

การจัดการโครงการรูปแบบผสมช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น: กรณีศึกษา
โครงการวิชดอม 101 และโครงการ สามย่านมิตรทาวน์



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2563
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

MIXED USE PROJECT MANAGEMENT DURING THE EARLY COVID-19 EPIDEMIC : THE
CASE STUDY OF WHIZDOM 101 AND SAMYAN MITRTOWN



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate

Development

Department of Housing

FACULTY OF ARCHITECTURE

Chulalongkorn University

Academic Year 2020

Copyright of Chulalongkorn University

| | |
|---------------------------------|---|
| หัวข้อวิทยานิพนธ์ | การจัดการโครงการรูปแบบผสมช่วงการแพร่ระบาดของ ไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น: กรณีศึกษา โครงการวิศดอม 101 และโครงการ สามย่านมิตรทาวน์ |
| โดย | น.ส.สิริน เวชสุภัก |
| สาขาวิชา | การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ |
| อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก | รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์ |

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

..... คณะบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.นนท์ สหายา)

สิริน เวชสุภักดิ์ : การจัดการโครงการรูปแบบผสมช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น: กรณีศึกษาโครงการวิซดอม 101 และโครงการ สามย่านมิตรทาวน์. (MIXED USE PROJECT MANAGEMENT DURING THE EARLY COVID-19 EPIDEMIC : THE CASE STUDY OF WHIZDOM 101 AND SAMYAN MITRTOWN) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์

ใน พ.ศ. 2562 ได้มีโรคระบาดใหม่เกิดขึ้น ซึ่งได้รับรายงานครั้งแรกจากนครอู่ฮั่น มณฑลหูเป่ย์ สาธารณประชาชนจีน โดยผู้ป่วยที่ได้รับเชื้อจะมีอาการ ไข้สูง ไอแห้ง และอ่อนเพลีย มีอาการปอดอักเสบโดยไม่ทราบสาเหตุ ต่อมาทางองค์การอนามัยโรคได้ประกาศชื่อโรคนี้อย่างเป็นทางการ ว่า COVID-19 (โควิด-19) หรือ “Coronavirus Disease 2019” การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ได้ส่งผลกระทบต่อภาคสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะด้านการจัดการอาคารรูปแบบผสม ซึ่งอาคารรูปแบบผสมเป็นที่นิยมนักพัฒนาสังหาริมทรัพย์ในด้านการคุ้มค่าต่อการลงทุน การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพกายภาพ และการจัดการอาคาร ความพึงพอใจต่อการจัดการอาคารของผู้ใช้อาคาร และเสนอแนวทางการจัดการอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น ผ่านการเก็บข้อมูลด้วยการ สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่บริหารอาคาร และ แจกแบบสอบถามผู้ใช้อาคาร โดยเลือกโครงการ วิซดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ เนื่องจากเป็นโครงการรูปแบบผสมที่มีลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างกันที่ตั้งอยู่ในสถานที่ในพื้นที่ในใจกลางเมือง และพื้นที่ชานเมือง

ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยที่ก่อให้เกิดความพึงพอใจต่อการจัดการอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้นมากที่สุด ได้แก่ การเว้นระยะห่างระหว่างบุคคลเพื่อลดความแออัด และความสะอาดของจุดสัมผัสร่วม ดังนั้นเพื่อเป็นแนวทางในการจัดการอาคารในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น สามารถดำเนินการโดยนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วย ในกาจัดการพื้นที่ ได้แก่ แอปพลิเคชันสำหรับจองพื้นที่ส่วนกลาง และที่ฝากของอัจฉริยะ เพื่อลดความแออัดในพื้นที่ส่วนด้านความสะอาดกายเพื่อลดการติดเชื้อในพื้นที่อาคารสามารถทำได้โดยการ เปลี่ยนระบบกล้องอ่านป้ายทะเบียน LPR ในลานจอดรถ แป้นเท้าเหยียบลิฟต์และแผ่นพลาสติกเหยียบประตูเพื่อลดการสัมผัส การติดตั้งระบบยูวีในระบบแอร์รวม เพื่อฆ่าเชื้อไวรัสฯ ภายใต้อากาศ และและการใช้หุ่นยนต์ฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวี-ซี เพื่อทำการฆ่าเชื้อไวรัสฯบนพื้นผิวต่างๆ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

| | | |
|------------|--|----------------------------------|
| สาขาวิชา | การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ | ลายมือชื่อนิสิต |
| ปีการศึกษา | 2563 | ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก |

6272021525 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: COVID-19, Mixed-use, Management

Zirint Wetsuphak : MIXED USE PROJECT MANAGEMENT DURING THE EARLY COVID-19 EPIDEMIC : THE CASE STUDY OF WHIZDOM 101 AND SAMYAN MITRTOWN . Advisor: Assoc. Prof. TRIRAT JARUTACH

In the year 2019, a new pandemic was found in Wuhan, Hubei Province, China. For the patients who were infected with the virus, the most common symptoms would be high-grade fever, dry cough, and tiredness. Subsequently, the World Health Organization (WHO) officially announced Coronavirus disease or COVID-19, and it has since strongly impacted the real estate industry, especially facility management for mixed-use buildings. The mixed-use building is very attractive among real estate developers as it has valuable investment potential. This research aims to study the facility management of mixed-use buildings, the satisfaction of facility management among the building's users, and proposing management guidelines for mixed-use buildings in the early stages of the COVID-19 pandemic. The data was collected by surveying properties, interviewing property managers, and distributing questionnaires to building's users. The researcher selected Whizdom 101 and Samyarn Mitrtown as the buildings for the case study as they have different building structures and are located in a suburban area and the Central Business District (CBD), respectively.

The results show that the factors that impacted the building user's satisfaction are the social distancing measures that could reduce the density of people and improve the cleanliness of high touch points. Therefore, the guidelines of facility management during the beginning stages of the COVID-19 pandemic are to implement technologies to help manage areas such as the common areas via application and placing smart lockers to avoid high volumes of people in certain areas. For the cleanliness issue, changing to a license plate recognition system, installing foot controllers in elevators, fitting UV lamps in air handling units (AHUs), and using UVC robots helped to reduce the chances of infection by the virus in the surface areas.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

Field of Study: Housing and Real Estate
Development

Student's Signature

Academic Year: 2020

Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความรู้และความช่วยเหลือในด้านการให้คำแนะนำ จาก รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ ที่นี้

ขอกราบขอบพระคุณอาจารย์ที่กรุณาให้เกียรติเป็นประธานและกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ ซึ่งได้แก่ รองศาสตราจารย์ พงศทัต (ประธาน) ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง (กรรมการ) และ ดร.นนท์ สหยา (กรรมการ) พร้อมทั้งให้คำปรึกษาเพื่อปรับปรุงแก้ไขวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่บริหารอาคารของโครงการวิศดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ ที่กรุณาสละเวลาอันมีค่าในการให้ข้อมูล อันเป็นความรู้และประโยชน์อย่างยิ่งในการทำวิทยานิพนธ์

สุดท้ายนี้ ขอขอบพระคุณ ครอบครัว บุคคลากรของภาววิชาเคหการทุกๆท่าน รุ่นพี่ รุ่นน้อง และเพื่อนๆในเคหการทุกๆท่านสำหรับกำลังใจ การให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนในทุกๆด้าน จนกระทั่งวิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

สิริน เวชสุภัก

สารบัญ

| | หน้า |
|--|------|
| บทคัดย่อภาษาไทย..... | ค |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ..... | ง |
| กิตติกรรมประกาศ..... | จ |
| สารบัญ..... | ฉ |
| สารบัญภาพ | 1 |
| สารบัญตาราง..... | 5 |
| บทที่ 1 บทนำ..... | 1 |
| 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา..... | 1 |
| 1.2 คำถามในงานวิจัย | 16 |
| 1.3 วัตถุประสงค์ | 16 |
| 1.4 ขอบเขตการวิจัย | 16 |
| 1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ..... | 19 |
| 1.6 ประโยชน์คาดว่าจะได้รับ | 20 |
| บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎี เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง | 21 |
| 2.1 แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย หรือสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง..... | 21 |
| 2.2 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง..... | 37 |
| บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย | 42 |
| 3.2 กำหนดกลุ่มประชากรตัวอย่าง | 44 |
| 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย..... | 47 |
| 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล | 48 |
| 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล | 49 |

| | | |
|----------------------|--|-----|
| 3.6 | สรุปผลและเสนอแนะ..... | 50 |
| 3.7 | ระยะเวลาในการดำเนินงาน | 51 |
| 3.8 | วิธีการดำเนินการวิจัย..... | 52 |
| บทที่ 4 | รายละเอียดพื้นที่กรณีศึกษา | 53 |
| 4.1 | โครงการวิชดอม 101 | 53 |
| 4.2 | โครงการสามย่านมิตรทาวน์ | 62 |
| บทที่ 5 | ผลการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูล | 68 |
| 5.1 | เพื่อศึกษาสภาพกายภาพ และการจัดการอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น..... | 69 |
| 5.2 | ศึกษาความพึงพอใจต่อการจัดการอาคารในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น | 93 |
| 5.3 | เพื่อเสนอแนวทางการจัดการอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น | 103 |
| บทที่ 6 | อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ | 108 |
| 6.1 | สรุปผลการศึกษา | 108 |
| 6.2 | การอภิปรายผลของงานวิจัย..... | 113 |
| 6.3 | ข้อค้นพบในงานวิจัย..... | 114 |
| 6.4 | ข้อเสนอแนะในการทำงานวิจัยในครั้งถัดไป..... | 114 |
| บรรณานุกรม..... | | 115 |
| ประวัติผู้เขียน..... | | 128 |

สารบัญภาพ

| | |
|--|----|
| ภาพที่ 1 มูลค่าโครงการสะสมในอนาคตของโครงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบมิกซ์ยูสในกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2525-2568 (ล้านบาท) ¹⁸ | 12 |
| ภาพที่ 2 พื้นที่พาณิชย์ให้เช่าเปิดใหม่จำแนกตามประเภทการใช้งานและประเภทโครงการในกรุงเทพฯ..... | 13 |
| ภาพที่ 3 สัดส่วนพื้นที่โครงการมิกซ์ยูสจำแนกตามรูปแบบอสังหาริมทรัพย์ และที่ตั้งโครงการ..... | 14 |
| ภาพที่ 4 แสดงเส้นทางการส่งผ่านเชื้อโรคไวรัสโคโรนาสู่การสัมผัสร่างกายคน..... | 23 |
| ภาพที่ 5 องค์ประกอบการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ..... | 31 |
| ภาพที่ 6 ลำดับชั้นความต้องการของมาส์โลว์..... | 32 |
| ภาพที่ 7 สูตรของเครจซี่และมอร์แกน (Krejcie & Morgan)..... | 46 |
| ภาพที่ 8 โครงการปิยะธรมย์ สปอร์ตคลับ | 54 |
| ภาพที่ 9 ที่ตั้งโครงการ Whizdom 101..... | 54 |
| ภาพที่ 10 ลักษณะอาคารในโครงการ Whizdom 101 | 56 |
| ภาพที่ 11 อาคารโครงการ วิชดอม คอนเนค สุขุมวิท (Whizdom Connect Sukhumvit), | 57 |
| ภาพที่ 12 แนวโน้มการปรับอัตราการราคาตลาดของคอนโดมิเนียมในโครงการวิชดอม 101..... | 58 |
| ภาพที่ 13 อาคารสำนักงาน Pegasus Building, Phoenix Building และ Griffin Building..... | 60 |
| ภาพที่ 14 พื้นที่ร้านค้าในโครงการ Whizdom 101 | 61 |
| ภาพที่ 15 ตลาดสามย่านในอดีต | 62 |
| ภาพที่ 16 ที่ตั้งโครงการสามย่านมิตรทาวน์ | 63 |
| ภาพที่ 17 แนวโน้มการปรับอัตราการราคาตลาดของคอนโดมิเนียม Triple Y Residence | 65 |
| ภาพที่ 18 รูปแบบโครงการสามย่านมิตรทาวน์ | 66 |
| ภาพที่ 19 ภาพแปลนโครงการวิชดอม 101..... | 69 |
| ภาพที่ 20 แผนผังพื้นที่ส่วนกลางโครงการวิชดอม คอนเนค สุขุมวิท..... | 70 |

| | | |
|-----------|--|----|
| ภาพที่ 21 | แผนผังพื้นที่กิจกรรมโครงการวิชดอม คอนเนค สุขุมวิท | 70 |
| ภาพที่ 22 | แผนผังพื้นที่ส่วนกลางโครงการวิชดอม เอสเซนส์ สุขุมวิท | 71 |
| ภาพที่ 23 | แผนผังพื้นที่กิจกรรม โครงการวิชดอม เอสเซนส์ สุขุมวิท..... | 71 |
| ภาพที่ 24 | แผนผังพื้นที่ส่วนกลางโครงการวิชดอม อินสปาย สุขุมวิท..... | 72 |
| ภาพที่ 25 | แผนผังพื้นที่กิจกรรม โครงการวิชดอม อินสปาย สุขุมวิท | 72 |
| ภาพที่ 26 | ลักษณะอาคารสำนักงานโครงการวิชดอม 101 | 73 |
| ภาพที่ 27 | ทางเข้าที่จอดรถอาคารเชิงพาณิชย์ โครงการวิชดอม 101 | 74 |
| ภาพที่ 28 | แปลนโครงการสามย่านมิตรทาวน์ | 74 |
| ภาพที่ 29 | การแบ่งพื้นที่ร่วมระหว่างโซนโรงแรมและที่อยู่อาศัย โครงการสามย่านมิตรทาวน์ | 75 |
| ภาพที่ 30 | ผังอาคารโครงการสามย่านมิตรทาวน์ | 76 |
| ภาพที่ 31 | แผนผังพื้นที่ภายในอาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ | 76 |
| ภาพที่ 32 | รูปตัดโครงการสามย่านมิตรทาวน์..... | 77 |
| ภาพที่ 33 | วัดอุณหภูมิของลูกบ้านก่อนขึ้นอาคารโครงการวิชดอม 101 | 86 |
| ภาพที่ 34 | การแยกทิ้งขยะติดเชื้อภายในที่อยู่อาศัยโครงการวิชดอม 101 | 86 |
| ภาพที่ 35 | การเว้นระยะห่างภายในที่อยู่อาศัยโครงการวิชดอม 101 | 86 |
| ภาพที่ 36 | จุดฉีดพ่นสินค้าและพัสดุภายในโครงการวิชดอม 101 | 86 |
| ภาพที่ 37 | จุดรับสินค้าและพัสดุภายในที่อยู่อาศัย โครงการวิชดอม 101 | 87 |
| ภาพที่ 38 | จุดบริการเจลแอลกอฮอล์ในที่อยู่อาศัยโครงการวิชดอม 101 | 87 |
| ภาพที่ 39 | จุดรับสินค้าจากพนักงานเดลิเวอรี่ที่จุดรับ-ส่งหน้าที่อยู่อาศัยโครงการวิชดอม 101 | 87 |
| ภาพที่ 40 | ที่จอดรถพนักงานเดลิเวอรี่ด้านหน้าที่อยู่อาศัยโครงการวิชดอม 101..... | 87 |
| ภาพที่ 41 | ระยะห่างทางสังคมในลิฟต์โดยสารภายในที่อยู่อาศัยโครงการวิชดอม 101 | 88 |
| ภาพที่ 42 | บริการจำหน่ายหน้ากากอนามัยและเจลแอลกอฮอล์ภายในที่อยู่อาศัยโครงการวิชดอม | 88 |
| ภาพที่ 43 | การเว้นระยะห่างภายในพื้นที่อาคารสำนักงานโครงการวิชดอม 101 | 88 |

| | |
|--|-----|
| ภาพที่ 44 การเว้นระยะห่างของโต๊ะทำงานในส่วนของพื้นที่ทำงานยืดหยุ่น โครงการวิซดอม 101 .. | 88 |
| ภาพที่ 45 การตรวจวัดอุณหภูมิก่อนเข้าพื้นที่ร้านค้าโครงการวิซดอม 101 | 89 |
| ภาพที่ 46 การติดฉากกั้นโซนร้านอาหารภายในร้านค้าโครงการวิซดอม 101 | 89 |
| ภาพที่ 47 การเว้นระยะห่างในพื้นที่ส่วนกลางโซนร้านค้าโครงการวิซดอม 101 | 89 |
| ภาพที่ 48 การเว้นระยะห่างในพื้นที่โรงอาหารโครงการวิซดอม 101 | 89 |
| ภาพที่ 49 การจัดพื้นที่จอดรถสำหรับพนักงานเดลิเวอรี่ในพื้นที่ร้านค้าโครงการวิซดอม 101..... | 90 |
| ภาพที่ 50 การเว้นระยะห่างสำหรับรออาหารของพนักงานเดลิเวอรี่ในพื้นที่ส่วนกลางโซนร้านค้า โครงการวิซดอม 101 | 90 |
| ภาพที่ 51 การคัดกรองก่อนขึ้นอาคารที่อยู่อาศัยโครงการสามย่านมิตรทาวน์..... | 91 |
| ภาพที่ 52 การบริการจุดเจลแอลกอฮอล์ในจุดที่มีสัมผัสสูงในที่อยู่อาศัยโครงการสามย่านมิตรทาวน์ | 91 |
| ภาพที่ 53 การปิดพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนในที่อยู่อาศัยเพื่อลดความแออัดโครงการสามย่านมิตรทาวน์ | 91 |
| ภาพที่ 54 การเว้นระยะห่างในพื้นที่ส่วนกลางในที่อยู่อาศัยโครงการวิซดอม 101..... | 91 |
| ภาพที่ 55 การเว้นระยะห่างทางสังคมภายในอาคารสำนักงาน โครงการสามย่านมิตรทาวน์..... | 92 |
| ภาพที่ 56 มาตรการความปลอดภัยของผู้ใช้บริการอาคารสำนักงาน โครงการสามย่านมิตรทาวน์ ... | 92 |
| ภาพที่ 57 การทำความสะอาดในจุดสัมผัสสูงภายในพื้นที่โซนร้านค้า | 93 |
| ภาพที่ 58 การเว้นระยะห่างหน้าร้านค้าโครงการสามย่านมิตรทาวน์ | 93 |
| ภาพที่ 59 แอปพลิเคชันสำหรับจองพื้นที่ส่วนกลาง | 103 |
| ภาพที่ 60 ที่ฝากของอัจฉริยะ | 104 |
| ภาพที่ 61 การทำงานของระบบ LPR เพื่อจดจำป้ายทะเบียนรถ | 105 |
| ภาพที่ 62 การทำงานของระบบยูวีในระบบแอร์รวม | 106 |
| ภาพที่ 63 แป้นเท้าเหยียบลิฟต์ | 106 |
| ภาพที่ 64 แผ่นพลาสติกเหยียบประตู..... | 107 |
| ภาพที่ 65 หุ่นยนต์ฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวี-ซี..... | 107 |

| | |
|--|-----|
| ภาพที่ 66 สัดส่วนความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารที่อยู่อาศัย | 110 |
| ภาพที่ 67 สัดส่วนความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารสำนักงาน | 111 |
| ภาพที่ 68 สัดส่วนความพึงพอใจของผู้ใช้ร้านค้า | 112 |



สารบัญตาราง

| | |
|--|-----|
| ตารางที่ 1 สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในช่วงระยะต้น..... | 2 |
| ตารางที่ 2 การจัดการโครงการวิชดอม 101และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิดในระยะต้น..... | 14 |
| ตารางที่ 3 เกณฑ์การเลือกการเลือกโดยทั่วไปกรณีศึกษาเลือกโครงการรูปแบบผสม | 18 |
| ตารางที่ 4 เกณฑ์การเลือกกรณีศึกษาเลือกโครงการรูปแบบผสม | 18 |
| ตารางที่ 5 แสดงแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในงานวิจัย | 21 |
| ตารางที่ 6 แสดงวิทยานิพนธ์ที่ศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการจัดการอาคาร | 37 |
| ตารางที่ 7 แสดงวิทยานิพนธ์ที่ศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการจัดการในช่วงวิกฤต..... | 41 |
| ตารางที่ 8 กรอบแนวคิดการวิจัย..... | 43 |
| ตารางที่ 9 แสดงผลการสำรวจกลุ่มประชากรและเกณฑ์คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยการสัมภาษณ์ | 44 |
| ตารางที่ 10 แสดงผลการสำรวจกลุ่มประชากร และเกณฑ์คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยการแจกแบบสอบถามในโครงการวิชดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ | 45 |
| ตารางที่ 11 ระดับความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามตามมาตรวัดแบบลิเคิร์ต | 49 |
| ตารางที่ 12 การแปลผลสอบถามตามแนวคิดมาตรวัดแบบลิเคิร์ต (Likert Rating Scales) | 50 |
| ตารางที่ 13 แสดงระยะเวลาในดำเนินการวิจัย..... | 51 |
| ตารางที่ 14 มาตรการการป้องกันตามประกาศของกระทรวงสาธารณสุขที่ได้มีการปรับใช้ในช่วงการแพร่ระบาดระยะต้น | 78 |
| ตารางที่ 15 กลุ่มตัวอย่างในการเก็บข้อมูลผู้ใช้พื้นที่อาคารที่อยู่อาศัยของโครงการวิชดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์..... | 93 |
| ตารางที่ 16 กลุ่มตัวอย่างในการเก็บข้อมูลผู้ใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของโครงการวิชดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์..... | 97 |
| ตารางที่ 17 กลุ่มตัวอย่างในการเก็บข้อมูลผู้ใช้พื้นที่ร้านค้าของโครงการวิชดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ | 100 |

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ใน พ.ศ. 2562 ได้มีโรคระบาดใหม่เกิดขึ้น ซึ่งได้รับรายงานครั้งแรกจากนครอู่ฮั่น มณฑลหูเป่ย์ สาธารณประชาชนจีน เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยผู้ป่วยที่ได้รับเชื้อจะมีอาการ ไข้สูง ไอแห้ง และอ่อนเพลีย มีอาการปอดอักเสบโดยไม่ทราบสาเหตุ ต่อมาอาการดังกล่าวเกิดจาก ไวรัสที่ไม่เคยพบมาก่อน และได้มีการเรียกชื่ออย่างไม่เป็นทางการว่า “nCoV-2019” ซึ่งมาจากคำว่า New Coronavirus 2019 และต่อมาทางองค์การอนามัยโรคได้ประกาศชื่อโรคนี้อย่างเป็นทางการ เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2563 ว่า COVID-19 (โควิด-19) หรือ “Coronavirus Disease 2019” การแพร่ระบาดของไวรัสชนิดนี้เป็นแบบการแพร่ระบาดใน 100 กว่าประเทศทั่วโลก¹

การแพร่ระบาดของไวรัสในประเทศไทยได้มีการเริ่มแพร่ระบาดในประเทศในวันที่ 13 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งผู้ป่วยรายแรกมาจากนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เดินทางเข้ามาในประเทศ และ วันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2563 ได้มีรายงานว่าพบผู้ป่วยที่ติดเชื้อจากการแพร่เชื้อในประเทศเป็นครั้งแรก จำนวนผู้ป่วยยังมีน้อยตลอดเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 โดยมีผู้ป่วยยืนยัน 40 รายเมื่อสิ้นเดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 แต่จำนวนผู้ป่วยเพิ่มขึ้นมากในกลางเดือนมีนาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งมีการระบุสาเหตุจากกลุ่มการแพร่เชื้อหลายกลุ่ม ซึ่งกลุ่มใหญ่สุดเกิดขึ้นในการแข่งขันชกมวยไทย ณ สนามมวย เวทีลุมพินี เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2563 ผู้ป่วยยืนยันแล้วเพิ่มเกิน 100 คนต่อวัน ในอีก 1 สัปดาห์ต่อมา² ซึ่งเหตุการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในประเทศไทยในช่วงระยะต้น (เดือนมกราคม พ.ศ. 2563- เดือน มีนาคม พ.ศ. 2564) มีดังนี้

¹ เกียรติกร นาคะเกศ, “เรื่องน่ารู้เกี่ยวกับโควิด-19 (COVID-19)”, สำนักพัฒนาศักยภาพนักวิทยาศาสตร์ ห้องปฏิบัติการ, สืบค้นเมื่อ พ.ศ. 2563, http://lib3.dss.go.th/fulltext/dss_knowledge/clpd-3-63-Covid%2019.pdf

² วิภีพิศัย สารานุกรมเสรี, “การระบาดทั่วของโควิด-19 ในประเทศไทย”, สืบค้นเมื่อ พ.ศ. 2564, <https://th.wikipedia.org/wiki/%E0%B8%81%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%A3%E0%B8%B0%E0%B8%9A%E0%B8%B2%E0%B8%94%E0%B8%97%E0%B8%B1%E0%B9%88%E0%B8%A7%E0%B8%82%E0%B8%AD%E0%B8%87%E0%B9%82%E0%B8%84%E0%B8%A7%E0%B8%B4%E0%B8%94->

