปิยะสาทร	อาคาร สาทรเฮาส์	อาคาร สาทรพาร์คเพลส	อาคาร บ้านฉวนรวงศ์
จำนวนชั้น	35	55	37	23
จำนวนห้อง	140	385	131	95
ปีที่จดทะเบียน	พ.ศ. 2541	พ.ศ. 2540	พ.ศ. 2536	พ.ศ. 2541
ราคาประเมิน (บาท)	50,000 - 63,000	44,000 - 69,500	25,000 - 33,000	57,000 - 65,000
ค่าพื้นที่ส่วนกลาง	30 บาท/ตาราง เมตร	74 บาท/ อัตราส่วน กรรมสิทธิ์	27 บาท/ ตารางเมตร	35 บาท/ อัตราส่วน กรรมสิทธิ์

ตารางที่ 4.2
ข้อมูลเบื้องต้นของฝ่ายบริหารอาคาร

จำนวน	อาคาร ปิยะสาทร	อาคาร สาทรเฮาส์	อาคาร สาทรพาร์คเพลส	อาคาร บ้านฉวนรวงศ์
เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารอาคาร	25	32	37	15
ผู้จัดการอาคาร	1	1	1	1
รองผู้จัดการ	1	1	1	-
พนักงานต้อนรับ	1*	1	1	-
พนักงานธุรการ	2	1	2	1
เจ้าหน้าที่อาคาร	-	1	-	1
ช่างประจำอาคาร	4	5	6	4
พนักงานทำความสะอาด	10	10	12	4
พนักงานรักษาความปลอดภัย	7	12	14	4

ตารางที่ 4.3

อัตราเฉลี่ยของจำนวนพนักงานต่อพื้นที่ความรับผิดชอบ (จำนวนชั้น)

จำนวน	อาคาร			
	ปิยะสาทร	สาทรเฮาส์	สาทรพาร์ค เพลส	บ้านฉวนรวงศ์
ช่างประจำอาคาร	4.00	5.00	6.00	4.00
พนักงานทำความสะอาด	3.50 (10)	5.50 (10)	3.08 (12)	5.75 (4)
พนักงานรักษาความปลอดภัย	5.00 (7)	4.58 (12)	2.64 (14)	5.75 (4)

ข้อมูลการว่าจ้าง บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด ในการบริหารอาคาร ผู้ว่าจ้างสามารถว่าจ้างให้บริษัทเข้าไปดูแลและบริหารระบบบริหารทั้งอาคาร หรือเลือกว่าจ้างเฉพาะฝ่ายก็ได้ ในที่นี้ อาคารปิยะสาทร และอาคารสาทรเฮาส์ว่าจ้างเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารอาคาร ได้แก่ ผู้จัดการฝ่ายบริหารอาคาร พนักงานธุรการ และช่างประจำอาคาร แต่บริษัท สาทรพาร์คเพลส จำกัด ว่าจ้างผู้จัดการฝ่ายบริหาร พนักงานธุรการ เท่านั้น ส่วนเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เจ้าหน้าที่อาคาร และช่างประจำอาคาร เป็นพนักงานประจำของฝ่ายนิติบุคคลอาคาร และอาคารบ้านฉวนรวงศ์ว่าจ้างเพียงผู้จัดการฝ่ายบริหารอาคารเท่านั้น นอกนั้นเป็นลูกจ้างประจำของฝ่ายนิติบุคคลอาคาร

จากตารางที่ 4.2 ข้อมูลเบื้องต้นของฝ่ายบริหารอาคารจะเห็นได้ว่า อาคารบ้านฉวนรวงศ์ มีจำนวนเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารอาคารน้อยที่สุด คือ จำนวน 15 คน เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารอื่น และจำนวนอัตราเฉลี่ยหน้าที่ความรับผิดชอบต่อจำนวนชั้น ช่างประจำอาคารและพนักงานทำความสะอาดอัตราเฉลี่ย 5.75 และพนักงานรักษาความปลอดภัยอัตราเฉลี่ย 5.75 ซึ่งตามมาตรฐานหน้าที่ความรับผิดชอบของการทำงาน (ข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญ) พนักงานทำความสะอาด 1 คน ควรมีหน้าที่รับผิดชอบอาคารทั้งหมด 3 ชั้น พนักงานรักษาความปลอดภัย 1 คน ควรมีหน้าที่รับผิดชอบพื้นที่อาคาร 4-5 ชั้น ซึ่งอาคารบ้านฉวนรวงศ์มีค่าเฉลี่ยหน้าที่ความรับผิดชอบต่อจำนวนพนักงาน 1 คน ในระดับที่สูงมาก ซึ่งหมายความว่า พนักงานทำความสะอาด 1 คนมีหน้าที่รับผิดชอบพื้นที่ 5-6 ชั้น จากมาตรฐาน 3 ชั้น และพนักงานรักษาความปลอดภัย 1 มีหน้าที่รับผิดชอบพื้นที่อาคาร 5-6 ชั้น จากมาตรฐาน 4-5 ชั้น จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการและผู้ออกแบบ ทราบว่าเจ้าของโครงการต้องการลดจำนวนพนักงานเพื่อง่ายต่อการบริหาร จึงได้วางแผนระบบทั้งหมดภายในอาคารอย่างรัดกุม เช่น มีเจ้าหน้าที่อาคารที่รู้เรื่องระบบภายในอาคารตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึง

ปัจจุบัน และมีการวางแผนระยะเวลาในการดูแลและบำรุงรักษาอาคารไว้ล่วงหน้า จัดทำข้อบังคับ เพื่อเป็นหลักปฏิบัติในการอยู่อาศัยร่วมกัน การวางแผนทางการเงิน มีการจัดทำรายรับ-รายจ่าย การวางแผนระบบของอาคารที่ต้องได้รับการบำรุงรักษา หรือมีการตรวจเช็คสภาพในการเปลี่ยนอะไหล่ นอกจากนี้ ได้มีการวางระบบคีย์การ์ด (key card) บริเวณทางเข้า-ออกอาคารทุกแห่ง เพื่อช่วยต่อการควบคุมระบบรักษาความปลอดภัย

ตารางที่ 4.4

สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ลักษณะทางกายภาพ ของอาคาร	อาคาร			
	ปิยะสภาร	สาทรเฮาส์	สาทรพาร์คเพลส	บ้านฉนวนรงค์
สิ่งอำนวยความสะดวก	ตั้งอยู่บนชั้น 7 ได้แก่ สระว่ายน้ำ ชานา ฟิตเนส สเนกเกอร์ และ สควอช	ตั้งอยู่บนชั้น 10 และ 25 ได้แก่ สระว่ายน้ำ ในร่มและสระว่ายน้ำ กลางแจ้ง ชานา ฟิตเนส 2 ห้อง สเนกเกอร์ และห้อง ติวเตอร์	ตั้งอยู่บนชั้น 1 2 และ 5 ได้แก่ สระว่ายน้ำ ชานา สเนกเกอร์ ฟิตเนส สควอช ห้องประชุม ห้องสมุด สนามเทนนิส สนาม บาสฯ และสนามเด็ก เล่น	ตั้งอยู่บนชั้น 18 ได้แก่ สระว่ายน้ำ ชานา ฟิตเนส และสเนกเกอร์
จำนวนลิฟต์	4 ตัว แบ่งเป็น ลิฟต์โดยสาร 3 ตัว ลิฟต์ขนของ 1 ตัว	6 ตัว แบ่งเป็น ลิฟต์โดยสาร 5 ตัว ลิฟต์ขนของ 1 ตัว	4 ตัว แบ่งเป็น ลิฟต์โดยสาร 4 ตัว ลิฟต์ขนของ 1 ตัว	3 ตัว แบ่งเป็น ลิฟต์โดยสาร 2 ตัว ลิฟต์ขนของ 1 ตัว
จำนวนที่จอดรถ	234.00	390.00	275.00	132.00
อัตราที่จอดรถ/ ยูนิต	1.67	1.01	2.09	1.38

จากตารางที่ 4.3 สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร อาคารสาทรพาร์คเพลสมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากที่สุด และมีอายุอาคารมากที่สุด ซึ่งแสดงให้เห็นว่า เจ้าของอาคารเน้นจุดขายในสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร แต่จากการวิเคราะห์การวางตำแหน่งของสิ่งอำนวยความสะดวกบางประเภทยังไม่เหมาะสม จากการสำรวจสระว่ายน้ำของอาคารและฟิตเนส ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ซึ่งระยะการเดินทางไปใช้งานเมื่อออกจากลิฟต์ผู้ให้บริการ

ต้องเดินทางผ่านลิบบีก่อน ซึ่งขาดความเป็นส่วนตัว อีกทั้งบริเวณสระว่ายน้ำเป็นที่โล่งอยู่บริเวณชั้น 1 ซึ่งอยู่ท่ามกลางอาคารสูงข้างเคียง ทำให้ผู้ใช้งานรู้สึกไม่เป็นส่วนตัวเช่นกัน จากการเปรียบเทียบตำแหน่งของสิ่งอำนวยความสะดวกกับอาคารอื่น พบว่า ส่วนใหญ่อาคารชุดวางตำแหน่งของสิ่งอำนวยความสะดวกไว้บริเวณชั้นบนของชั้นจอดรถ หรือบนชั้นที่มีความสูงพอที่จะสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์รอบ ๆ อาคารได้ และถือเป็นจุดขายอย่างหนึ่งของอาคาร เช่น อาคารปิยะสาทร อยู่บริเวณชั้น 7 อาคารสาทรเฮลส์อยู่บริเวณชั้น 10 และชั้น 25 อาคารบ้านฉวนวางค์อยู่บริเวณชั้น 18 เป็นต้น

4.2 ปัญหาที่พบบ่อยในอาคารจากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารอาคาร

จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารอาคาร ผู้วิจัยจึงแบ่งปัญหาที่พบออกตามการบริหารอาคารที่ครอบคลุมถึงงานทั้ง 4 ด้าน ดังนี้

4.2.1 อาคารปิยะสาทร

1. ปัญหาด้านการบริหารซ่อมแซมอาคาร ปัญหาที่เกิดขึ้นได้แก่ ปัญหาที่เกิดจากความล่าช้าในการซ่อมแซม ในส่วนของการซ่อมแซมงานบางจุดต้องอาศัยผู้รับเหมาเข้าไปทำ และในช่วงระยะเวลาในการหาผู้รับเหมาในงานเฉพาะด้านหาได้ยาก งานบางส่วนผู้รับเหมาไม่ยอมเข้าไปทำเนื่องจากได้ค่าตอบแทนน้อย ไม่คุ้มค่า และการดำเนินการกว่าจะแล้วเสร็จจึงใช้เวลานาน จึงเกิดปัญหาความล่าช้าในการซ่อมแซม

2. ปัญหาด้านการบริหารทั่วไป ได้แก่ การให้ความร่วมมือของลูกบ้าน จากการสัมภาษณ์พนักงานธุรการประชาสัมพันธ์ได้ทราบปัญหาว่า ลูกบ้านมักไม่ให้ความสนใจในการอ่านประกาศข้อมูลข่าวสารเพราะลูกบ้านส่วนใหญ่ เป็นนักธุรกิจไม่ค่อยมีเวลาในการอ่านข่าวสารหรือประกาศที่ติดไว้ในบอร์ด ฝ่ายบริหารอาคารจึงทำการแก้ไขโดยการทำใบปลิวสอดไว้ใต้ประตูในกรณีที่มีเรื่องเร่งด่วนหรือสำคัญมาก แต่สามารถลดปัญหาที่เกิดขึ้นได้เพียงบางส่วนเท่านั้น

3. ปัญหาการบริหารด้านการเงิน เนื่องจากอาคารปิยะสาทรมีฝ่ายบริหารอาคารจากบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด การประสานงานไม่พบปัญหาใด ๆ ผู้จัดการสามารถประสานงานกับฝ่ายอาคาร และธุรการได้

ตารางที่ 4.5

ปัญหาที่พบบ่อยในอาคารจากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารอาคาร

ปัญหาที่พบบ่อยในอาคาร	อาคาร			
	ปิยะสาทร	สาทรเฮาส์	สาทรพาร์คเพลส	บ้านฉัตรวงศ์
1. ด้านการบริหารซ่อมแซมอาคาร	ปัญหาที่เกิดจากความล่าช้าในการซ่อมแซม	ความล่าช้าในการซ่อมแซม	ความล่าช้าในการซ่อมแซม	ความล่าช้าในการซ่อมแซม
2. ด้านการบริหารทั่วไป	การให้ความร่วมมือของลูกบ้าน ในการอ่านประกาศประชาสัมพันธ์	ผู้อยู่อาศัยไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับของอาคาร	ผู้อยู่อาศัยไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับของอาคาร	ไม่พบปัญหา
3. ด้านการบริหารทางการเงิน	ไม่พบปัญหา	ลูกบ้านจ่ายค่าส่วนกลางล่าช้า	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา
4. ด้านการบริหารทางด้านทรัพยากรบุคคล	พนักงานรักษาความปลอดภัยมักจะเปลี่ยนบ่อย เกิดความไม่ต่อเนื่องในการทำงาน	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา	ไม่พบปัญหา

4. ปัญหาด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล ปัญหาที่เกิดขึ้นเป็นปัญหาเฉพาะฝ่าย เช่น พนักงานรักษาความปลอดภัยมักจะเปลี่ยนบ่อย เนื่องจากงานรักษาความปลอดภัยเป็นงานที่ต้องเข้มงวดในการปฏิบัติหน้าที่ เพราะต้องดูแลรักษาความปลอดภัยแก่ทุกฝ่าย ต้องมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการทำงาน และเมื่อผู้ปฏิบัติงานไม่เข้าใจหน้าที่ของการทำงาน หรือขอขยายการรับผิดชอบในการปฏิบัติงาน เมื่อปฏิบัติงานไม่มีประสิทธิภาพจึงถูกพิจารณาให้ออก พนักงานรักษาความปลอดภัยจึงเปลี่ยนบ่อย การแก้ปัญหาคือ ก่อนการทำงานต้องมีการชี้แจงหน้าที่อย่างชัดเจน และชี้ให้เห็นถึงความสำคัญในการปฏิบัติงาน เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานเกิดความภาคภูมิใจในการทำงาน

4.2.2 อาคารสาทรเฮาส์

ปัญหาที่พบภายในอาคาร ผู้จัดการฝ่ายนิติบุคคลให้ความเห็นเกี่ยวกับการบริหารว่า ไม่พบปัญหาใด ๆ ในการบริหาร ซึ่งปัญหาส่วนใหญ่เกิดขึ้นรายวัน ไม่เฉพาะเจาะจง และผู้บริหารได้ ดำเนินการแก้ไขเป็นรายการกันไป

1. ปัญหาด้านการบริหารซ่อมแซมอาคาร ปัญหาที่พบคือ ความล่าช้าในการซ่อมแซม ซึ่งมีความคล้ายคลึงกับอาคารอื่น ๆ เนื่องจากการซ่อมแซมบางจุดหากมีความเสียหายมาก จำเป็นต้องเปลี่ยนอะไหล่ และหากอะไหล่บางชิ้นมีมูลค่ามาก ซึ่งฝ่ายบริหารอาคารต้องทำเรื่อง เสนอแก่คณะกรรมการนิติบุคคลเพื่อขออนุมัติงบประมาณ มีการประชุมคณะกรรมการ เดือนละครั้ง การของบประมาณจึงเกิดความล่าช้า แต่หากในกรณีเร่งด่วนหรือเกิดความเสียหายมาก ฝ่ายบริหาร อาคารสามารถขออนุมัติได้เลยโดยไม่ต้องรอวาระการประชุม

2. ปัญหาด้านการบริหารงานทั่วไป ส่วนใหญ่มาจากการไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับของอาคาร เช่น การส่งเสียงดังรบกวนผู้อยู่อาศัย การนำรถเข้ามาจอดโดยไม่ติดสติ๊กเกอร์ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีกฎข้อบังคับจากมติที่ประชุมในบางกรณี และมีการตั้งขึ้นมาใหม่ ผู้อยู่อาศัย ที่ไม่เห็นด้วยจะไม่ปฏิบัติตาม และเกิดข้อขัดแย้งตามมา ฝ่ายบริหารอาคารมีหน้าที่เป็นตัวแทนของ ฝ่ายนิติบุคคลในการบริหารงาน และคอยควบคุมกฎข้อบังคับ ในบางกรณีที่ลูกบ้านร้องเรียน แต่ขัดกับ กฎของที่ประชุมใหญ่ คณะกรรมการต้องปฏิบัติตามที่ประชุมใหญ่เป็นหลัก เพราะถือเป็นเสียงข้างมาก

3. ปัญหาด้านการบริหารทางการเงิน ปัญหาที่พบจะเกิดขึ้นในกรณีของลูกบ้านจ่าย ค่าส่วนกลางล่าช้า แต่ในอาคารสาทรเฮาส์สามารถเรียกเก็บได้ 100% เพียงแต่อาจล่าช้าไปบ้าง ส่วนด้านงบการเงินในเวลานี้ยังไม่พบปัญหา สามารถแจกแจงงบการเงิน และปฏิบัติได้ตามแผน

4. ปัญหาด้านการบริหารองค์กร ระบบการบริหารของอาคารสาทรเฮาส์มีฝ่ายบริหาร ซึ่ง ประกอบด้วย ฝ่ายธุรการ และฝ่ายอาคาร เป็นพนักงานของบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด การประสานงานจึงง่ายต่อการควบคุมดูแล และเป็นไปตามระบบการควบคุมคุณภาพของบริษัท มีรูปแบบการทำงาน และความเข้าใจตรงกันเช่นเดียวกับอาคารปิยะสภาร

4.2.3 อาคารสาทรพาร์คเพลส

1. ปัญหาด้านการซ่อมแซมอาคาร ส่วนใหญ่เกิดจากปัญหาความล่าช้าในการ ซ่อมแซม จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายอาคาร พบว่า ปัญหาหลักเกิดจากความเสียหายบางกรณี ต้องมีการเปลี่ยนอะไหล่และของบประมาณในการซ่อมแซม และส่งเรื่องไปยังฝ่ายบริหารอาคาร

เพื่อให้พิจารณาอนุมัติ จากนั้น ฝ่ายบริหารอาคารจะส่งเรื่องต่อไปยังคณะกรรมการนิติบุคคล ซึ่งการประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลมีวาระการประชุมเดือนละ 1 ครั้ง ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ขั้นตอนการดำเนินงานซ่อมแซมนั้นมีหลายขั้นตอนจึงเกิดความล่าช้าดังกล่าว

2. ปัญหาด้านการบริหารทั่วไป เกิดจากการไม่เคารพกฎในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยบางราย และการละเมิดสิทธิผู้อยู่อาศัยข้างเคียง เช่น ปัญหาเรื่องการส่งเสียงดังรบกวนผู้พักอาศัยข้างเคียง การเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด เป็นต้น ซึ่งฝ่ายบริหารอาคารยังไม่มีบทลงโทษที่ชัดเจน มีเพียงการว่ากล่าว ตักเตือน ทั้งนี้ เพื่อคำนึงถึงความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก ปัญหาส่วนใหญ่เกิดขึ้นเพราะผู้อยู่อาศัยไม่เข้าใจกฎระเบียบในการอยู่อาศัยในอาคารชุด และไม่มีกฎหมายหรือบทลงโทษใดที่ชัดเจน

3. ปัญหาด้านงบการเงิน จะเห็นได้ว่า อาคารสาทรพาร์คเพลส มีอัตราการเก็บค่าพื้นที่ส่วนกลางในอัตราที่น้อยที่สุด เมื่อเทียบกับอาคารอื่น ๆ ทั้ง 3 อาคาร เนื่องจากอัตราค่าส่วนกลางได้ถูกกำหนดมาเป็นระยะเวลานาน แต่การบริหารทางการเงินไม่พบปัญหาใด ๆ ค่าส่วนกลางสามารถเรียกเก็บเต็มอัตราส่วน 100 %

4. ปัญหาด้านงานบริหารทรัพยากรบุคคล ระบบงานฝ่ายบริหารอาคารของอาคารสาทรพาร์คเพลสค่อนข้างจะมีระบบอย่างชัดเจน เนื่องจากอาคารก่อสร้างมานาน บริษัทบริหารอาคารที่เข้ามารับช่วงต่อสามารถดำเนินงานไปตามระบบที่วางไว้อย่างไม่มีปัญหา

4.2.4 อาคารบ้านฉนวนวงศ์

1. ปัญหาด้านการซ่อมแซมอาคาร ในส่วนที่ลูกบ้านร้องเรียนเกี่ยวกับความล่าช้าในการซ่อมแซมอาคารเกิดขึ้นหลายสาเหตุ เช่น ในการปฏิบัติงานของฝ่ายอาคารมีตารางงานที่วางแผนการซ่อมแซม ในแต่ละวัน และเมื่อเกิดการร้องเรียนให้เข้าไปซ่อมภายในห้องพักนั้น หากเป็นเรื่องร้ายแรงฝ่ายอาคารจะรีบเข้าไปดำเนินการทันที แต่บางเรื่องหากไม่เร่งด่วน ฝ่ายอาคารจำเป็นที่จะต้องดำเนินการตามแผนงานก่อนแล้วจึงเข้าไปซ่อมตามที่ลูกบ้านร้องขอ หรือในบางกรณี เช่น การเกิดความเสียหายโดยไม่ทราบสาเหตุของปัญหาการซ่อมแซมจะดำเนินการช้า เนื่องจากไม่ทราบว่าซ่อมตรงจุดไหน ในบางกรณีซ่อมผิดจุดและยังเกิดความเสียหายอยู่ เป็นต้น

2. ปัญหาด้านการบริหารทั่วไป ปัญหาที่เกิดขึ้นมีเพียงส่วนที่ลูกบ้านร้องเรียนถึงการไม่ทราบในรายละเอียดหรือข่าวสารบางอย่าง ซึ่งในการรับรู้จากตกล่อน ฝ่ายบริหารอาคารจึงทำการแก้ไขโดยการประชาสัมพันธ์บนบอร์ด และแจกเอกสารตามห้องต่าง ๆ

