

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

บัณฑิต จุฬาลักษณ์ และเสริชย์ โชติพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management). พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

เสริชย์ โชติพานิช. เอกสารประกอบการสอนวิชา การบริหารทรัพยากรกายภาพ. กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่).

เสริชย์ โชติพานิช. เอกสารแนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม. กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2551.

วรวิทย์ ก่อก่อวงศ์ชุด. การเลือกระบบบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับปานกลาง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

เวทย์ ทิพย์จันทร์. รูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา : ถนนประดิษฐ์มนูธรรมระหว่าง ถนนลาดพร้าวถึงถนนรามอินทรา. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

ตัวอย่างแบบสัมภาษณ์สำหรับคณะกรรมการหมู่บ้าน, ผู้บริหารหมู่บ้าน

วันที่.....

ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปโครงการ

ชื่อโครงการ.....

ที่ตั้ง.....

ผู้ให้ข้อมูล.....

โทรศัพท์ติดต่อ.....

เริ่มดำเนินการขายเมื่อ.....

ราคาขายโดยประมาณ.....

จดทะเบียนนิติบุคคลเมื่อ.....

จำนวนบ้านพักอาศัยภายในโครงการ ทั้งหมด.....หลัง

สิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย

1. สโมสร
2. สระว่ายน้ำ
3. สวนสาธารณะ
4. สำนักงาน
5. อื่นๆ (ระบุ)

บริการสาธารณะ ประกอบด้วย

1. ทีมงานบริหารหมู่บ้าน ชื่อบริษัท.....จำนวน.....คน
2. งานรักษาความปลอดภัย
ชื่อบริษัท.....จำนวน.....คน
กลางวัน.....คน กลางคืน.....คน
3. งานรักษาความสะอาด ชื่อบริษัท.....จำนวน.....คน
4. งานดูแลสวน ชื่อบริษัท.....จำนวน.....คน
5. งานดูแลถนน ชื่อบริษัท.....จำนวน.....คน
6. งานดูแลสโมสร ชื่อบริษัท.....จำนวน.....คน
7. อื่นๆ (ระบุ)

ข้อมูลด้านการบริหารจัดการหมู่บ้าน

จำนวนคณะกรรมการทั้งหมด.....ท่าน

ระยะเวลาการบริหารงาน.....ปี

คณะกรรมการชุดปัจจุบันดำเนินงานมาแล้วตั้งแต่ปี.....ถึงปี.....

อัตราค่าบริการสาธารณะ จำนวน.....บาท ต่อ.....(ตรว./หลัง) ต่อ.....(เดือน/ปี)

ตั้งแต่จดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเคยมีการปรับอัตราค่าบริการสาธารณะหรือไม่

.....ไม่มี

.....มี โปรดระบุอัตรา.....

วิธีการบริหารงานหมู่บ้านในอดีต เป็นอย่างไร และมีระยะเวลาดังแต่ปี.....ถึง.....ปี

1. บริหารเองโดยคณะกรรมการ

2. ว่าจ้างบริษัทเอกชนบริหาร

3. ว่าจ้างบุคคลธรรมดาบริหาร

4. อื่นๆ ระบุ.....

.....

โครงสร้างการบริหารหมู่บ้านในอดีตเป็นอย่างไร (โดยสังเขป)

วิธีการบริหารงานหมู่บ้านในปัจจุบัน เป็นอย่างไร

1. บริหารเองโดยคณะกรรมการ
2. ว่าจ้างบริษัทเอกชนบริหาร
3. ว่าจ้างบุคคลธรรมดาบริหาร
4. อื่นๆ ระบุ.

โครงสร้างการบริหารงานหมู่บ้านในปัจจุบันเป็นอย่างไร (โดยสังเขป)

ปัจจัยในการคัดเลือกแนวทางการบริหารงานหมู่บ้านในปัจจุบัน

1.
2.
3.
4.
5.

ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารงานที่ผ่านมาและปัจจุบัน

1.
2.
3.
4.
5.

สิ่งที่คาดหวังในการบริหารงานในปัจจุบัน

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

อื่นๆ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

หมายเหตุ

.....

.....

.....

.....

ภาคผนวก ข

ทาวน์เฮ้าส์ (Townhouse)

ทาวน์เฮ้าส์ ถือเป็นวิวัฒนาการที่อยู่อาศัยรูปแบบหนึ่ง ซึ่งเป็นที่นิยมอย่างแพร่หลายในปัจจุบัน คำว่าทาวน์เฮ้าส์ (Town House) หรือ บ้านในเมือง ตามคำแปลมีความหลากหลายในลักษณะและรูปแบบแต่โดยรวมแล้ว จะเข้าใจได้ว่า ทาวน์เฮ้าส์มีความแตกต่างจากบ้านเดี่ยว ห้องแถว คอนโดมิเนียม แพลต หรือ อพาร์ทเมนต์ โดยที่ทาวน์เฮ้าส์ใช้เป็นชื่อเรียกอาคารที่ปลูกสร้างเป็นเรือนแถว ใช้พักอาศัยทั้งในย่านใจกลางเมืองและชานเมือง ซึ่งมีคุณสมบัติพิเศษ คือ จะอยู่ใกล้ชิดกับแหล่งที่ทำงาน หรือไม่ก็อยู่ในย่านธุรกิจที่มีการค้าหน้าแน่นทำให้ใครก็ตามที่อยู่ในทาวน์เฮ้าส์ จะมีชีวิตอยู่อย่างชาวกรุงชาวเมือง... (มานพ พงศทัต) ส่วนในยุโรปและในประเทศอังกฤษมักจะเรียกว่า Row house หรือ Terrace house ซึ่งอาจจะหมายความถึง บ้านแถว หรือบ้านที่มีเทอเรสติดกันยาวต่อเนื่องกัน ซึ่งคุณลักษณะของอาคารเช่นนี้ส่วนใหญ่จึงมักอยู่ในสภาพเป็นแถวยาวเป็นแนวตลอดสำหรับในความหมายของอเมริกันจะหมายถึง ที่อยู่อาศัยชั้นดีสำหรับผู้มีรายได้ค่อนข้างสูง สร้างด้วยคุณภาพสูงตั้งอยู่ใจกลางเมืองหรืออยู่ติดกับสถานที่ทำงาน

ดังนั้น โดยสรุปก็คือ ทาวน์เฮ้าส์ หมายถึง อาคารเพื่อพักอาศัยเช่นเดียวกับบ้านเรือนพักอาศัยโดยทั่วไป มีลักษณะเป็นตึก 2 - 4 ชั้น ปลูกติดต่อกันตั้งแต่ 8 - 10 หน่วยขึ้นไป ซึ่งมีการเพิ่มคุณภาพและมาตรฐานที่ดีขึ้น และผู้อยู่อาศัยสามารถมีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในแต่ละหน่วย

รูปแบบของบ้านทาวน์เฮ้าส์ จะมีลักษณะดังนี้

1. อาคารชั้นเดียวแบบเรียบง่าย ซึ่งจะประหยัดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ผนังก่อด้วย ซีเมนต์บล็อก หลังคาเป็นกระเบื้องลอนคู่ อุปกรณ์วงกบบานประตูหน้าต่างเป็นแบบเรียบและพื้นที่ภายในเป็นห้องโล่งๆ
2. อาคาร 2 - 3 ชั้น จะมีราคาแพงมีการตกแต่งรูปร่างทางด้านหน้าให้มีความโดดเด่นสวยงามมากขึ้น หลังคาจะตกแต่งด้วยกระเบื้องคอนกรีตรูปลอน และมีสีฉลนมีการย่นระเบียงด้านหน้าเสริมแต่งหลังคา กันสาดด้วยรูปทรงต่างๆ กันแล้วแต่ความนิยมในขณะนั้น เพื่อดึงดูดความสนใจของผู้ซื้อและสร้างควมมีระดับให้กับผู้อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังมีเนื้อที่ใช้สอยภายในบ้านหลายลักษณะ ได้แก่
 - 2.1. การจัดระดับพื้นภายในแต่ละชั้นเรียบเสมอกันทั้งชั้น
 - 2.2. การเล่นระดับพื้นในชั้นเดียวกัน การแบ่งความสูงต่ำของพื้นเพื่อเป็นการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย และทำให้เนื้อที่ภายในเกิดมุมมองที่น่าสนใจเพิ่มขึ้น