ตารางที่ 1 สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในช่วงระยะต้น

| วันที่ | สถานการณ์ | รายละเอียด |
|------------------------|--|--|
| 13 มกราคม พ.ศ. 2563 | ผู้ป่วยรายแรกมาจาก นักท่องเที่ยวชาวจีนที่เดิน ทางเข้ามาในประเทศ | |
| 31 มกราคม พ.ศ. 2563 | มีรายงานว่าพบผู้ป่วยที่ติด เชื้อจากการแพร่เชื้อใน ประเทศเป็นครั้งแรก | |
| 6 มีนาคม พ.ศ. 2563 | เกิดคลัสเตอร์ที่สนามมวย ลุมพินี | สนามมวยเวทีลุมพินีเป็นแหล่งซูเปอร์สเปร ดเดอร์ของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 (COVID-19) ในประเทศไทย จากการแข่งขัน ศึกลุมพินีแชมเปียนส์เกียรติเพชร |
| 12 มีนาคม พ.ศ. 2563 | จัดตั้งศูนย์บริหาร สถานการณ์การแพร่ ระบาดของโรคติดเชื้อ ไวรัสโคโรนา 2019 (ศบค.) | ทำหน้าที่กำหนดนโยบาย และมาตรการ เร่งด่วนในการบริหารสถานการณ์ |
| 26 มีนาคม พ.ศ. 2563 | ประกาศสถานการณ์ ฉุกเฉินในทุกเขตท้องที่ ราชอาณาจักร ³ | ทางรัฐบาลมีนโยบาย ให้ร้านอาหารในส่วนที่ ไม่ใช่สถานบันเทิงหรือสถานบริการ และแผง จำหน่ายอาหารซึ่งผู้บริโภคซื้อไปบริโภคนอก สถานที่ โรงแรมในส่วนซึ่งเป็นที่พักอาศัย และ ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อขนาดเล็ก ร้านค้า ทั่วไป ห้างสรรพสินค้าในส่วนซึ่งเป็นซูเปอร์ มาร์เก็ต แผงขายยา แผงกอาหาร แผง สินค้าเบ็ดเตล็ดอันจำเป็นต่อการดำรงชีวิต ยังคงประกอบกิจการได้ตามปกติ |

³ ราชกิจจานุเบกษา, “ออกตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 (ฉบับที่ 1)”, สืบค้นเมื่อ 25 มีนาคม พ.ศ. 2563,

http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2563/E/069/T_0010.PDF?fbclid=IwAR1Zsl0Wgp9MEwWcbND30aUocbqad_n2JZ94eSR0s0vy6BOG8DUV9j-X418

| วันที่ | สถานการณ์ | รายละเอียด |
|------------------------|---|--|
| 3 เมษายน พ.ศ. 2563 | ประกาศเคอร์ฟิวทั่วประเทศ ⁴ | ห้ามประชาชนออกจากที่อยู่อาศัยในช่วงเวลา 4 ทุ่ม ถึง ตี 4 |
| 18 เมษายน พ.ศ. 2563 | กรมควบคุมโรคได้มีการประกาศมาตรการการป้องกันโรคโควิด-19 สำหรับสถานประกอบการ ⁵ | ออกข้อแนะนำด้านการป้องกันโรคโควิด-19 โดยการ 1.ควบคุมทางวิศวกรรม เช่น การตรวจสอบระบบระบายอากาศ การจัดสถานที่ให้มีฉากกั้นระหว่างบุคคล 2.การควบคุมบริหารจัดการ ให้มีการสัมผัสน้อยที่สุด เช่น การใช้แอปพลิเคชันบนมือถือ และการเพิ่มระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) 3.กำหนดวิธีการปฏิบัติงานที่ปลอดภัย โดยการจัดเวดล้อย่างถูกสุขอนามัย เช่น บริการเจลแอลกอฮอล์ และการทำความสะอาดบริเวณที่มีการสัมผัสร่วม ทุก 1 ชั่วโมง 4. การใช้อุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคล ได้แก่ ถุงมือ แว่น อุปกรณ์ป้องกันส่วนหน้า หน้ากากอนามัย |
| 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 | คลายล็อกดาวนัระยะที่ 1 ⁶ | มีทั้งหมด 6 กิจกรรมที่ได้รับการผ่อนปรนให้สามารถเปิดกิจการได้ ได้แก่ ตลาด ร้านจำหน่ายอาหาร(นอกห้าง) กิจกรรมค้าปลีก-ส่ง กิจาสันทนาการ ร้านตัดผมเสริมสวย และร้านตัดขนสัตว์ |

⁴ สำนักข่าวประชาสัมพันธ์, “ออกตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 (ฉบับที่ 2)”, สืบค้นเมื่อ 2 เมษายน พ.ศ. 2563, <https://www.facebook.com/183675461657982/posts/4289714247720729/>

⁵ กองโรคจากการประกอบอาชีพและสิ่งแวดล้อม กรมควบคุมโรค, “กรมควบคุมโรค แนะนำสถานประกอบการใช้มาตรการป้องกันโรคโควิด-19 อย่างเข้มข้น”, สืบค้นเมื่อ 18 เมษายน พ.ศ. 2563, <https://ddc.moph.go.th/brc/news.php?news=12462&deptcode=brc>

⁶ ศูนย์ข้อมูล Covid-19, “มาตรการผ่อนปรนมีอะไรบ้าง”, สืบค้นเมื่อ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2563, <https://twitter.com/covid19thailand/status/1255724183977222144?s=21>

| วันที่ | สถานการณ์ | รายละเอียด |
|-------------------------|-------------------------------------|---|
| 17 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 | คลายล็อกดาวน์ระยะที่ 2 ⁷ | <p>กิจกรรมที่ 2 รวมถึงการผ่อนคลายประกาศห้ามออกนอกเคสสถาน (เคอร์ฟิว) จากเวลา "22.00- 04.00 น." เป็น "23.00-04.00 น." สำหรับกิจการ-กิจกรรมที่จะผ่อนคลายในระยะที่ 2 มีจำนวน 3 กลุ่มกิจการ-กิจกรรม 10 ธุรกิจ ดังนี้ กลุ่มที่ 1 กลุ่มกิจการ/กิจกรรมด้านเศรษฐกิจและการดำเนินชีวิตประจำวัน ได้แก่ กลุ่ม ก.การจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มในภัตตาคาร สวนอาหาร ศูนย์อาหาร โรงอาหาร ร้านอาหาร ร้านเครื่องดื่ม ขนมหวานและไอศกรีม ในอาคารสำนักงานกลุ่ม ข.ห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ ยกเว้นโรงภาพยนตร์ ฟิตเนส โบว์ลิ่ง สวนสนุก สวนน้ำ ศูนย์ประชุม ศูนย์พระเครื่อง พระบูชา สนามพระเครื่อง กลุ่ม ค.ร้านค้าปลีก ร้านค้าส่งอื่น ๆ กลุ่ม ง.ร้านเสริมสวย (ยกเว้นตัดผม หรือกิจกรรมอื่น ๆ บริการไม่เกิน 2 ชั่วโมง) และร้านทำเล็บ กลุ่มที่ 3 กลุ่มอื่น ๆ ได้แก่ การประชุม ณ สถานที่ภายในหรือภายนอกองค์กร ลักษณะการบรรยายร่วมกับวิดีโอคอนเฟอร์เรนซ์ จำกัดจำนวนคนตามพื้นที่ ทีมถ่ายทำรายการโทรทัศน์ โฆษณา ถ่ายแบบ ทำคลิป จำนวนไม่เกิน 50 คน</p> |


⁷ Post Today, "คลายล็อกดาวน์ เฟส 3 ปลด 2 กลุ่มกิจกรรม โรงหนัง ร้านนวด เปิดได้", สืบค้นเมื่อ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2563, <https://www.posttoday.com/social/general/624711>

| วันที่ | สถานการณ์ | รายละเอียด |
|-------------------------|---------------------------------------|--|
| 1 มิถุนายน พ.ศ. 2563 | คล้ายลือกดาวนั้ระยะที่ 3 ⁸ | <ol style="list-style-type: none"> 1. ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า เปิดได้ถึง 21.00 น. 2. ศูนย์การแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม หรือ สถานที่จัดนิทรรศการ เปิดได้ถึง 21.00 น. 3. ศูนย์พระเครื่อง งดการจัดกิจกรรมที่มีผู้คนมา ชุมนุมหนาแน่นและไร้ระเบียบ 4. ร้านเสริมสวยทั้งชายและหญิง ใช้เวลา ภายใน 2 ชั่วโมง ห้ามนั่งรอในร้าน 5. ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก เด็กก่อนวัยเรียน ให้ เจ้าหน้าที่มาประกอบอาหารและเครื่องดื่ม สำหรับให้ผู้ปกครองมารับไปให้เด็กเท่านั้น 6. คลินิกเวชกรรมเสริมความงาม สถานเสริม ความงาม สถานที่สักหรือเจาะผิวหนัง 7.ร้านนวดแผนไทย สปา (งดการอบตัว อบ สมุนไพร อบไอน้ำ และกิจการอาบน้ำ อบอบ นวด) 8. สถานที่ออกกำลังกาย ฟิตเนส จำกัดจำนวน ผู้เข้าเล่นแบบรวมกลุ่ม งดอบตัวและอบไอน้ำ แบบรวม 9. สนามกีฬาเพื่อออกกำลังกายหรือฝึกซ้อม ได้แก่ ฟุตบอล ฟุตซอล บาสเกตบอล และ วอลเลย์บอล ไม่มีการแข่งขัน มีผู้ร่วมกิจกรรม ไม่เกิน 10 คน ไม่นับผู้เล่น |

| วันที่ | สถานการณ์ | รายละเอียด |
|-----------------------|---|---|
| | | <p>10.ลานโบว์ลิ่ง สเก็ต โรลเลอร์เบลด ให้เฉพาะการออกกำลังกายหรือการฝึกซ้อม</p> <p>11. สถาบันลีลาศ หรือสอนลีลาศ</p> <p>12. สระน้ำเพื่อการเล่นกีฬา หรือกิจกรรมทางน้ำในบึง (เช่น เจ็ตสกี ไคท์เซิร์ฟ บานาน่าโบ๊ต แต่ต้องไม่เป็นการแข่งขันและจำกัดผู้เล่น)</p> <p>13. โรงภาพยนตร์ (รวมถึงโรงละคร โรงมหรสพ จำกัดไม่เกิน 200 คน งดแสดงดนตรีคอนเสิร์ต)</p> <p>14. สวนสัตว์ หรือสถานที่จัดแสดงสัตว์ (จำกัดผู้ร่วมกิจกรรมที่เป็นการรวมกลุ่ม)</p> |
| 15 มิถุนายน พ.ศ. 2563 | <p>คลายล็อกดาวน์ระยะที่ 4⁹</p> <p>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย CHULALONGKORN UNIVERSITY</p> | <p>มีมติคลายล็อกดาวน์เฟส 4 โดยสำหรับกรุงเทพมหานคร ได้พิจารณาผ่อนปรนสถานที่ 11 แห่ง โดยจะเริ่มตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน นี้ เป็นต้นไป ประกอบด้วย</p> <p>1.โรงเรียนกวดวิชา และโรงเรียนนานาชาติ ส่วนโรงเรียนในสังกัด กทม. สามารถเปิดได้ 1 กรกฎาคมนี้</p> |

⁸สยามรัฐ, “คลายล็อกดาวน์ เฟส 3 มีอะไรเปิดบ้าง”, สืบค้นเมื่อ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2563, <https://siamrath.co.th/n/159247>

⁹ Kapook, “เช็ก 11 กิจกรรมเปิดได้ใน กทม. หลังคลายล็อกเฟส 4 พรุ่งนี้ (15 มิ.ย.) มีอะไรบ้าง เช็กเลย?”, สืบค้นเมื่อ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2563, <https://covid-19.kapook.com/view227289.html>

| วันที่ | สถานการณ์ | รายละเอียด |
|--------|--|---|
| |  | <p>2. โรงแรม, ศูนย์แสดงมหรสพ, การจัดเลี้ยง, การจัดประชุม และคอนเสิร์ต ต้องมีการจำกัดจำนวนคน และสแกนคิวอาร์โค้ด ไทยชนะ โดยการจัดแสดงดนตรี ต้องเป็นการขายตั๋วที่นั่งเท่านั้น</p> <p>3. ร้านอาหาร และเครื่องดื่มทั่วไป สามารถบริโภคเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ได้ แต่ต้องไม่เกินเวลา 24.00 น. ส่วนผับ บาร์ คาราโอเกะ ยังไม่อนุญาตให้เปิด</p> <p>4. ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก และผู้สูงอายุ สามารถเปิดได้ แต่ต้องจำกัดจำนวน และมีมาตรการเว้นระยะห่าง (Social Distancing)</p> <p>5. ศูนย์วิทยาศาสตร์ และวัฒนธรรม เช่น ท้องฟ้าจำลอง เป็นต้น</p> |

| วันที่ | สถานการณ์ | รายละเอียด |
|--------|-----------|--|
| | | <p>6. การถ่ายทำรายการโทรทัศน์ จำกัดทีมงาน 1 กองถ่าย 150 คน และมีผู้ชมในสตูดิโอไม่เกิน 50 คน</p> <p>7. ร้านอาหาร สปา (ไม่รวมอาบอบนวด) สามารถนวดตัวและใบหน้าได้ โดยจำกัดระยะเวลาการให้บริการ 2 ชั่วโมง</p> <p>8. สวนสาธารณะ ลานกีฬากลางแจ้ง อนุญาตให้ออกกำลังกายเป็นกลุ่มได้ ไม่เกิน 50 คน แต่จะต้องมีการสวมหน้ากากอนามัยก่อนและหลังออกกำลังกาย</p> <p>9. สนามเด็กเล่น สวนสนุก (ยกเว้นบ้านบอล บ้านลม) ต้องมีการจำกัดเวลาการเล่นไม่เกิน 2 ชั่วโมง</p> <p>10. สนามกีฬากลางแจ้งและสถานที่ออกกำลังกายเพื่อการแข่งขัน สามารถเปิดได้ แต่ต้องไม่มีผู้ชมในสนามแข่งขัน ส่วนสระว่ายน้ำ จะต้องควบคุมจำนวน 8 ตารางเมตรต่อคน</p> <p>11. ตู้เกม เครื่องหยอดเหรียญ สามารถเปิดได้ (ยกเว้นร้านอินเทอร์เน็ตคาเฟ่)</p> |

| วันที่ | สถานการณ์ | รายละเอียด |
|------------------------|---------------------------------------|---|
| 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 | คล้ายลือกดาวนัระยะที่ 5 ¹⁰ | <p>ศบค. เห็นชอบมาตรการคล้ายลือกระยะที่ 5 ซึ่งจะมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ก.ค. เป็นต้นไป</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การใช้อาคารสถานที่ สถาบันการศึกษา หรือ คือการเปิดเรียนทั้งหมด 2. ท่างสรรพสินค้า คอมมูนิตีมอลล์ ให้เปิดปิดการดำเนินงานตามเหมาะสมของพื้นที่ โดยที่ประชุมมีข้อสรุปเพิ่มเติม คือ ปิดเวลา 22.00 น. ส่วนร้านสะดวกซื้อเปิดได้ 24 ชั่วโมง 3. กลุ่มผับ บาร์ คาราโอเกะ เปิดบริการได้ไม่เกิน 24.00 น. ในทุกกรณี การไปต่อร้านข้าวต้มหลังปิดผับบาร์แล้วไปนั่งดื่มเหล้าต่อไม่สามารถทำได้ เนื่องจากกฎหมายเรื่องการอนุญาตการดื่มสุรา ก็ยังอยู่ที่ 24.00 น. |

¹⁰ กรุงเทพธุรกิจ, “5 กิจการ คลายลือกดเฟส 5 ไฟเขียวเปิดบริการ 1 ก.ค”, สืบค้นเมื่อ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2563, <https://www.bangkokbiznews.com/news/detail/887227>

| วันที่ | สถานการณ์ | รายละเอียด |
|----------------------------|--|--|
| 22 กรกฎาคม พ.ศ.2563 | คลายล็อกดาวน์ระยะที่ 6 ¹¹ | อนุญาตให้แรงงาน 3 สัญชาติทั้ง ลาว กัมพูชา และเมียนมา ที่มีเอกสารทำงาน ถูกต้องตามกฎหมาย เดินทางเข้ามาทำงานในประเทศไทยได้เพิ่มเติม เบื้องต้น คาดว่าแรงงานที่ได้รับอนุญาตกลุ่มแรกจะมีประมาณ 400 คน และทุกคนจะต้องกักตัว 14 วันตามมาตรการควบคุมโรค โดยไม่มีเงินเดือน |
| 19 ธันวาคม พ.ศ. 2563 | เกิดคลัสเตอร์ใหม่ในจังหวัดสมุทรสาคร | พบการระบาดของคลัสเตอร์ใหม่ในจังหวัดสมุทรสาครซึ่งเหล่านี้เป็นแรงงานเข้าเมืองจากประเทศพม่าเป็นหลักซึ่งเป็นแรงงานสำคัญในอุตสาหกรรมประมงของประเทศ มีผู้ติดเชื้อกว่า 1,300 คนใน 27 จังหวัดที่เชื่อมโยงจากคลัสเตอร์นี้ |
| 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 | มาตรการผ่อนคลายเป็นลำดับจาก ศบค. ¹² | ทาง ศบค. ได้มีการกำหนดเขตพื้นที่สถานการณ์ โดยกิจการดังนี้จะต้องปฏิบัติตามเขตควบคุมที่ได้กำหนด ได้แก่ ร้านอาหาร สถานบันเทิง ศูนย์การค้า สถานศึกษา สถานที่ออกกำลังกาย |
| 8 เมษายน พ.ศ. 2564 | ปิดสถานบันเทิง ¹³ | เนื่องจากเกิดคลัสเตอร์การติดเชื้อไวรัสโควิด-19 ในสถานบันเทิงในทองหล่อ |

¹¹ Thai PBS, “ตม.พร้อมรับมือผ่อนปรนเฟส 6 แรงงานข้ามชาติเข้าไทย”, สืบค้นเมื่อ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2563, https://news.thaipbs.or.th/content/294806?read_meta=%7B%22label%22%3A%22articlepage_number%22%2C%22group%22%3A%22NA%22%7D

¹² ศูนย์ข้อมูล Covid-19, “ศบค.เคาะ คลายล็อกมาตรการ เพื่อเดินหน้าเศรษฐกิจ บรรเทาผลกระทบที่เกิดขึ้นกับประชาชน”, สืบค้นเมื่อ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564, <https://twitter.com/Covid19Thailand/status/1363785059237392385>

¹³ ศูนย์ข้อมูล Covid-19, “ปิดสถานบันเทิง ทุกแห่งใน 41 จังหวัด”, สืบค้นเมื่อ 8 เมษายน พ.ศ. 2564, <https://twitter.com/Covid19Thailand/status/138008528014149632>

การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ได้ส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิต สภาพสังคม และเศรษฐกิจทั่วโลก และภาคธุรกิจต่าง ๆ ดังนั้นทำให้หลายภาคธุรกิจจะต้องประสบปัญหา เช่น หยุดกิจการหรือปิดชั่วคราวทำให้พนักงาน และประชาชนที่ได้รับผลกระทบตกงาน และขาดรายได้เป็นจำนวนมาก ในขณะที่ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นอีกหนึ่งธุรกิจที่ได้รับผลกระทบเช่นกัน¹⁴ เนื่องจากกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ลดลงไปมากกว่าครึ่ง โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้ารายใหญ่อย่างชาวจีน¹⁵ ซึ่งเป็นกลุ่มชาวต่างชาติที่นิยมเข้ามาลงทุนในประเทศไทย¹⁶

จากข้อกำหนดในมาตรา 9 แห่งพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 ฉบับที่ 1 ได้มีการให้กรมอนามัย จากกระทรวงสาธารณสุขจัดทำแนวทางปฏิบัติด้านสาธารณสุข เพื่อจัดการภาวะระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งมีผลบังคับใช้ทั่วราชอาณาจักร โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 3 เมษายน พ.ศ. 2563 เป็นต้นมา และได้มีการออกมาตรการตามสถานการณ์ในช่วงขณะนั้น เพื่อให้หน่วยงาน บุคคล และประชาชนทั่วไป ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการคุ้มครอง ป้องกันสุขภาพของประชาชน ตลอดจนจัดสภาพแวดล้อมในสถานที่ต่างๆ เพื่อควบคุมป้องกันโรค โดยได้กำหนดแนวทางปฏิบัติดังนี้¹⁷

1. มาตรการ และคำแนะนำในสถานที่ที่ยังเปิดให้บริการ และกิจกรรมบางประเภท
2. มาตรการป้องกัน และควบคุมโรค



¹⁴ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, “อสังหาริมทรัพย์ สิวามีโควิด-19 เสี่ยงสะท้อนเป็นไปได้อย่าง 6-12เดือนจะฟื้น”, สืบค้นเมื่อ 9 กรกฎาคม พ.ศ. 2563, <https://www.reic.or.th/News/RealEstate/442320>

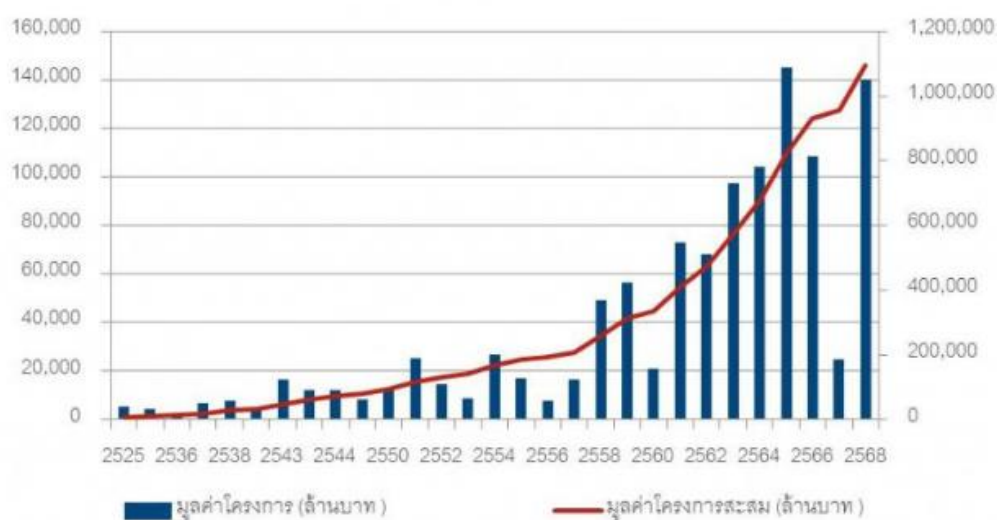
¹⁵⁻¹⁶ Forbes Thailand, “กำลังซื้อคนจีน ในอสังหาฯ ไทย”, สืบค้นเมื่อ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2562, <https://forbesthailand.com/commentaries/investment-outlook/%E0%B8%81%E0%B8%B3%E0%B8%A5%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%8B%E0%B8%B7%E0%B9%89%E0%B8%AD%E0%B8%84%E0%B8%99%E0%B8%88%E0%B8%B5%E0%B8%99-%E0%B9%83%E0%B8%99%E0%B8%AD%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B8%B2.html>

¹⁷ ศูนย์ข้อมูลข่าวสารด้านเวชภัณฑ์ กระทรวงสาธารณสุข, “แนวทางปฏิบัติด้านสาธารณสุขเพื่อการจัดการภาวะระบาดของโรคโควิด-19 ในข้อกำหนดออกตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 (ฉบับที่ 1)”, สืบค้นเมื่อ 11 เมษายน พ.ศ. 2563, <http://dmsic.moph.go.th/index/detail/8115>

โครงการรูปแบบผสม หรือ โครงการมิกซ์ยูส (Mixed use) ถือเป็นโครงการอีกประเภทหนึ่งที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์นิยมพัฒนาเนื่องจากสามารถสร้างรายได้ให้กับทรัพย์สินได้อย่างต่อเนื่อง และลดความเสี่ยงในการพึ่งพาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใดรูปแบบหนึ่งในช่วงเศรษฐกิจผันผวนสูง และในขณะเดียวกันโครงการรูปแบบผสมสามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยเฉพาะที่ดินที่มีราคาสูงและอยู่ในทำเลที่ดี

โดยทั่วไปโครงการรูปแบบผสมจะประกอบไปด้วยพื้นที่ในการใช้งานดังนี้

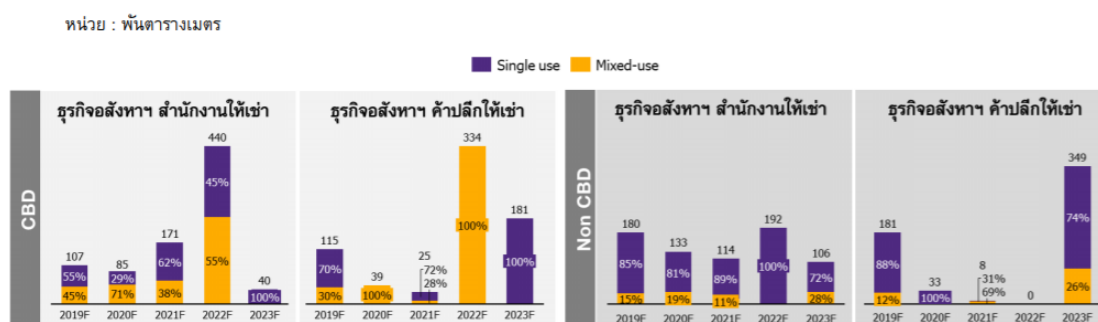
1. พื้นที่ค้าปลีก
2. พื้นที่สำนักงาน
3. พื้นที่อยู่อาศัย
4. พื้นที่โรงแรม
5. อื่น ๆ



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ภาพที่ 1 มูลค่าโครงการผสมในอนาคตของโครงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบมิกซ์ยูสในกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2525-2568 (ล้านบาท)¹⁸