3. ปัญหาด้านงบการเงินที่ผ่านมา ไม่มีปัญหาเกิดขึ้น มีเพียงแต่การวางแผนล่วงหน้า ในการซ่อมบำรุงอุปกรณ์หรือระบบภายในอาคาร เนื่องจากการเสื่อมสภาพของวัสดุอุปกรณ์

4. ปัญหาด้านงานบริหารทรัพยากรบุคคล อาคารบ้านฉนวนรังคังไม่พบปัญหา เนื่องจากเป็นองค์กรขนาดเล็ก การประสานงานสามารถเข้าใจกันทุกฝ่าย และมีความสัมพันธ์โดยตลอด จึงเป็นไปอย่างราบรื่น อีกทั้งฝ่ายนิติบุคคลอาคารได้ผ่านการพิจารณาแล้วว่า จำนวนพนักงานเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่ให้เสร็จสมบูรณ์ทันตามเวลาที่กำหนด

จากตารางที่ 4.6 จำนวนและร้อยละข้อมูลประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามโครงการอยู่อาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยข้อมูลเบื้องต้นของผู้ตอบแบบสอบถามอาคารปิยะสาทร เป็นเพศชายร้อยละ 60 และเพศหญิงร้อยละ 40 อายุน้อยกว่า 30 ปี ร้อยละ 33.33 อายุ 30-39 ปี ร้อยละ 20 และอายุ 40-49 ปี ร้อยละ 46.66 ประกอบอาชีพเป็นนักธุรกิจ ร้อยละ 60 รับราชการ/รัฐวิสาหกิจร้อยละ 20 และประกอบอาชีพอิสระ ร้อยละ 20 สถานภาพโสดร้อยละ 73.33 และสมรสร้อยละ 26.66

ผู้อยู่อาศัยอาคารสาทรเฮาส์ เป็นเพศชาย ร้อยละ 47.92 และเพศหญิง ร้อยละ 52.08 อายุน้อยกว่า 30 ปี ร้อยละ 22.22 อายุ 30-39 ปี ร้อยละ 45.14 อายุ 50-59 ปี ร้อยละ 6.25 อายุ 60-69 ปี ร้อยละ 0.69 ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 44.44 นักธุรกิจ ร้อยละ 15.97 รับราชการหรือรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 15.27 อื่น ๆ ร้อยละ 13.88 และประกอบวิชาชีพอิสระ ร้อยละ 10.41 สถานภาพสมรส ร้อยละ 65.28 และโสด ร้อยละ 34.72

ผู้อยู่อาศัยอาคารสาทรพาร์คเพลส เป็นเพศชาย ร้อยละ 28.57 และเพศหญิง ร้อยละ 71.13 อายุน้อยกว่า 30 ปี ร้อยละ 7.14 อายุ 30-39 ปี ร้อยละ 14.28 อายุ 50-59 ปี ร้อยละ 28.57 อายุ 60-69 ปี ร้อยละ 35.71 ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชนและนักธุรกิจ ร้อยละ 35.71 อื่น ๆ ร้อยละ 28.57 สถานภาพสมรส ร้อยละ 78.57 และโสด ร้อยละ 21.43

4.3 ผลการวิเคราะห์จากสภาพการณ์จริงและความคาดหวังให้ปรับปรุงของผู้ใช้อาคาร

ผู้อยู่อาศัยอาคารบ้านฉนวนรังคัง เป็นเพศชาย ร้อยละ 63.64 และเพศหญิง ร้อยละ 36.36 อายุน้อยกว่า 30 ปี ร้อยละ 9.09 อายุ 30-39 ปี และ 50-59 ปี ร้อยละ 27.25 และอายุ 60-69 ปี ร้อยละ 13.63 ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 54.55 นักธุรกิจ ร้อยละ 18.18 รับราชการหรือรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 13.63 และอื่น ๆ ร้อยละ 4.54 สถานภาพสมรส ร้อยละ 59.09 และโสด ร้อยละ 40.91

นอกจากนี้ จากการสัมภาษณ์ข้อมูลเกี่ยวกับกายภาพ และลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัย พบว่า อาคารปิยะสัทธตั้งอยู่บนซอยสวนพลู มีขนาด 33 ชั้น มีจำนวนห้องชุดทั้งหมด 140 ยูนิต จัดเป็นอาคารขนาดกลาง ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ เป็นวัยทำงานสถานภาพโสด ส่วนใหญ่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยชั่วคราว เพราะสะดวกแก่การทำงาน โดยอาคารตั้งอยู่ใจกลางเมืองในเขตศูนย์กลางธุรกิจ ทำให้สะดวกแก่การเดินทาง

ตารางที่ 4.6

จำนวนและร้อยละข้อมูลประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามโครงการอยู่อาศัย

ข้อมูลผู้อยู่อาศัย ข้อมูลเบื้องต้น		จำนวน (ร้อยละ)			
		อาคาร ปิยะ สัทธ	อาคาร สัทธเฮาส์	อาคาร สัทธพาร์คเพลส	อาคาร บ้านฉางรังค์
เพศ	ชาย	9 (60.00)	69 (47.92)	8 (28.57)	14 (63.64)
	หญิง	6 (40.00)	75 (52.08)	20 (71.43)	8 (36.36)
อายุ	น้อยกว่า 30 ปี	5 (33.33)	32 (22.22)	2 (7.14)	2 (9.09)
	30-39 ปี	3 (20.00)	65 (45.14)	4 (14.28)	6 (27.27)
	40-49 ปี	7 (46.66)	37 (25.69)	8 (28.57)	6 (27.27)
	50-59 ปี	0 (00.00)	9 (6.25)	10 (35.71)	5 (22.72)
	60-69 ปี	0 (00.00)	1 (0.69)	0 (00.00)	3 (13.63)
	มากกว่า 70 ปี	0 (00.00)	0 (00.00)	4 (14.28)	0 (00.00)
อาชีพ	รับราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	3 (20.00)	22 (15.27)	0 (00.00)	3 (13.63)
	พนักงานบริษัทเอกชน	0 (00.00)	64 (44.44)	10 (35.71)	12 (54.55)
	นักธุรกิจ	9 (60.00)	23 (15.97)	10 (35.71)	4 (18.18)
	ประกอบวิชาชีพอิสระ	3 (20.00)	15 (10.41)	0 (00.00)	2 (9.09)
	อื่น ๆ	0 (00.00)	20 (13.88)	8 (28.57)	1 (4.54)
สถานภาพ	โสด	11 (73.33)	50 (34.72)	6 (21.43)	9 (40.91)
	สมรส	4 (26.66)	94 (65.28)	22 (78.57)	13 (59.09)

อาคารสัทธเฮาส์ ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ อายุระหว่าง 30-39 ปี และ 40-49 ปี ตามลำดับ โดยอาคารสัทธเฮาส์เป็นอาคารขนาดใหญ่ มีผู้อาศัยจำนวนมาก จึงมีผู้อาศัยประกอบอาชีพที่

หลากหลาย จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารอาคาร ส่วนใหญ่ซื้อเพื่อให้บุตรหลานอยู่อาศัย เนื่องจากใกล้สถานศึกษา

อาคารสาทรปาร์คเพลส ผู้อยู่อาศัยอายุระหว่าง 30-49 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นนักธุรกิจ และพนักงานบริษัทเอกชน อาศัยอยู่เป็นครอบครัว

อาคารบ้านฉนวนวงศ์ ผู้อยู่อาศัยค่อนข้างมีความหลากหลาย มีทุกระดับอายุ ประกอบอาชีพทุกประเภท เนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตที่เป็นศูนย์กลาง มีทั้งบริษัทเอกชน สถานศึกษา และศูนย์การค้า ผู้อาศัยจึงพักอาศัยอยู่เป็นแบบครอบครัวและอาศัยคนเดียว แต่ส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัทเอกชน

จากตารางที่ 4.6 ลักษณะอาคารชุดที่พักอาศัยในปัจจุบัน ผู้อยู่อาศัยอาคารปิยะสาทร ลักษณะห้องชุดขนาด 2 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 66.67 ลักษณะห้องชุดขนาด 1 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 26.66 และเพนท์เฮาส์ คิดเป็นร้อยละ 6.67 ระยะเวลาในการพักอาศัย 3-6 เดือน คิดเป็นร้อยละ 26.66 พักอาศัยระยะเวลา 1-2 ปี คิดเป็นร้อยละ 6.67 และพักอาศัยระยะเวลา 3 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 66.67 ส่วนในเรื่องรูปแบบการอยู่อาศัย พบว่า รูปแบบการอยู่อาศัย ส่วนใหญ่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 86.67 ผู้ดูแลห้องให้ผู้อื่น คิดเป็นร้อยละ 13.33

นอกจากนี้ เมื่อแยกพิจารณาตามอาคาร พบรายละเอียดว่า ลักษณะอาคารชุดที่พักอาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยอาคารสาทรเฮาส์ มีลักษณะห้องชุด สตูดิโอ คิดเป็นร้อยละ 6.94 ขนาด 1 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 2.78 และขนาด 2 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 89.58 ระยะเวลาในการอยู่อาศัย 1-2 ปี คิดเป็นร้อยละ 15.27 อยู่อาศัย 3 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 84.72 รูปแบบการอยู่อาศัย ซื้อเพื่ออยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 75 เช่าเพื่ออยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 20.83 และเป็นผู้ดูแลห้องให้ผู้อื่น คิดเป็นร้อยละ 4.17

ลักษณะอาคารชุดที่พักอาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยอาคารสาทรปาร์คเพลส มีลักษณะห้องชุด ขนาด 1 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 7.14 และขนาด 2 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 28.57 ขนาด 3 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 50 เพนท์เฮาส์ คิดเป็นร้อยละ 14.28 ระยะเวลาในการอยู่อาศัย 1-2 เดือน คิดเป็นร้อยละ 7.14 อยู่อาศัย 3-6 เดือน คิดเป็นร้อยละ 14.28 อยู่อาศัย 3 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 78.57 รูปแบบการอยู่อาศัย ซื้อเพื่ออยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 78.57 เช่าเพื่อเป็นสำนักงานหรือดำเนินธุรกิจ คิดเป็นร้อยละ 14.28

ตารางที่ 4.7

จำนวนและร้อยละข้อมูลประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัย และลักษณะอาคารชุดพักอาศัย
ในปัจจุบัน จำแนกตามโครงการอยู่อาศัย

ข้อมูลผู้อยู่อาศัย ลักษณะอาคารชุดที่พักอาศัยใน ปัจจุบัน		จำนวน (ร้อยละ)			
		อาคาร ปิยะสากน	อาคาร สากนเฮาส์	อาคาร สากนพาร์คเพลส	อาคาร บ้านฉางรังค์
ลักษณะ ห้องชุด	Studio	0 (00.00)	10 (6.94)	0 (00.00)	0 (00.00)
	1 ห้องนอน	4 (26.66)	4 (2.78)	2 (7.14)	4 (18.18)
	2 ห้องนอน	10 (66.67)	129 (89.58)	8 (28.57)	10 (45.45)
	3 ห้องนอน	1 (6.67)	0 (00.00)	14 (50.00)	8 (36.36)
	Penthouse	0 (00.00)	1 (0.69)	4 (14.28)	0 (00.00)
	รวม	15 (100.00)	144 (100.00)	28 (100.00)	22 (100.00)
ระยะ เวลาใน การอยู่ อาศัย	1-2 เดือน	0 (00.00)	0 (00.00)	2 (7.14)	0 (0.00)
	3-6 เดือน	4 (26.66)	0 (00.00)	4 (14.28)	1 (4.54)
	7-9 เดือน	0 (00.00)	0 (00.00)	0 (00.00)	0 (00.00)
	10-12 เดือน	0 (00.00)	0 (00.00)	0 (00.00)	2 (9.09)
	1-2 ปี	1 (6.67)	22 (15.27)	0 (00.00)	5 (22.72)
	3 ปีขึ้นไป	10 (66.67)	122 (84.72)	22 (78.57)	14 (63.63)
	รวม	15 (100.00)	144 (100.00)	28 (100.00)	22 (100.00)
รูปแบบ การอยู่ อาศัย	เช่าเพื่ออยู่อาศัย	0 (00.00)	30 (20.83)	2 (7.14)	4 (18.18)
	ซื้อเพื่ออยู่อาศัย	13 (86.67)	108 (75.00)	22 (78.57)	16 (72.72)
	ผู้ดูแลห้องให้ผู้อื่น	2 (13.33)	6 (4.17)	0 (00.00)	1 (4.54)
	เช่าเพื่อเป็นสำนักงาน หรือดำเนินธุรกิจ	0 (00.00)	0 (00.00)	4 (14.28)	1 (4.54)
	อื่น ๆ	0 (00.00)	0 (00.00)	0 (00.00)	0 (00.00)
	รวม	15 (100.00)	144 (100.00)	28 (100.00)	22 (100.00)

จากตารางที่ 4.7 ลักษณะอาคารชุดที่พักอาศัยในปัจจุบัน ผู้อยู่อาศัยอาคารปิยะสากน ลักษณะห้องชุด ขนาด 2 ห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 66.67 ลักษณะห้องชุดขนาด 1 ห้องนอน คิดเป็นจำนวนร้อยละ 26.66 และ เพนท์เฮาส์ คิดเป็นร้อยละ 6.67 ระยะเวลาในการพักอาศัย 3-6 เดือน คิดเป็นร้อยละ 26.66 พักอาศัยระยะเวลา 1-2 ปี คิดเป็นร้อยละ 6.67 และพักอาศัยระยะเวลา 3 ปี

ขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 66.67 ส่วนในเรื่องรูปแบบการอยู่อาศัย พบว่า ส่วนใหญ่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 86.67 และเป็นผู้ดูแลห้องให้ผู้อื่น คิดเป็นร้อยละ 13.33

นอกจากนี้ เมื่อแยกพิจารณาตามอาคาร ลักษณะอาคารชุดที่พักอาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยอาคารสาทรเฮาส์ มีลักษณะห้องชุด สตูดิโอ ร้อยละ 6.94 ขนาด 1 ห้องนอน ร้อยละ 2.78 และขนาด 2 ห้องนอน ร้อยละ 89.58 ระยะเวลาในการอยู่อาศัย 1-2 ปี ร้อยละ 15.27 อยู่อาศัย 3 ปีขึ้นไป ร้อยละ 84.72 รูปแบบการอยู่อาศัย ซื้อเพื่ออยู่อาศัย ร้อยละ 75 เช่าเพื่ออยู่อาศัย ร้อยละ 20.83 และเป็นผู้ดูแลห้องให้ผู้อื่น ร้อยละ 4.17

ลักษณะอาคารชุดที่พักอาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยอาคารสาทรปาร์คเพลส มีลักษณะห้องชุด ขนาด 1 ห้องนอน ร้อยละ 7.14 และขนาด 2 ห้องนอนร้อยละ 28.57 ขนาด 3 ห้องนอน ร้อยละ 50 และเพนท์เฮาส์ ร้อยละ 14.28 ระยะเวลาในการอยู่อาศัย 1-2 เดือน ร้อยละ 7.14 อยู่อาศัย 3-6 เดือน ร้อยละ 14.28 และอยู่อาศัย 3 ปีขึ้นไป ร้อยละ 78.57 รูปแบบการอยู่อาศัย ซื้อเพื่ออยู่อาศัย ร้อยละ 78.57 และเช่าเพื่อเป็นสำนักงานหรือดำเนินธุรกิจร้อยละ 14.28

ลักษณะอาคารชุดที่พักอาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยอาคารบ้านฉนวนวงศ์มีลักษณะห้องชุด ขนาด 1 ห้องนอน ร้อยละ 18.18 ขนาด 2 ห้องนอน ร้อยละ 45.45 และขนาด 3 ห้องนอน ร้อยละ 36.36 ระยะเวลาในการอยู่อาศัย 3-6 เดือน ร้อยละ 4.54 ระยะเวลาในการอยู่อาศัย 10-12 เดือน ร้อยละ 9.09 ระยะเวลาในการอยู่อาศัย 1-2 ปี ร้อยละ 22.72 และระยะเวลาในการอยู่อาศัย 3 ปีขึ้นไป ร้อยละ 63.63 รูปแบบการอยู่อาศัยเช่าเพื่ออยู่อาศัย ร้อยละ 18.18 ซื้อเพื่ออยู่อาศัย ร้อยละ 72.72 เป็นผู้ดูแลห้องให้ผู้อื่นและเช่าเพื่อเป็นสำนักงานหรือดำเนินงานทางธุรกิจ ร้อยละ 4.54

ลักษณะห้องชุดของทั้ง 4 โครงการ สาทรเฮาส์เริ่มต้นที่ขนาดสตูดิโอ อาคารบ้านฉนวนวงศ์ และสาทรเฮาส์ขนาดห้องเล็กสุดเริ่มต้นที่ขนาด 1 ห้องนอน และอาคารสาทรปาร์คเพลสเริ่มที่ขนาด 2 ห้องนอน รูปแบบการอยู่อาศัยและระยะเวลาในการพักอาศัย ส่วนใหญ่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง โดยซื้อตั้งแต่เริ่มโครงการ เพราะฉะนั้น ส่วนใหญ่จึงอยู่อาศัยเป็นเวลา 3 ปีขึ้นไป หรือบางอาคาร ได้แก่ อาคารสาทรเฮาส์ สาทรปาร์คเพลส และบ้านฉนวนวงศ์ มีระยะเวลาในการพักอาศัย น้อยกว่า 3 ปี

จากตารางที่ 4.8 จำนวนและร้อยละของความถี่ในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการอาคารปิยะสาทร พบว่า ผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำและฟิตเนสใช้มากกว่า 2 ครั้ง/สัปดาห์มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 46.67 ของจำนวนผู้ใช้งานทั้งหมด รองลงมา คือ ใช้น้อยกว่า 1 ครั้ง/เดือน คิดเป็นร้อยละ 40 ของผู้ใช้งานทั้งหมด ใช้เพียง 1 ครั้ง/สัปดาห์ หรือร้อยละ 13.33 ของจำนวนผู้ใช้งานทั้งหมด สำหรับชาวนำ ส่วนใหญ่มีการใช้บริการน้อยกว่า 1 ครั้ง/เดือนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 41.67 ของจำนวนผู้ใช้งานทั้งหมด รองลงมา คือ มากกว่า 2 ครั้ง/สัปดาห์ และ 1 ครั้ง/สัปดาห์ คิดเป็นร้อยละ 33.33 และ 25 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.8

จำนวนและร้อยละของความถี่ในการใช้งาน ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของ
ระดับความพึงพอใจ และระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวก
และบริการอาคารปิยะสภของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการ	ความถี่ในการใช้งานอาคาร ปิยะสภ					ค่าเฉลี่ย และค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน ของระดับความ พึงพอใจ		ค่าเฉลี่ย และค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน ของระดับความ คาดหวัง	
	> 2 ครั้ง/ สัปดาห์	1 ครั้ง/ สัปดาห์	2 ครั้ง/ เดือน	<1 ครั้ง/ เดือน	รวม	$\bar{X}$	SD.	$\bar{X}$	SD.
1. สระว่ายน้ำ	7 (46.67)	2 (13.33)	-	6 (40.00)	15 (100.00)	4.53	0.64	2.80	1.82
2. ฟิตเนส	7 (46.67)	2 (13.33)	-	6 (40.00)	15 (100.00)	3.40	0.63	3.67	1.39
3. ชาวน่า	4 (33.33)	3 (25.00)	-	5 (41.67)	12 (100.00)	2.73	1.58	2.53	1.68

ภาพที่ 4.1

สระว่ายน้ำอาคารปิยะสภ



หมายเหตุ: ถ่ายภาพโดย พีระพร สุภาวัฒน์, 28 เมษายน พ.ศ. 2548.

