

170181

บุญญา แก้วทองดี : การบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม : กรณีศึกษา โครงการ
จิวเวลรีเทรด เซ็นเตอร์ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร. (A MANAGEMENT OF MIXED USE
CONDOMINIUM : A CASE STUDY OF JEWELRY TRADE CENTER SILOM ROAD,
BANGKOK) อ. ที่ปรึกษา : รศ. มานพ พงศทัต, อ. ที่ปรึกษาร่วม : นคร มุธุศรี, 246 หน้า.
ISBN 974-53-1744-6.

อาคารชุดแบบผสม เป็นอาคารชุด ซึ่งสร้างขึ้น เพื่อวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมใช้ ทั้งเป็นที่อยู่อาศัย สำนักงานและร้านค้า
ค้ารวมกันอยู่ในโครงการเดียวกัน เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ เจ้าของร่วมในโครงการนั้นๆ โดยไม่จำเป็นต้องเสียเวลาเดินทาง
ไปทำงาน หรือหาซื้อสินค้าที่แหล่งอื่น และเนื่องจากโครงการมีการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ต่างกัน วัตถุประสงค์ต่างกัน การศึกษา
ครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาการบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม และเพื่อศึกษาปัญหาการบริหารจัดการอาคารชุดที่อยู่อาศัย
แบบผสม การดำเนินการศึกษาประกอบไปด้วย 1. การสังเกตทางกายภาพ 2. สัมภาษณ์คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการ
นิติบุคคลอาคารชุด ผู้ปฏิบัติงานในนิติบุคคลอาคารชุด และ 3. การส่งแบบสอบถาม เจ้าของร่วมและผู้เช่า รวมทั้งศึกษาข้อมูล
ทุติยภูมิจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง การศึกษาครั้งนี้เลือกศึกษาโครงการจิวเวลรีเทรดเซ็นเตอร์ ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
เนื่องจากเป็นโครงการอาคารชุดระดับราคาปานกลาง มีการใช้พื้นที่ครบทั้ง ที่พักอาศัย สำนักงาน และร้านค้า มีอายุ 9 ปี กลางเก่า
กลางใหม่

อาคารชุด จิวเวลรีเทรดเซ็นเตอร์ เป็นอาคารที่ประกอบไปด้วย 2 อาคารเชื่อมต่อกัน ส่วนแรกเป็นอาคาร North Tower
สูง 55 ชั้น ประกอบไปด้วยที่พักอาศัย มี 215 ยูนิต สำนักงานมี 412 ส่วนที่ 2 อาคาร South Tower สูง 18 ชั้น เป็นร้านค้าและ
สำนักงาน ในส่วนของร้านค้า จะศึกษาเฉพาะชั้น L - LG มีจำนวน 73 ยูนิต

จากการศึกษา โครงการจิวเวลรีเทรดเซ็นเตอร์ แบ่งการบริหารจัดการออกเป็น 2 ส่วนคือ นิติบุคคลอาคารชุด รับผิดชอบ
ในส่วนที่ที่พักอาศัยและสำนักงาน ส่วนพลาซ่า รับผิดชอบ ในส่วนของร้านค้า ซึ่งทั้งนิติบุคคลอาคารชุดและพลาซ่า จะมีทีมงานเป็น
ของตนเองในการบริหารจัดการ และจากการศึกษาพบว่า

- 1. การบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสมมีการบริหารจัดการดังนี้
 - 1.1 ที่พักอาศัยและสำนักงานสามารถอยู่ร่วมกันได้
 - 1.2 การบริหารจัดการอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสมควรแบ่งแยกการบริหารออกจากกัน โดยพลาซ่าควรแยกบริหาร
ออกจากนิติบุคคลอาคารชุด
- 2. ปัญหาการบริหารจัดการอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสมพบว่าทั้งพลาซ่าและนิติบุคคลอาคารชุดมีปัญหาเหมือนกันดังนี้
 - 2.1 ปัญหาการบริหารจัดการทั่วไป ได้แก่ การรักษาความสะอาด การควบคุมลานจอดรถ การกำจัดแมลง
 - 2.2 ปัญหาบุคลากร

แนวทางแก้ไขปัญหา เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดจิวเวลรีเทรดเซ็นเตอร์ ประกอบไปด้วยการใช้พื้นที่ต่างกัน และยังแบ่ง
แยกการบริหารจัดการ ดังนั้นควรแก้ไขปัญหาดังนี้ 1. ควรสนองความต้องการของผู้ใช้พื้นที่แต่ละประเภท 2. ให้นิติบุคคลอาคารชุด
มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการลานจอดรถ 3. จัดฝึกอบรมเพิ่มเติมความรู้และการบริการให้กับบุคลากร

ภาควิชา..... เคหการ..... ลายมือชื่อนิสิต.....
 สาขาวิชา..... เคหการ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
 ปีการศึกษา..... 2547..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....*

170181

4674257925 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : CONDOMINIUM / MANAGEMENT

BOONYA KLAEWANONG : A MANAGEMENT OF MIXED USE CONDOMINIUM : A CASE STUDY OF JEWELRY TRADE CENTER SILOM ROAD, BANGKOK. THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF. MANOP BONGSADAT, THESIS CO-ADVISOR : NAKORN MUDHUSRI, 246 pp. ISBN 974-53-1744-6.

Mixed use condominiums are built to serve residents as their homes, work places, and shopping center so they do not have to waste time traveling. Therefore, the area of these buildings is used for a variety of functions.

The purpose of this research is to study the management of mixed use condominiums focusing on problems that are encountered. Data were collected from observation, interviews, and questionnaires. Subjects were the condominium juristic persons, managers, staff, shop owners, and residents in the Jewelry Trade Center, Silom Road, Bangruak District, Bangkok which is a moderate priced condominium built 9 years ago.

The Jewelry Trade Center is composed of two connected buildings. The first one is the North Tower with 215 residential units and 412 commercial units. The second is the 18-storey South Tower offering commercial and office units. Only 73 commercial units on the L - LG floors were studied in this research.

The study reveals that there were two divisions of management: one for the residential and office units and the other for the plaza. Each had its own management.

Management of this condominium complex was found to be as follows:

- 1. residential and office units could be placed in the same zone
- 2. the plaza and residential zones were managed by a different juristic entity

Problems managing the condominium were two types of:

- 1. problems with general management which included cleaning, parking, and insects.
- 2. problems with personnel

To solve these problems, it was suggested that:

- 1. the needs of the area users in different zones should be addressed.
- 2. the condominium juristic entity should take part in managing parking.
- 3. training should be provided for personnel to improve efficiently.

Department of.....Housing..... Student's signature.....*Chon Manop*
 Field of study.....Housing..... Advisor's signature.....
 Academic year.....2004..... Co-advisor's signature.....*[Signature]*