โครงการรูปแบบผสมโดยส่วนมากจะอยู่ในพื้นที่ย่านใจกลางเมืองหรือพื้นที่ในเขต CBD (Central Business District) ได้แก่ ช่วงสุขุมวิทตอนต้น, พระราม 4, สาทร และสีลม เป็นต้น จากแนวโน้มช่วง พ.ศ. 2562-2566 นั้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่า เช่น สำนักงาน และร้านค้ามีแนวโน้มที่จะรวมกับโครงการรูปแบบผสมมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ในย่านใจกลางเมือง และในขณะเดียวกันที่ดินแถวชานเมืองมีการพัฒนาในรูปแบบผสมเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน จึงทำให้เกิดแลนมาร์คแห่งใหม่ในย่านใจกลางเมือง และแถวชานเมือง ที่พัฒนาโดยบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ และในปัจจุบันได้มีการเปิดใช้งานในทุกพื้นที่ในโครงการ ที่อยู่ในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง ได้แก่ โครงการสามย่านมิตรทาวน์ พัฒนาโดยบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย และโครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ย่านชานเมือง ได้แก่ โครงการวิซดอม 101 พัฒนาโดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

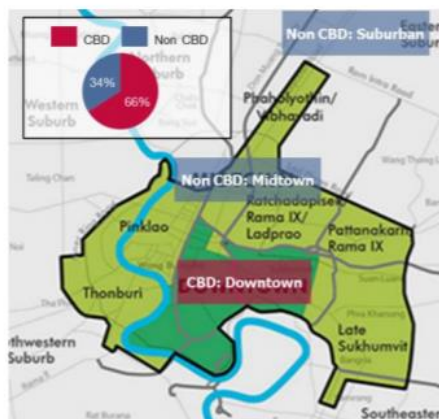


ภาพที่ 2 พื้นที่พาณิชย์ให้เช่าเปิดใหม่จำแนกตามประเภทการใช้งานและประเภทโครงการในกรุงเทพฯ

(ที่มา : <https://www.scbeic.com/th/detail/product/6525>)

¹⁸ Living Sneak Peek, “การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบมิกซ์ยูสในกรุงเทพมหานคร / กระแสการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ร้อนแรงที่สุดในกรุงเทพมหานคร ณ ปัจจุบัน”, สืบค้นเมื่อ 8 สิงหาคม ค.ศ. 2019, <https://www.livingsneakpeek.com/การพัฒนาโครงการอสังหาร/>

หน่วย : %



หมายเหตุ : คำนวณจากพื้นที่ของโครงการมิกซ์ยูสที่เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2018 เป็นต้นไป จำนวน 14 โครงการ ซึ่งเป็นข้อมูลเบื้องต้นที่โครงการเผยแพร่

ภาพที่ 3 สัดส่วนพื้นที่โครงการมิกซ์ยูสจำแนกตามรูปแบบอสังหาริมทรัพย์ และที่ตั้งโครงการ
(ที่มา : <https://www.scbeic.com/th/detail/product/6525>)

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่มีการแพร่ระบาดในช่วงระยะต้นมีการเริ่มประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินในทุกเขตท้องที่ราชอาณาจักร ต่อมาได้มีการล็อกดาวน์ และคลายล็อกดาวน์ในช่วงเดือน มีนาคม พ.ศ. 2563 ถึง เดือน มีนาคม พ.ศ. 2564 โดยทั้ง 2 โครงการฯ ได้มีการปฏิบัติตามมาตรการที่ทางรัฐบาลได้กำหนด ดังนี้

ตารางที่ 2 การจัดการโครงการวิซดอม 101และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิดในระยะต้น

| วันที่ | สถานการณ์ | โครงการวิซดอม 101 | โครงการสามย่านมิตรทาวน์ |
|---------------------|--|--|-------------------------|
| 26 มีนาคม พ.ศ. 2563 | ประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินในทุกเขตท้องที่ราชอาณาจักร | อาคารสำนักงาน : ให้พนักงานทำงานจากที่บ้าน ร้านค้า :สามารถเปิดในส่วนที่เป็นซูเปอร์มาร์เก็ต แพนกขายยา แพนกอาหาร แพนกสินค้าเบ็ดเตล็ดอันจำเป็นต่อการดำรงชีวิต | |

| | | |
|-------------------------|-------------------------|---|
| 3 เมษายน พ.ศ. 2563 | รัฐบาลประกาศล็อกดาวน์ | อาคารสำนักงาน : ให้พนักงานทำงานจากที่บ้าน ร้านค้า : สามารถเปิดในส่วนที่เป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และแผนกขายยา |
| 17 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 | คลายล็อกดาวน์ระยะที่ 2 | ร้านค้า : สามารถเปิดร้านขายของ ร้านอาหารเพิ่มเติม |
| 1 มิถุนายน พ.ศ. 2563 | คลายล็อกดาวน์ระยะที่ 3 | ที่อยู่อาศัย : เปิดสถานที่ออกกำลังกาย ฟิตเนส โดยจำกัดจำนวนผู้เข้าเล่นแบบรวมกลุ่มงตอบตัว และอบไอน้ำแบบรวม |
| 15 มิถุนายน พ.ศ. 2563 | คลายล็อกดาวน์ระยะที่ 4 | อาคารสำนักงาน : การจัดประชุม ต้องมีการจำกัดจำนวนคน และสแกนคิวอาร์โค้ด ไทยชนะ |
| 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 | คลายล็อกดาวน์ระยะที่ 5 | ร้านค้า : เปิด และปิดการดำเนินงานตามเหมาะสมของพื้นที่ โดยสามารถปิดในเวลา 22.00 น. ส่วนร้านสะดวกซื้อเปิดได้ 24 ชั่วโมง |
| 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 | มาตรการผ่อนคลายจาก ศบค. | ร้านค้า: สามารถเปิดได้เวลาตามปกติ |

จากประเด็นการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในประเทศไทยได้ส่งผลกระทบต่อการจัดการอาคารเป็นอย่างมาก ทางผู้ประกอบการจำเป็นที่จะต้องสร้างความเชื่อมั่น โดยการลงทุนด้านความปลอดภัย และการดูแลสุขภาพของผู้ใช้อาคาร เพื่อที่จะสามารถรักษามูลค่าของอาคาร และสร้างความเชื่อมั่นว่าผู้เช่า ผู้มาเยือน หรือผู้พักอาศัยภายในอาคารจะได้รับความปลอดภัยสูงสุด

วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องสามารถแบ่งออกเป็น 2 เรื่องได้แก่ 1. การจัดการอาคารของอาคารรูปแบบผสม จำนวน 5 เล่ม พบว่าเป็นการศึกษาในด้านการจัดการอาคารเพื่อให้สอดคล้องกับพื้นที่การใช้งานในของแต่ละกิจกรรมอาคาร 2. แนวทางการปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในช่วงวิกฤต ดังนั้นการศึกษาของวิทยานิพนธ์เล่มนี้มีข้อแตกต่าง คือการศึกษาการจัดการอาคารในพื้นที่ต่าง ๆ ของอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น โดยเริ่มจากช่วงเดือนมีนาคม พ.ศ. 2563 ถึง เดือน มีนาคม พ.ศ. 2564 มาปรับเป็นแนวทางในการพัฒนาด้านการจัดการอาคารรูปแบบผสมต่อไป

ดังเหตุผลที่กล่าวมาทั้งหมดนี้ ผู้วิจัยเล็งเห็นถึงความสำคัญของการจัดการโครงการรูปแบบผสมช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ใน ระยะต้น: กรณีศึกษา โครงการวิชดอม 101 และโครงการ สามย่านมิตรทาวน์ ตามมาตรการของกระทรวงสุขที่ได้มีการประกาศจากศูนย์บริหารสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (ศบค.) ในระยะต้น ช่วงเดือนมีนาคม พ.ศ. 2563 ถึง เดือน มีนาคม พ.ศ. 2564 ในที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และร้านค้า เพื่อเป็นการศึกษาแนวทางการจัดการอาคารรูปแบบผสม และพัฒนาการจัดการอาคารรูปแบบผสมภายในอนาคตที่กำลังจะเกิดขึ้น

1.2 คำถามในงานวิจัย

1. การจัดการโครงการรูปแบบผสม (Mixed use) ในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น
2. ความพึงพอใจด้านการจัดการอาคารรูปแบบผสมของผู้ใช้อาคารในขณะการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น
3. โครงการรูปแบบผสม (Mixed use) ควรปรับตัวอย่างไรในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น

1.3 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาสภาพกายภาพ และการจัดการอาคารในช่วงการแพร่ระบาดไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น
2. เพื่อศึกษาความพึงพอใจต่อการจัดการอาคารในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น
3. เพื่อเสนอแนวทางการจัดการอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น

1.4 ขอบเขตการวิจัย

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา

- 1.1 ศึกษาด้านความพึงพอใจต่อการพัฒนาการจัดการอาคารของผู้ใช้อาคาร
- 1.2 ศึกษานโยบาย หรือมาตรการป้องกันไวรัสโควิด-19
- 1.3 ศึกษาการจัดการโครงการในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 และแผนการจัดการอาคารในอนาคต

ชั้นพหุติยภูมิ

1. ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากหนังสือ เอกสาร บทความ

2. ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร (Documentary research) จากสิ่งตีพิมพ์ และข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต

ชั้นปฐมภูมิ

1. การสังเกตการณ์ และการสำรวจ (Observation) การจัดการอาคารตามเกณฑ์พระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน

2. สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structure interview) ทั้งหมด 3 กลุ่ม

2.1 เจ้าหน้าที่บริหารที่อยู่อาศัย

2.2 เจ้าหน้าที่บริหารอาคารสำนักงาน

2.3 เจ้าหน้าที่บริหารร้านค้า

3. แจกแบบสอบถาม

3.1 กลุ่มผู้ใช้พื้นที่ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และร้านค้า

2. ขอบเขตด้านพื้นที่

เกณฑ์การเลือกกรณีศึกษาได้เลือก โครงการวิซดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ โดยมีเกณฑ์การแบ่งเป็น 2 ส่วนหลัก ได้แก่

1. เกณฑ์การเลือกโดยทั่วไป

1.1 เป็นโครงการที่มีเขตที่ตั้งบนพื้นที่ CBD และ Non CBD อย่างละ 1 โครงการ เพื่อศึกษาถึงความแตกต่างของการจัดการโครงการในพื้นที่ต่าง ๆ

1.2 โครงการที่สร้างเสร็จภายใน พ.ศ. 2561-2562

1.3 มีการเปิดใช้งานครบทุกพื้นที่ประกอบด้วยพื้นที่การใช้งานหลัก ได้แก่ พื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่อาคารสำนักงาน และ พื้นที่ร้านค้า

1.4 โครงการรูปแบบผสมที่ได้มีการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ของศูนย์บริหารสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (ศบค.)

| โครงการ Mixed use ในช่วง พ.ศ. 2561-2568 | | | | | | | | |
|---|-------------------------|------------------------------|--|--------|--------|-------|-------|--|
| จำนวน | อาคาร | เขตที่ตั้ง ของ โครงการ | สร้างเสร็จ ใน พ.ศ. 2561- 2562 | Retail | Office | Hotel | Condo | มาตรการป้องกัน การแพร่ระบาด ไวรัสโคโรนา-19 ของ สบค. |
| 1 | Icon Siam | Non-CBD | 2561 | ✓ | | | ✓ | ✓ |
| 2 | Whizdom 101 | Non-CBD | 2561 | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ |
| 3 | Singha Complex | CBD | 2562 | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ |
| 4 | Samyarn Mitrtown | CBD | 2562 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 5 | The PARQ | CBD | 2563 | ✓ | ✓ | | | |
| 6 | Forestias | Non-CBD | 2565 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | |
| 7 | One Bangkok | CBD | 2566 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | |
| 8 | Park Origin Thonglor | CBD | 2566 | ✓ | | | ✓ | |
| 9 | Dusit-Central | CBD | 2566 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | |
| 10 | Bangkok Mall | Non-CBD | 2566 | ✓ | ✓ | | ✓ | |
| 11 | Park Origin Phrom Phong | CBD | 2568 | | | | | |
| 12 | Supalai Icon | CBD | 2568 | ✓ | | | ✓ | |
| 13 | Park Origin Phayathai | Non-CBD | 2568 | ✓ | ✓ | | ✓ | |

ตารางที่ 3 เกณฑ์การเลือกการเลือกโดยทั่วไปกรณีศึกษาเลือกโครงการรูปแบบผสม

(ที่มา: ผู้วิจัย)

2. เกณฑ์การเลือกทางกายภาพ

2.1 ลักษณะของฐานอาคาร (Podium)

| โครงการ Mixed use ในช่วง พ.ศ. 2561-2568 | | | | | | | | |
|---|-------------------------|----------------------------------|--------|--------|-------|-------|--------------|---------------|
| จำนวน | อาคาร | จำนวนโซน ทั้งหมดใน โครงการ | Retail | Office | Hotel | Condo | ฐาน อาคาร | เกณฑ์ LEED |
| 1 | Icon Siam | 3 | 1 | 0 | 0 | 2 | แยกกัน | - |
| 2 | Whizdom 101 | 7 | 1 | 3 | 0 | 3 | แยกกัน | Certified |
| 3 | Singha Complex | 3 | 1 | 1 | 0 | 1 | แยกกัน | Gold |
| 4 | Samyarn Mitrtown | 4 | 1 | 1 | 1 | 1 | รวมกัน | Gold |
| 5 | The PARQ | 3 | 1 | 1 | 1 | 0 | รวมกัน | - |
| 6 | Forestias | 6 | 1 | 1 | 1 | 3 | แยกกัน | - |
| 7 | One Bangkok | 17 | 4 | 5 | 5 | 3 | แยกกัน | - |
| 8 | Park Origin Thonglor | 5 | 1 | 0 | 1 | 3 | แยกกัน | - |
| 9 | Dusit-Central | 4 | 1 | 1 | 1 | 1 | รวมกัน | - |
| 10 | Bangkok Mall | 6 | 2 | 1 | 0 | 3 | แยกกัน | - |
| 11 | Park Origin Phrom Phong | 6 | 1 | 0 | 1 | 4 | แยกกัน | - |
| 12 | Supalai Icon | 2 | 1 | 1 | 0 | 1 | รวมกัน | - |
| 13 | Park Origin Phayathai | 5 | 1 | 1 | 2 | 1 | รวมกัน | - |

ตารางที่ 4 เกณฑ์การเลือกกรณีศึกษาเลือกโครงการรูปแบบผสม

(ที่มา: ผู้วิจัย)

3. ขอบเขตด้านประชากร

3.1 เจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายอาคารในส่วนที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และร้านค้า ของโครงการ วิชดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์

3.2 กลุ่มผู้ใช้อาคารในส่วนที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และร้านค้า ของโครงการวิชดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์โดยใช้เกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจากเกณฑ์การคำนวณอัตราการอยู่อาศัย หรืออัตราการเช่า (Occupancy rate) สูตรเครจซี่และมอร์แกน (Krejcie and Morgan) และแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling)

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

1. **โครงการแบบมิกซ์ยูส**¹⁹ คือ โครงการที่มีทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารชุด และอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม อาทิ อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และโรงแรม อยู่ภายในโครงการเดียวกัน

2. **Central Business District (CBD)**²⁰ คือ พื้นที่ที่มีกิจกรรมทางสังคมและมีการเคลื่อนไหวทางเศรษฐกิจมากที่สุด เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานใหญ่ ศูนย์รวมการค้าขาย ห้างร้านต่าง ๆ ทำเลธุรกิจด้านที่พัก-ที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์ และเครือข่ายคมนาคมที่ให้บริการสมบูรณ์ พร้อมมีความพร้อมด้านผังเมืองแล้ว และต้องมีการสร้างกิจกรรมทางสังคมเพื่อนำไปสู่การเคลื่อนไหวทางเศรษฐกิจ เพื่อดึงให้ประชากรเข้ามาอยู่อาศัยมากขึ้น จึงจะทำให้เกิดการเติบโต และนำไปสู่การขยายความเจริญออกไปพื้นที่รอบข้าง หรือย้ายฐานเข้าไปเผยแพร่ในย่านต่าง ๆ เจ้าของกิจการได้ต่อยอด ประชากรได้เพิ่มทางเลือกในการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย

¹⁹ ธนัธรร มหารพระจักร์, “โครงการมิกซ์ยูสกำลังมา คนไทยต้องรู้จะไร”, ฝ่ายนโยบายทางการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย, สืบค้นเมื่อ 15 มีนาคม ค.ศ. 2019, https://www.bot.or.th/Thai/ResearchAndPublications/articles/Pages/Article_15Mar2019.aspx

²⁰ Estopolis, “ทำความเข้าใจ CBDและจับตามองพื้นที่ New CBDในอนาคต” สืบค้นเมื่อ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2562, <https://www.estopolis.com/article/knowledge/survey-analysis/>

3. **ไวรัสโควิด-19²¹** คือ ไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 เป็นตระกูลของไวรัสที่ก่อให้เกิดอาการป่วยตั้งแต่โรคไข้หวัดธรรมดาไปจนถึงโรคที่มีความรุนแรงมาก เช่น โรคระบบทางเดินหายใจตะวันออกกลาง (MERS-CoV) และโรคระบบทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (SARS-CoV) เป็นต้น ซึ่งเป็นสายพันธุ์ใหม่ที่ไม่เคยพบมาก่อนในมนุษย์ก่อให้เกิดอาการป่วยระบบทางเดินหายใจในคน และสามารถแพร่เชื้อจากคนสู่คนได้ โดยเชื้อไวรัสนี้พบครั้งแรกในการระบาดในเมืองอู่ฮั่น มณฑลหูเป่ย์ สาธารณรัฐประชาชนจีน ในช่วงปลาย ค.ศ. 2019

1.6 ประโยชน์คาดว่าจะได้รับ

1. ประชาชนคนที่เข้ามาใช้บริการเกิดความมั่นใจภายในโครงการมากยิ่งขึ้นเนื่องจากผู้ประกอบการมีมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่รัดกุม
2. ได้ศึกษาการปรับตัวของโครงการรูปแบบผสมและเสนอแนวทางให้ผู้ประกอบการสามารถพัฒนาการจัดการอาคารให้ปลอดภัยในช่วงการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 และวิธีการปรับตัวเพื่อให้สามารถรักษาธุรกิจต่อไปได้



²¹ กรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข, “โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)”, สืบค้นเมื่อ พ.ศ. 2563, https://ddc.moph.go.th/viralpneumonia/faq_more.php

บทที่ 2

แนวคิดทฤษฎี เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่องของการจัดการโครงการรูปแบบผสมช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น: กรณีศึกษา โครงการวิศตอม 101 และโครงการ สามย่านมิตรทาวน์ ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิดทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้องซึ่งมีความสอดคล้องเกี่ยวกับเนื้อหาและกระบวนการในการวิจัยด้าน การจัดการอาคาร พฤติกรรมผู้บริโภค และการจัดการเกี่ยวกับภาวะวิกฤต เป็นต้น โดยแบ่งตามหัวข้อโดยอ้างอิงกับวัตถุประสงค์ในการศึกษาของงานวิจัย ดังต่อไปนี้

2.1 แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย หรือสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 5 แสดงแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในงานวิจัย

| วัตถุประสงค์ | แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง |
|---|---|
| 1. เพื่อศึกษาสภาพกายภาพ และการจัดการอาคารในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น | 2.1.1 แนวคิดและ ทฤษฎี <ol style="list-style-type: none"> โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด-19 แนวคิดปัจจัยสามระบอบาวิทยา ทฤษฎีชุมชนสัมพันธ์ แนวคิดการบริหาร และจัดการ แนวคิดการบริหารภาวะวิกฤต (Crisis Management) แนวคิดความเสี่ยงด้านความปลอดภัยในอาคาร (Facility Risk) ทฤษฎีการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ (Facility Management) ทฤษฎีลำดับชั้นความต้องการของมาสโลว์ |
| 2. ศึกษาความพึงพอใจต่อการจัดการอาคารในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น | |
| 3. เพื่อเสนอแนวทางการจัดการอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น | 2.1.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง <ol style="list-style-type: none"> พระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน มาตรการและแนวทางการดำเนินการกรณีมีเหตุจำเป็นเร่งด่วนเพื่อการป้องกันและควบคุมการแพร่ของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 |

2.1.1 แนวคิดและ ทฤษฎี

1. โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด-19²²

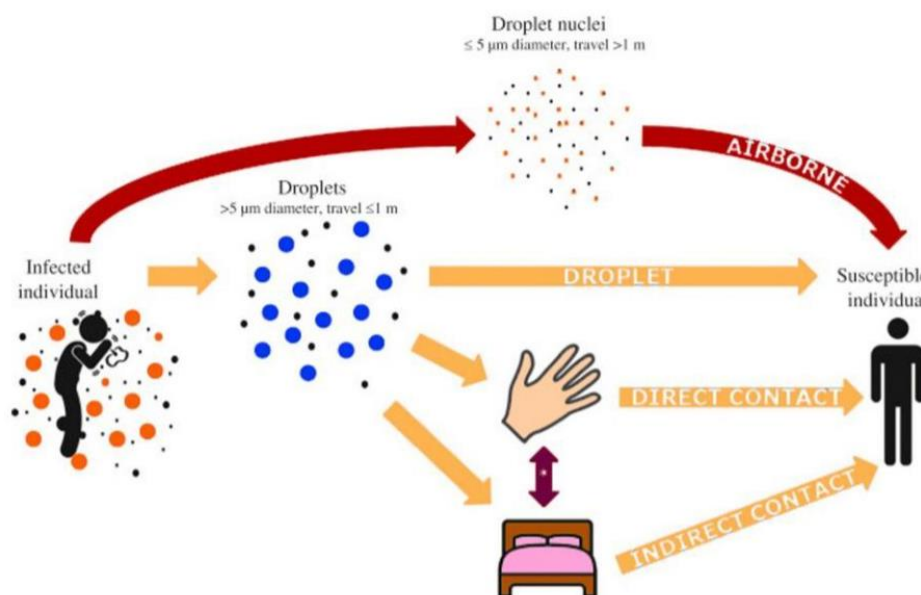
โรคโควิด-19 เป็นโรคที่มีสาเหตุมาจากเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ พบเป็นครั้งแรกในเมืองอู่ฮั่น ประเทศจีน โดยลักษณะของโรคคือทำให้มีไข้ และอาการระบบทางเดินหายใจ ผู้ป่วยส่วนใหญ่มักมีอาการไข้ เจ็บคอ หายใจลำบากบางรายอาจมีปอดอักเสบรุนแรงถึงขั้นเสียชีวิตได้ และเชื้อสามารถติดต่อจากคนสู่คน ผ่านการไอหรือจามโดยทั้งหมดผ่านเกิดการสัมผัสจากสารคัดหลั่ง เช่น น้ำมูก น้ำลาย ไอจาม ซึ่งสารคัดหลั่งเหล่านี้ส่งผ่าน

- ฟองละอองขนาดใหญ่ (Large Droplet) และฟองขนาดกลาง (Medium Droplet) จะมีเส้นทางการส่งผ่านในลักษณะการเคลื่อนที่ไปในอากาศ (Ballistic Trajectory) แล้วตกลงตามแรงโน้มถ่วงมีระยะห่าง 3 ฟุต หรือ 1 เมตร
- ฟองละอองขนาดเล็ก (Small Droplet) หรือ Aerosol จะถูกส่งผ่านกระบวนการ Airborne Route โดยจะลอยในอากาศในระยะไกลเนื่องจากมีขนาดเล็กและเบา โดยจะตกถึงพื้นประมาณ 6 ฟุต หรือ 2 เมตร

จากประเภทของการส่งผ่านเชื้อโรคข้างต้น สามารถรับการสัมผัสเชื้อโรคนี้เข้าสู่ร่างกายได้ 3 ทาง คือ ทางตา ทางปาก ทางจมูก และการสัมผัสสามารถแบ่งได้เป็น 2 ทาง ได้แก่

- การสัมผัสโดยตรง : เส้นทางการเกิดจากการใกล้ชิดผู้ป่วยในระยะใกล้ (3 ฟุต หรือ 1 เมตร) จะได้รับการติดเชื้อจากฝอยละอองขนาดใหญ่โดยตรง และละอองมีผิวสัมผัสไปยัง มือ แขน เป็นต้น
- การสัมผัสโดยอ้อม : เกิดจากการที่เชื้อโรคส่วนที่ไปสัมผัสยังวัสดุหรืออุปกรณ์ต่าง ๆ เช่น พื้นอาคาร รวมถึงจับ ราวบันได อุปกรณ์เปิดปิดประตูหน้าต่าง หรือในด้านบุคคล เช่น การสัมผัสทางร่างกาย

²² สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์, “การบริหารจัดการอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อความปลอดภัยจากการติดเชื้อ COVID-19”, สืบค้นเมื่อ พ.ศ. 2563, <https://asa.or.th/handbook/covid-19/>



ภาพที่ 4 แสดงเส้นทางการส่งผ่านเชื้อโรคไวรัสโคโรนาสู่การสัมผัสร่างกายคน
(ที่มา : สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์)

2. แนวคิดปัจจัยสามระบาศาวิทยา²³

การเกิดปัญหาด้านการเกิดสุขภาพทุกอย่าง มีปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญมาก คือต้องมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านมนุษย์ (Host), ปัจจัยด้านสิ่งก่อโรค (Agent) และปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม (Environment) ถ้าปัจจัยทั้ง 3 อยู่ในภาวะสมดุล ปัญหาทางสุขภาพในชุมชนจะไม่เกิดขึ้น

1. ปัจจัยด้านตัวมนุษย์ (Host)

กรอบแนวคิดพิจารณาด้านตัวมนุษย์ที่เกี่ยวข้องกับการเกิดปัญหาสุขภาพที่สนใจศึกษา ได้แก่ อายุ เพศ พันธุกรรม ปัจจัยทางสรีรวิทยา พฤติกรรมอนามัยส่วนบุคคล บุคลิกภาพส่วนบุคคล เป็นต้น