เมื่อวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจ และความคาดหวังให้ปรับปรุง พบว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีความพึงพอใจสระว่ายน้ำมากที่สุด (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.53 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.64) ที่เป็นเช่นนี้ อาจเป็นผลเนื่องมาจาก สระว่ายน้ำในอาคารปิยะสาทร เป็นสระว่ายน้ำกลางแจ้ง มีขนาดใหญ่ อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี สามารถเห็นวิวทิวทัศน์ของอาคารโดยรอบอย่างชัดเจน รองลงมา คือ ระดับความพึงพอใจฟิตเนส ในระดับความพึงพอใจปานกลาง (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.40 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.63) ความพึงพอใจในชานนาระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.73 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.58 ตามลำดับ) ซึ่งสอดคล้องกับความคาดหวังที่ว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีความคาดหวังให้ปรับปรุงสระว่ายน้ำในระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.80 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.82) มีความคาดหวังให้ปรับปรุงฟิตเนสมาก (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.67 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.39) และมีความคาดหวังให้ปรับปรุงชานน่าน้อยที่สุด (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.53 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.68)

จากตารางที่ 4.9 พบว่า ความถี่ของการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ อาคารสาทรเฮาส์ มีผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำ ฟิตเนส ชานน่ำ ร้านค้าหรือมินิมาร์ท ร้านอาหาร และร้านซักรีด ความถี่ 1 ครั้ง/สัปดาห์มากที่สุด โดยคิดเป็นจำนวนร้อยละ ดังนี้ สระว่ายน้ำ ร้อยละ 41.67 ฟิตเนส ร้อยละ 54.17 ชานน่ำ ร้อยละ 61.11 ร้านค้าหรือมินิมาร์ท ร้อยละ 46.72 ร้านอาหาร ร้อยละ 73.68 และร้านซักรีดร้อยละ 46.15 ตามลำดับ

เมื่อวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจและความคาดหวังให้ปรับปรุง พบว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์มีระดับความพึงพอใจสระว่ายน้ำ ฟิตเนส และชานน่ำมากที่สุด (สระว่ายน้ำมีค่าเฉลี่ย 3.53 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.74 ฟิตเนส มีค่าเฉลี่ย 3.61 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.60 ชานน่ำมีค่าเฉลี่ย 3.66 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.59 ตามลำดับ) ระดับความพึงพอใจร้านค้าหรือมินิมาร์ท และร้านซักรีดมีระดับความพึงพอใจปานกลาง (ร้านค้าและมินิมาร์ท)มีค่าเฉลี่ย 3.19 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.26 ร้านซักรีดมีค่าเฉลี่ย 3.29 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.22) ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการทุกประเภท ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด โดยมีค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ดังนี้ สระว่ายน้ำมีค่าเฉลี่ย 1.37 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.78 ฟิตเนสมีค่าเฉลี่ย 1.35 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.91 ชานน่ำมีค่าเฉลี่ย 1.35 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.78 ร้านค้าและมินิมาร์ทมีค่าเฉลี่ย 1.12 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.76 ร้านซักรีดมีค่าเฉลี่ย 1.09 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.66 เนื่องจาก สระว่ายน้ำ อาคารสาทรเฮาส์มี 2 สระ มีทั้งสระว่ายน้ำในร่มและสระว่ายน้ำกลางแจ้ง ห้องฟิตเนส และชานน่ำมีขนาดใหญ่ และห้องฟิตเนสมีอุปกรณ์พอเพียงแก่ผู้ใช้งาน

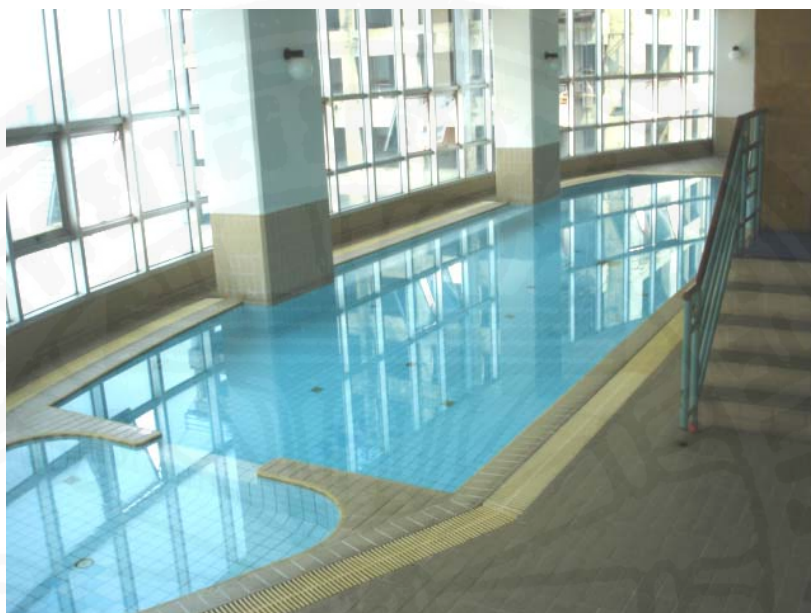
ตารางที่ 4.9

จำนวนและร้อยละของความถี่ในการใช้งาน ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของ
ระดับความพึงพอใจ และระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวก
และบริการอาคารสาทรเฮาส์ของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการ	ความถี่ในการใช้งานอาคารสาทรเฮาส์					ค่าเฉลี่ย และค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน ของระดับความพึง พอใจ		ค่าเฉลี่ย และค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน ของระดับความ คาดหวัง	
	> 2 ครั้ง/ สัปดาห์	1 ครั้ง/ สัปดาห์	2 ครั้ง/ เดือน	<1 ครั้ง/ เดือน	รวม	$\bar{X}$	SD.	$\bar{X}$	SD.
1. สระว่ายน้ำ	24 (16.67)	60 (41.67)	49 (34.03)	11 (7.64)	144 (100.00)	3.53	0.74	1.37	0.78
2. ฟิตเนส	23 (15.98)	78 (54.17)	28 (19.44)	15 (10.42)	144 (100.00)	3.61	0.60	1.35	0.91
3. ชาวน่า	15 (10.42)	88 (61.11)	22 (15.28)	19 (13.19)	144 (100.00)	3.66	0.59	1.35	0.78
4. ร้านค้า/ มินิมาร์ท	21 (17.21)	57 (46.72)	31 (25.41)	13 (10.66)	122 (100.00)	3.19	1.26	1.12	0.76
5. ร้านอาหาร	-	14 (73.68)	5 (26.32)	1 (5.26)	19 (100.00)	0.55	1.31	-	-
6. ร้านซักรีด	18 (13.85)	60 (46.15)	40 (30.77)	12 (9.23)	130 (100.00)	3.29	1.22	1.09	0.66

จากตารางที่ 4.10 จำนวนและร้อยละของความถี่ในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก
และบริการอาคารสาทรพาร์คเพลส พบว่า มีผู้ใช้สระว่ายน้ำและฟิตเนสในความถี่มากกว่า 2 ครั้ง/
สัปดาห์มากที่สุด สระว่ายน้ำ ร้อยละ 42.86 ฟิตเนส ร้อยละ 44.44 ส่วนใหญ่มีผู้ใช้ชาวน่าความถี่
น้อยกว่า 1 ครั้ง/เดือน ร้อยละ 50 ของผู้ใช้ทั้งหมด

ภาพที่ 4.2
สระว่ายน้ำในร่มอาคารสหเวชศาสตร์



หมายเหตุ: ถ่ายภาพโดย พี่ระพร สุภาวัฒน์, 28 เมษายน พ.ศ. 2548.

ภาพที่ 4.3
สระว่ายน้ำกลางแจ้งอาคารสหเวชศาสตร์



หมายเหตุ: ถ่ายภาพโดย พี่ระพร สุภาวัฒน์, 28 เมษายน พ.ศ. 2548.

ตารางที่ 4.10

จำนวนและร้อยละของความถี่ในการใช้งาน ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของ
ระดับความพึงพอใจ และระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวก
และบริการอาคารสาทรพาร์คเพลสของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการ	ความถี่ในการใช้งานอาคารสาทรพาร์คเพลส					ค่าเฉลี่ย และค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน ของระดับความ พึงพอใจ		ค่าเฉลี่ย และค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน ของระดับความ คาดหวัง	
	> 2 ครั้ง/ สัปดาห์	1 ครั้ง/ สัปดาห์	2 ครั้ง/ เดือน	<1 ครั้ง/ เดือน	รวม	$\bar{X}$	SD.	$\bar{X}$	SD.
1. สระว่ายน้ำ	12 (42.86)	6 (21.43)	2 (7.14)	8 (28.57)	28 (100.00)	3.21	1.59	2.57	1.75
2. ฟิตเนส	8 (44.44)	2 (11.11)	-	8 (44.44)	18 (100.00)	2.93	1.56	2.14	1.99
3. ชาวน่า	4 (20.00)	-	6 (30.00)	10 (50.00)	20 (100.00)	2.29	1.60	2.00	1.84

เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจและระดับความคาดหวังให้ปรับปรุง สระว่ายน้ำ และฟิตเนสผู้ใช้งานในอาคารสาทรพาร์คเพลสมีระดับความพึงพอใจปานกลาง (สระว่ายน้ำมีค่าเฉลี่ย 3.21 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.59 ฟิตเนสมีค่าเฉลี่ย 2.93 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.56) ผู้ใช้บริการชาวน่ามีระดับความพึงพอใจน้อยที่สุด (ค่าเฉลี่ย 2.29 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.60) แต่ระดับความคาดหวังของสิ่งอำนวยความสะดวกทั้ง 3 ผู้ใช้บริการใน อาคารสาทรพาร์คเพลสมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด สระว่ายน้ำมีค่าเฉลี่ย 2.57 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.75 ฟิตเนสมีค่าเฉลี่ย 2.14 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.99 ชาวน่ามีค่าเฉลี่ย 2.00 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.84 สาเหตุที่ผู้อยู่อาศัยมีระดับความพึงพอใจชาวน่าน้อยที่สุด จากแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่า ชาวน่าตั้งอยู่บริเวณสระว่ายน้ำ บริเวณชั้น 1 ติดกับทางเข้าอาคาร ซึ่งเป็นที่โล่ง และไม่มีความเป็นส่วนตัว จึงมีระดับความพึงพอใจชาวน่าน้อยที่สุด ส่วนระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงนั้น ผู้อยู่อาศัยมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด เพราะทราบถึงข้อจำกัดในการปรับปรุง ซึ่งอาจเป็นไปได้ยาก

ตารางที่ 4.11

จำนวนและร้อยละของความถี่ในการใช้งาน ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของ
ระดับความพึงพอใจ และระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวก
และบริการอาคารบ้านถาวรของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการ	ความถี่ในการใช้งานอาคารบ้านถาวร					ค่าเฉลี่ย และค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน ของระดับความ พึงพอใจ		ค่าเฉลี่ย และค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน ของระดับความ คาดหวัง	
	> 2 ครั้ง/ สัปดาห์	1 ครั้ง/ สัปดาห์	2 ครั้ง/ เดือน	<1 ครั้ง/ เดือน	รวม	$\bar{X}$	SD.	$\bar{X}$	SD.
1. สระว่ายน้ำ	3 (17.65)	9 (52.94)	2 (11.76)	5 (29.41)	17 (100.00)	3.23	1.77	1.64	1.43
2. ฟิตเนส	9 (45.00)	4 (20.00)	2 (10.00)	5 (25.00)	20 (100.00)	3.23	1.71	1.32	1.35
3. ชาวน่า	-	2 (14.29)	5 (35.71)	7 (50.00)	14 (100.00)	2.32	2.05	1.27	1.54

จากตารางที่ 4.11 พบว่า ผู้พักอาศัยในอาคารบ้านถาวรส่วนใหญ่ใช้บริการสระว่ายน้ำ 1 ครั้ง/สัปดาห์ ร้อยละ 52.94 และใช้งานในความถี่ 2 ครั้ง/เดือนน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 11.76 ใช้บริการฟิตเนส ส่วนใหญ่ใช้มากกว่า 2 ครั้ง/สัปดาห์ คิดเป็นร้อยละ 45 และใช้งาน 2 ครั้ง/เดือนน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 10 ส่วนใหญ่มีผู้ใช้บริการชาวน่า น้อยกว่า 1 ครั้ง/เดือน คิดเป็นร้อยละ 50

จากความถี่ในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการอาคารบ้านถาวร ผู้ใช้บริการมีระดับความพึงพอใจ สระว่ายน้ำและฟิตเนสปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ดังนี้ สระว่ายน้ำค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.23 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 1.77 ฟิตเนสมีค่าเฉลี่ย เท่ากับ 3.23 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.71 และระดับความพึงพอใจ ของผู้ใช้บริการ ชาวน่า อาคารบ้านถาวรมีระดับความพึงพอใจชาวน่าน้อยที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.32 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 2.05 และมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด สระว่ายน้ำ

ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.64 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.43 พิตเนสค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.32 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.35 ชว่นาค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.27 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.54

จากระดับความพึงพอใจและความคาดหวังให้ปรับปรุงของผู้ใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการอาคารบ้านถาวร ผู้ใช้บริการมีระดับความพึงพอใจน้อยถึงปานกลาง แต่มีความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด เนื่องจากผู้ให้บริการทราบถึงข้อจำกัดและรับรู้ถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพของอาคาร ซึ่งอยากแก่การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงแก้ไข

ภาพที่ 4.4

สระว่ายน้ำอาคารบ้านถาวร



หมายเหตุ: ถ่ายภาพโดย พี่ระพร สุภาวัฒน์, 5 เมษายน พ.ศ. 2548.

จากตารางที่ 4.12 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการของผู้อยู่อาศัย โดยแต่ละอาคารผู้อยู่อาศัยมีระดับความพึงพอใจแตกต่างกัน ระดับความพึงพอใจของสระว่ายน้ำ ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทร มีระดับความพึงพอใจมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.53 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.64 ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์ มีระดับความพึงพอใจมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.53 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.74 ผู้อยู่อาศัยในอาคาร

บ้านฉนวนรงค์และอาคารสาทรพาร์คเพลส มีระดับความพึงพอใจปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.23 และ 3.21 ตามลำดับ ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.77 และ 1.59 ตามลำดับ ระดับความพึงพอใจฟิตเนส ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์ มีระดับความพึงพอใจมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.61 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.60 ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทร อาคารบ้านฉนวนรงค์ อาคารสาทร พาร์คเพลส มีระดับความพึงพอใจฟิตเนสปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.40 3.23 และ 2.93 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.63 1.71 และ 1.56 ตามลำดับ ระดับความพึงพอใจชาวน้ำ ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์ มีความพึงพอใจมาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.66 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.59 ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทร มีความพึงพอใจปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.73 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.58 ผู้อยู่อาศัยในอาคารบ้านฉนวนรงค์และอาคารสาทรพาร์คเพลส มีระดับความพึงพอใจน้อย โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.32 และ 2.29 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 2.05 และ 1.60 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.12

ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจในสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการของผู้อยู่อาศัยจำแนกตามอาคารที่อยู่อาศัย

สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ	อาคาร							
	ปิยะสาทร		สาทรเฮาส์		สาทรพาร์คเพลส		บ้านฉนวนรงค์	
	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD
1. สระว่ายน้ำ	4.53	0.64	3.53	0.74	3.21	1.59	3.23	1.77
2. ฟิตเนส	3.40	0.63	3.61	0.60	2.93	1.56	3.23	1.71
3. ชาวน้ำ	2.73	1.58	3.66	0.59	2.29	1.60	2.32	2.05
4. ร้านค้า/ มินิมาร์ท	-	-	3.19	1.26	-	-	-	-
5. ร้านอาหาร	-	-	0.55	1.31	-	-	-	-
6. ร้านซักรีด	-	-	3.29	1.22	-	-	-	-

จากตารางที่ 4.13 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการของผู้อยู่อาศัยจำแนกตามอาคารที่อยู่อาศัยพบว่าความคาดหวังให้ปรับปรุงของผู้อยู่อาศัยต่อสระว่ายน้ำในอาคารปิยะสาทร มีความคาดหวังให้ปรับปรุงปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ย 2.80 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.82 ในอาคารสาทรพาร์คเพลส มีความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อย มีค่าเฉลี่ย 2.57 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.75 และใน อาคารบ้านฉนวนรงค์และอาคาร

สาทรเฮาส์ มีความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด โดยมีค่าเฉลี่ย 1.64 และ 1.37 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.43 และ 0.78 ตามลำดับ ที่ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรพาร์คเพลสมีความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อย เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรพาร์คเพลสทราบถึงข้อจำกัดในการขยายพื้นที่ หรือเปลี่ยนแปลงปรับปรุงสระว่ายน้ำ อาคารบ้านฉนวนรงค์และอาคารสาทรเฮาส์ก็เช่นเดียวกัน

ตารางที่ 4.13

ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงในสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการของผู้อยู่อาศัยจำแนกตามอาคารที่ผู้อยู่อาศัย

สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ	อาคาร							
	ปิยะสาทร		สาทรเฮาส์		สาทรพาร์คเพลส		บ้านฉนวนรงค์	
	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD
1. สระว่ายน้ำ	2.80	1.82	1.37	0.78	2.57	1.75	1.64	1.43
2. ฟิตเนส	3.67	1.39	1.35	0.91	2.14	1.99	1.32	1.35
3. ชาวน่า	2.53	1.68	1.35	0.78	2.00	1.84	1.27	1.54
4. ร้านค้า/มินิมาร์ท	-	-	1.12	0.76	-	-	-	-
5. ร้านอาหาร	-	-	-	-	-	-	-	-
6. ร้านซักรีด	-	-	1.09	0.66	-	-	-	-

ความคาดหวังให้ปรับปรุงต่อฟิตเนสของผู้ที่อาศัยในอาคารปิยะสาทร มีความคาดหวังให้ปรับปรุงฟิตเนสมาก โดยมีค่าเฉลี่ยของระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงเท่ากับ 3.67 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.39 อาคารสาทรพาร์คเพลสมีความคาดหวังให้ปรับปรุงฟิตเนสน้อย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.14 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.99 อาคารสาทรเฮาส์และอาคารบ้านฉนวนรงค์ มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงฟิตเนสน้อยที่สุด โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.35 และ 1.32 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.91 และ 1.35 ตามลำดับ

ระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงต่อชาวน่าของผู้ที่อาศัยในอาคารปิยะสาทรและสาทรพาร์คเพลส มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อย โดยมีค่าเฉลี่ยของความคาดหวังให้ปรับปรุงเท่ากับ 2.53 และ 2.00 ตามลำดับ ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.68 และ 1.84 ตามลำดับ ในอาคารสาทรเฮาส์และอาคารบ้านฉนวนรงค์ มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงต่อฟิตเนสน้อยที่สุด โดยมีค่าเฉลี่ยของระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงเท่ากับ 1.35 และ 1.27 ตามลำดับ ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.78 และ 1.54 ตามลำดับ

จากตารางที่ 4.12 และตารางที่ 4.13 ระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ทั้ง 4 โครงการ เมื่อเปรียบเทียบกับระดับความคาดหวัง จะเห็นได้ว่า อาคารปิยะสาทร ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในสระว่ายน้ำมากที่สุดและมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงสระว่ายน้ำระดับปานกลาง อาคารสาทรเฮาส์ผู้อยู่อาศัยมีระดับความพึงพอใจ สระว่ายน้ำ ฟิตเนส และชานู่มากที่สุด และมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด อาคารสาทรพาร์คเพลสมีระดับความพึงพอใจสระว่ายน้ำปานกลาง และมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อย อาคารบ้านฉนวนรงค์มีระดับความพึงพอใจสระว่ายน้ำและฟิตเนสปานกลาง และมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด ที่เป็นเช่นนี้ เพราะผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 โครงการทราบถึงข้อจำกัดในการปรับปรุงพื้นที่ทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในแต่ละประเภท และปัญหาที่ต้องการให้ปรับปรุงส่วนใหญ่จะเป็นในรูปแบบของเวลาในการเปิด-ปิด อุปกรณ์น้อยหรือไม่เพียงพอ ความคาดหวังให้ปรับปรุงจึงมีระดับปานกลางถึงน้อยที่สุด ลักษณะทางกายภาพดังกล่าวได้กล่าวไว้ในลักษณะทางกายภาพของอาคาร

ตารางที่ 4.14

ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจในพื้นที่บริการ
การสัญจรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยจำแนกตามอาคารที่อยู่อาศัย

พื้นที่บริการการสัญจร ทางกายภาพ	อาคาร							
	ปิยะสาทร		สาทรเฮาส์		สาทรพาร์คเพลส		บ้านฉนวนรงค์	
	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD
1. ลิฟต์	4.67	0.48	4.00	0.54	4.00	0.94	4.23	1.26
2. ที่จอดรถ	3.87	0.35	3.97	0.63	3.64	1.12	4.09	1.43
3. ทางเข้า-ออกอาคาร	3.93	0.59	3.93	0.65	3.93	0.60	3.95	1.37
4. โถงทางเข้าและพื้นที่ พักรอ (ลิบบี้)	4.07	0.79	3.99	0.59	4.07	0.81	4.23	1.26
5. พื้นที่สีเขียว/ พื้นที่เปิด โล่งภายนอกอาคาร	3.27	0.59	3.94	0.59	3.93	0.71	3.91	1.43

จากตารางที่ 4.14 พบว่า ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจในพื้นที่บริการการสัญจรทางกายภาพ อาคารปิยะสาทรและอาคารบ้านฉนวนรงค์มีระดับความ

พึงพอใจต่อลิฟต์ มากที่สุด โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.67 และ 4.23 ตามลำดับ และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.48 และ 1.26 ตามลำดับ อาคารสาทรเฮาส์ และอาคารสาทรพาร์คเพลสมีระดับความพึงพอใจต่อลิฟต์มาก โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.00 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.54

ระดับความพึงพอใจต่อที่จอดรถ ผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 อาคารมีระดับความพึงพอใจมาก โดยมีค่าเฉลี่ยตามลำดับดังนี้ อาคารบ้านฉนวนรงค์ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.09 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.43 อาคารสาทรเฮาส์มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.97 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.63 อาคารปิยะสาทรมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.87 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.35 อาคารสาทรพาร์คเพลส มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.64 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.12 ตามลำดับ

ระดับความพึงพอใจต่อทางเข้า-ออกอาคาร ผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 อาคาร มีระดับความพึงพอใจมาก โดยมีค่าเฉลี่ย ดังนี้ อาคารบ้านฉนวนรงค์ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.95 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.37 อาคารสาทรเฮาส์ อาคารปิยะสาทร และอาคารสาทรพาร์คเพลส ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.93 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.65 0.59 และ 0.60 ตามลำดับ

ระดับความพึงพอใจต่อโถงทางเข้าและพื้นที่พักรอ หรือลิบบี้ ผู้อยู่อาศัยในอาคารบ้านฉนวนรงค์มีระดับความพึงพอใจมากที่สุด โดยมีค่าเฉลี่ยของระดับความพึงพอใจเท่ากับ 4.23 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.26 ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทร สาทรพาร์คเพลส และสาทรเฮาส์มีระดับความพึงพอใจในโถงทางเข้าและพื้นที่พักรอหรือลิบบี้ระดับมาก โดยอาคารปิยะสาทรและอาคารสาทรพาร์คเพลสมีค่าเฉลี่ยของระดับความพึงพอใจเท่ากัน คือ 4.07 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.79 และ 0.81 ตามลำดับ และอาคารสาทรเฮาส์มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.99 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.59 ตามลำดับ

ระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่สีเขียวหรือพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร สาทรเฮาส์ อาคารสาทรพาร์คเพลส และอาคารบ้านฉนวนรงค์ มีระดับความพึงพอใจมาก โดยมีค่าเฉลี่ยของระดับความพึงพอใจเท่ากับ 3.94 3.93 และ 3.91 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.59 0.71 และ 1.43 ตามลำดับ ผู้อยู่อาศัยภายในอาคารปิยะสาทรมีระดับความพึงพอใจปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยของระดับความพึงพอใจเท่ากับ 3.27 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.59 ตามลำดับ อาคารสาทรเฮาส์ อาคารสาทรพาร์คเพลส และอาคารบ้านฉนวนรงค์ มีระดับความพึงพอใจมาก เนื่องจากผู้ออกแบบของทั้ง 3 อาคารได้คำนึงถึงพื้นที่ใช้สอยและวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของคนไทยจึงมีการออกแบบพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร และพื้นที่ใช้สอยเปิดโล่ง และมีการจัดสภาพภูมิทัศน์ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมภายในอาคารอย่างลงตัว