- 2.3. เปิดเป็นช่องโล่งถึงกันระหว่างแต่ละชั้นในอาคาร เพื่อสร้างความโอโงงและยังเป็นการระบายอากาศภายในอาคารด้วย นอกจากนี้ยังสามารถเจาะเป็นช่องแสงเพื่อให้แสงสว่างจากธรรมชาติเข้ามาภายในอาคาร ทำให้สามารถจัดสวนหย่อมภายในบ้านได้
- 2.4. การจัดตกแต่งห้อง เพื่อเพิ่มประโยชน์ใช้สอยรวมทั้งสร้างสัดส่วนการพักอาศัยให้ดีขึ้น โดยใช้เนื้อที่ชั้นล่างเป็นที่จอดรถและส่วนบริการ ประกอบด้วยห้องพักผ่อนรับใช้ห้องเก็บของ ห้องน้ำ และส่วนซักกรีด ส่วนชั้นสองจะมีทางขึ้นสองทาง ทางหนึ่งเป็นบันไดทางขึ้นด้านหน้าที่ตรงเข้าห้องรับแขกบนชั้นสอง ส่วนอีกบันไดหนึ่งนั้นจะอยู่ด้านหลังเป็นบันไดทางขึ้นสำหรับส่วนบริการ และผู้พักอาศัยโดยไม่จำเป็นต้องผ่านด้านหน้าของตัวบ้าน สำหรับชั้นสองก็จะมีห้องรับแขก ห้องทานอาหาร ห้องครัว ห้องน้ำ ส่วนชั้นถัดไปจะเป็นห้องนั่งเล่นและห้องนอน
- 2.5. การออกแบบผสมผสานกันในส่วนที่กล่าวมาแล้วทั้ง 3 ส่วน แต่ทว่าผนังเข้าสู่ในลักษณะนี้จะมีราคาแพงมาก เพราะเสียค่าใช้จ่ายสูงในการก่อสร้าง แต่ก็จะเป็นที่พอใจสำหรับลูกค้าที่มีรายได้สูง เพราะมีประโยชน์ใช้สอยครบถ้วนสมบูรณ์ มีการตกแต่งและวางผังอย่างสวยงาม ทั้งยังอยู่อาศัยได้ด้วยความสะดวกสบาย
- 2.6. ทาวน์เฮ้าส์ที่มีการออกแบบให้มีพื้นที่ใช้สอยเป็นส่วนกลางอันได้แก่ ส่วนจอดรถซึ่งมักจะสร้างไว้ชั้นล่างของอาคารหรือใต้ระดับดิน สระว่ายน้ำ ศูนย์สุขภาพ สโมสร สนามเด็กเล่นและสวนหย่อม ซึ่งในปัจจุบันนับได้ว่าเป็นแนวความคิดใหม่ของการออกแบบบ้านทาวน์เฮ้าส์ในปัจจุบันเพื่อสร้างความสะดวกสบายให้กับลูกค้า

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายสุรเดช เต็มเจิม เกิดเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2519 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเซนต์จอห์น เมื่อปี 2548 ขณะนี้ปฏิบัติงานที่ บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด และเข้าศึกษาต่อในระดับบัณฑิตศึกษา สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ภาศปลาย ปีการศึกษา 2551