2. ปัจจัยด้านสิ่งก่อโรค (Agent)

โดยทั่วไป ปัจจัยด้านสิ่งก่อโรคนี้นักจะหมายถึง “สาเหตุ” ที่ทำให้เกิดโรค อาจจะเป็น สิ่งมีชีวิต (เช่น เชื้อโรค) หรือไม่มีชีวิต (เช่น สารกัมมันตภาพรังสี) สิ่งก่อโรคสามารถแบ่งออกได้ ดังนี้

²³ เอกรัตน์ ภูมิทอง, “การระบาดเชิงพื้นที่ของไวรัสโควิด-19 ในประเทศไทย”, (ภาควิชาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม คณะเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัยนครสวรรค์ 2563), หน้า 10-11

- 2.1 สิ่งก่อโรคทางชีวภาพ (biological agents)
 - 2.2 สิ่งก่อโรคทางเคมี (chemical agents)
 - 2.3 สิ่งก่อโรคทางกายภาพ (physical agents)
 - 2.4 สิ่งก่อโรคทางสรีรวิทยา (physiological agents)
3. ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม (Environment)
- ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมแบ่งได้ 4 ปัจจัยดังนี้
- 3.1 สิ่งแวดล้อมทางกายภาพ (physical environment) ได้แก่ ภาวะโรคร้อน ซึ่งอาจจะทำให้โรคติดต่อหรือโรคติดเชื้อเขตร้อนแพร่ระบาดได้กว้างขวางมากขึ้น
 - 3.2 สิ่งแวดล้อมทางเคมี (chemical environment) ได้แก่ ภาวะสารพิษหรือควันพิษในอากาศ ที่ทำให้คนเป็นโรคมุมิแพ้ในระบบทางเดินหายใจมากขึ้น



3. ทฤษฎีชุมชนสัมพันธ์²⁴

การออกแบบชุมชน และบริเวณเคหะสถานให้มีลักษณะที่ง่ายต่อการสังเกตตรวจตราและจะต้องควบคู่ไปกับพฤติกรรมตอบสนองของผู้เฝ้าสังเกตในกรณีที่พบเห็นเหตุการณ์ที่น่าสงสัยในแง่ของ "ความเป็นเจ้าของพื้นที่ (Sense of territoriality)" ซึ่งบุคคลต้องมีความรู้สึกถึงสิทธิในการครอบครองพื้นที่ซึ่งอยู่รอบบริเวณที่อยู่อาศัยที่ตนครอบครอง เมื่อมีบุคคลภายนอกเข้ามายังบริเวณพื้นที่ที่จัดให้อยู่ในความรับผิดชอบดูแลของผู้พักอาศัยแต่ละรายจะต้องมีเหตุผลเพียงพอ ซึ่งเรียกว่า "พื้นที่ป้องกันตัวเอง (Defensible Spacey)" หรือพื้นที่ที่สามารถป้องกันตนเอง หรือเตรียมตัวได้ทันก่อนที่คนร้ายจะเข้าประชิดตัว โดยแบ่งสภาพแวดล้อมออกตามลักษณะการครอบครองความเป็นเจ้าของพื้นที่เป็น 4 ประเภทคือ

1.1 อาณาเขตส่วนตัว (Private space) หมายถึง อาณาบริเวณซึ่งครอบครอง และใช้ประโยชน์ โดยบุคคล หรือกลุ่มบุคคลจำนวนจำกัด สามารถรับรู้ความเป็นเจ้าของและควบคุมพื้นที่ดังกล่าว ได้ชัดเจนอย่างถาวร เช่น ห้องพักส่วนตัว บ้านพักอาศัย เป็นต้น

1.2 อาณาเขตกึ่งส่วนตัว (Semi-private space) หมายถึง อาณาบริเวณซึ่งบุคคลหรือ กลุ่มบุคคลครอบครอง ใช้ประโยชน์ หรือทำกิจกรรมร่วมในจำนวนจำกัดจำนวนหนึ่ง โดยสามารถแสดงสิทธิในพื้นที่กับบุคคลแปลกหน้าได้ เช่น สวนภายในรั้วบ้าน สระว่ายน้ำในหอพัก เป็นต้น

²⁴ นายคณิต เนียรวิฑูรย์, "การเสนอแนวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมเพื่อลดช่องโอกาสการเกิดอาชญากรรมในย่านที่พักอาศัยของชุมชนในเขตเมือง (กรุงเทพมหานคร)", (ภาควิชาการออกแบบ และวางผังชุมชนเมือง บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร 2554), หน้า 25-26

1.2 อาณาเขตกึ่งสาธารณะ (Semi-public space) หมายถึง อาณาบริเวณซึ่งบุคคลหรือกลุ่มบุคคล ครอบครอง สามารถแสดงสิทธิรวมทั้งควบคุมสิทธิการใช้ประโยชน์กับบุคคลแปลกหน้าในพื้นที่ได้ ในระดับหนึ่ง เช่น ตรอก ซอย ถนนในชุมชนที่พักอาศัย ทางเดินหน้าอาคาร เป็นต้น

4. แนวคิดการบริหาร และจัดการ²⁵

การบริหารและจัดการ คือ งานระดับนโยบาย และวางแผน การบริหารจัดการอาคาร หลักการบริหารจัดการตามทฤษฎี ประกอบด้วย

1. การวางแผน (Planning) คือการคิดและตัดสินใจล่วงหน้าเพื่อกำหนดว่า จะทำอะไร ทำอย่างไร ทำเมื่อไหร่ และจะมอบให้ใครเป็นผู้กระทำ เลือกแนวทางในการดำเนินงาน และวิธีปฏิบัติที่เหมาะสม เพื่อให้บรรลุเป้าหมายวัตถุประสงค์ที่กำหนด

2. การจัดระบบหรือองค์กร (Organizing) คือการจัดวางระบบงานหรือจัดระเบียบวิธีการ ในหน่วยงาน เพื่อดำเนินการให้เกิดผลงานตามที่ได้ตั้งเป้าหมายหรือวางแผนไว้ การจัดระบบงาน ประกอบด้วยการจัดรวมกลุ่มงานที่เหมือนกันเข้าด้วยกัน แล้วแบ่งแยก และมอบหมายอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบ วางโครงสร้างของหน่วยงานองค์กรที่ชัดเจน และเหมาะสม เพื่อให้เกิดความคล่องตัว สะดวก และเกิดประสิทธิภาพ และประสิทธิผลในการทำงาน การจัดระบบมีทั้งในเรื่องการจัดงานต่าง ๆ การจัดระบบด้านบุคลากร เรื่องการจัดโครงสร้างองค์กรหน่วยงาน จัดระบบบัญชีการเงิน และจัดระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

3. การดำเนินการและประสานงาน (Directing and Co-Operating) คือการอำนวยความสะดวกปฏิบัติงานเพื่อให้งานดำเนินไป เมื่อได้วางแผนและจัดระบบงานแล้ว ก็ต้องมีการดำเนินการให้ งานปฏิบัติไปตามเป้าหมายกำหนด สิ่งที่สำคัญและจำเป็นในการอำนวยความสะดวก คือ การประสานงาน รวมถึงวิธีการต่าง ๆ เช่น การใช้เอกสารติดต่อ ประสานงาน การบันทึกข้อมูล การกำหนดวิธีการ หรือบุคคลในการติดต่อรับผิดชอบงานต่าง ๆ

4. การกำกับควบคุมติดตาม (Monitoring or Controlling) คือการกำกับ ควบคุมติดตามการปฏิบัติงานให้ดำเนินไปตามแผนและเป้าหมายที่วางไว้ โดยการตรวจสอบผลงานที่ทำได้ในแต่ละ ช่วงเวลาแล้วเปรียบเทียบกับแผนงานที่กำหนด ถ้าจำเป็นต้องดำเนินการแก้ไข และขจัดอุปสรรคต่าง ๆ เพื่อให้การปฏิบัติหรือดำเนินงานเป็นไปตามแผนการกำกับควบคุมติดตามเป็นการวัดผล

²⁵ เรือโทหญิงจิตพร ภูวนานรานูบาล, “การบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพเรือ”, (สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ 2560), หน้า 11-12

5. แนวคิดการบริหารภาวะวิกฤต (Crisis Management)²⁶

ภาวะวิกฤต (Crisis) หมายถึง การเปลี่ยนแปลงที่มีผลกระทบทำให้เกิดปัญหาอย่างเร่งด่วนที่ต้องได้รับการแก้ไขอย่างทันท่วงที สำหรับองค์กรธุรกิจ "ภาวะวิกฤต" คือ เหตุการณ์ใด ๆ ก็ตามที่สามารถส่งผลเสียหายอย่างรวดเร็วและรุนแรงต่อกระบวนการ ต่อการดำเนินงาน ต่อผลประกอบการ ต่อพนักงาน ต่อชื่อเสียงขององค์กร หรือ มีผลกระทบทางใดทางหนึ่งต่อองค์กร ดังนั้นผู้บริหารของ องค์กรที่อยู่ในภาวะวิกฤตจึงจำเป็นต้องเป็นผู้ดำเนินการและตัดสินใจได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว เพื่อหาสาเหตุ ควบคุม สถานการณ์ และแก้ไขปัญหาหรือสถานการณ์อันเลวร้ายลงโดยให้เกิดความเสียหายน้อยที่สุด การจัดการภาวะวิกฤตถือเป็นส่วนหนึ่งของการบริหารงานขององค์กร ที่ต้องจัดทำแผนกระจายความเสี่ยง และทำประกันภัย เพื่อลดความรุนแรงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นได้ ถึงแม้ว่าผู้บริหารหลากหลายองค์กรจะสามารถดำเนินถึงสภาวะฉุกเฉินที่เคยเกิดขึ้นมาได้ แต่กลับมีผู้บริหารเพียงไม่กี่คนที่จะมีการเตรียมตัวอย่างเต็มที่สำหรับการจัดการภาวะวิกฤตที่เกิดขึ้น ได้แบ่งแหล่งที่มาของวิกฤตการณ์ที่เกิดขึ้นกับองค์กรออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ แหล่งที่มาของภาวะวิกฤตที่เกิดขึ้นจากปัจจัยภายนอกองค์กร และแหล่งที่มาภาวะวิกฤตที่เกิดขึ้นจากปัจจัยภายในองค์กร ดังนี้ แหล่งที่มาของภาวะวิกฤตที่เกิดขึ้นจากปัจจัยภายนอกองค์กร หมายถึง ปัจจัยเสี่ยงที่ควบคุมได้ยากหรือไม่สามารถควบคุมได้ ไม่สามารถเปลี่ยนเป็นโอกาส (Opportunities) หรือส่งผลกระทบและเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินงานตามแผนกลยุทธ์ อันมีปัจจัยที่สามารถแบ่งออกเป็นด้านต่าง ๆ ได้ดังนี้

1. ปัจจัยด้านกลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ การปรับเปลี่ยนพฤติกรรม ทัศนคติ ค่านิยม การดำเนินชีวิตของผู้บริโภค
2. ปัจจัยด้านการตลาด ได้แก่ ภาวะการแข่งขันของสินค้าชนิดเดียวกัน สินค้าทดแทน และสินค้ากลุ่มใหม่
3. ปัจจัยด้านเทคโนโลยี ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีที่รวดเร็ว ส่งผลให้อุปกรณ์ที่ใช้งานล้าสมัยเร็วขึ้น การโจรกรรมข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต แฮกเกอร์
4. ปัจจัยด้านการเงินและเศรษฐกิจ ได้แก่ การขาดแคลนแรงงาน กำลังซื้อผู้บริโภคลดลง ภาวะเงินเฟ้อ การขึ้นค่าแรง การลดอัตราค่าเงิน ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ความผันผวนของราคาสินค้าต้นทุน

²⁶ วิภคณัญญ์ นิมิตรพันธ์ และ ศิริจันทร์ พลกนิษฐ, การจัดการภาวะวิกฤต, วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเชีย 7, 1 (เดือนมกราคม-เมษายน 2560) :

5. ปัจจัยด้านกฎหมาย ได้แก่ ข้อกฎหมาย พรบ. หรือข้อบังคับทางราชการ การเปลี่ยนกฎระเบียบต่าง ๆ
6. ปัจจัยด้านการเมืองและสังคม ได้แก่ ความต่อเนื่องของนโยบายรัฐบาล การแทรกแซงจากทางราชการการจลาจล การประท้วง การประกาศภาวะฉุกเฉิน
7. ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและภัยธรรมชาติ ได้แก่ โรคระบาด การขาดแคลนทรัพยากร และแหล่งพลังงานน้ำท่วม ดินถล่ม พายุไต้ฝุ่น แผ่นดินไหว ภัยแล้ง ไฟไหม้แหล่งที่มาของภาวะวิกฤตที่เกิดขึ้นจากปัจจัยภายในองค์กร หมายถึง ปัจจัยความเสี่ยงที่สามารถควบคุมได้ภายในองค์กร แต่หากไม่มีการจัดการความเสี่ยงภายในองค์กรนี้ อาจส่งผลกระทบต่อหรือเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินงานตามแผนกลยุทธ์ อันมีปัจจัยที่สามารถแบ่งออกเป็นด้านต่าง ๆ ได้ดังนี้
 1. ปัจจัยด้านโครงสร้างองค์กร ได้แก่ กระบวนการและวิธีการปฏิบัติงาน เช่น การทำงานตกอยู่ในภาวะตึงเครียด ผู้บริหารไม่มีความรู้ความสามารถและไม่มีการจัดทำสวัสดิการของพนักงาน การไม่ทำงานเป็นทีม เป็นต้น
 2. ปัจจัยด้านการดำเนินงาน ได้แก่ การขาดแคลนบุคลากรผู้เชี่ยวชาญ การเปลี่ยนแปลงของบุคลากรที่ส่งผลให้การดำเนินงานขององค์กรไม่ต่อเนื่อง
 3. ปัจจัยด้านเทคโนโลยีและข้อมูล ได้แก่ เทคโนโลยี การผลิตมีความล้าสมัย ไม่สามารถผลิตสินค้าได้ตรงตามความต้องการ หรือผลิตสินค้ามีตำหนิ การจัดเก็บข้อมูลสำคัญมีช่องโหว่ ส่งผลให้แฮกเกอร์สามารถเจาะเข้าระบบได้

6. แนวคิดความเสี่ยงด้านความปลอดภัยในอาคาร (Facility Risk)²⁷

ความเสี่ยงด้านอุบัติเหตุ หมายถึง ความเสี่ยงจากสภาวะที่เป็นอันตราย และก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร และเจ้าของอาคาร โดยมีสาเหตุมาจากอุบัติเหตุ ปรากฏการณ์ธรรมชาติ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ และความประมาท โดยคาดการณ์ได้ยากหรือไม่ อาจ คาดการณ์ได้อย่างแม่นยำ ความเสี่ยงประเภทนี้ ได้แก่ ภัยจากลักษณะอาคารสถานที่ที่เป็นอันตรายอัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว เป็นต้น ภัยคุกคาม และความเสี่ยง ความไม่ปลอดภัยในอาคาร เกิดจากภัยคุกคาม โดยมีสิ่งที่เป็นอันตราย เช่น สิ่งของ วัตถุ บุคคล หรือ เหตุการณ์

²⁷ ธงชัย ทองมา, “การพัฒนาเกณฑ์มาตรฐานการประเมินความเสี่ยงในการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพอาคารสำนักงาน”, (ปริญาปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร 2558), หน้า 64-66

เป็นต้น โอกาสที่ภัยคุกคามอาจเกิดขึ้นได้และก่อให้เกิดความสูญเสีย หรือเป็นอันตรายกับผู้ใช้ อาคารและทรัพย์สิน เรียกว่า ความเสี่ยง หรือ Risk หากพื้นที่ใดมีภัยคุกคามมาก และภัยคุกคาม นั้นมีโอกาสเกิดขึ้นได้มาก ถือได้ว่าพื้นที่นั้น ๆ มีระดับความเสี่ยงสูง เป็นผลให้ระดับความปลอดภัยในพื้นที่มีต่ำหรือน้อย ความเสี่ยงต่อความปลอดภัย ในอาคาร สามารถจำแนกได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ 1) ความเสี่ยงด้านสุขภาพและ สุขภาพอนามัยของผู้ใช้อาคาร 2) ความเสี่ยงด้านอุบัติเหตุ 3) ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยในอาคาร มีรายละเอียด จำแนกเป็น 1) ความเสี่ยงด้านสุขภาพและสุขภาพอนามัยของผู้ใช้อาคาร (Health Risk) หมายรวมถึง ความเสี่ยง สภาวะที่เป็นอันตราย ต่อสุขภาพและอนามัยของผู้ใช้อาคาร ที่จะก่อให้เกิดความเจ็บป่วย ไม่สบาย อันมีสาเหตุจากการใช้อาคาร ซึ่งอาจเกิดได้จาก (1) Poor workplace environmental & Sick Building Syndrome (2) Ergonomic risk (3) Disease (4) Poor workplace environmental & Sick Building Syndrome ทั้งนี้ Sick Building Syndrome (SBS) หมายถึง การเจ็บป่วย โรคภัย อันเกิดจาก (การมาใช้) อาคารที่ผิดมาตรฐาน หรือ มีสภาพแวดล้อมภายในอาคารที่ไม่ดี สภาพแวดล้อมในอาคารหมายถึง ระดับอุณหภูมิและความชื้น คุณภาพอากาศ ปริมาณของอากาศบริสุทธิ์ (Fresh air) ระดับการระบายอากาศ (Ventilation) ระดับฝุ่นละออง เชื้อโรคในอากาศระดับของ คาร์บอนไดออกไซด์(CO2) และ คาร์บอนเนต (CO3) และก๊าซพิษอื่น ๆ กลิ่น ระดับแสงสว่าง ระดับเสียง อาการที่เกิดจาก SBS จะ ได้แก่ อาการปวดศีรษะ ง่วงซึม คัดจมูก เป็นต้น ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบในการลดทอน ประสิทธิภาพการทำงานของพนักงาน โดยมักมีสาเหตุมาจาก ระดับคุณภาพอากาศไม่ดี ระดับคุณภาพแสงสว่างไม่ดี ระดับอุณหภูมิผิดปกติ หรือไม่เหมาะสมปัจจัยที่ก่อให้เกิดสภาวะ Sick Building Syndrome ได้แก่ การกำหนดมาตรฐานการปฏิบัติงานที่ไม่เหมาะสมดีพอ การมีมาตรฐานการบำรุงรักษาและ ทำความสะอาดที่ต่ำเกินไป การขาดฐานข้อมูลเรื่องประสิทธิภาพ อาคาร การไม่คาดการณ์ถึงผลกระทบ จากการเปลี่ยนแปลง ความไม่เข้าใจในเรื่องความซับซ้อน ของลักษณะของอาคาร ระบบประกอบ อาคารมีประสิทธิภาพการทำงานต่ำ การแก้ปัญหาที่มีการร้องเรียนโดยผู้ใช้อาคารล่าช้า การละเลย ปัญหาที่มาจากความเครียดในการทำงาน การ ละเลยการมีส่วนร่วมของผู้ใช้พื้นที่ในขั้นตอนการออกแบบ การดำเนินการบริหารทรัพยากร ภายภาพไม่ได้รับความสำคัญการเชื่อถือในการทำงานของระบบเทคโนโลยีอาคารมากจนเกินไป Ergonomic risk คือความเสี่ยงที่มี ผลกระทบต่อสรีระผู้ทำงานในอาคาร โดยมักมีสาเหตุมาจาก ลักษณะของอุปกรณ์ ครุภัณฑ์ภายใน สำนักงาน ไม่เหมาะสมหรือไม่ได้มาตรฐานทำให้เกิดอาการ เจ็บปวดตามข้อต่อ การปวดและเมื่อยล้า ของกล้ามเนื้อ เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ปฏิบัติงาน ลดทอนประสิทธิภาพการทำงาน และเป็นผลไป ถึงผลผลิตจากการทำงานลดลง เชื้อโรค (Disease) คือ ความเสี่ยงที่มีต่อสุขภาพของผู้ใช้อาคาร ที่จะเกิดจากการแพร่กระจายของเชื้อโรค

โดยเฉพาะเชื้อโรคทางอากาศ ก่อให้เกิดความเจ็บป่วยในระบบ ทางเดินหายใจ จัดเป็นความเสี่ยง
 ชั้นร้ายแรง เชื้อโรคเหล่านี้ ได้แก่ Legionnaire disease, Avian flu Sars AH1N1 เป็นต้น 2)
 ความเสี่ยงด้านอุบัติเหตุ (Safety Risks) หมายถึง ความเสี่ยงจากสถานะที่เป็นอันตราย และ
 ก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร และองค์การเจ้าของอาคาร โดยมี
 สาเหตุมาจากอุบัติเหตุ ปรากฏการณ์ทางธรรมชาติ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ และความประมาท
 โดยเราคาดการณ์ได้ยากหรือไม่อาจคาดการณ์ได้อย่างแม่นยำ ความเสี่ยงประเภทนี้ ได้แก่
 อุบัติเหตุ (Accidental risk) ภัยจากลักษณะอาคารสถานที่ที่เป็นอันตราย อัคคีภัย ภัยจากไฟฟ้า
 ไฟดูด ไฟฟ้าช็อต น้ำท่วม แผ่นดินไหว เป็นต้น 3) ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย (Security
 Risks) หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจาก ภัยคุกคามต่อความปลอดภัย (Security threats) สิ่ง
 คุกคามหรือลดทอนความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร ความเสี่ยงด้านความ
 ปลอดภัยนี้ ได้แก่ การโจรกรรมการทำร้ายร่างกาย หรือการคุกคามต่อชีวิต การก่อการร้าย การ
 จราจร การประท้วง เป็นต้น

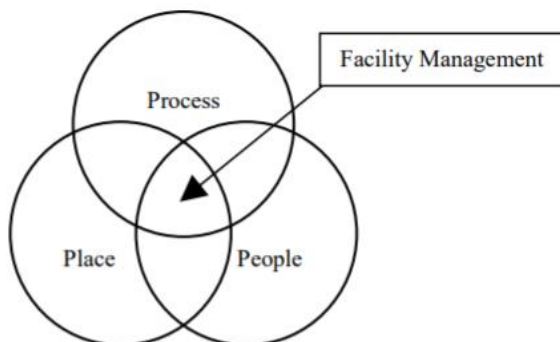
ผลกระทบจากเหตุความเสี่ยงในอาคาร (Consequences Effects of Risk) ภัยคุกคาม
 และความเสี่ยง หากไม่ได้รับการบริหารจัดการ เพื่อป้องกัน หลีกเลี่ยง หรือลดสิ่งที่จะเกิดขึ้นตาม
 มาแล้ว ก็อาจส่งผลเสียดังต่อไปนี้ ได้แก่ การลดทอนผลผลิต ผลการทำงาน(Productivity loss)
 การรับผิดชอบทางกฎหมาย (Legal liability) ความสูญเสียด้านการเงิน (Economic financial loss)
 การต้องการเลิกใช้อาคารความสูญเสียด้านการลงทุน (Investment risk) ความเสียหายต่อ
 ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ (Reputation Image damage) ความเสียหายทางธุรกิจ (Business
 loss) บทบาท และหน้าที่ ของ Facility Management (FM) ในเรื่อง Facility Risk
 Management ผู้บริหารทรัพยากรกายภาพ จัดเป็นบุคคลที่มีความสำคัญที่สุดในการสร้างความ
 ปลอดภัย ในอาคาร ทั้งก่อนเกิดเหตุ ระหว่างเกิดเหตุ และหลังเกิดเหตุ ทั้งนี้บทบาทและ
 ภาระหน้าที่หลักของ Facility Management ในการบริหารความเสี่ยง ความปลอดภัยในอาคาร
 ประกอบด้วย สร้างความปลอดภัยโดยการดำเนินการให้อาคารและทรัพยากรกายภาพถูกลักษณะ
 ทั้งด้านอนามัย และทางกฎหมาย ตรวจสอบและประเมินความเสี่ยง ดำเนินการจัดการความเสี่ยง
 โดยการกำหนดมาตรการจัดให้มีแผนดำเนินการทุกอย่างเพื่อป้องกัน ลดทอน และหลีกเลี่ยงความ
 เสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ดำเนินการฟื้นฟู ภายหลังเกิดความเสียหาย เพื่อให้องค์การสามารถกลับมา
 ดำเนินการได้ต่อไปอย่างรวดเร็วที่สุด ทั้งนี้ความเสี่ยงของอาคารแต่ละอาคารได้ให้ความสำคัญใน
 เรื่องของความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นกับอาคาร หรือเกิดกับผู้ใช้อาคาร ซึ่งแต่ละอาคารได้ให้
 ความสำคัญเกี่ยวกับเรื่องความเสี่ยงของ อาคารในเรื่องหลัก ๆ 3 ส่วน ได้แก่ 1) ความเสี่ยงด้าน
 สุขภาพและสุขอนามัยของผู้ใช้อาคาร (Health Risks) อาคารได้ให้ความสำคัญในเรื่องต่าง ๆ
 ได้แก่ ระดับคุณภาพอากาศไม่ดี ระดับคุณภาพแสงสว่างที่ไม่ดี ระดับอุณหภูมิผิดปกติหรือไม่

เหมาะสม 2) ความเสี่ยงด้านอุบัติเหตุ (Safety Risk) อาคารได้ให้ความสำคัญในเรื่องต่าง ๆ ได้แก่ อุบัติเหตุภัยจากอาคารสถานที่ที่เป็นอันตราย อัคคีภัย ภัยจากไฟฟ้า เช่น ไฟดูด ไฟฟ้าช็อต น้ำท่วม แผ่นดินไหว 3) ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย (Security Risk) อาคาร ได้ให้ความสำคัญในเรื่องต่าง ๆ ได้แก่ การลักทรัพย์และการโจรกรรม การทำร้ายร่างกายหรือการ คุกคามต่อชีวิต การก่อการร้าย การชุมนุมประท้วง เป็นต้น

7. ทฤษฎีการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ (Facility Management)²⁸

บริหารทรัพยากรกายภาพ หรือ Facility Management (FM) การบริหารจัดการ สิ่งที่เป็นกายภาพ ทรัพยากรกายภาพในเชิงธุรกิจ ที่มุ่งเน้นให้มีการใช้ และบริหารจัดการอาคารสถานที่ ระบบประกอบอาคาร สถานที่ พื้นที่และองค์ประกอบอื่นที่มีสถานะทางกายภาพ ให้เกิดประโยชน์และผลตอบแทนแก่องค์กรในฐานะที่เป็นทรัพยากรสำคัญ หรือเรียกในที่นี้ว่า ทรัพยากรกายภาพ เช่นเดียวกับทรัพยากรบุคลากรและทรัพยากรการเงิน แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพนี้ เป็นแนวคิดเชิง บริหารจัดการที่สามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้กับอาคารสถานที่ หรือ Facility ทุกประเภท แนวคิดพื้นฐาน คือการ บริหารจัดการให้ทรัพยากรกายภาพ (Place) ทำหน้าที่สนองตอบและสนับสนุน กิจกรรมองค์การ (Process) และผู้ปฏิบัติงานขององค์การ (People) ดังนั้น FM จึงมีบทบาทบริหาร และจัดการทรัพยากรกายภาพ/ระบบกายภาพ (Place /Facility)ตอบสนององค์การ ในด้านการทำงานขององค์การ และกิจกรรมที่เกิดขึ้น (Process) และผู้ใช้อาคาร (People) ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด การบริหารทรัพยากรกายภาพ ต้องมุ่งเน้นการบริหารจัดการดูแลรักษา และบริการเพื่อให้ทรัพยากรกายภาพทำงานสอดรับส่งเสริม และตอบสนองตามความต้องการของผู้ใช้อาคารอย่างมีประสิทธิภาพตลอดเวลาการบริหารทรัพยากรกายภาพที่เกิดประสิทธิผลสูงสุด คือ การทำให้ระบบกายภาพทำงานสอดคล้องและสมดุลตามเป้าหมาย พันธกิจ และลักษณะกิจกรรมขององค์กรนั้น

²⁸ ธงชัย ทองมาและธีระวัฒน์ จันทร์ทิพย์, วิธีการพัฒนาตัวชี้วัดความเสี่ยงด้วยแนวทางจัดการทรัพยากรทางกายภาพอาคารสำนักงานเพื่อมุ่งสู่การพัฒนาเกณฑ์การประเมิน, วารสารวิชาการ *Veridian E- Journal, Silpakorn University* 9, 1 (เดือนมกราคม-เมษายน 2559): 150 -152



ภาพที่ 5 องค์ประกอบการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ
(ที่มา: เสริชย์ โชติพานิชย์, องค์ประกอบการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ, พ.ศ. 2553)

บริบทของการบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management) ได้ให้ความหมายของคำว่า ระบบกายภาพ (Facility) หมายถึงสิ่งปลูกสร้าง สถานที่ และบริเวณ อุปกรณ์ต่าง ๆ รวมทั้งงานบริการที่เกิดขึ้นภายในสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารนั้น ๆ ที่อำนวยความสะดวกหรือส่งเสริมให้การทำงานขององค์กรภายในอาคารนั้น ดำเนินการหรือไปได้โดยพื้นฐานแล้ว Facility จึงประกอบด้วย 2 องค์ประกอบหลักคือ 1) ทรัพยากรกายภาพ หมายถึงส่วนที่เป็นปัจจัยกายภาพทั้งหมดที่รองรับการดำเนินกิจกรรมขององค์กร 2) งานปฏิบัติการและบริการ หมายถึงดำเนินงานเพื่อประกอบและรองรับการใช้ทรัพยากรกายภาพ ทั้งนี้ องค์ประกอบหรือโครงสร้างในการจัดการการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคาร สามารถแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้ 1) ระดับบริหาร (Strategic FM) ได้แก่ การกำหนดนโยบาย การกำหนดกลยุทธ์ การกำหนดมาตรฐาน การประเมินผล 2) ระดับจัดการ (Management FM) ได้แก่ การวางแผน การกำกับ ควบคุม ติดตาม ตรวจสอบ เพื่อให้การดำเนินงานในอาคารเป็นไปตามแผนและมาตรฐานที่กำหนดไว้ และ 3) ระดับปฏิบัติการ (Operational FM) ได้แก่ หน่วยงานที่ (Function Unit) ของงานบริการต่าง ๆ ภายใน

8. ทฤษฎีลำดับชั้นความต้องการของมาสโลว์²⁹

ตามทฤษฎีลำดับชั้นของมาสโลว์ (Maslow's Hierarchy of Needs) ได้แบ่งความต้องการของมนุษย์ออกเป็นลำดับชั้นต่างๆ ประกอบด้วย

1. ความต้องการด้านร่างกาย (Physiological needs) เป็นความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ที่มีความจำเป็นเพื่อให้ชีวิตอยู่รอด
2. ความต้องการความมั่นคง หรือความปลอดภัย (Security, or safety needs) ซึ่งหมายถึงรวมถึงความปลอดภัยทางกาย และความมั่นคงในงาน ทรัพย์สิน อาหาร หรือ ที่อยู่อาศัย

3. ความต้องการการยอมรับหรือความผูกพัน (Affiliation , or acceptance needs) โดยต้องการที่จะได้รับการยอมรับจากสังคม
4. ความต้องการการยกย่อง (Esteem needs) โดยจะมีความต้องการที่จะได้รับยกย่อง ทั้งจากตนเองและบุคคลอื่น ในด้านความพึงพอใจในอำนาจ (Power) ความภาคภูมิใจ (Prestige) สถานะ (Status) และความเชื่อมั่นในตนเอง (Self-confidence)
5. ความต้องการความสำเร็จในชีวิต (Self-Actualization) เป็นความต้องการขั้นสูงสุดในการที่จะประสบความสำเร็จ และมีศักยภาพ ในสิ่งใดสิ่งหนึ่งในระดับสูงสุด



ภาพที่ 6 ลำดับชั้นความต้องการของมาสโลว์

(ที่มา: <https://www.professionalacademy.com/blogs/marketing-theories-maslows-hierarchy-of-needs/>)

²⁹ สุรัตน์ สดชื่นจิตต์, “การศึกษาความต้องการของผู้พักอาศัยต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก และพื้นที่ส่วนกลางที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์ระดับกลาง กรณี ศึกษา มายเฮ้าส์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์”, (ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ 2554), หน้า 19

2.1.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1. พระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน³⁰

ตามที่ได้มีประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินในทุกเขตท้องที่ทั่วราชอาณาจักรตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2563 นั้นโดยแม้การควบคุม และป้องกันการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 สถานการณ์การระบาดในต่างประเทศยังคงอยู่ในระดับรุนแรงและจำนวนผู้ติดเชื้อรายใหม่เพิ่มขึ้นในอัตราสูง เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการต่าง ๆ รวมถึงการเปิดให้มีการเดินทางเข้ามาจากต่างประเทศ รัฐบาลจึงเห็นความจำเป็นที่ต้องคงการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินไว้ต่อไปเพื่อให้ประชาชนสามารถดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ โดยยังคงตระหนัก และปฏิบัติตามมาตรการป้องกันโรค เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ทุกฝ่ายโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 และมาตรา 11 แห่ง พ.ร.บ.ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2535 นายกรัฐมนตรี จึงออกข้อกำหนดและข้อปฏิบัติแก่ส่วนราชการทั้งหลาย ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 การจัดกิจกรรมรวมกลุ่ม การจัดให้มีกิจกรรมรวมกลุ่มหรือการใช้สิทธิของประชาชนเพื่อการชุมนุมใด ๆ ย่อมกระทำมิได้ภายใต้ขอบเขตการใช้สิทธิและเสรีภาพตามรัฐธรรมนูญ และกฎหมาย โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามกฎหมายว่าด้วยการชุมนุมสาธารณะ และให้ผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดกิจกรรมจัดให้ผู้เข้าร่วมกิจกรรมปฏิบัติตามมาตรการป้องกันโรคที่ทางราชการกำหนดด้วย

ข้อ 2 การเปิดดำเนินการสถานที่และกิจกรรมต่าง ๆ เพิ่มเติม ตามความสมควรใจ และความพร้อม โดยคงมาตรการควบคุมป้องกันโรคตามที่ราชการกำหนด

(1) การถ่ายทำรายการโทรทัศน์ ภาพยนตร์และวีดิทัศน์ที่ได้เคยผ่อนคลายไว้แล้ว ให้สามารถดำเนินกิจกรรมได้ เพื่อประโยชน์ในการขับเคลื่อนกิจกรรมด้านเศรษฐกิจ การสนับสนุนและส่งเสริมการลงทุนด้านอุตสาหกรรมภาพยนตร์

(2) สถานที่ใช้เครื่องเล่นในลักษณะที่เป็นเครื่องเล่นเป่าลม บ้านลม บ้านบอลหรือเครื่องเล่นอื่นที่มีลักษณะเดียวกันที่เป็นการติดตั้งแบบถาวร และได้รับการตรวจสอบรับรองตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนด

³⁰ สุรัตน์ สดชื่นจิตต์, “การศึกษาความต้องการของผู้พักอาศัยต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก และพื้นที่ส่วนกลางที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์ระดับกลาง กรณี ศึกษา มายเฮ้าส์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์”, (ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ 2554), หน้า 19

- (3) ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครหรือผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจในการพิจารณาอนุญาตให้สนามชนโค สนามชนไก่ สนามกัดปลา หรือสนามแข่งขันอื่นในลักษณะทำนองเดียวกันที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบสามารถเปิดดำเนินการและให้บริการได้ตามความเหมาะสมเมื่อมีความพร้อม

ผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในกิจกรรมและสถานที่ดังกล่าวต้องจัดให้มีการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันโรค เงื่อนไขการจัดระเบียบและระบบต่าง ๆ คำแนะนำของทางราชการ รวมทั้งกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องด้วย ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจตรวจสอบการดำเนินการ และหากพบการกระทำที่อาจมีความเสี่ยงต่อการแพร่เชื้อโรค พนักงานเจ้าหน้าที่อาจให้คำแนะนำตักเตือน ห้ามปราม และมีอำนาจกำหนดช่วงระยะเวลาเพื่อให้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขรวมทั้งเสนอให้ผู้มีอำนาจมีคำสั่งปิดสถานที่ไว้เป็นการชั่วคราวและดำเนินคดีต่อผู้ฝ่าฝืนด้วยก็ได้ ให้คณะกรรมการเฉพาะกิจพิจารณาผ่อนคลายการบังคับใช้มาตรการป้องกัน และยับยั้งการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา - 19 ตรวจสอบกลั่นกรองและเสนอนำนายกรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอนุญาตให้ผ่อนคลายหรือระงับมาตรการที่ใช้บังคับกับสถานที่ กิจกรรม หรือกิจกรรม ที่ได้เปิดดำเนินการแล้วในห้วงเวลาที่ผ่านมาเพิ่มเติมได้ตามที่เห็นสมควร

ข้อ 3 การกำหนดผู้เดินทางเข้ามาในราชอาณาจักรเพิ่มเติม เพื่อประโยชน์ในการจัดการคัดกรองบุคคลที่เดินทางเข้ามาในราชอาณาจักร การควบคุมและป้องกันมิให้เกิดการระบาดของโรค จึงให้แก้ไขเพิ่มเติมประเภทของผู้ที่เดินทางเข้ามาในราชอาณาจักรตามข้อกำหนด (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 30 มิ.ย. พ.ศ.2563 ดังต่อไปนี้

- (1) ให้ยกเลิกความใน (7) ในข้อ 1 การเดินทางเข้ามาในราชอาณาจักร ของข้อกำหนด (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 30 มิ.ย. พ.ศ. 2563 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “(7) คนต่างด้าว ซึ่งมีใบสำคัญถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ตลอดจนคู่สมรสและบุตรของบุคคลดังกล่าว”
- (2) ให้ยกเลิกความใน (8) ในข้อ 1 การเดินทางเข้ามาในราชอาณาจักร ของข้อกำหนด (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 30 มิ.ย. พ.ศ.2563 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “(8) ผู้ไม่มีสัญชาติไทยซึ่งมีใบอนุญาตทำงานหรือได้รับอนุญาตให้เข้ามาทำงานในราชอาณาจักรตามกฎหมาย ตลอดจนคู่สมรสและบุตรของบุคคลดังกล่าว หรือแรงงานต่างด้าวที่นายจ้างหรือผู้รับอนุญาตให้นำคนต่างด้าวเข้ามาทำงานในราชอาณาจักรได้รับอนุญาตจากทางราชการเพื่อผ่อนปรนให้อยู่ในราชอาณาจักรเป็นการชั่วคราวและให้ทำงาน”

(3) ให้ยกเลิกความใน (11) ในข้อ 1 การเดินทางเข้ามาในราชอาณาจักร ของข้อกำหนด (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 30 มิ.ย. พ.ศ.2563 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “(11) ผู้ไม่มีสัญชาติไทยซึ่งได้รับอนุญาตให้เดินทางเข้ามาในราชอาณาจักรตามข้อตกลงพิเศษ (special arrangement) ระหว่างหน่วยงานของรัฐของประเทศไทยกับต่างประเทศ หรือบุคคล หรือกลุ่มบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากนายกรัฐมนตรีตามข้อเสนอและการตรวจสอบกลั่นกรองของคณะกรรมการเฉพาะกิจพิจารณาผ่อนคลายการบังคับใช้มาตรการป้องกันและยับยั้งการแพร่ระบาดของโรคโควิด - 19 โดยต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันโรคตามที่คณะกรรมการเฉพาะกิจดังกล่าวกำหนด”

ผู้เดินทางเข้ามาในราชอาณาจักรย่อมอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานควบคุมโรคติดต่อและต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข เงื่อนไขหลักเกณฑ์และมาตรการป้องกันโรค สำหรับผู้เดินทางเข้ามาในราชอาณาจักรตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2 แห่งข้อกำหนด (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 30 มิ.ย. พ.ศ. 2563

ข้อ 4 เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมและขับเคลื่อนเศรษฐกิจควบคู่ไปกับการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสาธารณสุขของประเทศ ให้คณะกรรมการเฉพาะกิจพิจารณาผ่อนคลายการบังคับใช้มาตรการในการป้องกันและยับยั้งการแพร่ระบาดของโรคโควิด - 19 ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการตรวจสอบ กลั่นกรองและเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการเดินทางของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่จะเข้ามาในราชอาณาจักรตามที่นายกฯ หรือศูนย์บริหารสถานการณ์โควิด - 19 (ศบค.) จะพิจารณาอนุญาตต่อไป บุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามวรรคหนึ่งต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันการจัดระเบียบและระบบต่าง ๆ ตามที่ทางราชการกำหนดโดยเคร่งครัด

ข้อ 5 การบังคับใช้มาตรการป้องกันโรค ให้เจ้าของหรือผู้ดูแลรับผิดชอบสถานที่กิจกรรม และกิจการต่าง ๆ จัดให้มีมาตรการป้องกันโรคตามที่ทางราชการกำหนด และให้ผู้ใช้บริการหรือเข้าไปยังสถานที่หรือร่วมทำกิจกรรมเช่นว่านั้นสวมหน้ากากอนามัยหรือหน้ากากทางเลือก เว้นระยะห่างทางสังคม และปฏิบัติตามมาตรการป้องกันโรคตามที่ทางราชการกำหนด ตลอดจนเข้าระบบแอปพลิเคชันไทยชนะหากมีการนำมาใช้ และต้องยอมรับการกักกันตามระยะเวลาและในสถานที่ที่รัฐกำหนดสำหรับผู้อยู่ในข่ายต้องรับการกักกัน

ข้อ 6 การประสานงาน ในกรณีมีปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินการทั้งในส่วนของผู้ประกอบการและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามข้อกำหนดนี้ ให้หาหรือหรือประสานงานกับคณะกรรมการเฉพาะกิจพิจารณาผ่อนคลายการบังคับใช้มาตรการในการป้องกันและยับยั้ง

การแพร่ระบาดของโรคโควิด - 19 ซึ่งมีเลขาธิการสภาความมั่นคงแห่งชาติในฐานะหัวหน้าสำนักงานประสานงานกลาง ศบค. เป็นประธาน

2. มาตรการและแนวทางการดำเนินการกรณีมีเหตุจำเป็นเร่งด่วนเพื่อการป้องกันและควบคุมการแพร่ของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19³¹

เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2563 พล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงกลาโหม ได้แถลงประกาศใช้พระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 หรือ พรก.ฉุกเฉิน เพื่อควบคุมสถานการณ์การระบาดของโรคไข้หวัดใหญ่สายพันธุ์ใหม่ 2019 หรือ COVID -19 ซึ่งให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2563 เป็นต้นไป การปฏิบัติอย่างเคร่งครัด เพื่อเป็นการเฝ้าระวังและป้องกันการแพร่ระบาดของโรคกระทรวงสาธารณสุข (23 มีนาคม 2563) ให้แนวทางดังนี้

1. การป้องกัน โดย

1.1 จัดให้มีหน้ากากอนามัยแก่บุคลากรในสังกัดเพื่อป้องกันการติดเชื้อระหว่างปฏิบัติหน้าที่ โดยเฉพาะผู้ปฏิบัติงาน บริเวณเคาน์เตอร์ที่ต้องให้บริการประชาชนให้สวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลา เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับประชาชน

1.2 จัดหาแอลกอฮอล์ชนิดเจล หรือชนิดน้ำให้เพียงพอทั้งบริเวณทางเข้าที่ทำการสำนักงานและเคาน์เตอร์บริการ ประชาชน

1.3 จัดหาเครื่องตรวจวัดอุณหภูมิของร่างกายและกำหนดจุดตรวจวัดคัดกรองวัดอุณหภูมิของร่างกาย เพื่อตรวจวัดบุคลากรในสังกัดและประชาชนทุกคนที่มารับบริการก่อนเข้าภายในที่ทำการสำนักงาน ในกรณีที่พบผู้มีอุณหภูมิเกินกว่า 37.5 องศาเซลเซียส ห้ามบุคคลผู้นั้นเข้าภายในที่ทำการสำนักงาน โดยแนะนำให้ไปพบแพทย์ทันที

1.4 เพิ่มความถี่ในการทำความสะอาด สถานที่ให้บริการประชาชน หมั่นเช็ดถูกระจกลูกบิดประตูจับราวบันได เครื่องกذبตรศิว ลิฟท์ (ถ้ามี) แก้อั้บริการประชาชน ห้องน้ำและอื่น ๆ โดยให้ดำเนินการตามมาตรฐานของกระทรวงสาธารณสุข 5) ดำเนินการทำความสะอาดใหญ่ (Big cleaning ในที่ทำการสำนักงานทุกสัปดาห์ราชการ และขอความร่วมมือประชาชนสวมหน้ากากอนามัย เมื่อมาติดต่อราชการเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

³¹ ฉัตรสุมน พงศ์ภิณูญ, มาตรการการเฝ้าระวัง ป้องกัน และควบคุมโรค การแพร่ระบาดของโควิด-19, วารสารกฎหมายและนโยบายสาธารณสุข 6, 2 (เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2563): 478 -479

2. การสร้างระยะห่างทางสังคม โดยที่

2.1 งดการประชุมอบรมสัมมนาหรือกิจกรรมอื่นที่มีการรวมกันของผู้คนเป็นจำนวนมากและให้นำระบบออนไลน์มาใช้แทน กรณีที่หลีกเลี่ยงการจัดอบรม หรือการจัดเก้าอี้ของผู้อบรมหรือประชุมให้มีระยะห่างกันอย่างน้อย 1 เมตร

2.2 จัดเก้าอี้บริการประชาชนให้มีระยะห่างกันอย่างน้อย 1 เมตรโดยกำหนดจุดที่นั่งให้ชัดเจน

2.3 การปิดสำนักงาน หากพบกรณีพบบุคลากรในสังกัดเป็นโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019(covid-19) ให้ดำเนินการดังนี้ 1) หน่วยงานในส่วนกลางให้รายงานประธานคณะกรรมการบริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยเร็วที่สุด เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง และหรือ 2) หน่วยงานในส่วนภูมิภาคให้ดำเนินการเสนอคณะกรรมการโรคติดต่อจังหวัด

2.2 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษางานวิจัยที่ผ่านมาพบว่ามีวิทยานิพนธ์ทั้ง 6 เล่ม ที่เกี่ยวข้องการจัดการโครงการรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 โดยแบ่งความสอดคล้องเป็น 2 ประเภทคือ วิทยานิพนธ์ที่ศึกษาเกี่ยวกับการจัดการอาคาร และการบริหารจัดการในช่วงวิกฤต ซึ่งระบุดังตาราง ดังนี้

ตารางที่ 6 แสดงวิทยานิพนธ์ที่ศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการจัดการอาคาร

| ผู้วิจัย | บุญญา (2547) | วสุธนา (2552) |
|--------------|--|--|
| หัวข้อ | การบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม : กรณีศึกษา โครงการจิวเวลรี่ เทรด เซ็นเตอร์ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร | การดูแลอาคารสถานที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย: ประเภทอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย (Mixed use) |
| วัตถุประสงค์ | 1.เพื่อศึกษาลักษณะการบริหารจัดการอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม 2.เพื่อศึกษาปัญหาของการบริหารจัดการอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม | 1. เพื่อศึกษาสภาพการดูแลอาคารสถานที่ ของอาคารอเนกหน้าที่ใช้สอย 2. เพื่อศึกษาปัญหาในการดูแลอาคารสถานที่ ของอาคารภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย |

| ผู้วิจัย | บุญญา (2547) | วสุธนา (2552) |
|------------|---|---|
| | | 3.เพื่อวิเคราะห์ และเสนอแนะแนวทางการดูแลอาคารสถานที่ เพื่อพัฒนาประสิทธิภาพของงานด้านการดูแลอาคารสถานที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย |
| ผลการวิจัย | <u>ด้านการบริหารจัดการ</u> 1. ที่พักอาศัยและสำนักงานอยู่ด้วยกันได้ 2.การบริหารออกจากกันโดยพลาซ่าควรแยกบริหารออกจากนิติบุคคลอาคารชุด <u>ด้านปัญหาร่วมกัน</u> 1.ปัญหาบริการทั่วไป 2.ปัญหาด้านบุคลากร | การดูแลอาคารสถานที่ในแต่ละอาคารมีความแตกต่างกันถึงแม้จะเป็นอาคารประเภทเดียวกัน (Mixed use) และเป็นเจ้าของเดียวกันก็ตาม ความแตกต่างกันในแต่ละอาคารขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ได้แก่ นโยบายการประกอบธุรกิจอาคาร ประเภทธุรกิจของผู้เช่าภายในอาคาร พฤติกรรมการใช้อาคาร วิธีการใช้อาคาร ระดับของอาคาร สภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่ตั้งอาคาร |

| ผู้วิจัย | ณฤตม (2557) | ชนงคนางค์ (2558) | อาศยา (2558) |
|--------------|--|--|---|
| หัวข้อ | การสำรวจความเห็นที่มีต่อการพัฒนาของ ผู้ประกอบการและ ผู้ใช้บริการ : กรณีศึกษา ศูนย์การค้าสยามสแควร์ | แนวทางการพัฒนา โครงการศูนย์การค้าที่มี ร้านค้าย่อย : กรณีศึกษา โครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่าแกรนด์ พระราม 9 โครงการ ศูนย์การค้าเทอร์มินัล 21และโครงการ ศูนย์การค้าสยามสแควร์ | แนวทางการพัฒนาและ บริหารพื้นที่โครงการที่ ใช้ประโยชน์แบบผสม : กรณีศึกษา เทอมินอล 21และเดอะแพลทินัม (ส่วนขยาย) |
| วัตถุประสงค์ | 1. เพื่อศึกษาความเห็นของ ผู้ประกอบการและ ผู้ใช้บริการและทัศนคติที่มี ต่อการพัฒนาพื้นที่ 2. เพื่อศึกษาถึงปัญหาหรือ อุปสรรคของผู้ประกอบการ และผู้ใช้บริการที่มีต่อการใช้ งานในพื้นที่ | 1.ศึกษาลักษณะ กายภาพของโครงการ ศูนย์การค้าย่อย 2.ศึกษาการบริหาร จัดการร้านค้าย่อยของ โครงการศูนย์การค้าที่มี ร้านค้าย่อย 3.วิเคราะห์ลักษณะ กายภาพและการบริหาร ร้านค้าย่อยของโครงการ ศูนย์การค้าย่อย 4.เสนอแนะแนวทางการ พัฒนาพื้นที่และการ บริหารร้านค้าย่อยของ ศูนย์การค้าย่อย | 1. ศึกษาการพัฒนาการ ใช้พื้นที่ในอาคารให้ สอดคล้องกับรูปแบบ อาคารใช้ประโยชน์ผสม 2.ศึกษาการบริหารและ การตลาดจากรูธุรกิจ ร้านค้าและโรงแรม (เพิ่มเติม) 3.เสนอแนะแนวทางการ พัฒนาการใช้รูปแบบ อาคารใช้ประโยชน์ผสม |

| ผู้วิจัย | ณฤตม (2557) | ชนงคนางค์ (2558) | อาศยา (2558) |
|------------|--|--|---|
| ผลการวิจัย | <p>การสร้างอาคารใหม่ในลักษณะผสมผสานกันเพื่อไม่ให้ดูหนาแน่นจนเกินไป โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 ส่วน คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ความหนาแน่นน้อย เน้นบรรยากาศพื้นที่เปิดโล่ง 2. ความหนาแน่นปานกลาง 3. ความหนาแน่นสูงเป็นอาคารสูงเพื่อรองรับการใช้งานในอนาคต <p>ด้านปัญหาและอุปสรรค ที่พบต่อการเข้าใช้พื้นที่ของผู้ประกอบการและผู้ใช้บริการโดยเฉพาะที่เป็นปัญหาหลักคือการมีที่จอดรถไม่เพียงพอ ความสะอาดของพื้นที่และการกำจัดขยะ</p> | <p>ปัจจัยที่มีสำเร็จของร้านค้า 3 อันดับแรก ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ปัจจัยทางกายภาพ ด้านบรรยากาศภาพรวมของศูนย์การค้า 2. ปัจจัยด้านการตลาด 3. ปัจจัยด้านสินค้าและบริการของร้านค้ามีเอกลักษณ์ 4. ปัจจัยด้านการบริหารจัดการด้านบุคลากรของศูนย์การค้าที่มีความเชี่ยวชาญในการให้คำแนะนำ | <p>ธุรกิจร้านค้าและโรงแรมมีความเกื้อหนุนและเป็นจุดขายซึ่งกันและกันแต่ทั้งนี้ต้องคำนึงการออกแบบและการบริหารเพื่อให้สอดคล้องต่อการใช้ประโยชน์อย่างแท้จริงและตอบสนองต่อการใช้งานของแต่ละกิจกรรมอาคารในแง่การบริการจัดการควรแบ่งเวลาการทำงานให้สอดคล้องเพื่ออำนวยความสะดวกซ่อมแซมปรับปรุง</p> |