ตารางที่ 4.15

ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงในพื้นที่บริการ
การสัญจรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยจำแนกตามอาคารที่อยู่อาศัย

พื้นที่บริการการสัญจร ทางกายภาพ	อาคาร							
	ปิยะสภาร		สาทรเฮาส์		สาทรพาร์คเพลส		บ้านฉนวนวงศ์	
	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD
1. ลิฟท์	2.40	1.24	1.23	0.68	2.07	2.01	1.59	1.26
2. ที่จอดรถ	3.20	0.86	1.27	0.60	2.50	2.23	1.64	1.43
3. ทางเข้า-ออกอาคาร	3.67	0.90	1.28	0.67	1.86	1.71	1.55	1.37
4. โถงทางเข้าและพื้นที่ พักรอ (ลิบบบี้)	3.20	1.01	1.25	0.63	1.93	1.86	1.55	1.26
5. พื้นที่สีเขียว/ พื้นที่ เปิดโล่งภายนอก อาคาร	3.20	1.20	1.19	0.60	2.29	2.08	1.50	1.43

จากตารางที่ 4.15 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงต่อพื้นที่บริการการสัญจรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความคาดหวังให้ปรับปรุงพื้นที่ ดังต่อไปนี้

ผู้อยู่อาศัยคาดหวังให้ ปรับปรุงลิฟต์ โดยผู้ที่อาศัยในอาคารปิยะสภารและอาคารสาทรพาร์คเพลส มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงลิฟต์น้อย โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.40 และ 2.07 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.24 และ 2.01 ตามลำดับ ระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงของผู้ที่อาศัยในอาคารบ้านฉนวนวงศ์ และอาคารสาทรเฮาส์ มีความคาดหวังให้ปรับปรุงลิฟต์น้อยที่สุด โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.59 และ 1.23 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.26 และ 1.23 ตามลำดับ

ที่จอดรถ ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสภารมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.20 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.86 ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรพาร์คเพลส มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อย โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.50 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 2.23 ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์และอาคารบ้านฉนวนวงศ์ มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด

โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.27 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.60 ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.64 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.43 ตามลำดับ

ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงทางเข้า - ออกอาคารในระดับปานกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.67 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.90 ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรพาร์คเพลสและอาคารบ้านฉนวนวงศ์มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อย อาคารสาทรพาร์คเพลสมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.86 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.71 และ อาคารบ้านฉนวนวงศ์มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.55 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.37 ตามลำดับ ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงทางเข้า - ออกอาคารน้อยที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.28 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.67 ตามลำดับ

ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงโถงทางเข้าและพื้นที่พักรอหรือลิบบีในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.20 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.01 ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรพาร์คเพลสและอาคารบ้านฉนวนวงศ์ มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อย อาคารสาทรพาร์คเพลสค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.93 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.86 และอาคารบ้านฉนวนวงศ์มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.55 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.26 ตามลำดับ และผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.25 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.63 ตามลำดับ

ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงพื้นที่สีเขียวหรือพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคารในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ย 3.20 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.20 ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรพาร์คเพลสมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อย ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.29 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 2.08 ผู้อยู่อาศัยในอาคารบ้านฉนวนวงศ์และอาคารสาทรเฮาส์มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด อาคารบ้านฉนวนวงศ์ค่าเฉลี่ย 1.50 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.43 และอาคารสาทรเฮาส์ 1.19 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.60 ตามลำดับ

จากตารางที่ 4.9 และตารางที่ 4.10 ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีระดับความพึงพอใจลิฟท์มากที่สุด และมีความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อย ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์มีระดับความพึงพอใจ พื้นที่บริการการสัญจรทางกายภาพทุกประเภทมาก และมีความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด อาคารสาทรพาร์คเพลสมีระดับความพึงพอใจพื้นที่บริการการสัญจรทางกายภาพทุกประเภทมาก และมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อย อาคารบ้านฉนวนวงศ์มีระดับความพึงพอใจลิฟท์และโถงทางเข้าและพื้นที่พักรอหรือลิบบีมากที่สุด และมีความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด

ตารางที่ 4.16

ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจในคุณภาพของสังคมอยู่อาศัย
และการจัดการบริการชุมชนของผู้อยู่อาศัยจำแนกตามอาคารที่อยู่อาศัย

คุณภาพของสังคมอยู่ อาศัย และการจัดการ บริการชุมชน	อาคาร							
	ปิยะสภาร		สาทรเฮาส์		สาทรพาร์คเพลส		บ้านฉนวนวงศ์	
	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD
1. การบริหาร และควบคุม การละเมิดสิทธิ ของ ผู้อยู่อาศัยข้างเคียง	4.00	0.92	4.11	0.71	2.71	1.41	3.68	1.12
2. การบริหารด้านความ ปลอดภัย	3.73	0.59	4.10	0.94	3.57	0.92	4.50	0.51
3. การบริหารงานต้อนรับ และประชาสัมพันธ์	3.80	0.67	4.44	0.62	3.93	0.60	4.32	0.64
4. การจัดการด้านความ สะอาด และความ สวยงาม	4.07	0.70	4.30	0.67	3.93	0.60	3.50	0.85
5. การบริหารการแก้ไข ปัญหาซ่อมแซมอาคาร	3.87	0.51	4.00	0.81	3.29	1.51	4.05	0.78
6. การบริหารงานเรียก เก็บค่าส่วนกลาง หรือการประทุมภายใน	3.80	0.86	4.21	0.69	2.71	1.24	4.14	0.64
7. การบริหาร การ เตรียมพร้อมรับเหตุ ฉุกเฉิน และวินาศภัย	3.53	0.83	4.13	0.70	3.36	0.48	3.55	0.73

จากตารางที่ 4.16 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจในคุณภาพ
ของสังคมอยู่อาศัย และการจัดการบริการชุมชน การบริหาร ควบคุม การละเมิดสิทธิ ของผู้อยู่อาศัย
ข้างเคียง พบว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์ อาคารปิยะสภาร และอาคารบ้านฉนวนวงศ์ มีระดับ
ความพึงพอใจมาก อาคารสาทรเฮาส์มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.11 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.71
อาคารปิยะสภาร มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.00 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.92 อาคารบ้านฉนวนวงศ์
มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.68 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.12 ตามลำดับ ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาท

รพาร์คเพลส มีระดับความพึงพอใจในคุณภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และการจัดการบริการชุมชนระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยระดับความพึงพอใจเท่ากับ 2.71 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.41

ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจในการบริหารด้านความปลอดภัย ผู้อยู่อาศัยในอาคารบ้านถาวรรางค์มีระดับความพึงพอใจมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.50 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.51 ผู้อยู่อาศัยในอาคารสหราชอาณาจักร อาคารปิยะสาทร และ อาคารสหราชอาณาจักรเพลสมีระดับความพึงพอใจในการบริหารด้านความปลอดภัยมาก อาคารสหราชอาณาจักรมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.10 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.94 อาคารปิยะสาทรมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.73 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.59 และอาคารสห พาร์คเพลสมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.57 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.92 ตามลำดับ

ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจในการบริหารงานต้อนรับและประชาสัมพันธ์ ผู้อยู่อาศัยในอาคารสหราชอาณาจักรและอาคารบ้านถาวรรางค์ มีระดับความพึงพอใจมากที่สุด อาคารสหราชอาณาจักรมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.44 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.62 และอาคารบ้านถาวรรางค์มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.32 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.64 ตามลำดับ ผู้อยู่อาศัยในอาคารสหพาร์คเพลส และอาคารปิยะสาทร มีระดับความพึงพอใจในการบริหารงานต้อนรับและประชาสัมพันธ์มากอาคารสหพาร์คเพลส มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.93 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.60 และอาคารปิยะสาทรมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.80 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.67 ตามลำดับ

ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจในการจัดการด้านความสะดวกและความสวยงาม ผู้อยู่อาศัยในอาคารสหราชอาณาจักรมีระดับความพึงพอใจมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.30 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.67 ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทร อาคารสหพาร์คเพลส และอาคารบ้านถาวรรางค์ มีระดับความพึงพอใจมาก มีค่าเฉลี่ยอาคารปิยะสาทรเท่ากับ 4.07 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.70 อาคารสหพาร์คเพลสมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.93 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.60 และอาคารบ้านถาวรรางค์มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.50 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.85 ตามลำดับ

ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจในการบริหารการแก้ไขปัญหาซ่อมแซมอาคาร ผู้อยู่อาศัยในอาคารบ้านถาวรรางค์ อาคารสหราชอาณาจักร และอาคารปิยะสาทร มีระดับความพึงพอใจมาก อาคารบ้านถาวรรางค์ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.05 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.78 อาคารสหราชอาณาจักรมีค่าเฉลี่ย เท่ากับ 4.00 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.81 และอาคารปิยะสาทรมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.87 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.51 ตามลำดับ ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารสหพาร์คเพลส มีระดับความพึงพอใจปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.29 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.51

ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจในการบริหารงานเรียกเก็บค่าส่วนกลางหรือการประชุมภายใน ผู้อยู่อาศัยในอาคารสหราชอาณาจักรมีระดับความพึงพอใจมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.21 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.69 ผู้อยู่อาศัยในอาคารบ้านฉนวนรงค์ และอาคารปิยะสาทร มีระดับความพึงพอใจมาก อาคารบ้านฉนวนรงค์ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.14 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.64 และอาคารปิยะสาทร มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.80 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.86 ตามลำดับ ผู้อยู่อาศัยในอาคารสหราชอาณาจักรเพลสมีระดับความพึงพอใจปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.71 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.24

ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความพึงพอใจในการบริหาร การเตรียมพร้อมรับเหตุฉุกเฉินและวินาศภัย ผู้อยู่อาศัยในอาคารสหราชอาณาจักร อาคารบ้านฉนวนรงค์ และอาคารปิยะสาทร มีระดับความพึงพอใจมาก อาคารสหราชอาณาจักรมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.13 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.70 อาคารบ้านฉนวนรงค์มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.55 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.73 และ อาคารปิยะสาทร มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.53 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.83 ตามลำดับ ผู้อยู่อาศัยในอาคารสหราชอาณาจักรเพลส มีระดับความพึงพอใจ ปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.36 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.48 อาคารสหราชอาณาจักรมีบันไดหนีไฟ 2 แห่ง มีการซ้อมหนีไฟปีละ 1 ครั้ง อาคารบ้านฉนวนรงค์มีบันไดหนีไฟ 2 แห่ง มีการซ้อมหนีไฟปีละ 1 ครั้ง มีระบบดับเพลิงโดยทำการตรวจเช็คเดือนละ 1 ครั้ง และอาคารปิยะสาทรผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีระดับความพึงพอใจในด้านจำนวนและตำแหน่งที่ตั้งของบันไดหนีไฟ

จากตารางที่ 4.17 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงในคุณภาพของสังคมอยู่อาศัย และการจัดการบริการชุมชนของผู้อยู่อาศัย การบริหารควบคุม การละเมิดสิทธิ ของผู้อยู่อาศัยข้างเคียง พบว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารสหราชอาณาจักรเพลส มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงประเด็นนี้น้อย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.21 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 2.18 ผู้อยู่อาศัยใน อาคารปิยะสาทร อาคารบ้านฉนวนรงค์ และอาคารสหราชอาณาจักรมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด อาคารปิยะสาทรมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.58 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน อาคารบ้านฉนวนรงค์มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.45 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.40 และอาคารสหราชอาณาจักรมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.23 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.60 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.17

ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความคาดหวังในคุณภาพของสังคมอยู่อาศัย
และการจัดการบริการชุมชนของผู้อยู่อาศัยจำแนกตามอาคารที่อยู่อาศัย

คุณภาพของสังคมอยู่ อาศัย และการจัดการ บริการชุมชน	อาคาร							
	ปิยะสภาร		สาทรเฮาส์		สาทรพาร์คเพลส		บ้านฉนวนวงศ์	
	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD	$\bar{X}$	SD
1. การบริหาร ควบคุม การละเมิดสิทธิ ของผู้อยู่อาศัยข้างเคียง	1.58	3.27	1.23	0.60	2.21	2.18	1.45	1.40
2. การบริหารด้านความ ปลอดภัย	1.05	3.60	1.36	0.73	1.71	1.60	1.23	1.23
3. การบริหารงานต้อนรับ และประชาสัมพันธ์	1.30	3.47	1.20	0.58	1.79	1.95	1.32	1.35
4. การจัดการด้านความ สะอาดและความ สวยงาม	0.98	3.40	1.26	0.70	1.86	1.71	1.95	1.61
5. การบริหารการแก้ไข ปัญหาซ่อมแซมอาคาร	1.17	3.33	1.25	0.67	2.29	2.08	1.82	1.46
6. การบริหารงานเรียก เก็บค่าส่วนกลาง หรือ การประชุมภายใน	1.20	2.80	1.22	0.64	2.00	1.84	1.45	1.26
7. การบริหาร การ เตรียมพร้อมรับมือเหตุ ฉุกเฉิน และวินาศภัย	1.30	3.47	1.22	0.60	2.71	1.86	2.18	1.62

ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงใน การบริหาร
ด้านความปลอดภัย ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารสาทรพาร์คเพลส อาคารสาทรเฮาส์ อาคารบ้านฉนวนวงศ์
และอาคารปิยะสภารมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงเท่ากัน คือมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุง
น้อยที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.71 1.36 1.23 และ 1.05 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.60
0.73 1.23 และ 3.60 ตามลำดับ

ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงในการบริหารงานต้อนรับและประชาสัมพันธ์ โดยผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 อาคารมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด อาคารสหพาร์คเพลส มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.79 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.95 อาคารบ้านฉนวนวงศ์ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.32 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.35 อาคารปิยะสาทรมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.30 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 3.47 และอาคารสหเฮาส์มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.20 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 0.58 ตามลำดับ

ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงในการจัดการด้านความสะอาดและความสวยงาม ผู้ที่พักอาศัยอยู่ในอาคารบ้านฉนวนวงศ์ และอาคารสหพาร์คเพลส มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อย อาคารบ้านฉนวนวงศ์ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.95 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.61 อาคารสหพาร์คเพลส มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.86 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.71 ตามลำดับ ผู้ที่พักอาศัยอยู่ในอาคารสหเฮาส์มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.26 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 0.70

ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงในการบริหารงานเรียกเก็บค่าส่วนกลาง หรือการประชุมภายใน ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารสหพาร์คเพลสมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.00 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.84 ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารบ้านฉนวนวงศ์ อาคารสหเฮาส์ และอาคารปิยะสาทร มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.45 1.22 และ 1.20 ตามลำดับและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.26 0.64 และ 2.80 ตามลำดับ

ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงในการบริหารการเตรียมพร้อมรับเหตุฉุกเฉิน และวินาศภัย ผู้อยู่อาศัยในอาคารสหพาร์คเพลสมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.71 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.86 ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารบ้านฉนวนวงศ์ มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.18 ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.62 ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรและอาคารสหเฮาส์มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.30 และ 1.22 ตามลำดับ ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 3.47 และ 0.60 ตามลำดับ

จากตารางที่ 4.18 ผลการเปรียบเทียบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของความพึงพอใจและความคาดหวังของผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้ง 4 โครงการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพบว่า เกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ชานว่ และร้านค้าหรือมินิมาร์ท ผู้อาศัยในโครงการทั้ง 4 โครงการ มีค่าเฉลี่ยของความพึงพอใจและความคาดหวังต่อสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ เหล่านี้ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ตารางที่ 4.18

ผลการเปรียบเทียบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของความพึงพอใจและระดับความคาดหวังของ
ผู้อาศัยในโครงการทั้ง 4 โครงการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ		ความพึงพอใจ		ความคาดหวัง	
		F	sig.	F	sig.
กลุ่มที่ 1 สิ่งอำนวยความสะดวก และบริบริการ	1. สระว่ายน้ำ	6.17	.00	14.47	.00
	2. ฟิตเนส	4.58	.00	19.31	.00
	3. ชานน้ำ	20.53	.00	6.89	.00
	4. ร้านค้า / มินิมาร์ท	126.68	.00	38.77	.00
กลุ่มที่ 2 พื้นที่บริการการสัญจร ทางกายภาพ	1. ลิฟท์	5.39	.00	9.34	.00
	2. ที่จอดรถ	1.79	.15	21.74	.00
	3. ทางเข้า-ออกอาคาร	0.00	.99	27.94	.00
	4. โถงทางเข้าและพื้นที่พักรอ (ลิอบบี้)	0.87	.45	19.77	.00
	5. พื้นที่สีเขียว/พื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร	4.75	.00	21.60	.00
กลุ่มที่ 3 คุณภาพของสังคมอยู่ อาศัย และการจัดการ บริการชุมชน	1. การบริหาร ควบคุม การละเมิดสิทธิของ ผู้อยู่อาศัยข้างเคียง	19.41	.00	19.04	.00
	2. การบริหารด้านความปลอดภัย	5.41	.00	25.03	.00
	3. การบริหารงานต้อนรับ และประชาสัมพันธ์	8.96	.00	27.82	.00
	4. การจัดการด้านความสะอาด และความสวยงาม	9.88	.00	21.52	.00
	5. การบริหารการแก้ไขปัญหาซ่อมแซม อาคาร	4.95	.00	21.25	.00
	6. การบริหารงานเรียกเก็บค่าส่วนกลาง หรือการประชุมภายใน	27.95	.00	14.43	.00
	7. การบริหาร การเตรียมพร้อมรับเหตุ ฉุกเฉินและวินาศภัย	13.92	.00	34.75	.00

เกี่ยวกับพื้นที่สัญจรทางกายภาพ ได้แก่ ลิฟต์ และพื้นที่สีเขียวหรือพื้นที่เปิดโล่งภายนอก
อาคาร ผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 โครงการมีค่าเฉลี่ยของความพึงพอใจและความคาดหวังแตกต่างกันอย่าง
มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ยกเว้น ที่จอดรถทางเข้า - ออกอาคาร โถงทางเข้า และพื้นที่พักรอ

ผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 โครงการ มีความพึงพอใจอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 แต่มีความคาดหวังแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากภาพที่ 4.5 – 4.7 แสดงทางเข้าออก อาคารปิยะสาทร อาคารสาทรเฮาส์ และ อาคารบ้านฉวนวงศ์ สาเหตุที่โครงการทั้ง 4 มีความพึงพอใจอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เพราะอาคารทั้ง 3 ตั้งอยู่ติดถนนใหญ่ และมีพื้นที่จำกัดในการก่อสร้าง และเพื่อใช้ประโยชน์จากพื้นที่ได้อย่างเต็มที่ ทางเข้าจึงจำกัดได้เพียงให้รถสามารถเข้า – ออกได้เพียง 1 ช่องทาง ไม่สามารถวิ่งรถสวนได้ ช่องทางจึงแคบอย่างที่เห็นดังกล่าว อีกทั้งสามารถตรวจเช็ครถเข้า – ออกได้

กลุ่มที่ 3 คุณภาพทางสังคมอยู่อาศัย และการจัดการบริการชุมชน ผลการเปรียบเทียบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของความพึงพอใจและความคาดหวังของผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้ง 4 พบว่า ค่าเฉลี่ยของความพึงพอใจและความคาดหวังแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ภาพที่ 4.5

ทางเข้า – ออกอาคารปิยะสาทร



หมายเหตุ: ถ่ายภาพโดย พี่ระพร สุภาวัฒน์, 28 เมษายน พ.ศ. 2548.

ภาพที่ 4.6

ทางเข้า – ออกอาคารบ้านฉางค์



หมายเหตุ: ถ่ายภาพโดย พี่ระพร สุภาวัฒน์, 28 เมษายน พ.ศ. 2548.

ภาพที่ 4.7

ทางเข้า – ออกอาคารสาทรเฮาส์



หมายเหตุ: ถ่ายโดย พี่ระพร สุภาวัฒน์, 28 เมษายน พ.ศ. 2548.