สรุปจากตารางที่ 6 การศึกษาวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการจัดการอาคาร โดยศึกษาจำนวน 5 เล่ม พบว่า เป็นการศึกษาในด้านการจัดการอาคารเพื่อให้สอดคล้องกับพื้นที่การใช้งานในของแต่ละกิจกรรมอาคาร และการศึกษาปัจจัยในการจัดการอาคารในด้านกายภาพ และจัดการบุคคล เพื่อทำให้เกิดความสำเร็จในธุรกิจของการจัดการอาคารประเภทอสังหาริมทรัพย์ประเภทใดประหนึ่ง ในโครงการรูปแบบผสม **ดังนั้นการศึกษาของวิทยานิพนธ์เล่มนี้มีข้อแตกต่างคือ** เป็นการศึกษาด้านการจัดการทางกายภาพ ปัจจัยในการจัดการอาคาร บุคคล และแนวโน้มของผู้บริโภคของโครงการ

รูปแบบผสมในทุกมิติ เช่น ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงานและร้านค้าในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

ตารางที่ 7 แสดงวิทยานิพนธ์ที่ศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการจัดการในช่วงวิกฤต

| ผู้วิจัย | คำรึท (2552) |
|--------------|--|
| หัวข้อ | การปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ ปี พ.ศ. 2540 และ ปี พ.ศ. 2551 |
| วัตถุประสงค์ | <ol style="list-style-type: none"> 1. ศึกษาปัจจัยที่ก่อให้เกิดวิกฤตเศรษฐกิจในช่วงปี พ.ศ. 2540 และ ปี พ.ศ. 2551 จากมุมมองของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำความเข้าใจกับการปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการ 2. เพื่อศึกษาผลกระทบที่เกิดจากวิกฤตเศรษฐกิจในช่วง ปี พ.ศ.2540 และ 2551 จากประสบการณ์ ของผู้ประกอบการต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 3. เพื่อศึกษาแนวทางการปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจทั้ง 2 ครั้ง |
| ผลการวิจัย | <p>ความสำคัญและปัจจัย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.การบริหารความเสี่ยง 2.นโยบายการพัฒนาเมืองของภาครัฐ 3. อำนาจในการใช้จ่ายของบุคคล 4.เสถียรภาพทางการเมือง 5.อำนาจต่อรองของผู้ซื้อ 6.อัตราดอกเบี้ยของตลาดเงินและความรุนแรงของการแข่งขัน |

สรุปจากตารางที่ 7 การศึกษาวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวกับแนวทางการจัดการในช่วงวิกฤต โดยศึกษาจำนวน 1 เล่ม พบว่าเป็นการศึกษาแนวทางการจัดการอาคารในด้าน ภายนอก และการจัดการบุคลากรเพื่อให้เกิดความสำเร็จในธุรกิจในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540 ดังนั้นการศึกษาของวิทยานิพนธ์เล่มนี้มีข้อแตกต่าง คือ เพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์การจัดการอาคารด้าน ภายนอก และการจัดการบุคคล เพื่อที่จะพัฒนาแนวทางในการพัฒนากลยุทธ์เพื่อแก้ปัญหาในช่วง ภาวะการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่มีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยเรื่องการจัดการโครงการรูปแบบผสมช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น: กรณีศึกษา โครงการวิชดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ เป็นการวิจัยโดยใช้วิธีการศึกษาจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารอาคารในพื้นที่ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงานและร้านค้า ของแต่ละโครงการ โดยสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง และสัมภาษณ์เชิงลึกเกี่ยวกับความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารต่อการจัดการอาคารในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงโครงการ โดยใช้แบบสอบถามในการเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อเป็นแนวทางในการจัดการอาคาร

- 3.1 กรอบแนวคิดการวิจัย
- 3.2 กำหนดกลุ่มประชากรตัวอย่าง
- 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 3.6 สรุปผลและข้อเสนอแนะ
- 3.7 ระยะเวลาในการดำเนินงาน
- 3.8 วิธีการดำเนินการวิจัย

3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ตารางที่ 8 กรอบแนวคิดการวิจัย

| กรอบแนวคิดในการศึกษา | | | | |
|--|---|---|---|--|
| วัตถุประสงค์ | ตัวแปรหลัก | ตัวแปรรอง | ประชากรและกลุ่มผู้ให้ข้อมูล | เครื่องมือ |
| 1. เพื่อศึกษาสภาพกายภาพและการจัดการอาคารในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น | 1. ลักษณะทางกายภาพ 2. มาตรการของกระทรวงสาธารณสุข | 1. พื้นที่ส่วนตัว 2. พื้นที่กึ่งสาธารณะ 3. พื้นที่สาธารณะ | สัมภาษณ์เชิงลึก: ผู้เกี่ยวข้องโดยตรงจำนวน 3 ท่านดังนี้ 1. เจ้าหน้าที่บริหารที่อยู่อาศัย | 1. แบบสัมภาษณ์ 2. แบบสำรวจโครงการ 3. แบบสอบถาม |
| 2. เพื่อศึกษาความพึงพอใจต่อการจัดการอาคารในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น | 1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้อาคาร 2. ความพึงพอใจของผู้ใช้อาคาร | 1. เพศ 2. อายุ 1. เกณฑ์มาตรฐานของกระทรวงสาธารณสุข | 2. เจ้าหน้าที่บริหารอาคารสำนักงาน 3. เจ้าหน้าที่บริหารร้านค้า แบบสอบถามสำหรับผู้ใช้อาคารและผู้อยู่อาศัย 1. ค่าปลีก 158 ชุด | |
| 3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการจัดการอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น | ปัจจัยที่ช่วยส่งเสริมหรือข้อจำกัดในการจัดการอาคารรูปแบบผสม | | 2. อาคารสำนักงาน 139 ชุด 3. ที่อยู่อาศัย 103 ชุด | |

3.2 กำหนดกลุ่มประชากรตัวอย่าง

สามารถแบ่งกลุ่มประชากรออกเป็น 2 กลุ่มดังต่อไปนี้

กลุ่มประชากรตัวอย่างกลุ่มที่ 1 เพื่อให้ทราบถึงแนวทางการจัดการอาคารของพื้นที่ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงานและร้านค้าในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ทั้ง 2 โครงการ โดยใช้วิธีกำหนดกลุ่มตัวอย่างในการสัมภาษณ์แบบใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) และสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structure Interview) โดยมีผู้เกี่ยวข้องโดยตรงจำนวน 3 กลุ่ม ของแต่ละโครงการ ดังนี้

- 1.เจ้าหน้าที่บริหารที่อยู่อาศัย
- 2.เจ้าหน้าที่บริหารอาคารสำนักงาน
- 3.เจ้าหน้าที่บริหารร้านค้า

ตารางที่ 9 แสดงผลการสำรวจกลุ่มประชากรและเกณฑ์คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยการสัมภาษณ์

| สัมภาษณ์เชิงลึก (ฝ่ายบริหารอาคาร) | | |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| กลุ่มประชากร | ขอบเขตพื้นที่ศึกษา | |
| | โครงการวิซดอม 101 | โครงการสามย่านมิตรทาวน์ |
| เจ้าหน้าที่บริหารที่อยู่อาศัย | 1 | 1 |
| เจ้าหน้าที่บริหารอาคารสำนักงาน | 1 | 1 |
| เจ้าหน้าที่บริหารร้านค้า | 1 | 1 |
| รวมทั้งหมด (คน) | 3 | 3 |

กลุ่มประชากรตัวอย่างกลุ่มที่ 2 เพื่อให้ทราบถึงความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารในพื้นที่ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และร้านค้าในโครงการวิซดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ กำหนดกลุ่มตัวอย่างของผู้ใช้อาคารโดยใช้เกณฑ์การคัดเลือกจากการคำนวณอัตราการอยู่อาศัย หรืออัตราการเช่า (Occupancy rate) ในแต่ละพื้นที่ของแต่ละโครงการ จากนั้นใช้สูตรเครจซี่และมอร์แกน (Krejcie and Morgan) โดยประมาณค่าสัดส่วนของประชากร และกำหนดให้สัดส่วนของลักษณะที่สนใจในประชากร เท่ากับ 0.5 ระดับความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ 5% และระดับความเชื่อมั่น 95% และการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง

(Purposive Sampling) ตามสัดส่วนขนาดพื้นที่ของโครงการ สรุปรประชากรที่ทำแบบสอบถามทั้ง 2 โครงการ ทั้งสิ้น 400 คน

ตารางที่ 10 แสดงผลการสำรวจกลุ่มประชากร และเกณฑ์คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยการแจกแบบสอบถามในโครงการวิชดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์

| กลุ่มประชากร และเกณฑ์คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยการแจกแบบสอบถาม | | |
|--|--------------------------|--------------------------------|
| 1. จำนวนอัตราคนอยู่อาศัย/อัตราเช่า | โครงการวิชดอม 101 | โครงการสามย่านมิตรทาวน์ |
| ที่อยู่อาศัย | 936 คน | 261 คน |
| อาคารสำนักงาน | 2,520 คน | 2,544 คน |
| ร้านค้า | 13,333 คน | 21,333 คน |
| 2. สูตรคำนวณของเครจซี่และมอร์แกน | โครงการวิชดอม 101 | โครงการสามย่านมิตรทาวน์ |
| ที่อยู่อาศัย | 313 คน | 186 คน |
| อาคารสำนักงาน | 333 คน | 334 คน |
| ร้านค้า | 373 คน | 377 คน |
| 3.การเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง | โครงการวิชดอม 101 | โครงการสามย่านมิตรทาวน์ |
| ที่อยู่อาศัย | 61 คน | 42 คน |
| อาคารสำนักงาน | 65 คน | 74 คน |
| ร้านค้า | 74 คน | 84 คน |
| รวม | 200 คน | 200 คน |

สูตรคำนวณของเครจซี่และมอร์แกน (Krejcie & Morgan)

สำหรับตารางของเครจซี่และมอร์แกน (Krejcie & Morgan) ตารางนี้ใช้ในการประมาณค่าสัดส่วนของประชากรเช่นเดียวกันและกำหนดให้สัดส่วนของลักษณะที่สนใจในประชากร เท่ากับ 0.5 ระดับความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ 5% และระดับความเชื่อมั่น 95% สามารถคำนวณหาขนาดของกลุ่มตัวอย่างกับประชากรที่มีขนาดเล็กได้ตั้งแต่ 10 คนขึ้นไป

$$n = \frac{\chi^2 N p (1-p)}{e^2 (N-1) + \chi^2 p (1-p)}$$

n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N = ขนาดของประชากร

e = ระดับความคลาดเคลื่อนของการสุ่มตัวอย่างที่ยอมรับได้

χ^2 = ค่าไคสแควร์ที่ df เท่ากับ 1 และระดับความเชื่อมั่น 95% ($\chi^2=3.841$)

p = สัดส่วนของลักษณะที่สนใจในประชากร (ถ้าไม่ทราบให้กำหนด p = 0.5)

| ขนาดประชากร | ขนาดตัวอย่าง | ขนาดประชากร | ขนาดตัวอย่าง | ขนาดประชากร | ขนาดตัวอย่าง | ขนาดประชากร | ขนาดตัวอย่าง | ขนาดประชากร | ขนาดตัวอย่าง |
|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| 10 | 10 | 100 | 80 | 280 | 162 | 800 | 260 | 2,800 | 338 |
| 15 | 14 | 110 | 86 | 290 | 165 | 850 | 265 | 3,000 | 341 |
| 20 | 19 | 120 | 92 | 300 | 169 | 900 | 269 | 3,500 | 346 |
| 25 | 24 | 130 | 97 | 320 | 175 | 950 | 274 | 4,000 | 351 |
| 30 | 28 | 140 | 103 | 340 | 181 | 1,000 | 278 | 4,500 | 354 |
| 35 | 32 | 150 | 108 | 360 | 186 | 1,100 | 285 | 5,000 | 357 |
| 40 | 36 | 160 | 113 | 380 | 191 | 1,200 | 291 | 6,000 | 361 |
| 45 | 40 | 170 | 118 | 400 | 196 | 1,300 | 297 | 7,000 | 364 |
| 50 | 44 | 180 | 123 | 420 | 201 | 1,400 | 302 | 8,000 | 367 |
| 55 | 48 | 190 | 127 | 440 | 205 | 1,500 | 306 | 9,000 | 368 |
| 60 | 52 | 200 | 132 | 460 | 210 | 1,600 | 310 | 10,000 | 370 |
| 65 | 56 | 210 | 136 | 480 | 214 | 1,700 | 313 | 15,000 | 375 |
| 70 | 59 | 220 | 140 | 500 | 217 | 1,800 | 317 | 20,000 | 377 |
| 75 | 63 | 230 | 144 | 550 | 226 | 1,900 | 320 | 30,000 | 379 |
| 80 | 66 | 240 | 148 | 600 | 234 | 2,000 | 322 | 40,000 | 380 |
| 85 | 70 | 250 | 152 | 650 | 242 | 2,200 | 327 | 50,000 | 381 |
| 90 | 73 | 260 | 155 | 700 | 248 | 2,400 | 331 | 75,000 | 382 |
| 95 | 76 | 270 | 159 | 750 | 254 | 2,600 | 335 | 100,000 | 384 |

ภาพที่ 7 สูตรของเครจซี่และมอร์แกน (Krejcie & Morgan)

(ที่มา: Robert V. Krejcie and Eayle W. Morgan. 1970)

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การเก็บรวบรวมข้อมูล สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทดังนี้

1. ข้อมูลทุติยภูมิ

- 1.1 ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับแนวทางการจัดการอาคาร มาตรการที่ได้มีการบังคับใช้ในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19
- 1.2 ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร (Documentary research) จากสิ่งตีพิมพ์และข้อมูลจาก อินเทอร์เน็ต

2. ข้อมูลปฐมภูมิ

- 2.1 การสำรวจการจัดการอาคารในพื้นที่ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงานและร้านค้า ที่เกี่ยวเนื่องกับมาตรการของกระทรวงสาธารณสุข ที่ได้มีการบังคับใช้ในการจัดการอาคารในช่วง ภาวะการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น
- 2.2 ปัจจัยเชิงโครงสร้างของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ ที่เป็นเจ้าหน้าที่จัดการอาคารในพื้นที่ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงานและร้านค้า ของแต่ละโครงการ เพื่อทราบถึงแนวทางในการจัดการอาคารภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น
- 2.3 ปัจจัยเชิงโครงสร้างของผู้ตอบแบบสอบถามที่เป็นผู้ใช้อาคารใน ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงานและร้านค้า ประกอบไปด้วยลักษณะข้อมูลเพื่อสอบถามถึงความพึงพอใจต่อการจัดการอาคาร

ประเภทและขั้นตอนการสร้างเครื่องมือวิจัย

1. ประเภทเครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย เพื่อนำมาวิเคราะห์ผล แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังต่อไปนี้
 - 1.1 แบบสำรวจโครงการที่ได้อ้างอิงจาก แนวทางปฏิบัติจากการกระทรวงสาธารณสุข ที่ได้มีการใช้เพื่อการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น โดยมีแนวทางปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบการ ผู้ใช้บริการ นิติบุคคลหรือผู้ดูแลอาคาร และผู้อยู่อาศัยได้ ประกาศใช้สำหรับพื้นที่ ดังนี้
 - 1.1.1 คอนโดมิเนียมและอาคารที่พักอาศัย
 - 1.1.2 สถานประกอบการ
 - 1.1.3 ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตีมอลล์

1.2 แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง โดยอ้างอิงจากแนวคิดการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ (Facility Management) ได้แก่

1.2.1 การจัดการสถานที่

1.2.2 กระบวนการจัดการอาคาร

1.3 แบบสอบถามลักษณะปลายปิด และปลายเปิด โดยอ้างอิงจากแนวทางการจัดการอาคารในพื้นที่ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และร้านค้าตามมาตรการของกระทรวงสาธารณสุข งานวิจัยต่างประเทศ และข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่บริหารอาคาร เพื่อให้ทราบถึงความพึงพอใจ ช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น และใช้แบบวัดทัศนคติการวัดความพึงพอใจ และสิ่งที่คาดหวังในคำถาม ซึ่งแต่ละข้อกำหนดค่าคะแนนเป็น 5 ระดับคือ 1, 2, 3, 4 และ 5

มีความหมายดังต่อไปนี้

1 หมายถึง น้อยที่สุด

2 หมายถึง น้อย

3 หมายถึง ปานกลาง

4 หมายถึง มาก

5 หมายถึง มากที่สุด

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.4.1 เก็บรวบรวมข้อมูลมาตรการของกระทรวงสาธารณสุข ตามประกาศจากศูนย์บริหารสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (ศบค.) ที่ได้มีการประกาศบังคับใช้เพื่อควบคุมการจัดการ ที่อยู่อาศัย และสถานที่ประกอบการรูปแบบต่าง ๆ เพื่อทำแบบสำรวจอาคาร

3.4.2 เก็บรวบรวมข้อมูลจากงานวิจัยด้านการจัดการอาคารของต่างประเทศเพื่อศึกษาแนวทางการรับมือกับปัญหาในการจัดการอาคาร

3.4.3 ทำการแจ้งขอความอนุเคราะห์ในการให้ข้อมูลการสัมภาษณ์แก่ เจ้าหน้าที่บริหารอาคารของแต่ละโครงการ ได้มีการเก็บข้อมูลสัมภาษณ์โดยการโทรศัพท์ และเดินทางไปพบปะเจ้าหน้าที่บริหารอาคารที่บริษัทพัฒนาโครงการ

3.4.4 ดำเนินการแจกแบบสอบถาม เนื่องด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จึงได้มีการแจกแบบสอบถามในรูปแบบแจกแบบสอบถามในพื้นที่และผ่านช่องทางออนไลน์

3.4.5 ตรวจสอบข้อมูลที่ได้มาให้มีความสมบูรณ์มากที่สุด

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้กำหนดรายละเอียดในการวิเคราะห์และเปรียบเทียบข้อมูล ดังนี้

3.5.1 ค่าสถิติทั่วไป โดยใช้ค่าร้อยละ ความถี่และค่าเฉลี่ย

3.5.2 กำหนดการให้คะแนนคำตอบของแบบสอบถามเกี่ยวกับระดับความพึงพอใจ และความคาดหวัง โดยการใช้มาตราส่วนประมาณค่าโดยมาตรวัดแบบลิเคิร์ต³³ โดยจำแนกเป็น 5 ระดับ (5- Point Likert Scale) ซึ่งเป็นมาตรวัดที่ใช้สำหรับให้ผู้แสดงความคิดเห็นในแบบสอบถามปลายปิด (Closed Ended Question) ที่จะมีตัวเลือกให้ผู้ตอบแบบสอบถามตอบตามระดับความคิดเห็น

ตารางที่ 11 ระดับความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามตามมาตรวัดแบบลิเคิร์ต

| ระดับ | ความหมาย |
|-------|------------|
| 5 | มากที่สุด |
| 4 | มาก |
| 3 | ปานกลาง |
| 2 | น้อย |
| 1 | น้อยที่สุด |

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

³³ Pair, “Likert Scaleคืออะไร (มาตรวัดของลิเคิร์ต)”, Greedis Goods, สืบค้นเมื่อ 11 สิงหาคม ค.ศ. 2018, <https://greedisgoods.com/likert-scale-คือ/>

ตารางที่ 12 การแปลผลสอบถามตามแนวคิดมาตรวัดแบบลิเคิร์ต (Likert Rating Scales)

| ระดับค่าเฉลี่ย | ความหมาย |
|----------------|------------|
| 4.50-5.00 | มากที่สุด |
| 3.50-4.49 | มาก |
| 2.50-3.49 | ปานกลาง |
| 1.50-2.49 | น้อย |
| 1.00-1.49 | น้อยที่สุด |

3.6 สรุปผลและเสนอแนะ

3.6.1 รวบรวมรายละเอียดที่ได้ศึกษาจากเอกสาร ข้อมูลเกี่ยวกับการมาตรการของกระทรวงสาธารณสุข ในสถานที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงานและร้านค้า ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 และสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่บริหารอาคารเพื่อนำมาวิเคราะห์แนวทางในการจัดการอาคาร

3.6.2 นำเสนอข้อมูลที่ได้มีการสัมภาษณ์มาบรรยายวิเคราะห์ และเสนอแนะ

3.6.3 นำเสนอข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม ด้วยการแสดงเป็นร้อยละ ค่าเฉลี่ย และบรรยาย โดยการวิเคราะห์พร้อมข้อเสนอแนะ

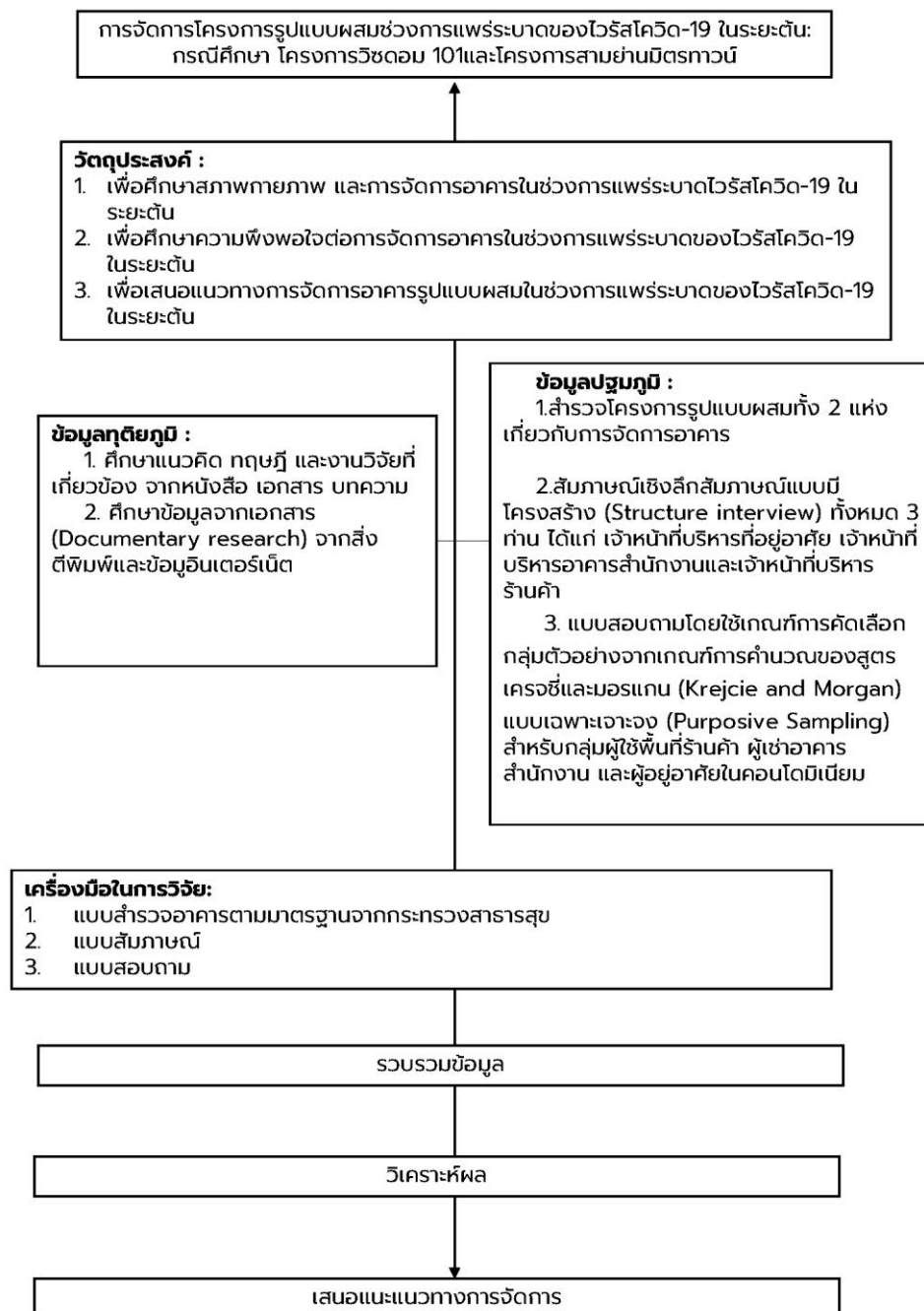
3.6.5 สรุปข้อมูลและเสนอแนะเพื่อที่จะสามารถใช้ประโยชน์ในการวิจัยครั้งถัดไป

3.7 ระยะเวลาในการดำเนินงาน

ตารางที่ 13 แสดงระยะเวลาในดำเนินการวิจัย

| ลำดับ | กิจกรรม | ส.ค. 63 | | | | ก.ย. 63 | | | | ต.ค. 63 | | | | พ.ย. 63 | | | | ธ.ค. 63 | | | | ม.ค. 64 | | | | ก.พ. 64 | | | | มี.ค. 64 | | | | เม.ย. 64 | | | | พ.ค. 64 | | | | มิ.ย. 64 | | | | ก.ค. 64 | | | |
|-------|---|---------|---|---|---|---------|---|---|---|---------|---|---|---|---------|---|---|---|---------|---|---|---|---------|---|---|---|---------|---|---|---|----------|---|---|---|----------|---|---|---|---------|---|---|---|----------|--|--|--|---------|--|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | | | | | | | | |
| 1 | จัดทำโครงร่างวิทยานิพนธ์ลำดับ ขั้นตอนและระเบียบวิธีวิจัย | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | ศึกษาข้อมูล บทความ แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | ลงพื้นที่เก็บข้อมูล Pre-test | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | นำเสนอโครงร่างวิทยานิพนธ์ | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | เก็บรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ สรุปผล | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | ตรวจสอบผลการศึกษาโดย ผู้เชี่ยวชาญ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | เขียนรายงานการวิจัยและ ข้อเสนอแนะ (Final Draft) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | ตรวจรูปแบบ วิทยานิพนธ์ วิทยานิพนธ์ (บัณฑิตวิทยาลัย) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | จัดทำบทความทางวิชาการ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | นำเสนอบทความทางวิชาการ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | สอบวิทยานิพนธ์ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | ส่งเล่มวิทยานิพนธ์ (บัณฑิตวิทยาลัย) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | สำเร็จการศึกษา | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

3.8 วิธีการดำเนินการวิจัย



บทที่ 4

รายละเอียดพื้นที่กรณีศึกษา

การวิจัยเรื่องการจัดการโครงการรูปแบบผสมช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น: กรณีศึกษา โครงการวิซดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์โดยมีรายละเอียดของพื้นที่กรณีศึกษา โดยมีลักษณะทางกายภาพและความเป็นมาของแต่ละโครงการ ดังนี้

1. ประวัติความเป็นมา
2. ข้อมูลที่ตั้งของโครงการ วิซดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์
3. ข้อมูลรายละเอียดทั่วไปของโครงการ
4. การเข้าถึงโครงการ

4.1 โครงการวิซดอม 101

4.1.1 ประวัติความเป็นมา

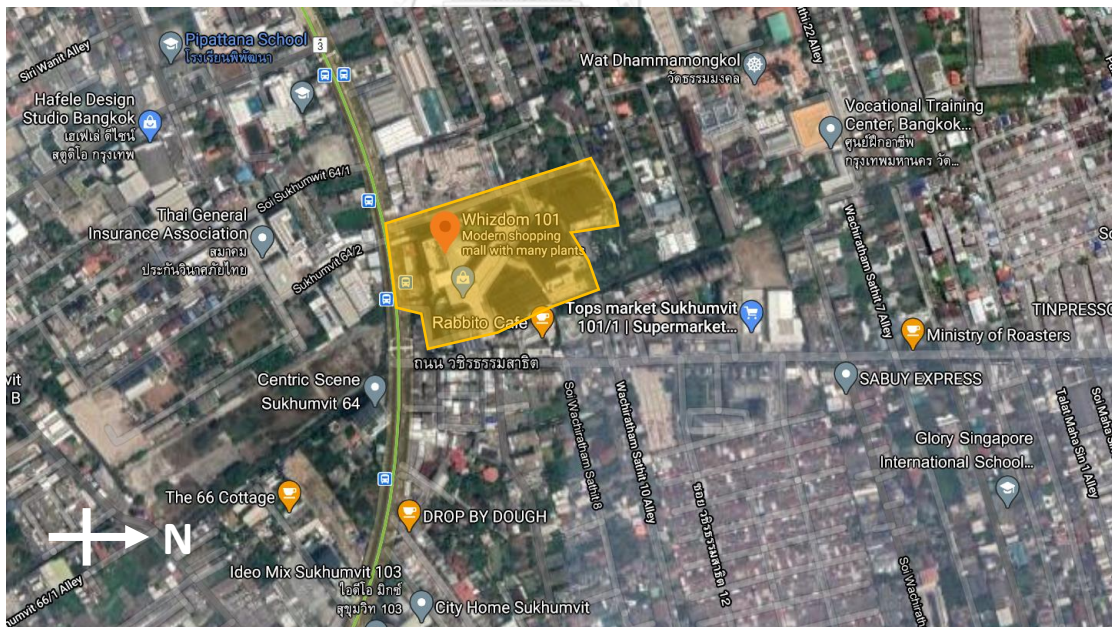
ช่วง พ.ศ. 2538 เป็นยุคที่เศรษฐกิจของประเทศไทยมีเติบโต ซึ่งทำให้เกิดโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นอย่างมากมาย ซึ่งเจ้าของโครงการ คุณปิยะ จิตตалан เจ้าของโครงการปิยะธรรมย์ สपोर्टคลับ³³ ซึ่งเป็นศูนย์รวมกีฬาขนาดใหญ่และสมบูรณ์แบบแห่งหนึ่งของเมืองไทยบนถนนสุขุมวิท ซอย 101/1 โดยมีขนาดทั้งหมดประมาณ 28 ไร่ ซึ่งต่อมาได้มีการพัฒนาอาคารพาณิชย์ให้เช่าเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าที่ได้เข้ามาออกกำลังกายในสปอร์ตคลับ ประกอบไปด้วยร้านอาหาร ร้านขายหนังสือและซูเปอร์มาร์เก็ต โครงการปิยะธรรมย์ สपोर्टคลับแห่งนี้ได้สนับสนุนให้สมาคมกีฬาทุกประเภท เข้ามาใช้สถานที่ออกกำลังกายและเป็นสถานที่ฝึกซ้อมในเวลากลางวันให้กับนักกีฬาทีมชาติ และต่อมาทางบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้มีการซื้อพื้นที่เพื่อมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (มิกซ์ยูส) ในช่วงปลายปี พ.ศ. 2556 เนื่องด้วย ที่ดินบริเวณนี้ถือว่ามีศักยภาพที่ดีเพราะใกล้สถานีรถไฟฟ้า คือ สถานีรถไฟฟ้าปทุมวิถี และ สถานีรถไฟฟ้าอุดมสุข นอกจากนี้ยังมีเส้นทางลัดจากซอยสุขุมวิท 101/1 ที่เชื่อมต่อไปยัง ถ.ศรีนครินทร์ ได้อีกทั้งในบริเวณใกล้เคียงมีศักยภาพสูงคือ ใกล้แหล่งศูนย์การค้าชื่อดังเช่น เซ็นทรัลบางนา เมกะบางนา ซีคอนสแควร์ พาราไดซ์พาร์ค ใกล้สถานศึกษาหลายแห่ง โรงพยาบาล ตลาดสด

³³ อรวรรณ บันจิตกุล, “ลูกหนี้ที่มีความสุข ปิยะ จิตตалан”, นิตยสาร ผู้จัดการ, สืบค้นเมื่อ ตุลาคม พ.ศ. 2545, <http://info.gotomanager.com/news/details.aspx?id=3889>



ภาพที่ 8 โครงการปิยะธรมย์ สपोर्टคลับ
สถานที่ตั้ง ถนน สุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
(ที่มา : Google)

4.1.2 ข้อมูลที่ตั้งของโครงการวิซดอม 101



ภาพที่ 9 ที่ตั้งโครงการ Whizdom 101
สถานที่ตั้ง ถนน สุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
(ที่มา : Google Map)

1.อาณาเขต

ทิศเหนือ : อาณาเขตติดกับวัดธรรมมงคล

ทิศใต้ : อาณาเขตติดกับถนนสุขุมวิท

ทิศตะวันออก : อาณาเขตติดกับถนน วชิรธรรม

ทิศตะวันตก : อาณาเขตติดกับซอย ปิยะบุตร 1

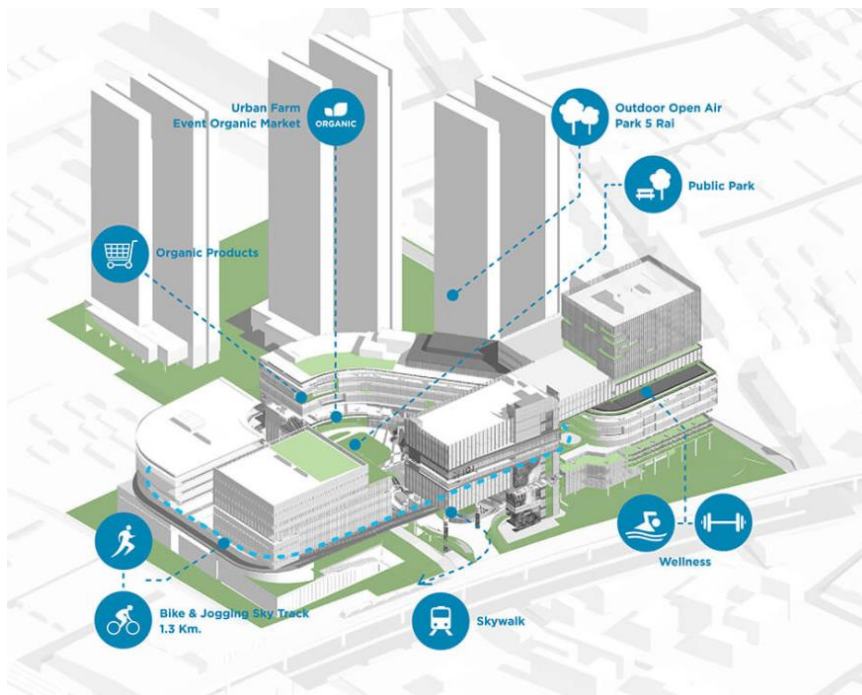
4.1.3 ข้อมูลทั่วไป

โครงการ WHIZDOM 101 (วิสซ์ดอม วัน-โอ-วัน) ได้มีการหุ้นระหว่างบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลอปเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (MQDC) และบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นเท่ากันที่ร้อยละ 50 โดยโครงการถูกพัฒนาภายใต้แนวคิด “The Great Good Place” ที่ซึ่งเป็นการ ผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัย ที่ทำงาน และที่พักผ่อนทำกิจกรรมทางสังคมต่าง ๆ นับเป็นศูนย์กลางสร้างสรรค์งานวิจัยนวัตกรรม (Innovation Hub) เพื่อสังคมดิจิทัลที่ครบวงจรและสมบูรณ์แบบเพื่อความยั่งยืน (Sustainovation) เน้นการทำวิจัยพัฒนาและเข้าใจเกี่ยวกับพฤติกรรมของมนุษย์เชิงลึก (Human Behaviors) การคำนึงถึงการออกแบบเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและส่งผลดีทั้งด้านร่างกายและจิตใจ (Health and Well-being) การคำนึงถึงผลการใช้พลังงาน ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงของโลกอย่างเป็นระบบสมบูรณ์และยั่งยืน รวมถึงการคำนึงถึงความสัมพันธ์ต่อชุมชนโดยรอบให้ดีขึ้นและปลอดภัยขึ้น (Integrated Ecosystem)³⁴

โครงการ WHIZDOM 101 ได้รับการคัดเลือกเป็น 1 ใน 7 โครงการสนับสนุนการออกแบบเมืองอัจฉริยะ ของกระทรวงพลังงานซึ่งจัดร่วมกับมูลนิธิอาคารเขียวไทย ชูจุดเด่น “ระบบนิเวศน์สังคมดิจิทัลที่สมบูรณ์แบบและครบวงจร” เพื่อพัฒนาเมืองของชุมชนและเชื่อมโยงการใช้พลังงานในชุมชนอย่างมีประสิทธิภาพ (Smart Cities – Clean Energy) พร้อมทั้งมีเป้าหมายที่จะได้รับการรับรองมาตรฐานด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและพลังงานทั้งในประเทศและระดับสากล คือ เกณฑ์อาคารเขียวไทย (TREES) และ LEED³⁵

³⁴ MGR Online, “ต้นแบบ Smart Cities- Clean Energy Whizdom 101 ปลื้ม ติด 1 ใน 7”, สืบค้นเมื่อ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2560, <https://mgronline.com/greeninnovation/detail/9600000065396>

³⁵ Chanraworn, “WHIZDOM 101 (วิสซ์ดอม วัน-โอ-วัน) ได้รับคัดเลือกเป็น 1 ใน 7 โครงการสนับสนุนการออกแบบเมืองอัจฉริยะ (Smart Cities-Clean Energy) จากกระทรวงพลังงาน”, สืบค้นเมื่อ 30 พฤษภาคม ค.ศ. 2017, <https://thinkofliving.com/>



ภาพที่ 10 ลักษณะอาคารในโครงการ Whizdom 101
(ที่มา: Smart-Cities Clean Energy, <https://youtu.be/cgod3FHP6KA>)

ผู้พัฒนาโครงการ : บริษัท วิชดอมโซไซตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ
บริษัท วิชดอม แลนด์มาร์ก คอร์ปอเรชั่น จำกัด

มูลค่าการลงทุน : 30,000 ล้านบาท

ขนาดพื้นที่โครงการ : 43 ไร่

กลุ่มเป้าหมาย : ผู้ประกอบการรุ่นใหม่, กลุ่มคนรุ่นใหม่, AEC

ส่วนประกอบโครงการ : พื้นที่โครงการที่พักอาศัย (Residential)
140,000 ตารางเมตร ประกอบด้วย High- Rise Condominium จำนวน
3 อาคาร ได้แก่ โครงการ วิชดอม คอนเนค สุขุมวิท (Whizdom Connect
Sukhumvit) จำนวน 673 ห้อง, โครงการ วิชดอม เอสเซนส์ สุขุมวิท
(Whizdom Essence Sukhumvit) จำนวน 664 ห้อง และ

โครงการวิซ ดอม อินสปาย สุขุมวิท (Whizdom Inspire Sukhumvit)

จำนวน 554 ห้อง

กำหนดการก่อสร้าง : สิงหาคม พ.ศ. 2558

แล้วเสร็จ : พ.ศ. มิถุนายน 2562



ภาพที่ 11 อาคารโครงการ วิซดอม คอนเนค สุขุมวิท (Whizdom Connect Sukhumvit),

โครงการ วิซดอม เอสเซนส์ สุขุมวิท (Whizdom Essence Sukhumvit) และ

โครงการวิซดอม อินสปาย สุขุมวิท (Whizdom Inspire Sukhumvit)

(ที่มา: เว็บไซต์สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์,

<https://market.sec.or.th/public/idisc/th/FinancialReport/FS>)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ราคาตลาด : โครงการวิซดอม คอนเนค สุขุมวิท UNIVERSITY

ราคา 157,317 บาท/ตร.ม. (ปี พ.ศ. 2564)

โครงการ วิซดอม เอสเซนส์ สุขุมวิท

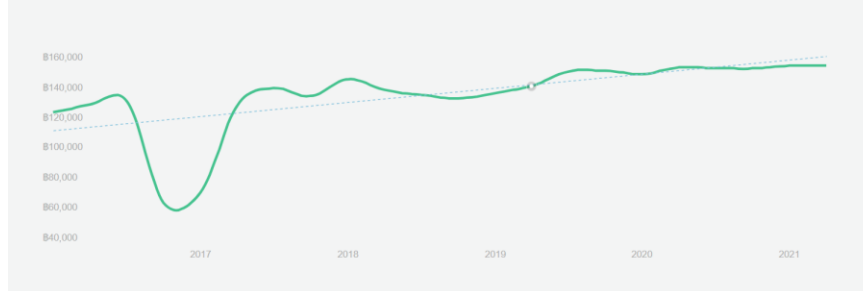
ราคา 149,091 บาท/ตร.ม. (ปี พ.ศ. 2564)

โครงการวิซดอม อินสปาย สุขุมวิท

ราคา 178,725 บาท/ตร.ม. (ปี พ.ศ. 2564)

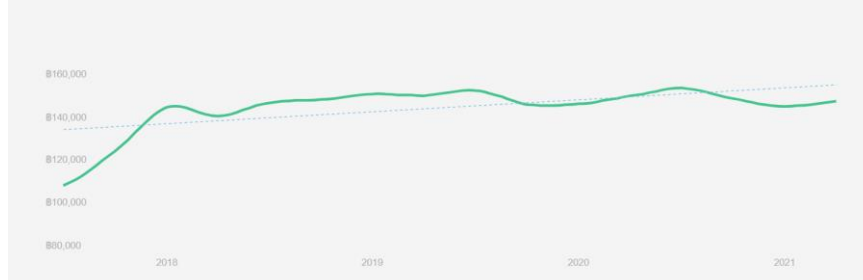
Market Stats for Whizdom Connect Sukhumvit

| | | | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Current asking price per sqm. | Asking price change from last quarter | Asking price change from last year | Achievable gross rental yield | Rent price change from last year |
| ฿157,317 | ↑ 0.27% | ↑ 1.08% | 3.81% | ↓ -8.42% |

Historical Asking Price per m² (THB)

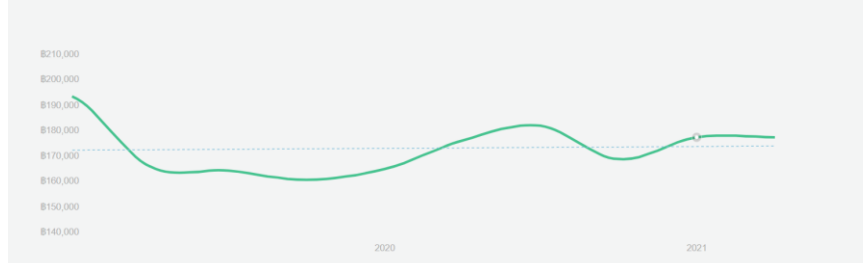
Market Stats for Whizdom Essence

| | | | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Current asking price per sqm. | Asking price change from last quarter | Asking price change from last year | Achievable gross rental yield | Rent price change from last year |
| ฿149,091 | ↑ 1.51% | ↓ -1.67% | 4.73% | ↑ 1.2% |

Historical Asking Price per m² (THB)

Market Stats for Whizdom Inspire Sukhumvit

| | | | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Current asking price per sqm. | Asking price change from last quarter | Asking price change from last year | Achievable gross rental yield | Rent price change from last year |
| ฿178,725 | • 0% | ↑ 0.77% | 3.22% | ↓ -22.24% |

Historical Asking Price per m² (THB)

ภาพที่ 12 แนวโน้มการปรับอัตราราคาตลาดของคอนโดมิเนียมในโครงการวิซดอม 101

ช่วง ค.ศ. 2017-2021

(ที่มา: เว็บไซต์ Hipflat, <https://www.hipflat.co.th/en>)

พื้นที่สำนักงาน (Office)

30,000 ตารางเมตร ประกอบไปด้วย พื้นที่ Community Space, Office Space, Innovative Space และ Event space โดยได้แบ่งอาคารสำนักงานออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ Pegasus Building ชั้น 5-8, Phoenix Building ชั้น 5-10 และ Griffin Building ชั้น 9-16

- i. อาคารฟินิกซ์ (คร่อมอยู่เหนือ 101 แทรค) เป็นอาคารความสูง 10 ชั้น ทั้งหมดเป็นพื้นที่ส่วนกลาง และบางชั้นใช้เป็นสำนักงานย่อยของบริษัทในเครือทรู คอร์ปอเรชั่น
- ii. อาคารกริฟฟิน (ต่อเหนืออาคารเพกาซัส) เป็นอาคารสูง 16 ชั้น พื้นที่ส่วนใหญ่ของอาคารนี้เป็นสำนักงานย่อยของบริษัทในเครือทรู คอร์ปอเรชั่น บริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์ และยังเป็นสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ของ MODC และกลุ่มบริษัทในเครือ DTGO
- iii. อาคารเพกาซัส (ต่อเหนืออาคารศูนย์การค้าในแนวโค้ง) เป็นอาคารสูง 7 ชั้น (รวมทั้งอาคาร) ทั้งหมดเป็นพื้นที่สำหรับสตาร์ทอัพ ประกอบไปด้วยห้องประชุมย่อย หอประชุมใหญ่ และพื้นที่ทำงานร่วม

กำหนดการก่อสร้าง : สิงหาคม พ.ศ. 2559

แล้วเสร็จ : พ.ศ. มิถุนายน 2561

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



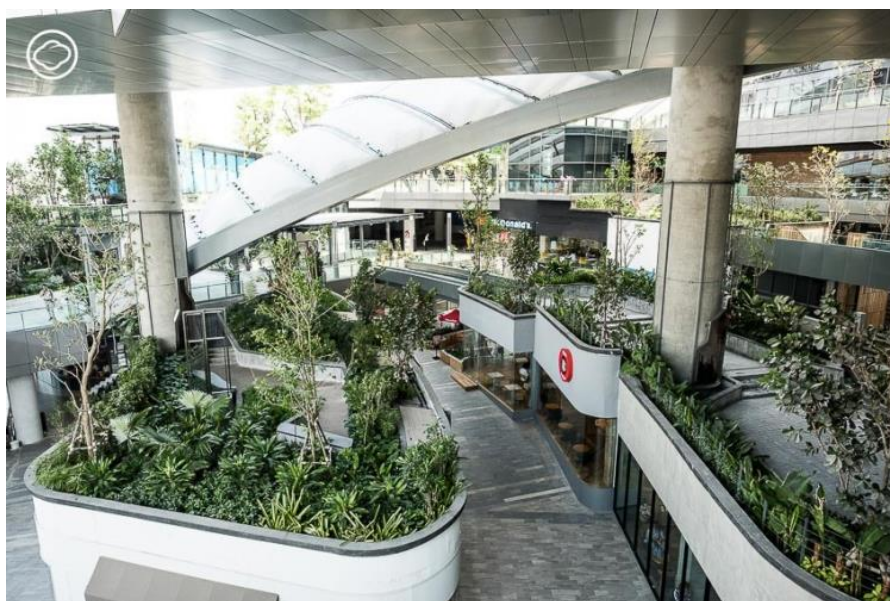
ภาพที่ 13 อาคารสำนักงาน Pegasus Building, Phoenix Building และ Griffin Building
(ที่มา: เว็บไซต์ True Digital Park, <https://www.truedigitalpark.com/>)

พื้นที่ร้านค้า (Retail)

20,000 ตารางเมตร ผสมผสานพื้นที่ในอาคารและนอกอาคารเข้ากับพื้นที่ว่าง
สำหรับการทำกิจกรรมไลฟ์สไตล์ต่าง ๆ รวมถึงพื้นที่สำหรับอาหารและเครื่องดื่ม

กำหนดการก่อสร้าง : สิงหาคม พ.ศ. 2559

แล้วเสร็จ : พ.ศ. มิถุนายน 2561



ภาพที่ 14 พื้นที่ร้านค้าในโครงการ Whizdom 101

(ที่มา: เว็บไซต์ The Cloud, <https://readthecloud.co/101-the-third-place/>)

4.1.4 การเข้าถึงโครงการ

1. การสัญจรโดยรถยนต์

จัดให้มีทางเข้าจำนวน 1 แห่งและทางออกจำนวน 1 แห่ง เชื่อมต่อกับถนนซอยปิยะบุตร 1 ซึ่งสามารถออกสู่ถนนสุขุมวิทได้ เพื่อความสะดวกในการควบคุมการเข้า-ออกโดยจัดการเดินรถแบบทิศทางเดียว (One way)

2. การเดินทางด้วยรถสาธารณะ

โครงการตั้งอยู่ห่างจากแนวรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS) สถานีปทุมณวิถี ซึ่งต้องอยู่ห่างจากโครงการไปทางทิศเหนือ ระยะทาง 460 เมตรและสถานีอุดมสุขห่างจากทางโครงการไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ระยะทางประมาณ 600 เมตร

4.2 โครงการสามย่านมิตรทาวน์

4.2.1 ประวัติความเป็นมา

พื้นที่เดิมของโครงการสามย่านมิตรทาวน์เป็นพื้นที่ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจุดประสงค์เพื่อจัดสรรสำหรับประกอบกิจกรรมเชิงพาณิชย์ ซึ่งเดิมเคยเป็นที่ตั้งของตลาดสามย่านและอาคารพาณิชย์โดยรอบจำนวน 171 คูหา ได้รับสัมปทานโดย บริษัท วังใหม่ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างและเริ่มเป็นกิจการตลาดเอกชน ใช้ชื่อว่า “ตลาดสามย่าน” มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2508 เมื่อสัญญาเช่าระหว่างจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและบริษัท บริษัท วังใหม่ จำกัดครบอายุสัญญา ทางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเห็นสมควรที่จะปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว ดังนั้นจึงได้เปิดให้เอกชนเข้าร่วมประมูลการพัฒนาโครงการและมี บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เข้ารอบการประมูลในรอบสุดท้าย ก่อนที่ทางแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จะขอถอนตัวออกจากการประมูล ทำให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเปิดการเจรจาตรงกับยูนิเวนเจอร์เพื่อยื่นข้อเสนอขอทำสัญญาระยะยาวกับคณะรัฐมนตรี แต่ในท้ายที่สุด บริษัทที่เป็นผู้ทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงนี้กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเพื่อการพัฒนาโครงการ คือ บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด และมอบหมายให้ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ โกลเด้นแลนด์³⁶