ตารางที่ 4.19

ผลการเปรียบเทียบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยความพึงพอใจและความคาดหวังในพื้นที่บริการ
การสัญจรทางกายภาพ ผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการทั้ง 4 ด้วยวิธีการ 'Scheffe'

สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ	อาคาร	ความพึงพอใจ	ความคาดหวัง	ปิยะสาทร	สาทรเฮาส์	สาทรพาร์คเพลส	บ้านฉนวนรงค์
1. สระว่ายน้ำ	ปิยะสาทร	4.53	2.80		* *	*	* *
	สาทรเฮาส์	3.53	1.37	* *		*	
	สาทรพาร์คเพลส	3.21	2.57	*	*		*
	บ้านฉนวนรงค์	3.23	1.64	* *		*	
2. ฟิตเนส	ปิยะสาทร	3.40	3.67		*	*	*
	สาทรเฮาส์	3.61	1.35	*		* *	
	สาทรพาร์คเพลส	2.93	2.14	*	* *		
	บ้านฉนวนรงค์	3.23	1.32	*			
3. ชาน้ำ	ปิยะสาทร	2.73	2.53		* *		*
	สาทรเฮาส์	3.66	1.35	* *		*	*
	สาทรพาร์คเพลส	2.29	2.00		*		
	บ้านฉนวนรงค์	2.32	1.27	*	*		

หมายเหตุ * = ความพึงพอใจ * = ความคาดหวัง

จากผลการวิเคราะห์ผลการเปรียบเทียบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของความพึงพอใจและระดับความคาดหวังของผู้อาศัยในโครงการทั้ง 4 โครงการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ดังตารางที่ 4.19 สะท้อนให้เห็นว่า ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารทั้ง 4 มีความพึงพอใจ และความคิดเห็นหลายอย่างแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 ผู้วิจัยจึงต้องทำการเปรียบเทียบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของความพึงพอใจ และระดับความคาดหวังของผู้อาศัยในโครงการทั้ง 4 ด้วยวิธีการของ Scheffe' พบว่า ระดับความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับสระว่ายน้ำ ในอาคารปิยะสาทรมีความแตกต่างกับอาคารสาทรเฮาส์ อาคารสาทรพาร์คเพลส และอาคารบ้านฉนวนรงค์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และมีความคาดหวังให้ปรับปรุงสระว่ายน้ำแตกต่างกับอาคารสาทรเฮาส์ และอาคารบ้านฉนวนรงค์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากผลการวิเคราะห์ระดับความพึงพอใจและระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงของโครงการทั้ง 4 จะสังเกตได้ว่า อาคารปิยะสาทรมีผู้อยู่อาศัยให้ระดับความพึงพอใจสูงสุด หรืออาคารสาทรเฮาส์ อาคารสาทรพาร์คเพลส และอาคารบ้านฉนวนวงศ์ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจน้อยกว่าอาคารปิยะสาทร แต่มีเพียงอาคารอาคารสาทรเฮาส์ และอาคารสาทรพาร์คเพลสเท่านั้น ที่ผู้อยู่อาศัยมีความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยที่สุด

ระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับฟิตเนสในอาคารสาทรเฮาส์ มีความแตกต่างกับอาคารสาทรพาร์คเพลสอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีความคาดหวังให้ปรับปรุงฟิตเนสแตกต่างกับอาคารสาทรเฮาส์ อาคารสาทรพาร์คเพลส และอาคารบ้านฉนวนวงศ์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และผู้อยู่อาศัยอาคารสาทรเฮาส์และผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรพาร์คเพลส มีความคาดหวังแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

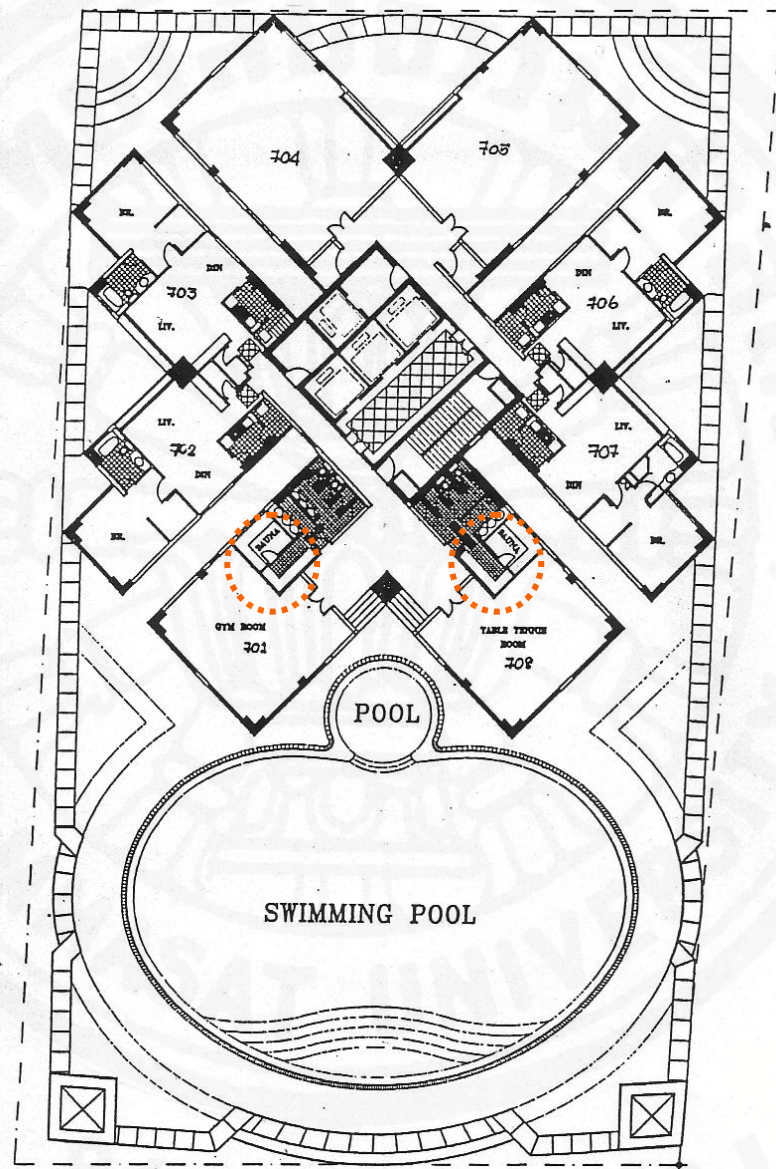
ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์มีระดับความพึงพอใจฟิตเนสมากกว่าอาคารสาทรพาร์คเพลส พบว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรพาร์คเพลส มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงสูงกว่าอาคารสาทรเฮาส์ แต่ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงสูงที่สุด

ระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับชานว่นา ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์มีความพึงพอใจชานว่นาแตกต่างกับอาคารปิยะสาทร อาคารสาทรพาร์คเพลส และอาคารบ้านฉนวนวงศ์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และอาคารปิยะสาทร มีความคาดหวังให้ปรับปรุงชานว่นาแตกต่างกับอาคารสาทรเฮาส์ และอาคารบ้านฉนวนวงศ์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์มีระดับความพึงพอใจในชานว่นามากที่สุดหรือผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทร อาคารสาทรพาร์คเพลส และอาคารบ้านฉนวนวงศ์ มีระดับความพึงพอใจน้อยกว่าอาคารสาทรเฮาส์ แต่มีเพียงอาคารปิยะสาทรเท่านั้น ที่มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงมากที่สุด เนื่องจากเมื่อเปรียบเทียบกับขนาดของพื้นที่ใช้สอยในสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทอื่น สัดส่วนของฟิตเนสมีขนาดเล็กกว่าสระว่ายน้ำและฟิตเนสมาก ดังภาพที่ 4.8

ภาพที่ 4.8

ชั้นสิ่งอำนวยความสะดวกอาคารปิยะสภาร



ที่มา: รณจักร์ สิงห์ศรีกาญจน์, 28 เมษายน พ.ศ. 2548.

ตารางที่ 4.20

ผลการเปรียบเทียบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยความพึงพอใจและความคาดหวังพื้นที่บริการ
การสำรวจทางกายภาพของผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการทั้ง 4 ด้วยวิธีการ Scheffe'

พื้นที่บริการการ สัญจรทาง กายภาพ	อาคาร	ความ พึงพอใจ	ความ คาดหวัง	ปิยะ สาทร	สาทร เฮาส์	สาทร พาร์ค เพลส	บ้าน ณ วรารักษ์
1. ลิฟท์	ปิยะสาทร	4.67	2.40		**	*	
	สาทรเฮาส์	4.00	1.23	**		*	
	สาทรพาร์คเพลส	4.00	2.07	*	*		
	บ้านณวรารักษ์	4.23	1.59				
2. ที่จอดรถ	ปิยะสาทร	3.87	3.20		*		*
	สาทรเฮาส์	3.97	1.27	*		*	
	สาทรพาร์คเพลส	3.64	2.50		*		
	บ้านณวรารักษ์	4.09	1.64	*			
3. ทางเข้า-ออก อาคาร	ปิยะสาทร	3.93	3.67		*	*	*
	สาทรเฮาส์	3.93	1.28	*		*	
	สาทรพาร์คเพลส	3.93	1.86	*	*		
	บ้านณวรารักษ์	3.95	1.55	*			
4. โถงทางเข้า และพื้นที่พัก รอ (ลิบบี้)	ปิยะสาทร	4.07	3.20		*	*	*
	สาทรเฮาส์	3.99	1.25	*		*	
	สาทรพาร์คเพลส	4.07	1.93	*	*		
	บ้านณวรารักษ์	4.23	1.55	*			
5. พื้นที่สีเขียว/ พื้นที่เปิดโล่ง ภายนอก อาคาร	ปิยะสาทร	3.27	3.20		**	*	**
	สาทรเฮาส์	3.94	1.19	**		*	
	สาทรพาร์คเพลส	3.93	2.29	*	*		
	บ้านณวรารักษ์	3.91	1.50	**			

หมายเหตุ * = ความพึงพอใจ * = ความคาดหวัง

จากตารางที่ 4.20 ระดับความพึงพอใจลิฟต์ของผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีความแตกต่างกับอาคารสาทรเฮาส์ และอาคารสาทรพาร์คเพลสอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงลิฟต์แตกต่างจากอาคารปิยะสาทร และอาคารสาทรพาร์คเพลสอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีระดับความพึงพอใจลิฟต์มากกว่าอาคารสาทรเฮาส์ และอาคารสาทรพาร์คเพลส แต่ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทร และอาคารสาทรพาร์คเพลสมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงลิฟต์มากกว่าอาคารสาทรเฮาส์ เนื่องจากอาคารสาทรเฮาส์เป็นอาคารสูง 55 ชั้น มีการแบ่งลิฟต์เป็น low-zone 3 ตัว ซึ่งเปิดระหว่างชั้น R 1-R 26 และลิฟต์ hi-zone 3 ตัว ซึ่งเปิดระหว่างชั้น R 27-R 40 การจัดการระบบของลิฟต์ในอาคารสาทรเฮาส์ จึงระบบทางสัญจรแบ่งอย่างชัดเจน สามารถลดเวลาในการรอลิฟต์ได้ ความคาดหวังให้ปรับปรุงจึงมีน้อยกว่า

ผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้ง 4 ไม่มีความแตกต่างในระดับความพึงพอใจที่จอดรถอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 แต่ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงที่จอดรถแตกต่างกับอาคารสาทรเฮาส์และอาคารบ้านฉนวนวรางค์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และอาคารสาทรเฮาส์มีความแตกต่างกับอาคารสาทรพาร์คเพลสในระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงที่จอดรถที่จอดรถอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 โครงการมีระดับความพึงพอใจที่จอดรถเท่ากัน แต่ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงที่จอดรถมากที่สุด และผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรพาร์คเพลสมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงสูงกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารอาคารสาทรเฮาส์

ทางเข้า-ออกอาคาร โถงทางเข้า และพื้นที่พักรอหรือลิบบี ผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 โครงการ ไม่มีความแตกต่างในระดับความพึงพอใจอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ แต่ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงทางเข้า-ออก โถงทางเข้า และพื้นที่พักรอ หรือลิบบีอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงทางเข้า-ออก โถงทางเข้าและพื้นที่พักรอหรือลิบบีแตกต่างกับผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทร พาร์คเพลสอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 โครงการมีระดับความพึงพอใจทางเข้า-ออก โถงทางเข้าและพื้นที่พักรอหรือลิบบีในระดับเท่ากัน แต่ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงทางเข้า-ออก โถงทางเข้า และพื้นที่พักรอ หรือลิบบีมากที่สุด และผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารสาทร พาร์คเพลสมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงทางเข้า-ออก โถงทางเข้าและพื้นที่พักรอ หรือลิบบีสูงกว่าอาคารสาทรเฮาส์

ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีระดับความพึงพอใจพื้นที่สีเขียวหรือพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคารแตกต่างกับอาคารสาทรเฮาส์ อาคารสาทรพาร์คเพลส และอาคารบ้านฉนวนวงศ์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงพื้นที่สีเขียวหรือพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคารแตกต่างกับอาคารสาทรเฮาส์และอาคารบ้านฉนวนวงศ์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงพื้นที่สีเขียวหรือพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคารแตกต่างกับอาคารสาทรพาร์คเพลสอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีระดับความพึงพอใจพื้นที่สีเขียวหรือพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคารน้อยที่สุด และมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงพื้นที่สีเขียวหรือพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคารสูงกว่าอาคารสาทรเฮาส์และอาคารบ้านฉนวนวงศ์ และผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทร พาร์คเพลส มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงสูงกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์

ตารางที่ 4.21

ผลการเปรียบเทียบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยความพึงพอใจและความคาดหวังในคุณภาพของ
สังคมอยู่อาศัย และการจัดการบริการชุมชนของผู้ที่อาศัยอยู่
ในโครงการทั้ง 4 ด้วยวิธีการ Scheffe'

คุณภาพของสังคม อยู่อาศัย และการ จัดการบริการชุมชน	อาคาร	ความ พึง พอใจ	ความ คาดหวัง	ปิยะ สาทร	สาทร เฮาส์	สาทร พาร์ค เพลส	บ้าน ฉนวนวงศ์
1. การบริหาร ควบคุม การละเมิดสิทธิ ของผู้อยู่อาศัย ข้างเคียง	ปิยะสาทร	4.00	1.58		*	* *	*
	สาทรเฮาส์	4.11	1.23	*		* *	
	สาทรพาร์คเพลส	2.71	2.21	* *	* *		*
	บ้านฉนวนวงศ์	3.68	1.45	*		*	
2. การบริหารด้าน ความปลอดภัย	ปิยะสาทร	3.73	1.05		*	*	*
	สาทรเฮาส์	4.10	1.36	*		*	
	สาทรพาร์คเพลส	3.57	1.71	*	*		*
	บ้านฉนวนวงศ์	4.50	1.23	*		*	

ตารางที่ 4.21 (ต่อ)

คุณภาพของสังคม อยู่อาศัย และการ จัดการบริการชุมชน	อาคาร	ความ พึง พอใจ	ความ คาดหวัง	ปิยะ สาทร	สาทร เฮาส์	สาทร พาร์ค เพลส	บ้าน ฉนวนวงศ์
3. การบริหาร งานต้อนรับ และ ประชาสัมพันธ์	ปิยะสาทร	3.80	1.30		*		
	สาทรเฮาส์	4.44	1.20	**		**	
	สาทรพาร์คเพลส	3.93	1.79	*	**		
	บ้านฉนวนวงศ์	4.32	1.32	*			
4. การจัดการด้าน ความสะอาด และความ สวยงาม	ปิยะสาทร	4.07	-		*	*	*
	สาทรเฮาส์	4.30	1.26	*			**
	สาทรพาร์คเพลส	3.93	1.86	*			
	บ้านฉนวนวงศ์	3.50	1.95	*	**		
5. การบริหาร การแก้ไขปัญหา ซ่อมแซมอาคาร	ปิยะสาทร	3.87	1.17		*	*	*
	สาทรเฮาส์	4.00	1.25	*		**	
	สาทรพาร์คเพลส	3.29	2.29	*	**		*
	บ้านฉนวนวงศ์	4.05	1.82	*		*	
6. การบริหารงาน เรียกเก็บค่า ส่วนกลาง หรือ การประชุมภายใน	ปิยะสาทร	3.80	1.20		*	*	*
	สาทรเฮาส์	4.21	1.22	*		**	
	สาทรพาร์คเพลส	2.71	2.00	*	**		*
	บ้านฉนวนวงศ์	4.14	1.45	*		*	
7. การบริหาร การเตรียมพร้อม รับเหตุฉุกเฉินและ วินาศภัย	ปิยะสาทร	3.53	1.30		**		*
	สาทรเฮาส์	4.13	1.22	**		**	**
	สาทรพาร์คเพลส	3.36	2.71		**		
	บ้านฉนวนวงศ์	3.55	2.18	*	**		

หมายเหตุ * = ความพึงพอใจ * = ความคาดหวัง

จากตารางที่ 4.21 ผู้อยู่อาศัยในอาคารอาคารสาทรพาร์คเพลสมีระดับความพึงพอใจแตกต่างกับอาคารปิยะสาทร อาคารสาทรเฮาส์ และอาคารบ้านฉนวนวงศ์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เกี่ยวกับด้านการบริหาร ควบคุม การละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยข้างเคียง และการบริหารงานเรียกเก็บค่าส่วนกลาง หรือการประชุมภายใน

ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรพาร์คเพลสมีระดับความพึงพอใจแตกต่างกับอาคารสาทรเฮาส์ และบ้านฉนวนวงศ์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เกี่ยวกับการบริหารด้านความปลอดภัย และการบริหารการแก้ไขปัญหาซ่อมแซมอาคาร

ระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงของผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 กับอาคารสาทรเฮาส์ อาคารสาทรพาร์คเพลส และอาคารบ้านฉนวนวงศ์ เกี่ยวกับการบริหาร ควบคุม การละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยข้างเคียง การบริหารด้านความปลอดภัย การจัดการด้านความสะอาดและความสวยงาม และการบริหารการแก้ไขปัญหาซ่อมแซมอาคาร

ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงแตกต่างกับผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรพาร์คเพลสอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เกี่ยวกับการบริหาร ควบคุม การละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยข้างเคียง การบริหารงานต้อนรับและประชาสัมพันธ์ การบริหารการแก้ไขปัญหาซ่อมแซมอาคาร การบริหารงานเรียกเก็บค่าส่วนกลาง หรือการประชุมภายใน การบริหาร การเตรียมพร้อมรับเหตุฉุกเฉิน และวินาศภัย

ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงแตกต่างกับอาคารสาทรเฮาส์และอาคารบ้านฉนวนวงศ์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เกี่ยวกับการบริหารงานเรียกเก็บค่าส่วนกลาง หรือการประชุมภายใน การบริหาร การเตรียมพร้อมรับเหตุฉุกเฉิน และวินาศภัย

ผู้อยู่อาศัยในอาคารบ้านฉนวนวงศ์มีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงแตกต่างกับอาคารสาทรเฮาส์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เกี่ยวกับการจัดการด้านความสะอาดและความสวยงาม การบริหาร การเตรียมพร้อมรับเหตุฉุกเฉิน และวินาศภัย

ปัญหาที่พบในแต่ละอาคาร เกิดขึ้นจากปัจจัยหลาย ๆ อย่างที่แตกต่างกับสภาพแวดล้อมในอาคาร ลักษณะการออกแบบ ลักษณะของผู้ใช้ และความพึงพอใจของผู้ใช้ จากตารางที่ 4.17 ปัญหาที่พบในอาคารและต้องการให้ปรับปรุงเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ ดังนี้

สระว่ายน้ำ ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทรมีปัญหาที่พบในด้านอุปกรณ์ที่ใช้ภายในสระว่ายน้ำมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 66.70 ผู้อยู่อาศัยให้ความเห็นว่า ในสระว่ายน้ำไม่มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวก หรือมีอุปกรณ์น้อยเกินไป เช่น โฟม เก้าอี้ หรืออุปกรณ์ในสระว่ายน้ำต่าง ๆ อาคารสาทรเฮาส์มีปัญหาที่พบในด้านเวลาในการเปิดให้บริการ ร้อยละ 28.50 เนื่องจากผู้อาศัยที่เป็นบุคคลที่อยู่ในวัยทำงาน ไม่สามารถมาใช้บริการในเวลาที่เปิด ซึ่งสระว่ายน้ำอาคารสาทรเฮาส์เปิดบริการในเวลา 5:00 – 22:00 น. อาคารสาทร พาร์คเพลสมีปัญหาที่พบด้านตำแหน่งที่ตั้งของสระว่ายน้ำ ร้อยละ 21.40 เนื่องจาก สระว่ายน้ำตั้งอยู่ชั้น 1 ผู้อยู่อาศัยให้เหตุผลว่าขาดความเป็นส่วนตัวเวลาที่มาใช้บริการ เพราะต้องเดินผ่านลิบบีก่อนจึงจะเข้ามาในสระว่ายน้ำได้ อาคาร

บ้านฉนวนวรางค์มีปัญหาพบในด้านขนาดของสระว่ายน้ำร้อยละ 59.10 เนื่องจากสระว่ายน้ำตั้งอยู่บนพื้นที่ที่จำกัดและรูปทรงของสระว่ายน้ำเป็นลักษณะ free form ผู้อยู่อาศัยให้ความเห็นว่าไม่สะดวกแก่การใช้งาน

ตารางที่ 4.22

ปัญหาที่พบในอาคารและต้องการให้ปรับปรุงเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ

กลุ่มที่ 1 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ	ปัญหาที่พบและต้องการให้ปรับปรุง	อาคาร ปิยะสวทร	อาคาร สาทร เฮาส์	อาคาร สาทรพาร์ค เฟลต	อาคาร บ้าน ฉนวนวรางค์
1. สระว่ายน้ำ	1. ความสะอาด	*26.70	*16.00	*14.30	*22.70
	2. เวลาในการเปิดให้บริการ	*6.70	*28.50		*9.10
	3. ขนาด	*20.00	*26.40	*7.10	*59.10
	4. ตำแหน่งที่ตั้ง	*20.00	*17.40	*21.40	*4.50
	5. อุปกรณ์	*66.70	*14.60		*36.40
	6. ความสวยงาม	*20.00		*14.30	*4.50
	7. อื่น ๆ			*14.30	
2. ฟิตเนส	1. ความสะอาด	*20.00	*13.90	*21.40	*9.10
	2. เวลาในการเปิดให้บริการ	*20.00	*28.50	*14.30	*9.10
	3. ขนาด	*66.70	*46.50	*28.60	*9.10
	4. ตำแหน่งที่ตั้ง	*6.70	*22.90	*21.40	
	5. อุปกรณ์	*80.00	*14.60	*35.70	*45.50
	6. ลักษณะของห้อง	*6.70	*6.90	*14.30	*4.50
	7. อื่น ๆ		*2.10		
3. ซาวน่า	1. ความสะอาด		*13.50	*7.10	*4.50
	2. เวลาในการเปิดให้บริการ		*36.10		*9.10
	3. ขนาด	*20.00	*35.40		*13.60
	4. ตำแหน่งที่ตั้ง	*26.70	*15.30	*28.60	*9.10
	5. อุปกรณ์	*13.30	*7.60		
	6. ลักษณะของห้อง		*2.10	*14.30	
	7. อื่น ๆ				

ตารางที่ 4.22 (ต่อ)

กลุ่มที่ 1 สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการ	ปัญหาที่พบและต้องการ ให้ปรับปรุง	อาคาร ปิยะสาทร	อาคาร สาทร เฮาส์	อาคาร สาทรพาร์ค เพลส	อาคาร บ้านฉางวงศ์
4. ร้านค้า/ มินิมาร์ท	1. ความสะอาด		*2.10		
	2. เวลาในการเปิด ให้บริการ		*18.10		
	3. ขนาด		*5.60		
	4. ตำแหน่ง ที่ตั้ง		*2.10		
	5. อื่น ๆ		*2.10		
5. ร้านอาหาร	1. ความสะอาด				
	2. เวลาในการเปิด ให้บริการ		*1.40		
	3. ขนาด				
	4. ตำแหน่ง ที่ตั้ง		*1.40		
	5. อื่น ๆ		*2.10		
6. ร้านซักรีด	1. ความสะอาด		*16.70		
	2. เวลาในการเปิด ให้บริการ		*41.70		
	3. ขนาด		*15.30		
	4. ตำแหน่ง ที่ตั้ง		*6.90		
	5. อื่น ๆ		*2.10		

ฟิตเนส ปัญหาที่พบส่วนใหญ่ในอาคารปิยะสาทร คือ อุปกรณ์มีน้อยไม่เพียงพอแก่การใช้งาน ร้อยละ 80.00 อาคารสาทรเฮาส์ปัญหาที่พบส่วนใหญ่ คือ ขนาดของห้องฟิตเนส ร้อยละ 46.50 เนื่องจากห้องฟิตเนสมีขนาดเล็ก อาคารสาทรพาร์คเพลสและอาคารบ้านฉางวงศ์ปัญหาที่พบส่วนใหญ่ คือ อุปกรณ์ร้อยละ 35.70 และ 45.50 ตามลำดับ

ห้องชาวนา อาคารปิยะสาทร และอาคารสาทรพาร์คเพลส พบปัญหาในด้าน ตำแหน่งที่ตั้งของห้องชาวนาไม่เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 26.70 และ 28.80 ตามลำดับ อาคารสาทรเฮาส์พบปัญหาในด้านเวลาการเปิดให้บริการ ร้อยละ 36.10 ซึ่งจากในช่วงเวลาเริ่มแรกของโครงการเวลาการเปิดให้บริการห้องชาวนา เปิดให้บริการพร้อมสระว่ายน้ำ คือ 5:00 – 22:00 น. แต่การ

บำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายในการดูแลอุปกรณ์มีมาก ประกอบด้วยในบางช่วงเวลาไม่มีผู้ให้บริการทางฝ่ายบริหารจึงสำรวจช่วงเวลาที่มิผู้ใช้งานมากที่สุด ได้แก่ ช่วงเวลา 9:00 – 11:00 น. และช่วงเวลา 17:00 – 21:00 น. จึงทำการเปิดบริการในช่วงเวลาดังกล่าว แต่ในบางกรณีที่ผู้อาศัยเป็นวัยทำงานกลับเข้าที่พักในเวลาหลัง 21:00 น. จึงไม่สามารถใช้บริการในช่วงเวลานี้ได้ อาคารบ้านฉนวนรงค์ ปัญหาที่พบส่วนใหญ่ คือ ขนาดของห้องชานา ร้อยละ 13.60 ซึ่งขนาดของห้องชานาอาคารบ้านฉนวนรงค์มีขนาด 2.50 – 1.50 เมตร สามารถใช้งานได้ครั้งละ 4 คน และเมื่อเปรียบเทียบจำนวนผู้พักอาศัย และขนาดห้องชานาจัดว่ามีขนาดเล็ก เมื่อเทียบกับปริมาณของผู้ใช้งานในแต่ละวัน

ร้านค้าและมินิมาร์ท มีเพียงอาคารสหราชอาณาจักรที่มีร้านค้าและมินิมาร์ท ร้านอาหาร และร้านซักกรีด ปัญหาที่พบ คือ เวลาในการเปิดให้บริการ เกี่ยวกับร้านอาหารปัญหาที่พบคืออื่น ๆ ผู้อยู่อาศัยระบุว่า เป็นปัญหาเกี่ยวกับรสชาติของอาหาร ปัญหาร้านซักกรีดที่พบส่วนใหญ่คือ เวลาในการเปิดให้บริการ

ตารางที่ 4.23

ปัญหาที่พบในอาคารและต้องการให้ปรับปรุงเกี่ยวกับพื้นที่บริการการสัญจรทางกายภาพ

กลุ่มที่ 2 พื้นที่บริการการ สัญจรทางกายภาพ	ปัญหาที่พบและต้องการ ให้ปรับปรุง	อาคาร ปิยะสาทร	อาคาร สหราชอาณาจักร	อาคาร สหราชอาณาจักร เพลส	อาคาร บ้านฉนวนรงค์
1. ลิฟท์	1. ระยะเวลาการรอ ลิฟท์	*20.00	*34.00	*21.40	*31.80
	2. ความสะอาด	*26.70	*13.20		*18.20
	3. ความสวยงาม		*11.10	*7.10	*22.70
	4. ขนาด		*22.20		*4.50
	5. ตำแหน่ง ที่ตั้ง	*20.00	*3.50	*7.10	*4.50
	6. อื่น ๆ	*6.70			*13.60
2. ที่จอดรถ	1. จำนวนที่จอดรถ		*46.50	*28.60	*27.30
	2. ความสะอาด	*20.00	*28.50		*13.60
	3. ตำแหน่งที่ตั้ง		*18.80	*7.10	*4.50
	4. รูปแบบของที่จอดรถ	*40.00	*7.60	*14.30	*13.60
	5. ความปลอดภัย ภายในที่จอดรถ		*2.10		
	6. อื่น ๆ	*6.70			*9.10

ตารางที่ 4.23 (ต่อ)

กลุ่มที่ 2 พื้นที่บริการการ สัญจรทางกายภาพ	ปัญหาที่พบและต้องการ ให้ปรับปรุง	อาคาร ปิยะสาทร	อาคาร สาทรเฮาส์	อาคาร สาทรพาร์ค เพลส	อาคาร บ้านฉนวนวงศ์
3. ทางเข้า-ออก อาคาร	1. ตำแหน่งไม่เหมาะสม	*33.30	*43.80	*21.40	*4.50
	2. ความสวยงาม	*6.70	*13.20		*4.50
	3. ขนาด	*20.00	*33.30	*7.10	*27.30
	4. ความปลอดภัย	*6.70	*1.40	*7.10	
	5. อื่น ๆ	*6.70		*14.30	*4.50
4. โถงทางเข้าและ พื้นที่พักรอ (ลิโอบบี้)	1. ความสะอาด	*26.70	*3.50		*13.60
	2. บรรยากาศ	*20.00	*5.60		*9.10
	3. ขนาด	*6.70	*3.50	*7.10	*4.50
	4. ความสวยงาม	*20.00		*7.10	*13.60
	5. อื่น ๆ				
5. พื้นที่สีเขียว/ พื้นที่เปิดโล่ง ภายนอกอาคาร	1. ความสะอาด	*33.30		*7.10	*4.50
	2. บรรยากาศ	*40.00			*4.50
	3. ขนาด	*46.70	*4.20		*18.20
	4. ตำแหน่งที่ตั้ง	*40.00	*2.10	*7.10	*4.50
	5. อื่น ๆ				

จากตารางที่ 4.23 ปัญหาที่พบเกี่ยวกับพื้นที่บริการสัญจรทางกายภาพ อาคารปิยะสาทร พบปัญหาด้านความสะอาดมากที่สุด ร้อยละ 26.70 อาคารสาทรเฮาส์พบปัญหาในด้านระยะเวลาในการรอลิฟต์ เนื่องจาก อาคารสาทรเฮาส์จัดเป็นอาคารสูง (มีความสูง 55 ชั้น) จึงมีปัญหาด้านระยะเวลาการรอลิฟต์ ร้อยละ 34.00 อาคารสาทรพาร์คเพลสและอาคารบ้านฉนวนวงศ์ พบปัญหาด้านระยะเวลาในการรอลิฟต์เช่นเดียวกัน ร้อยละ 21.40 และ 31.80 ตามลำดับ

ที่จอดรถ อาคารปิยะสาทรพบปัญหาในด้านรูปแบบของที่จอดรถร้อยละ 40.00 อาคารสาทรเฮาส์พบปัญหาในด้านจำนวนที่จอดรถมากที่สุด ร้อยละ 46.50 เนื่องจากผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีปริมาณรถเพิ่มขึ้น จึงเกิดปัญหาในด้านที่จอดรถ อาคารสาทรพาร์คเพลส และอาคารบ้านฉนวนวงศ์ พบปัญหาด้านจำนวนที่จอดรถเช่นเดียวกัน ร้อยละ 28.60 และ 27.30 ตามลำดับ ทุกอาคารได้จำกัด

พื้นที่จอดรถสำหรับผู้พักอาศัยตามขนาดของห้อง เช่น ห้องขนาด 1 ห้องนอนและ 2 ห้องนอนจอดรถได้ 1 คัน ห้องขนาด 3 ห้องนอนขึ้นไปจอดรถได้ 2 คัน เป็นต้น เพราะฉะนั้น หากผู้พักอาศัยมีจำนวนรถเกินกว่าจำนวนที่จอดรถที่อาคารกำหนด อาจเกิดปัญหาในการจอดรถได้

ทางเข้า – ออกอาคาร อาคารปิยะสาทร อาคารสาทรเฮาส์ และอาคารสาทรพาร์คเพลส พบปัญหาในด้านเดียวกัน คือ ตำแหน่งไม่เหมาะสมมากที่สุด ร้อยละ 33.30 43.80 และ 21.40 ตามลำดับ เนื่องจากพื้นที่ในการสร้างอาคารชุดนั้นพื้นที่ส่วนใหญ่มีขนาดพื้นที่น้อย การตัดถนนทางเข้าอาคารจึงมีข้อจำกัดหลายอย่างสิ่งที่เกิดขึ้น คือ ทางเข้าอาคารมีลักษณะแคบ พื้นที่น้อย และระยะวงเลี้ยวของรถขณะเข้าโครงการทำได้ลำบาก จึงเกิดปัญหา อาคารบ้านฉนวนรงค์พบปัญหาในด้านขนาดมากที่สุด ร้อยละ 27.30 ลักษณะปัญหาของอาคาร ขนาดพื้นที่ของทางเข้า – ออกอาคาร บ้านฉนวนรงค์มีลักษณะแคบเนื่องจากข้อจำกัดทางพื้นที่

โถงทางเข้า-ออกและพื้นที่พักรถ (ลิฟต์) อาคารปิยะสาทรพบปัญหาในด้านความสะอาดมากที่สุด ร้อยละ 26.70 อาคารสาทรเฮาส์พบปัญหาในด้านบรรยากาศมากที่สุด ร้อยละ 5.60 อาคารสาทรพาร์คเพลส พบปัญหาด้านขนาดและความสวยงามมากที่สุด คือ ร้อยละ 7.10 อาคารบ้านฉนวนรงค์ พบปัญหาในด้านความสะอาด และความสวยงามมากที่สุด ร้อยละ 13.60

พื้นที่สีเขียวหรือพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคาร อาคารปิยะสาทร อาคารสาทรเฮาส์ และอาคารบ้านฉนวนรงค์มีปัญหาด้านขนาดมากที่สุด ร้อยละ 46.70 4.20 และ 18.20 ตามลำดับ อาคารสาทรพาร์คเพลส พบปัญหาในด้านความสะอาดและ ตำแหน่งที่ตั้งมากที่สุด ร้อยละ 7.10

จากตารางที่ 4.24 ปัญหาเกี่ยวกับคุณภาพทางสังคมอยู่อาศัย และการจัดการบริการชุมชนเกี่ยวกับการบริหารควบคุมการละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยข้างเคียง พบปัญหาทั้ง 4 อาคารเป็นปัญหาด้านเดียวกัน คือ กฎระเบียบการควบคุม โดยอาคารปิยะสาทร ร้อยละ 40.00 อาคารสาทรเฮาส์ ร้อยละ 6.30 อาคารสาทรพาร์คเพลส ร้อยละ 21.40 และอาคารบ้านฉนวนรงค์ ร้อยละ 31.60

การบริหารด้านความปลอดภัย อาคารปิยะสาทรพบปัญหาในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน ร้อยละ 73.30 เนื่องจากพนักงานรักษาความปลอดภัยในอาคารปิยะสาทรมีการเปลี่ยนพนักงานบ่อย ทำให้พนักงานไม่ค่อยเข้าใจระบบการทำงาน อาคารสาทรเฮาส์พบปัญหาในด้านจำนวนพนักงานมากที่สุด ร้อยละ 28.50 อาคารสาทรพาร์คเพลสพบปัญหาในด้านกฎระเบียบการควบคุมและระบบรักษาความปลอดภัย ร้อยละ 7.10 และอาคารบ้านฉนวนรงค์ร้อยละ 40.90 พบปัญหาในด้านจำนวนพนักงาน เนื่องจากอาคารบ้านฉนวนรงค์ใช้ระบบคีย์การ์ดเข้า-ออกอาคารทุกจุด จึงมีจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยน้อย

การบริหารงานต้อนรับและประชาสัมพันธ์ปัญหาที่พบมากที่สุดในการปิยะสาทรคือการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานและการบริการด้านข้อมูลข่าวสาร ร้อยละ 40 อาคารสาทรเฮาส์ ร้อยละ 15.30 พบว่า มีปัญหาในด้าน การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน อาคารสาทรพาร์คเพลสพบปัญหาในด้านการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน และการบริการด้านข้อมูลข่าวสาร ร้อยละ 7.10 อาคารบ้านฉนวนวงศ์พบปัญหาในด้านการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน และจำนวนพนักงาน ร้อยละ 18.20

การจัดการด้านความสะอาดและความสวยงาม อาคารปิยะสาทร ร้อยละ 20 พบปัญหา 3 ด้าน คือ การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน จำนวนพนักงานและปัญหาด้านอื่น ๆ อาคารสาทรพาร์คเพลส และอาคารบ้านฉนวนวงศ์พบปัญหาในด้านจำนวนพนักงาน ร้อยละ 7.10 และ 40.50 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.24

ปัญหาที่พบในอาคารและต้องการให้ปรับปรุงเกี่ยวกับคุณภาพของ
สังคมอยู่อาศัย และการจัดการบริการชุมชน

กลุ่มที่ 3 คุณภาพของสังคม อยู่อาศัย และการ จัดการบริการชุมชน	ปัญหาที่พบและต้องการให้ปรับปรุง	อาคาร			
		ปิยะ สาทร	สาทร เฮาส์	สาทร พาร์ค เพลส	บ้าน ฉนวนวงศ์
1. การบริหารควบคุม การละเมิดสิทธิ ของผู้อยู่อาศัย ข้างเคียง	1. กฎระเบียบการควบคุม	*40.00	*6.30	*21.40	*31.80
	2. ระบบรักษาความปลอดภัย	*20.00		*7.10	*9.10
	3. อื่น ๆ	*6.70		*14.30	
2. การบริหารด้าน ความปลอดภัย	1. กฎระเบียบการควบคุม	*46.70	*4.90	*7.10	*13.60
	2. การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน	*73.30	*9.00		*9.10
	3. จำนวนพนักงาน	*26.70	*28.50	*7.10	*40.90
	4. ระบบรักษาความปลอดภัย	*46.70	*4.20		*9.10
	5. อื่น ๆ	*20.00	*2.10		
3. การบริหารงาน ต้อนรับและ ประชาสัมพันธ์	1. การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน	*40.00	*15.30	*7.10	*18.20
	2. จำนวนพนักงาน	*20.00	*2.10	*7.10	*18.20
	3. การบริการด้านข้อมูลข่าวสาร	*40.00	*12.50		*4.50
	4. อื่น ๆ	*20.00	*11.10		*9.10

ตารางที่ 4.24 (ต่อ)

กลุ่มที่ 3 คุณภาพของสังคม อยู่อาศัยและการ จัดการบริการชุมชน	ปัญหาที่พบและต้องการให้ปรับปรุง	อาคาร			
		ปิยะ สาทร	สาทร เฮาส์	สาทร พาร์ค เพลส	บ้าน ฉนวนวงศ์
4. การจัดการด้าน ความสะอาดและ ความสวยงาม	1. การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน	*20.00			*9.10
	2. จำนวนพนักงาน	*20.00	*1.40	*7.10	*40.50
	3. อื่น ๆ	*20.00	*2.10		*18.20
5. การบริหารการ แก้ไขปัญห ซ่อมแซมอาคาร	1. การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน	*20.00	*15.30	*7.10	*9.10
	2. จำนวนพนักงาน	*6.70	*25.70		*9.10
	3. ความล่าช้า	*60.00	*43.80		*40.90
	4. คุณภาพในการซ่อมแซม	*20.00	*27.10	*7.10	*18.20
	3. อื่น ๆ		*4.90		*4.50
6. การบริหารงาน เรียกเก็บ ค่าส่วนกลางหรือ การประชุมภายใน	1. ความร่วมมือของผู้อยู่อาศัย	*53.00		*7.10	*18.20
	2. ขาดการชี้แจงรายรับ-รายจ่าย	*20.00			*4.50
	3. ราคา	*20.00	*3.50	*21.40	*9.10
	4. อื่น ๆ	*20.00			
7. ฝ่ายนิติบุคคล อาคารชุด	1. การปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายนิติบุคคล	*20.00		*14.30	*9.10
	2. ขาดการประชาสัมพันธ์	*40.00			*22.70
	3. อื่น ๆ				
8. การบริหาร การเตรียมพร้อม รับเหตุฉุกเฉิน และวินาศภัย	1. ขาดการประชาสัมพันธ์			*7.10	*36.40
	2. อุปกรณ์	*20.00	*0.70		
	3. อุปกรณ์ขาดการดูแลรักษา	*20.00			*4.50
	4. ขาดการซักซ้อมอย่างเป็นระบบ	*40.00			*27.30
	5. อื่น ๆ				*9.10

การบริหารการแก้ไขซ่อมแซมอาคาร ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทร ร้อยละ 60 ผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์ ร้อยละ 43.80 และผู้อยู่อาศัยในอาคารบ้านฉนวนวงศ์ ร้อยละ 40.90 พบปัญหาในด้านความล่าช้าในการซ่อมแซมอาคารสาทรพาร์คเพลสพบปัญหาในด้านการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานและคุณภาพในการซ่อมแซม ร้อยละ 7.10

ด้านการบริหารเรียกเก็บค่าส่วนกลาง หรือการประชุมภายในทุกอาคารสามารถเรียกเก็บค่าส่วนกลางได้ 100% แต่อาจพบปัญหาบ้างในบางส่วน อาคารปิยะสาทรร้อยละ 53 พบปัญหาในด้านความร่วมมือของผู้อยู่อาศัย อาคารสาทรเฮาส์ร้อยละ 3.50 พบปัญหาในด้านราคา อาคารสาทร พาร์คเพลส ร้อยละ 21.40 พบปัญหาในด้านราคา และอาคารบ้านฉนวนวงศ์ร้อยละ 18.20 พบปัญหาในด้านความร่วมมือของผู้อยู่อาศัยโดยในที่นี่ปัญหาด้านความร่วมมือของผู้อยู่อาศัย คือ ผู้อยู่อาศัยจ่ายค่าพื้นที่ส่วนกลางไม่ตรงเวลา เนื่องจากส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่า ไม่ค่อยมีเวลาในการตรวจสอบเวลาชำระ

ด้านฝ่ายนิติบุคคลอาคารชุด ผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทร ร้อยละ 40 พบปัญหาด้านขาดการประชาสัมพันธ์ ร้อยละ 14.30 ของผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรพาร์คเพลส พบปัญหาในการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายนิติบุคคล และร้อยละ 22.70 ของผู้อยู่อาศัยในอาคารบ้านฉนวนวงศ์ พบปัญหาในด้านฝ่ายนิติบุคคลขาดการประชาสัมพันธ์

ด้านการเตรียมพร้อมรับเหตุฉุกเฉินและวินาศภัย ร้อยละ 40 ของผู้อยู่อาศัยในอาคารปิยะสาทร และร้อยละ 27.30 ของผู้อยู่อาศัยในอาคารบ้านฉนวนวงศ์พบปัญหา ขาดการซักซ้อมอย่างเป็นระบบ ร้อยละ 0.7 ของผู้อยู่อาศัยในอาคารสาทรเฮาส์พบปัญหาในด้านอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย และร้อยละ 7.10 ของผู้พักอาศัยในอาคารสาทรพาร์คเพลสพบปัญหาในด้านขาดการประชาสัมพันธ์

จากตารางที่ 4.22 - 4.24 สามารถสรุปประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ในแต่ละอาคาร ดังนี้

จากผลการสำรวจความคิดเห็นทางกายภาพในสิ่งอำนวยความสะดวกด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการนั้น ปัญหาที่พบแต่ละอาคารส่วนมีความคล้ายคลึงกัน แต่ปัญหาหลัก ๆ ที่เห็นส่วนใหญ่ จะแตกต่างกันตามแต่สภาพแวดล้อมและปัจจัยต่าง ๆ ของอาคาร จากการวิเคราะห์ปัญหาจะเห็นได้ว่า ปัญหาของสระว่ายน้ำและชานาน้ำมีความคล้ายคลึงกันเกือบทุกอาคาร เนื่องจากตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยปัญหาที่พบ ได้แก่ อาคารปิยะสาทรพบปัญหาในด้านอุปกรณ์ หรือเครื่องเล่นประกอบอื่น ๆ ในสระว่ายน้ำ จากผลของการสำรวจด้านประชากรศาสตร์พบว่า ผู้ที่พักอาศัยอยู่ในอาคารปิยะสาทรส่วนใหญ่เป็นนักธุรกิจ และอยู่อาศัยเป็นครอบครัว แต่ไม่ได้หมายความว่า จะไม่มีผู้อยู่อาศัยเป็นครอบครัว หรือมีเด็กเล็กพักอาศัยในห้องชุด หรืออีกนัยหนึ่ง ผู้อยู่อาศัยยังมีความต้องการอุปกรณ์เสริมอื่น ๆ ที่จำเป็นต้องใช้ในสระว่ายน้ำ เช่น โฟม ห่วงยางสำหรับเด็ก หรือเก้าอี้สำหรับนั่งพักผ่อนบริเวณริมสระว่ายน้ำ เป็นต้น จากผลสำรวจนี้ผู้วิจัยมีความเห็นว่า นอกจากฝ่ายบริหารอาคารการดูแลด้านความสะดวกในสระว่ายน้ำแล้ว การสร้าง

บรรยากาศให้สรวายน้ำน่าใช้งานอยู่เสมอ ถือเป็นเรื่องหนึ่งที่เราให้ความสนใจ อีกทั้ง เป็นการสร้างบรรยากาศใหม่ ๆ ให้แก่ผู้พักอาศัยใช้งานได้อย่างมีความสุข และมีความต้องการที่จะใช้งานนอกเหนือจากการดูแลตามปกติ เช่น การปลูกต้นไม้ชนิดใหม่ ๆ การเปิดเพลงสร้างบรรยากาศบริเวณชั้นสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นต้น ทั้งนี้ยังเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับอาคารอีกด้วย

ตารางที่ 4.25

สรุปปัญหาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ

สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ	อาคาร			
	ปิยะสภาร	สาทรเฮาส์	สาทรพาร์คเพลส	บ้านฉนวนรงค์
1. สระว่ายน้ำ	อุปกรณ์ หรือเครื่องเล่นประกอบประเภทอื่น ๆ	เวลาในการเปิดให้บริการ	ตำแหน่งที่ตั้ง	ขนาด
2. ฟิตเนส	อุปกรณ์ หรือเครื่องเล่นประกอบประเภทอื่น ๆ	ขนาด	อุปกรณ์ หรือเครื่องเล่นประกอบประเภทอื่น ๆ	อุปกรณ์ หรือเครื่องเล่นประกอบประเภทอื่น ๆ
3. ชาวน่า	ตำแหน่งที่ตั้ง	เวลาในการเปิดให้บริการ	ตำแหน่งที่ตั้ง	ขนาด

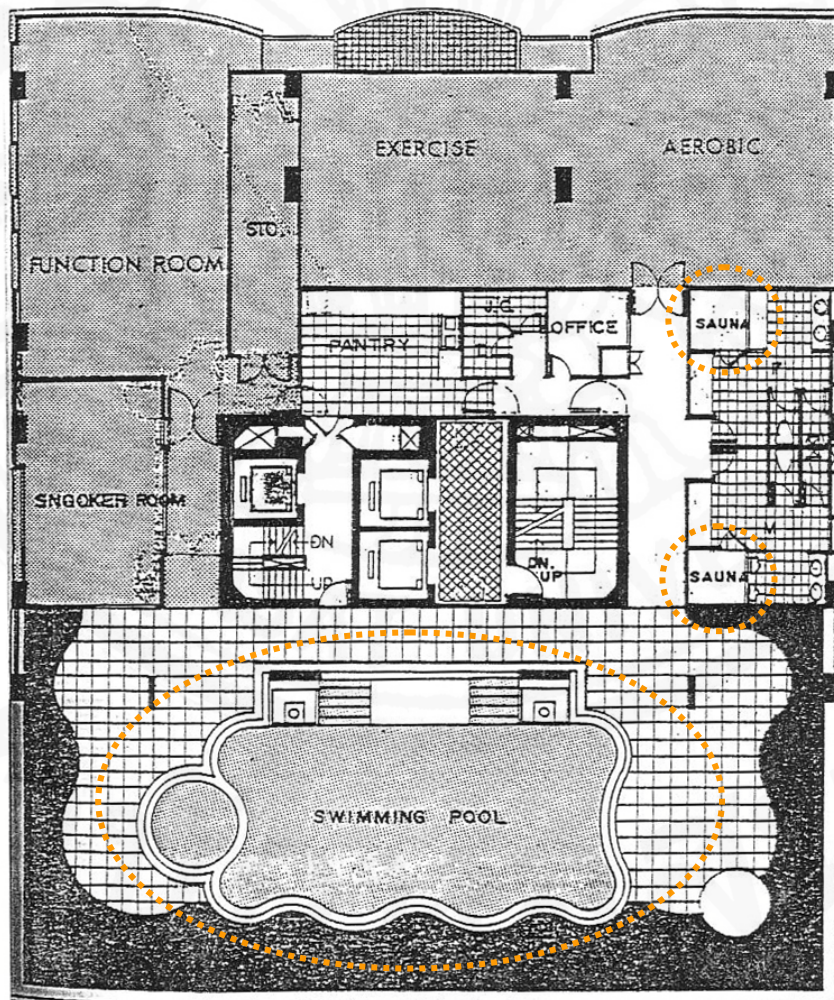
อาคารสาทรเฮาส์พบปัญหาในเรื่องของเวลาในการเปิดให้บริการเช่นเดียวกับห้องชาวน่า ซึ่งเวลาในการเปิดให้บริการของสระว่ายน้ำ ฟิตเนส และห้องชาวน่า นั้น เปิดให้บริการในช่วงเวลาเดียวกัน คือ 5:00 – 22:00 น. แต่ปัจจุบันห้องชาวน่าได้ปรับเปลี่ยนเวลาในการให้บริการใหม่เป็นเวลา 9:00 – 11:00 น. และ 17:00 – 21:00 น. เนื่องจาก ฝ่ายบริหารอาคารได้สำรวจว่าช่วงเวลานี้มีผู้ใช้บริการมากที่สุด หากทำการเปิดบริการทั้งวันจะเสียค่าบำรุงรักษาและค่าไฟฟ้ามาก จึงทำการเปิดเฉพาะช่วงเวลาที่ผู้ใช้บริการเท่านั้น จากการสำรวจทางด้านประชากรศาสตร์ ผู้พักอาศัยในอาคารสาทรเฮาส์ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน ซึ่งเวลาเลิกงาน หรือเวลาที่พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดเป็นช่วงเวลาหลังเลิกงาน จากเวลาเลิกงานตามปกติของสำนักงานบริษัททั่วไป เลิกงานเวลา 17:00 - 18:00 น. แต่อาจจะมีการทำงานล่วงเวลา หรือใช้เวลาในการเดินทางกลับเข้าที่พักภายหลังจากเวลาเลิกงาน จนทำให้ไม่มีความสะดวกใช้บริการในช่วงเวลาที่ฝ่ายบริหาร

อาคารกำหนด แสดงให้เห็นว่า ระยะเวลาในการเปิดให้บริการที่ฝ่ายบริหารอาคารกำหนดไม่เป็นที่พอใจของผู้ใช้บริการ ซึ่งช่วงเวลาที่ผู้บริหารคิดว่ามีผู้มาใช้บริการในช่วงเวลาดังกล่าวมากที่สุด อาจต้องมีการสำรวจใหม่ เพื่อหาความต้องการที่แท้จริงของผู้ใช้บริการ เช่น อาจจะมีการปรับเวลาในการให้บริการในช่วงเวลาของวันธรรมดาตามเวลาที่สำรวจ ส่วนวันเสาร์ – อาทิตย์ หรือวันหยุดอาจเปิดให้บริการทั้งวัน เพื่อรองรับความต้องการของผู้ใช้บริการในส่วนนี้

อาคารบ้านฉนวนรังค์พบปัญหาในด้านขนาดของสระว่ายน้ำ และฟิตเนสมากที่สุด ดังภาพที่ 4.9

ภาพที่ 4.9

ชั้นสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการอาคารบ้านฉนวนรังค์



ที่มา: กฤตวัฒน์ กระจำจบ, 28 เมษายน พ.ศ. 2548.

อาคารสาทรพาร์คเพลสพบปัญหาในด้านตำแหน่งที่ตั้งของสระว่ายน้ำและห้องชานา ซึ่งอาคารสาทรเฮาส์ได้วางตำแหน่งที่ตั้งของสิ่งอำนวยความสะดวกไว้บริเวณชั้น 1 และ 2 ของอาคาร และสระว่ายน้ำ ห้องชานาตั้งอยู่ในบริเวณชั้น 1 ในลักษณะการเดินทางผู้ใช้บริการเมื่อออกมาจากลิฟต์จะต้องเดินผ่านล็อบบี้ก่อน ซึ่งไม่สะดวกและขาดความเป็นส่วนตัวเมื่อมาใช้บริการ และอาคารสาทรพาร์คเพลสตั้งอยู่ท่ามกลางตึกสูง บริเวณสระว่ายน้ำเป็นที่โล่งทำให้ผู้ที่อยู่ในอาคารอื่น ๆ สามารถมองเห็นผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำอย่างชัดเจน อีกกรณี คือ สระว่ายน้ำในอาคารชุดส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บนอาคารหรือบริเวณชั้นที่มีความสูงเพื่อที่จะสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์โดยรอบ และถือเป็นจุดขายของโครงการ เช่น อาคารปิยะสัทอยู่บริเวณชั้น 7 อาคารสาทรเฮาส์อยู่บริเวณชั้น 10 และชั้น 25 อาคารบ้านฉวนวงศ์อยู่บริเวณชั้น 18 เป็นต้น สาเหตุที่อาคารสาทรเฮาส์วางตำแหน่งที่ตั้งของสระว่ายน้ำไว้ชั้น 1 อาจเป็นเพราะในแง่ของการดูแลรักษาสามารถทำได้สะดวก การวางตำแหน่งห้องเครื่อง บ่อต่าง ๆ หรือในช่วงเวลาที่ก่อสร้างยังไม่มีอาคารอื่น ๆ ขึ้นโดยรอบ ข้อเสนอแนะของผู้วิจัยคือ ในด้านการออกแบบ นอกจากผู้ออกแบบและเจ้าของโครงการคำนึงถึงความสวยงามและประโยชน์ในการใช้บริการของผู้ใช้งานเป็นหลักแล้ว ควรคำนึงถึงอนาคตหากมีอาคารข้างเคียงเกิดขึ้น และในแง่ของความเป็นส่วนตัวในการใช้บริการ ถือเป็นเรื่องหนึ่ง ที่ควรให้ความสำคัญ

เมื่อเปรียบเทียบขนาดของสระว่ายน้ำ ซึ่งมีขนาดประมาณ 15×7 เมตร และขนาดของห้องฟิตเนส (หรือห้อง exercise ในภาพที่ 4.9) ขนาด 16×8.50 เมตร ซึ่งมีขนาดใกล้เคียงกัน และอัตราของจำนวนผู้ใช้งาน ต่อขนาดก็มีขนาดเล็กกว่าอาคารอื่น ๆ

จากตารางที่ 4.26 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่สัญจรทางกายภาพ และระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 อาคาร ส่วนใหญ่มีระดับความพึงพอใจในด้านนี้มากถึงมากที่สุด และระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยถึงน้อยที่สุด แต่สิ่งที่คุณอยู่อาศัยระบุถึงปัญหาที่พบนั้นส่วนใหญ่มีความคล้ายคลึงกัน ดังนี้

ลิฟต์ ปัญหาที่พบมากที่สุด 3 อาคาร คือ เรื่องเวลาในการรอลิฟต์ เนื่องจากทุกอาคารเป็นตึกสูง และปัญหาในเรื่องระยะเวลาในการรอลิฟต์จึงเป็นปัญหาหลัก

ที่จอดรถ ปัญหาที่พบมากที่สุด คือ ปัญหาเรื่องจำนวนที่จอดรถไม่เพียงพอ จากตารางที่ 4.3 สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร ร้อยละหรือค่าเฉลี่ยของพื้นที่จอดรถต่อจำนวนห้องชุดในแต่ละอาคาร อาคารปิยะสัท ร้อยละหรือค่าเฉลี่ย 1.67 อาคารสาทรเฮาส์ ร้อยละหรือค่าเฉลี่ย 1.01 อาคารสาทรพาร์คเพลส ร้อยละหรือค่าเฉลี่ย 2.09 และอาคารบ้านฉวนวงศ์ ร้อยละหรือค่าเฉลี่ย 1.38 ซึ่งแสดงให้เห็นว่า อาคารสาทรพาร์คเพลส มี

ร้อยละหรือค่าเฉลี่ยของพื้นที่จอดรถต่อจำนวนห้องชุดสูงที่สุด และอาคารสาทรเฮาส์ ร้อยละหรือค่าของพื้นที่จอดรถต่อจำนวนห้องชุดเฉลี่ยน้อยที่สุด จากผลร้อยละ หรือค่าเฉลี่ยดังกล่าว จำนวนที่จอดรถต่อ 1 ยูนิต ในแต่ละอาคาร มีอย่างน้อย 1 คัน อาคารสาทรพาร์คเพลส อย่างน้อย 2 คัน แต่ผลการสำรวจพบว่า ผู้พักอาศัยในอาคาร สาทรเฮาส์ อาคารสาทรพาร์คเพลส และอาคาร บ้านฉนวนวงศ์ ยังมีความต้องการที่จอดรถ จากการสัมภาษณ์อัตราที่จอดรถในแต่ละอาคารถูกกำหนดไว้ดังนี้ ดังตารางที่ 4.27

ตารางที่ 4.26

สรุปปัญหาด้านลักษณะพื้นที่บริการการสัญจรทางกายภาพ

บริการการสัญจรทาง กายภาพ	อาคาร			
	ปิยะสาทร	สาทรเฮาส์	สาทรพาร์คเพลส	บ้านฉนวนวงศ์
1. ลิฟต์	ความสะดวก	เวลาในการรอ ลิฟต์	เวลาในการรอ ลิฟต์	เวลาในการรอ ลิฟต์
2. ที่จอดรถ	รูปแบบที่จอดรถ	จำนวนที่จอดรถ ไม่เพียงพอ	จำนวนที่จอดรถ ไม่เพียงพอ	จำนวนที่จอดรถ ไม่เพียงพอ
3. ทางเข้า-ออกอาคาร	ตำแหน่ง	ตำแหน่ง	ตำแหน่ง	ขนาด
4. โถงทางเข้าและพื้นที่ พักรอ(ลิโอบบี้)	ความสะดวก	บรรยากาศ	ขนาดและความ สวยงาม	ขนาดและความ สวยงาม
5. พื้นที่สีเขียว/พื้นที่เปิด โล่งภายนอกอาคาร	ขนาดของ พื้นที่สีเขียว	ขนาดของพื้นที่ สีเขียว	ความสะดวกและ ตำแหน่ง	ขนาดของพื้นที่สีเขียว

จากตารางที่ 4.27 อาคารสาทรเฮาส์ อาคารสาทรพาร์คเพลส และอาคารบ้านฉนวนวงศ์ ที่พบปัญหาเรื่องที่จอดรถไม่เพียงพอ นั้น มีข้อจำกัดในการจอดรถของอาคารสาทรเฮาส์ ไม่ล๊อคที่จอดในห้องชุดขนาดเล็ก และห้องขนาดกลาง (100 ตารางเมตร) ล๊อคที่จอดเพียง 1 คัน ซึ่งหากผู้อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดกลางมีรถเกิน 1 คัน จะต้องหาที่จอดรถในตำแหน่งเดียวกับห้องชุดขนาดเล็ก และห้องชุดส่วนใหญ่จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารอาคาร มีรถอย่างน้อยห้องละ 1-2 คัน ปัญหาที่จอดรถจึงไม่เพียงพอ ประกอบกับอัตราที่จอดรถเฉลี่ยทั้งอาคารมีเพียง 1.01 คัน อาคารสาทรพาร์คเพลส ผู้อาศัยอยู่ในอาคารนี้มีระยะเวลาในการอยู่อาศัย โดยเฉลี่ย 9-10 ปี ตามอายุอาคาร ความต้องการการใช้รถจึงมีมาก ถึงแม้จะมีอัตราการจอดรถโดยเฉลี่ย 2.09 คัน แต่ไม่ได้

หมายความว่า จะจอดรถได้พอ จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารโดยเฉลี่ยผู้อยู่อาศัยมีรถ อย่างน้อย 2 คัน ต่อ 1 ห้องชุด แต่ในขณะที่ห้องชุดขนาด 1 ห้องนอนสามารถจอดรถได้เพียง 1 คันเท่านั้น อาคาร บ้านถาวรจึงก็เช่นเดียวกัน

ตารางที่ 4.27

ข้อกำหนดในการจอดรถในแต่ละอาคาร

	อาคาร			
	ปิยะสาทร	สาทรเฮาส์	สาทรพาร์คเพลส	บ้านถาวร
จำนวนห้องชุด	140.00	385.00	131.00	95.00
จำนวนที่จอดรถ	234.00	390.00	275.00	132.00
อัตราเฉลี่ย	1.67	1.01	2.09	1.38
ข้อกำหนดในการจอดรถ	ห้องขนาด 1 -2 ห้องนอน จอดรถได้ 1 คัน ห้องขนาด 3 ห้องนอน และ เพนท์เฮาส์ จอดรถได้ 2 คัน	ห้องขนาด 50 -65 ตร.ม. จอดรถได้ 1 คัน ไม่ลืตกที่จอด ห้องขนาด 100 ตร.ม. จอดรถได้ 2 คัน ลืตกที่จอด 1 คัน ห้องขนาด 180 ตารางเมตร หรือเพนท์เฮาส์ ลืตกที่จอดรถ 2 คัน	ห้องขนาด 1 ห้องนอน จอดได้ 1 คัน ห้องขนาด 2 -4 ห้องนอน จอดรถ ได้ 2 คัน ดูเพล็กซ์ จอดได้ 2-3 คัน เพนท์เฮาส์ จอดรถได้ 4 คัน	ห้องขนาด 1-2 ห้องนอน จอดรถได้ 1 คัน ห้องขนาด 3 ห้องนอน จอดรถได้ 2 คัน เพนท์เฮาส์ จอดรถได้ 3 คัน

ถึงแม้ว่าในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะมีข้อบัญญัติให้อาคารชุดที่มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไปต่อ 1 ห้องชุด ต้องมีอัตราที่จอดรถ 1 คันต่อ 1 ห้องชุด แต่ความต้องการใช้รถในผู้พักอาศัยอาคารชุดยังคงมีอัตราเพิ่มขึ้น การแก้ไขปัญหาในโครงการพักอาศัยบางโครงการ ทำได้โดยการจำกัดพื้นที่จอดรถให้แก่ผู้พักอาศัยในอัตราที่น้อยลง และหากมี

ความต้องการเพิ่มผู้พักอาศัยต้องมีการซื้อหรือเช่าที่จอดรถในอาคารหรือโครงการนั้น ๆ การวางมาตรการเช่นนี้ เพื่อลดปัญหาผู้อยู่อาศัยมีรถเกินอัตราที่กำหนด และปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ

นอกจากนั้น พบปัญหาในด้านรูปแบบของที่จอดรถในอาคารปิยะสาทร ลักษณะการวนรถในที่จอดเส้นทางการเดินรถ เป็นเรื่องสำคัญในการออกแบบ เพราะอาคารสูงผู้อยู่อาศัยมาก จำนวนที่จอดรถมากจำนวนชั้นของที่จอดรถมากเช่นกัน ระบบทางเดินรถจึงเป็นเรื่องละเอียดอ่อน และควรใส่ใจเป็นอย่างยิ่ง

ทางเข้า-ออกอาคาร ปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากตำแหน่งที่ตั้งไม่เหมาะสม จากการวิเคราะห์ขนาดพื้นที่ตั้งของอาคาร ส่วนใหญ่มีพื้นที่น้อยและจำกัด ตำแหน่งของทางเข้า-ออกจึงถูกจำกัดไปด้วย เพื่อพื้นที่ใช้สอยหลักของอาคารในการสร้างห้องพักอาคารและตัวอาคาร

ภาพที่ 4.10

ทางเข้า-ออกอาคารปิยะสาทร

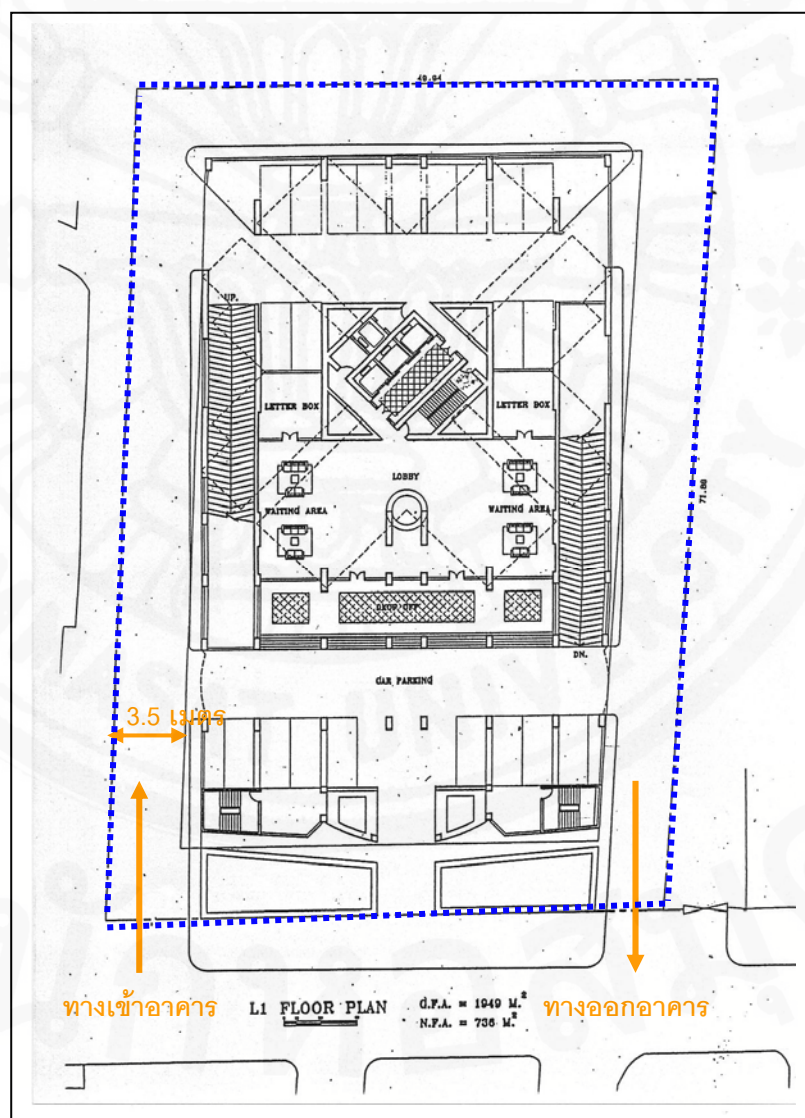


หมายเหตุ: ถ่ายภาพโดย พี่ระพร สุภาวัฒน์, 28 เมษายน พ.ศ. 2548.

จากภาพที่ 4.11 ภาพผังอาคารแสดงทางเข้า-ออกอาคารปิยะสาทร จะเห็นได้ว่าทางเข้าอาคารมีความกว้างเพียง 3.5 เมตร และลักษณะทางเข้าเป็นมุมเดี้ยวหักศอกหักมาจากทางถนนสาทร และเมื่อเปรียบเทียบขนาดอาคารและขนาดพื้นที่ทั้งหมด จะเห็นได้ว่า ผู้ออกแบบเว้นที่โดยรอบโครงการเพียง 3.5 เมตร เพื่อใช้พื้นที่ก่อสร้างอาคารได้เต็มพื้นที่ แต่ปัจจุบันสิ่งปลูกสร้างตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ภาพที่ 4.11

ทางเข้า-ออกอาคารปิยะสาทร



ที่มา: รณจักร์ สิงห์ศรีกาญจน์, 28 เมษายน พ.ศ. 2548.

ปัญหาที่พบในส่วนโถงทางเข้าและพื้นที่พักรอ หรือลิบบีส่วนใหญ่อยู่ในเรื่องความสะดวก บรรยากาศ ขนาด และความสวยงาม ในอาคารส่วนใหญ่ไม่ค่อยมีการปรับปรุงดูแลพื้นที่พักรอมากนัก ยังคงสภาพเดิมตั้งแต่เริ่มโครงการจนปัจจุบัน จะมีการเปลี่ยนก็ต่อเมื่อมีสิ่งหนึ่งสิ่งใดพังหรือสึกหรอเท่านั้น แต่เรื่องการบำรุงรักษาโถงทางเข้าและพื้นที่พักรอเป็นอีกเรื่องหนึ่งที่ไม่ควรมองข้าม สามารถทำได้โดยการทำความสะอาดมัน โซฟา พรม หรือบางอาคารมีระยะเวลาการใช้งานมานาน อาจมีระยะเวลาในการเปลี่ยน เพื่อเพิ่มบรรยากาศใหม่ ๆ ภายใน หรือมีการเปิดเพลงคลอเบา ๆ เพื่อเพิ่มบรรยากาศในการใช้งาน การวางแผนหรือเปลี่ยนที่วางเฟอร์นิเจอร์สามารถทำได้เช่นกัน เรื่องเหล่านี้เป็นหน้าที่ของฝ่ายบริหารอาคารในการดูแล เพื่อให้อาคารดูดีเพิ่มมูลค่า และมีการเปลี่ยนแปลงในสิ่งที่แปลกใหม่

พื้นที่สีเขียวส่วนใหญ่พบปัญหาในด้านขนาดของพื้นที่ เพราะเกือบทุกอาคารมีขนาดของพื้นที่สีเขียวน้อยมาก ยกเว้นอาคารสาทร พาร์คเพลสที่มีขนาดพื้นที่สีเขียวมาก เพราะมีอายุอาคารหลายปี และมีพื้นที่โดยรอบอาคารมาก เป็นที่น่าสังเกตว่าถึงแม้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดจะอาศัยอยู่บนพื้นที่สูงและพักอาศัยอยู่ในห้องชุดเป็นส่วนใหญ่ แต่ยังคงต้องการพื้นที่สีเขียว เพื่อความร่มรื่น ทำให้อาคารน่าพักอาศัย และสร้างบรรยากาศที่ดี

ถึงแม้ระดับความพึงพอใจของสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการบางประเภทจะมีระดับความพึงพอใจน้อย แต่ไม่ได้หมายความว่าผู้อยู่อาศัยจะมีความคาดหวังให้ปรับปรุงมาก เนื่องจากผู้อยู่อาศัยทราบถึงข้อจำกัดในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงบางจุดของสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านั้น แต่ผลการสำรวจชี้ให้เห็นว่า โครงการที่ต้องการสร้างใหม่สามารถนำความคิดเห็นเหล่านี้ไปออกแบบ เพื่อความพึงพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยได้

จากตารางที่ 4.28 ในที่นี้กล่าวถึงคุณภาพของสังคมอยู่อาศัยและการจัดการบริการชุมชน ส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยมีระดับความพึงพอใจปานกลางถึงมากที่สุด และมีความคาดหวังให้ปรับปรุงปานกลางถึงน้อยที่สุด โดยประเด็นที่พบปัญหาส่วนใหญ่ยังคงเป็นประเด็นเดียวกัน ได้แก่ ด้านการบริหารควบคุมการละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยข้างเคียงปัญหาที่พบส่วนใหญ่ คือ ฝ่ายบริหารไม่ควบคุมด้านกฎระเบียบการควบคุมอย่างเคร่งครัด มีความหละหลวม ปัญหาที่พบจากการสัมภาษณ์ส่วนใหญ่เกิดจาก ผู้อยู่อาศัยไม่เข้าใจสิทธิในการอยู่อาศัยในอาคารชุด และการพักอาศัยในอาคารชุดถือเป็นสังคมร่วมที่มีขนาดใหญ่พักอาศัยในอาคารเดียวกันหลายครัวเรือน ปัญหาที่เกิดจากคนหมู่มากย่อมเกิดขึ้น ขึ้นอยู่กับมาตรการในการควบคุมของฝ่ายบริหารว่าจะเข้มงวดเพียงใด แต่ต้องสามารถทำให้ยอมรับและเป็นที่ยอมรับแก่ทุกฝ่าย

ตารางที่ 4.28

สรุปปัญหาด้านคุณภาพสังคมอยู่อาศัยและการจัดการบริการชุมชน

คุณภาพสังคมอยู่อาศัยและการจัดการบริการชุมชน	อาคารปิยะสภาร	อาคารสาทรเฮาส์	อาคารสาทรพาร์คเพลส	อาคารบ้านฉนวนวงศ์
1. การบริหารควบคุมการละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยข้างเคียง	กฎระเบียบการควบคุม	กฎระเบียบการควบคุม	กฎระเบียบการควบคุม	กฎระเบียบการควบคุม
2. การบริหารด้านความปลอดภัย	กฎระเบียบการควบคุม	จำนวนพนักงาน	จำนวนพนักงาน	จำนวนพนักงาน
3. การบริหารงานต้อนรับและประชาสัมพันธ์	การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน และการบริการด้านข้อมูลข่าวสาร	การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน	การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน	การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน
4. การจัดการด้านความสะอาดและความสวยงาม	จำนวนพนักงาน	อื่น ๆ	จำนวนพนักงาน	จำนวนพนักงาน
5. การบริหารการแก้ไขปัญหาซ่อมแซมอาคาร	ความล่าช้า	ความล่าช้า	การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน	ความล่าช้า
6. การบริหารงานเรียกเก็บค่าส่วนกลาง หรือการประชุมภายใน	ความร่วมมือของผู้อยู่อาศัย	ราคา	ราคา	ความร่วมมือของผู้อยู่อาศัย
7. ฝ่ายนิติบุคคลอาคารชุด	ขาดการประชาสัมพันธ์	การปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายนิติบุคคล	การปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายนิติบุคคล	ขาดการประชาสัมพันธ์
8. การบริหาร การเตรียมพร้อมรับเหตุฉุกเฉิน และวินาศภัย	ขาดการซักซ้อมอย่างเป็นระบบ	ไม่พบปัญหา	ขาดการประชาสัมพันธ์	ขาดการซักซ้อมอย่างเป็นระบบ

ผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุด นอกจากมีหน้าที่ชำระค่าส่วนกลาง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้ว ต้องมีการทำตามกฎข้อบังคับที่ฝ่ายนิติบุคคลอาคารชุดในแต่ละอาคารกำหนด เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดถือเป็นเสียงของคนส่วนใหญ่ที่ได้รับเลือกให้เข้ามาเป็นตัวแทนของผู้อยู่อาศัยทั้งอาคาร แต่หากผู้อยู่อาศัยไม่ปฏิบัติตาม ฝ่ายบริหารอาคารผู้เป็นตัวแทนในการบริหารงาน ต้องทำหน้าที่ชี้แจงให้ผู้อยู่อาศัยเข้าใจอย่างชัดเจน หากยังมีการฝ่าฝืน อาจจะมีการออกหนังสือเตือน จนถึงขั้นเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการนิติบุคคล การจัดการด้านนี้ต้องมีการประนีประนอม และจัดทำให้เป็นเสียงของสังคมภายในอาคาร หรือเสียงของคนหมู่มากเข้าร่วมตัดสินใจ หรือออกบทลงโทษ แต่ในบางเรื่อง ที่ไม่ร้ายแรงอาจมีการผ่อนปรนเพื่อความพึงพอใจของทุกฝ่าย เพราะหน้าที่หลักของฝ่ายบริหารอาคาร คือ ทำหน้าที่อำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยในอาคาร โดยการบริหารงานอย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพ

ตารางที่ 4.29

อัตราส่วนของจำนวนพนักงานต่อพื้นที่ความรับผิดชอบภายในอาคาร

พนักงาน	อาคาร ปิยะสวาท	อาคาร สาทรเฮาส์	อาคาร สาทรพาร์คเพลส	อาคารบ้านฉนวนวงศ์
พนักงานทำความสะอาด	3.50 (10)	5.50 (10)	3.08 (12)	5.75 (4)
รปภ.	5.00 (7)	4.58 (12)	2.64 (14)	5.75 (4)

ปัญหาที่พบการบริหารด้านความปลอดภัย คือ จำนวนพนักงาน จากค่าเฉลี่ยหน้าที่ความรับผิดชอบของพนักงานรักษาความปลอดภัย 1 คนกับพื้นที่ภายในอาคารต่อจำนวนชั้น โดยมาตรฐานควรอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ย หน้าที่รับผิดชอบ 4-5 ชั้นต่อพนักงานรักษาความปลอดภัย 1 คน ซึ่งอาคารปิยะสวาท อาคารสาทรเฮาส์ และอาคารสาทรพาร์คเพลส อยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน ยกเว้นอาคารบ้านฉนวนวงศ์ ซึ่งจากการสัมภาษณ์ด้านแผนการปฏิบัติงาน พนักงานรักษาความปลอดภัยต้องประจำอยู่ทางเข้า-ออกทุกจุด ไม่ว่าจะเป็นทางเข้า-ออกภายนอกอาคาร ภายในอาคาร หน้าลิฟต์ ลิอบบี้ และบริเวณที่จอดรถ และพนักงานรักษาความปลอดภัยทุกคนต้องมีการเปลี่ยนตำแหน่งหน้าที่ความรับผิดชอบในแต่ละจุด เพื่อที่จะสามารถเข้าใจพื้นที่ภายในอาคารทุกจุด และเป็นการเรียนรู้งานทั้งอาคาร นอกจากจำนวนพนักงานที่เพียงพอต่อพื้นที่ความรับผิดชอบแล้ว ยังต้องดูผลของการทำงาน ว่ามีประสิทธิภาพหรือไม่อย่างไร โดยการประเมินจากระบบการทำงาน หน้าที่รับผิดชอบ การอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยภายในอาคาร

จากแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยพบปัญหาในด้านจำนวนพนักงาน แต่ในความเป็นจริง จำนวนพนักงานในอาคารสาทรเฮาส์ และอาคารบ้านฉัตรวงศ์มีจำนวนที่เหมาะสมตามมาตรฐาน ฝ่ายบริหารอาคารจึงมีหน้าที่หาแนวทางในการแก้ไข เพื่อให้ลูกบ้านอุ่นใจ และยอมรับในระบบรักษาความปลอดภัยของอาคาร เช่น เพิ่มพนักงานประจำในจุดล่อแหลม เป็นต้น นอกเหนือไปจากการประจำทางเข้า-ออกปกติ หรือมีการติดตั้ง ระบบ CCTV ในจุดที่ไม่มีพนักงาน ใช้ระบบคีย์การ์ด (key card) บริเวณประตูเข้าสู่ภายในอาคาร

การบริหารงานต้อนรับและประชาสัมพันธ์ ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่พบปัญหาในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน ในด้านขาดความเอาใจใส่ต่อลูกบ้าน นอกจากนั้น ยังพบปัญหาด้านการให้บริการข้อมูลข่าวสาร และมีความล่าช้าขาดการประชาสัมพันธ์

ปัญหาที่พบ คือ การจัดการด้านความสะอาดและความสวยงาม พนักงานมีจำนวนน้อย จากมาตรฐานในการปฏิบัติหน้าที่ทำความสะอาด พนักงานทำความสะอาด 1 คน ควรมีหน้าที่รับผิดชอบอาคารทั้งหมด 3 ชั้น พนักงานทำความสะอาด อาคารบ้านฉัตรวงศ์และอาคารสาทรเฮาส์ 1 คน มีหน้าที่รับผิดชอบพื้นที่ 5-6 ชั้น ซึ่งเป็นพื้นที่ความรับผิดชอบที่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับอีก 2 อาคาร แต่จากผลสำรวจปัญหาที่พบ คือ จำนวนพนักงานภายในอาคารสาทรพาร์คเพลสน้อย นั้นแสดงให้เห็นว่า ผู้อยู่อาศัยใน 3 อาคารมีความต้องการให้ปรับปรุงจำนวนพนักงาน เนื่องจาก ผู้อยู่อาศัยไม่ได้เห็นการทำงานของพนักงาน หรือไม่ได้อยู่ในที่พักในช่วงเวลาที่พนักงานปฏิบัติหน้าที่

แต่อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารอาคารควรหาแนวทางการแก้ไข โดยอาจทำได้โดยการว่าจ้างพนักงานเพิ่มขึ้น เพื่อลดพื้นที่ในการรับผิดชอบของพนักงานแต่ละคน และเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานของพนักงานในพื้นที่รับผิดชอบอีกด้วย

ปัญหาที่พบในการบริหารการแก้ไขปัญหาล้างแชมพูล้างอาคาร ส่วนใหญ่ ได้แก่ ความล่าช้าในการซ่อมแซม และคุณภาพในการซ่อมแซม ซึ่งจากการวิเคราะห์ในบทที่ 4 เนื่องจากในการทำงานของฝ่ายอาคารจะมีตารางการทำงานประจำวันอย่างชัดเจน แต่หากมีเรื่องร้องเรียนจากลูกบ้านให้เข้าไปซ่อมแซมภายในห้อง ซึ่งขึ้นอยู่กับความเสียหายหากมีความเสียหายมาก ฝ่ายอาคารจะเข้าไปดำเนินการทันที แต่หากมีความเสียหายน้อย ฝ่ายอาคารจำเป็นต้องซ่อมแซมส่วนกลางก่อน หรือในบางกรณีที่จะต้องมีการใช้จ่ายในการเปลี่ยนอะไหล่หรือเป็นเรื่องเกี่ยวกับงบประมาณ ฝ่ายบริหารอาคารจำเป็นต้องส่งเรื่องให้แก่คณะกรรมการนิติบุคคลพิจารณา และในวาระการประชุมส่วนใหญ่ในแต่ละอาคารกำหนดเดือนละ 1 ครั้ง (ยกเว้นอาคารบ้านฉัตรวงศ์ เดือนละ 2 ครั้ง) การพิจารณาอาจล่าช้าไปบ้าง หรือในบางกรณีของปัญหาที่เกิดจากความเสียหาย ฝ่ายอาคารไม่พบสาเหตุ จึงไม่สามารถซ่อมแซมได้ทันที ทำให้เกิดความล่าช้า หรือในบางกรณีสาเหตุเกิด

จากห้องชุดอื่น ๆ ที่ไม่ได้เกิดความเสียหาย ฝ่ายอาคารจำเป็นต้องเข้าไปซ่อมตรงจุดนั้นแต่เจ้าของห้องชุดไม่ยินยอม การซ่อมแซมอาจเกิดความล่าช้าได้

ในความเป็นจริงหน้าที่หลักของฝ่ายบริหารอาคาร คือ ดูแลพื้นที่ส่วนกลาง แต่เป็นเรื่องที่หลีกเลี่ยงไม่ได้หาก ผู้อยู่อาศัยต้องการความช่วยเหลือ หรืออีกนัยหนึ่ง เพื่อป้องกันบุคคลภายนอกเข้ามาในอาคาร ทางฝ่ายอาคารจึงต้องเข้าไปช่วยเหลือหรือซ่อมแซมในส่วนที่มีความเสียหายเบื้องต้น หรือเล็กน้อยภายในห้องชุด แต่หากผู้อยู่อาศัยร้องเรียนเรื่องความล่าช้าในการปฏิบัติงาน หากเป็นเรื่องภายในห้องชุด ฝ่ายบริหารอาคารอาจจะมีแนวทางการแก้ไข เพื่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย และไม่ให้อาคารเสียหายที่ความรับผิดชอบในงานส่วนกลางไป เช่น การจ้างพนักงาน out source ที่มีความเชี่ยวชาญในด้านการซ่อมแซม เป็นต้น

ปัญหาที่พบในการบริหารงานเรียกเก็บค่าส่วนกลาง หรือการประชุมภายใน ได้แก่ ปัญหาด้านการให้ความร่วมมือของผู้อยู่อาศัย และราคาของพื้นที่ส่วนกลาง การเรียกเก็บค่าส่วนกลางจะเรียกเก็บเป็นรายปี และติดตามพื้นที่ของห้องชุด หรือบางอาคารคิดตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ (พระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 14) ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่หลัก คือ การชำระเงินค่าใช้จ่ายร่วมกัน ตามมาตรา 18 จากการสัมภาษณ์ทุกอาคารสามารถเรียกเก็บค่าส่วนกลางได้เต็มอัตรา 100 % แต่อาจมีการล่าช้าไปบ้าง สาเหตุอาจเนื่องมาจาก ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นวัยทำงาน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบในการทำงานมาก จนลืมช่วงเวลาในการชำระ เพราะการชำระค่าส่วนกลางเป็นรายปี

การแก้ไขปัญหายฝ่ายบริหารอาคาร อาจทำได้โดยการออกหนังสือเตือนล่วงหน้าในการชำระหรือมีการชี้แจงค่าใช้จ่ายอยู่เสมอ เป็นรายเดือน หรือราย 3 เดือน ตามแต่ความเหมาะสม เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับรู้ข้อมูล และเข้าใจถึงหน้าที่ความรับผิดชอบที่ได้รับในการชำระค่าส่วนกลาง

ปัญหาที่พบในฝ่ายนิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่ คือ ขาดการประชาสัมพันธ์ บอกข่าวชี้แจงรายละเอียดต่อผู้อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 33 กล่าวว่า นิติอาคารชุดมีไว้เพื่อจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง สาเหตุที่ผู้อยู่อาศัยร้องเรียนเรื่องนี้อาจเนื่องมาจาก ไม่ได้รับข้อมูลข่าวสารจากคณะกรรมการนิติบุคคลหรือฝ่ายบริหารอาคาร ไม่ได้ชี้แจงเมื่อมีวาระการประชุม หรือผู้อยู่อาศัยอาจไม่ได้เข้าร่วมประชุมเจ้าของร่วม และต้องการทราบข้อมูลข่าวสาร ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีการชี้แจงรายละเอียดแก่ผู้อยู่อาศัย มีบันทึกการประชุมและชี้แจงต่อผู้อยู่อาศัยทุกครั้ง หรือฝ่ายบริหารอาคารต้องมีการชี้แจงอย่างชัดเจน เพื่อความเข้าใจอันดี และมีความโปร่งใสในการบริหารงานของฝ่ายบริหารงานทุกฝ่าย

ปัญหาที่พบในการบริหาร การเตรียมพร้อมรับเหตุฉุกเฉิน และวินาศภัย คือ ขาดการซักซ้อมอย่างเป็นระบบ ถึงแม้จะไม่มีกฎหมายบังคับการซ้อมหนีไฟในอาคารสูง แต่หน้าที่ความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารอาคารจะต้องทำความเข้าใจกับผู้อยู่อาศัยและต้องมีการเตรียมพร้อมรับ

เหตุวินาศภัยเสมอ นอกเหนือจากการตรวจเช็คการทำงานระบบดับเพลิงตามปกติ และระบบป้องกัน อัคคีภัยภายในอาคาร เช่น ภายในอาคารต้องมีแผนผังในตัวอาคาร ตรวจเช็คระบบจ่ายพลังงาน สำรองซึ่งต้องจ่ายไปยังจุดที่จำเป็น เพื่อใช้ในการหนีไฟได้นาน 2 ชั่วโมง ระบบสัญญาณเตือนต้อง มีอยู่ทุกชั้น และสามารถทำงานได้ทุกตัว เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ และมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ มีระบบน้ำสำรองในการดับเพลิง และสายล่อฟ้าเพื่อป้องกันฟ้าผ่า บันไดหนีไฟต้องมีอย่างน้อย 2 แห่ง เหล่านี้เป็นต้น จากการสำรวจอาคารสาทรเฮาส์ชั้นดาดฟ้าสามารถจอดเฮลิคอปเตอร์ได้ หากเกิดเพลิงไหม้ เพื่อใช้ในการหนีไฟและการดับเพลิง ดังภาพที่ 4.12

จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารอาคารพยายามจัดให้มีการซ้อมหนีไฟขึ้นอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง แต่ผู้อยู่อาศัยภายในอาคารให้ความร่วมมือน้อยมาก การแก้ไขอาจทำได้โดยการรณรงค์ ออกป้ายประกาศ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเล็งเห็นถึงความสำคัญในการซ้อมหนีไฟ เป็นต้น

ภาพที่ 4.12

ลานจอดเฮลิคอปเตอร์อาคารสาทรเฮาส์



หมายเหตุ: ถ่ายภาพโดย พีระพร สุภาวัฒน์, 23 มีนาคม พ.ศ. 2548.