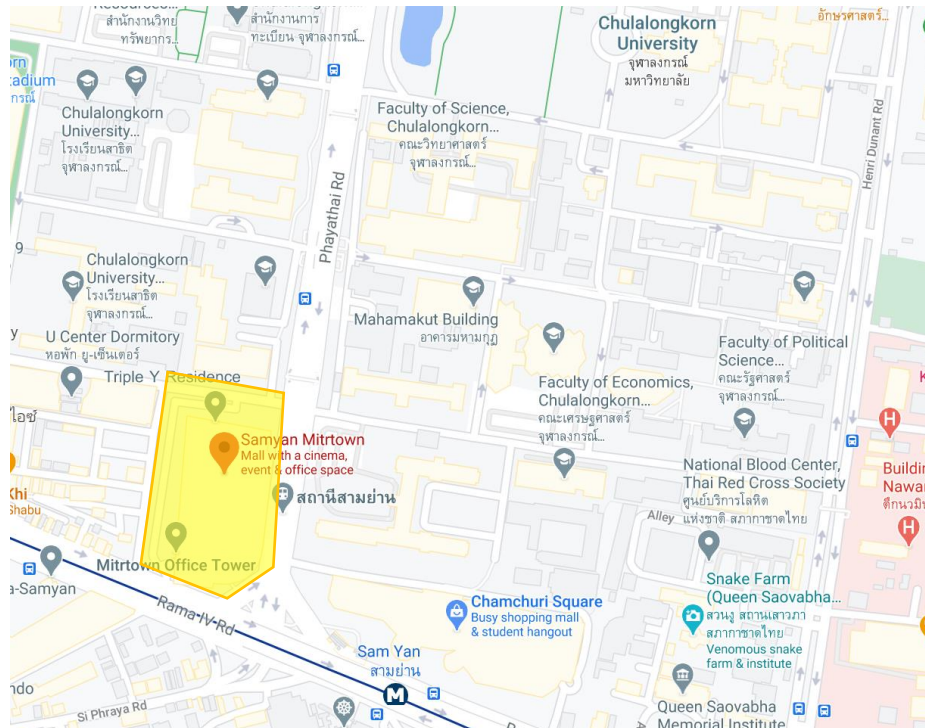
ภาพที่ 15 ตลาดสามย่านในอดีต

(ที่มา: เว็บไซต์ Thaihometown, <https://www.thaihometown.com>)

³⁶ เว็บไซต์ Wikipedia, เรื่อง สามย่านมิตรทาวน์, พ.ศ. 2564,

<https://th.wikipedia.org/wiki/%E0%B8%AA%E0%B8%B2%E0%B8%A1%E0%B8%A2%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%A1%E0%B8%B4%E0%B8%95%E0%B8%A3%E0%B8%97%E0%B8%B2%E0%B8%A7%E0%B8%99%E0%B9%8C>

1.2.2 ข้อมูลที่ตั้งของโครงการสามย่านมิตรทาวน์



ภาพที่ 16 ที่ตั้งโครงการสามย่านมิตรทาวน์

สถานที่ตั้ง ถนน พญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

(ที่มา: Google Map)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

1.อาณาเขต

ทิศเหนือ : ถนนซอยจุฬาลงกรณ์ 42 (ถนนส่วนบุคคล) เขตทางกว้าง ประมาณ 9.5 เมตร ถัดไปเป็น อาคารโรงเรียนสาธิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฝั่งมัธยม ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และ อาคารเรียนคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำนวน 1 อาคาร ขนาดความสูง 11 ชั้น

ทิศตะวันออก : ถนนพญาไท เขตทางกว้างประมาณ 33.27 - 33.53 เมตร ถัดไปเป็นอาคารคณะ พาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และ อาคาร จัตุรัสจามจุรี จำนวน 1 อาคาร 2 ทาวเวอร์ แบ่งเป็นทาวเวอร์ ส่วนสำนักงาน (ให้เช่า) ขนาด ความสูง 42 ชั้น และทาวเวอร์ส่วน พักอาศัย ขนาดความสูง 26 ชั้น

ทิศใต้ : ถนนพระรามที่ 4 เขตทางกว้างประมาณ 42.89 - 43.98 เมตร ถัดไปเป็นคริตจักรที่สอง สามย่าน ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารโรงแรม (แมนดาริน แมนเนจ บาย เซ็นเตอร์ พ้อยท์) ขนาดความสูง 14 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

ทิศตะวันตก : ถนนซอยจุฬาลงกรณ์ 15 (ถนนส่วนบุคคล) เขตทางกว้าง ประมาณ 9.5 เมตร ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 14 คูหา ถนนซอยจุฬาลงกรณ์ 50 ถนนซอยจุฬาลงกรณ์ 48 และอาคารหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (U Center 1) ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

4.2.3 ข้อมูลทั่วไป

โครงการสามย่านมิตรทาวน์ เป็นโครงการแบบรูปแบบผสม ที่ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน, ร้านค้า, คอนโดมิเนียม และ โรงแรม

ผู้พัฒนาโครงการ : บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

มูลค่าการลงทุน : 5,000 ล้านบาท

ขนาดพื้นที่โครงการ : 13 ไร่ 1 งาน 47.5 ตารางวา

ส่วนประกอบโครงการ : พื้นที่คอนโดมิเนียม (Residence)

ชื่อโครงการ : Triple Y Residence

รูปแบบโครงการ: คอนโดมิเนียม Fully Furnished สิทธิการเช่าระยะยาว

30 ปี สิ้นสุดสัญญาวันที่ 9 มิถุนายน 2592 พร้อมกันทุกยูนิต อยู่ใน

โครงการมิกซ์ยูส “สามย่านมิตรทาวน์” ประกอบด้วย โซนโรงแรม เริ่มต้น

ชั้นที่ 7-11 และโซนที่พักอาศัย เริ่มต้นชั้นที่ 11-33

ลักษณะโครงการ : คอนโดมิเนียม High Rise สูง 33 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 516 ยูนิต

กลุ่มเป้าหมาย : เหมาะสำหรับผู้ปกครองที่กำลังมองหาที่อยู่อาศัยในโซนที่เดินทางสะดวก ใกล้สถานศึกษาให้กับลูกหลานที่กำลังจะกลายเป็นนักเรียน นิสิต นักศึกษา รวมถึงผู้ที่ทำงานในละแวกสามย่าน พระราม 4 ปทุมวัน

พญาไท หรือบริเวณใกล้เคียง อีกทั้งนักลงทุนที่ต้องการจะซื้อไว้เพื่อปล่อยเช่าให้กับคนรุ่นใหม่ที่มีแนวโน้มนิยมเช่ามากกว่าซื้อ

ราคาตลาด : เฉลี่ยที่ราคา 152,375 บาท/ตร.ม. (ปี พ.ศ. 2564)



ภาพที่ 17 แนวโน้มการปรับอัตราราคาตลาดของคอนโดมิเนียม Triple Y Residence

ช่วง ค.ศ. 2019-2021

(ที่มา: เว็บไซต์ Hipflat, <https://www.hipflat.co.th/en>)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อาคารสำนักงาน (Office Building)

จำนวนชั้น : 31 ชั้น

รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด : 48,000 ตร.ม.

ที่จอดรถ : 1,578 ที่จอด

ลิฟต์: โดยสาร 14 ตัว, ลิฟต์บริการ 1 ตัว

ความสูงสุทธิ : 2.90 ม.

รายละเอียด :

- พื้นที่สำนักงานเกรดเอ บนชั้นที่ 7 ถึง 31 มีความประสงค์ในการออกแบบเพื่อมาตรฐานอาคารเขียว LEED certification ระดับ Gold จากสหรัฐฯ บนพื้นที่เช่ากว่า 48,000 ตร.ม. และพื้นที่ต่อชั้นประมาณ 1,800 - 2,000 ตร.ม. พร้อมความสูงฝ้า 2.90 ม.

พื้นที่ร้านค้า (Retail)

รีเทล 24 ชั่วโมงใจกลางเมืองแห่งแรกในกรุงเทพฯ รับไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่ ทั้งกลุ่มนักเรียน นิสิตนักศึกษา คนทำงาน ฟรีแลนซ์ สตาร์ทอัพ นักท่องเที่ยวต่างชาติ และผู้อยู่อาศัยในย่านสามย่านและพื้นที่ใกล้เคียง เข้ามาใช้ชีวิตในทุกรูปแบบตลอด 24 ชั่วโมง จะมีพื้นที่ใน 4 ชั้นหลัก ได้แก่ ชั้น B1 ชั้น G ชั้น 1 และชั้น 2 ของโครงการ มากกว่า 5,000 ตร.ม. ส่วนพันธมิตรที่เข้าร่วม อาทิ ร้านสินค้าไลฟ์สไตล์ มินิโซ, ซาบูชิ, สเวนเซ่นส์, กวายเป็นเรือ พระนคร, ไวท์ สตอรี่ และมายด์ สเปซ โดย ซี อาเซียน ที่ให้บริการอาหารเครื่องดื่มพร้อมร้านหนังสือทั้งไทยและต่างประเทศ รวมทั้งมีร้านอาหารและเครื่องดื่มที่เปิดแบบ 24 ชั่วโมงอีกหลากหลายประเภท

โรงแรม (Hotel)

Triple Y Hotel เป็นโรงแรมสไตล์ “ดีไซน์ โฮเทล” 4 ดาว มีห้องพักทั้งหมด 102 ห้อง เริ่มจากชั้น 7-10 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการสามย่านมิตรทาวน์ โครงการมิกซ์ยูสที่ครบสมบูรณ์แบบบนถนนพระราม 4



ภาพที่ 18 รูปแบบโครงการสามย่านมิตรทาวน์

(ที่มา: เว็บไซต์ CBRE Thailand,

<https://www.cbre.co.th/rent/mitrtown-office-tower-samyam>)

4.2.4 การเข้าถึงโครงการ

1. รถยนต์ส่วนตัว

- 1.6 กม. จากทางพิเศษศรีรัช วิ่งมาทางถนนพระรามที่ 4 อยู่ด้านขวาซ้ายมือ 3 กม. จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร
- 3 กม. จากทางพิเศษเฉลิมมหานครวิ่งมาทางถนนพระรามที่ 4 อยู่ด้านขวามือ
- วิ่งมาทางถนนพระรามที่ 4 อยู่ด้านขวามือ

2. รถประจำทาง

- สาย 47, 187, 50, 177, 529, 93, 501, 172, 29, 4, 109, 67, 40, 21, 45, 501, 34, 36, 25

3. รถตู้สาธารณะ

- พุทธรณพลสาย 4 (หน้าหมู่บ้านเศรษฐกิจ)
- บิ๊กซีบางใหญ่ (ติดเซ็นทรัล เวสต์เกต)
- รังสิต-ลำลูกกา (หน้าเซียร์ รังสิต)

4. รถไฟฟ้า

- BTS ลงสถานีสยาม แล้วต่อ Shuttle Van ฟรี (หน้า Center Point of Siam Square)
- MRT ลงสถานีสามย่าน ทางออก 2

บทที่ 5

ผลการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการวิจัย เรื่อง “การจัดการโครงการรูปแบบผสมช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น: กรณีศึกษา โครงการวิชดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์” ผู้วิจัยได้วิเคราะห์ข้อมูลและนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามลำดับ ดังนี้

5.1 เพื่อศึกษาสภาพกายภาพและการจัดการอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น

5.1.1 เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น

5.1.2 เพื่อศึกษาการจัดการอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้นของโครงการวิชดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์

5.2 เพื่อศึกษาการรับรู้และความพึงพอใจต่อการจัดการอาคารในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น

5.2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้อาคาร

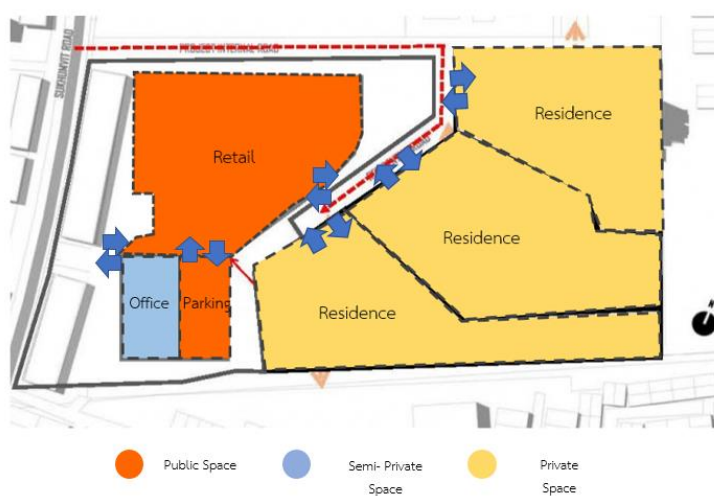
5.2.2 ความพึงพอใจจากผู้ใช้อาคาร

5.3 เพื่อเสนอแนวทางการจัดการอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น

5.1 เพื่อศึกษาสภาพกายภาพ และการจัดการอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัส โควิด-19 ในระยะต้น

5.1.1 เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัส โควิด-19 ในระยะต้น

1. โครงการวิชดอม 101



ภาพที่ 19 ภาพแปลนโครงการวิชดอม 101

(ที่มา : ผู้วิจัย)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

1.1 ลักษณะทางกายภาพของโครงการวิชดอม 101

1.1.1 พื้นที่ส่วนตัว

พื้นที่ส่วนตัวของโครงการวิชดอม 101 ประกอบไปด้วยที่อยู่อาศัย 3 อาคาร ได้แก่ โครงการวิชดอมคอนเนค สุขุมวิท โครงการวิชดอม เอสเซนส์ สุขุมวิท และโครงการวิชดอม อินสปาย สุขุมวิท ซึ่งสามารถเข้าจากถนนสุขุมวิท เลี้ยวเข้าซอยปิยะบุตร 1 ผ่านถนนส่วนบุคคลมาเข้ามาแต่ละโครงการ ทั้ง 3 โครงการเป็นอาคารรวมเพื่ออยู่อาศัย มีส่วนกลางที่อยู่ภายในและภายนอกอาคาร และการจราจรภายในโครงการสามารถรองรับได้รอบอาคารแบบ 2 เลน และที่จอดรถจะอยู่ในส่วนของชั้นใต้ดิน และแบบที่จอดรถนอกอาคาร และจุดรับ-ส่ง (Drop off) จะอยู่ส่วนหน้าลิโอบบี้ ในส่วนของห้องพักเป็นชั้นแบบ Typical floor plan ซึ่งตำแหน่งโถงลิฟต์จะอยู่ตรงกลางอาคาร ซึ่งลิฟต์จะประกอบไปด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ตัว และลิฟต์บริการ (Service Lift) 1 ตัว



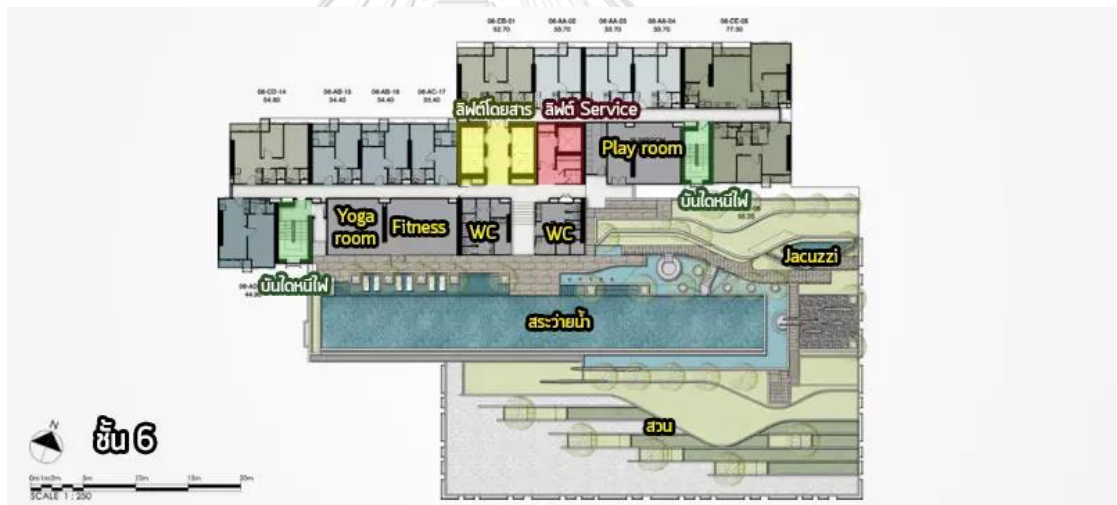
ภาพที่ 20 แผนผังพื้นที่ส่วนกลางโครงการวิซดอม คอนเนค สุขุมวิท
(ที่มา : Think of Living)



ภาพที่ 21 แผนผังพื้นที่กิจกรรมโครงการวิซดอม คอนเนค สุขุมวิท
(ที่มา : Think of Living)



ภาพที่ 22 แผนผังพื้นที่ส่วนกลางโครงการวิซดอม เอสเซ็นส์ สุขุมวิท
(ที่มา : Think of Living)



ภาพที่ 23 แผนผังพื้นที่กิจกรรม โครงการวิซดอม เอสเซ็นส์ สุขุมวิท
(ที่มา : Think of Living)

LOOR PLAN

Site plan



IQDC
ALL WELL-BEING

DESIGN CONCEPT PROJECT INFORMA FACILITY UNIT TYPE SPECIFICATION INNOVATION SHOW UNIT FINANCIALS

ENERGY & ENVIRONMENT HOME & WELLBEING BEHAVIOR & PSYCHOLOGY

ภาพที่ 24 แผนผังพื้นที่ส่วนกลางโครงการวิซดอม อินสปาย สุขุมวิท (ที่มา : Keller Henson)

FLOOR PLAN

• 6th floor plan



MQDC
ALL WELL-BEING

ภาพที่ 25 แผนผังพื้นที่กิจกรรม โครงการวิซดอม อินสปาย สุขุมวิท (ที่มา : Think of Living)

1.1.2 พื้นที่กึ่งส่วนตัว

พื้นที่กึ่งส่วนตัวประกอบด้วยพื้นที่อาคารสำนักงานที่มีการกระจายตัวทั้งหมด 3 อาคาร ชื่ออาคารอาคารฟีนิกซ์ (ด้านหน้าอาคาร) อาคารอาคารกริฟฟิน (ด้านข้าง) มีการจัดโซนรูปแบบคอมมิวนิตี และอาคารอาคารเพกาซัส (ด้านหลัง) ได้มีการจัดพื้นที่ข้างในรูปแบบ Co-working space ซึ่ง 3 อาคารนี้ มีฐานอาคารที่เป็นโซนของร้านค้าเชื่อมต่อทางเข้า และออกของอาคารสำนักงาน

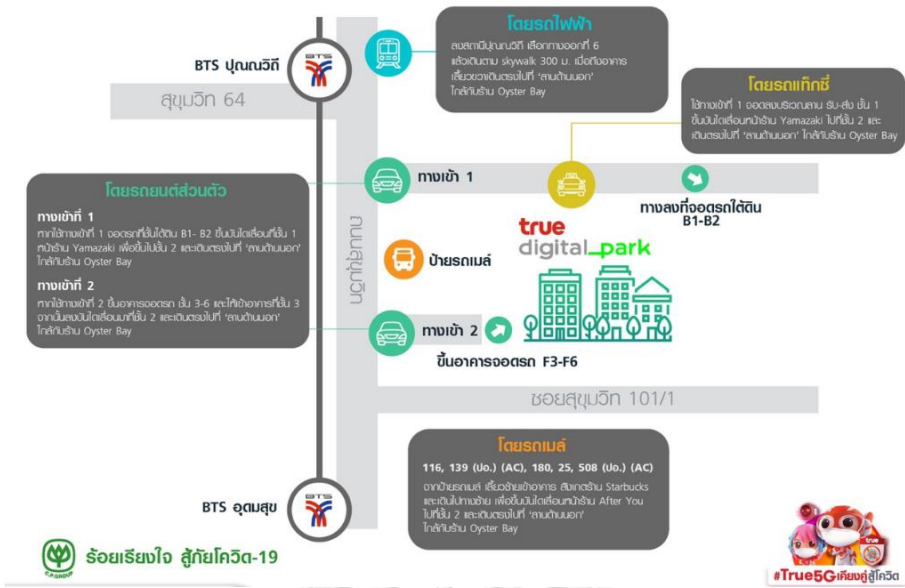


ภาพที่ 26 ลักษณะอาคารสำนักงานโครงการวิซดอม 101

(ที่มา : Think of Living)

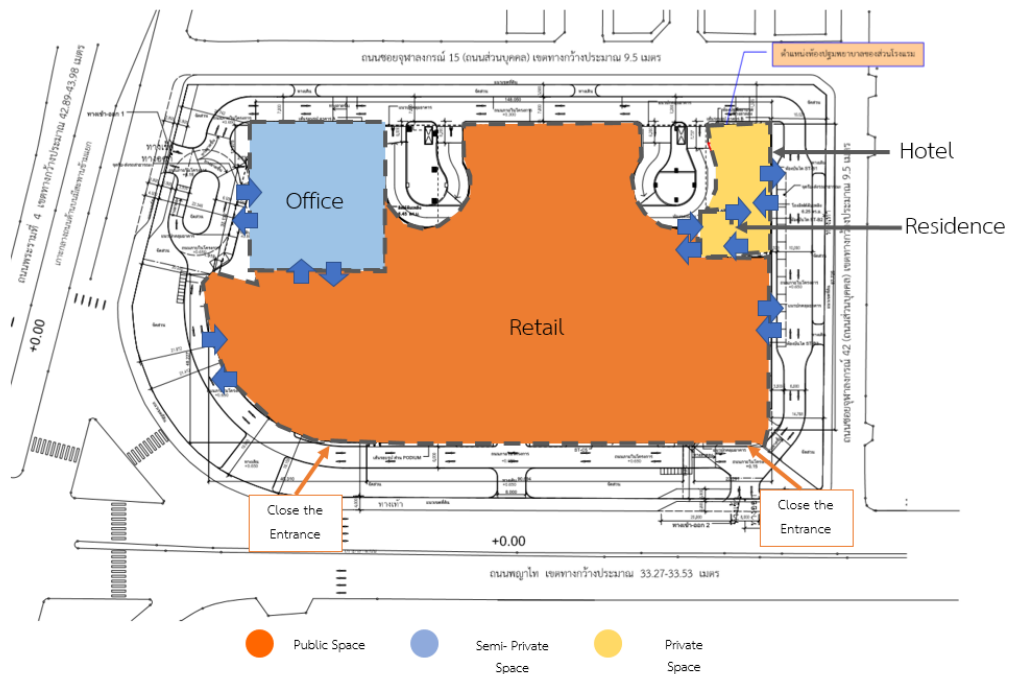
1.1.3 พื้นที่สาธารณะ

พื้นที่สาธารณะประกอบไปด้วยพื้นที่ร้านค้า และที่จอดรถของโครงการวิซดอม 101 พื้นที่ร้านค้าจะอยู่ส่วนฐานของอาคารเชิงพาณิชย์ และได้มีการจัดพื้นที่ในลักษณะเป็น Community Mall ประกอบไปด้วย ร้านอาหาร ซูเปอร์มาร์เก็ต ธนาคาร สวนที่เป็นลักษณะแบบ Outdoor และ Semi-outdoor และ Co-working space และเชื่อมกับทางเดินไปยังรถไฟฟ้าสถานี ปุณณวิถี ส่วนพื้นที่ลานจอดรถของโครงการฯ ในส่วนของพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรม มีพื้นที่บริการจอดรถ 2 ส่วน ได้แก่ พื้นที่จอดรถใต้ดินซึ่งทาง เข้า-ออก จะเชื่อมกับพื้นที่ร้านค้า และพื้นที่จอดรถบนอาคารซึ่งทางเข้า และออกจะเชื่อมกับอาคารสำนักงานเพกาซัส



ภาพที่ 27 ทางเข้าที่จอดรถอาคารเชิงพาณิชย์ โครงการวิชุดอม 101

2. โครงการสามย่านมิตรทาวน์



ภาพที่ 28 แพลนโครงการสามย่านมิตรทาวน์

(ที่มา : ผู้วิจัย)

2.1 ลักษณะทางกายภาพของโครงการสามย่านมิตรทาวน์

2.1.1 พื้นที่ส่วนตัว

พื้นที่ส่วนตัวประกอบไปด้วยที่อยู่อาศัย หรือ โครงการ Triple Y Residence จะอยู่ในส่วนของโรงแรมซึ่งได้มีการแบ่งการอยู่อาศัยโดย ชั้น 7-10 จะเป็นส่วนของโรงแรม และ ชั้นที่ 11-32 จะเป็นพื้นที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยมีการเชื่อมทางเข้า และออก ของโครงการฯ โดยติดกับโซนพื้นที่ร้านค้า และโซนโรงแรม โดยมีการแชร์โถงต้อนรับสำหรับใช้งานร่วมกัน เพื่อแยกความเป็นส่วนตัวทางโครงการฯได้มีการแบ่งการใช้ลิฟต์โดยสารระหว่างพื้นที่ที่อยู่อาศัยกับโรงแรม



ภาพที่ 29 การแบ่งพื้นที่ร่วมระหว่างโซนโรงแรมและที่อยู่อาศัย โครงการสามย่านมิตรทาวน์

(ที่มา: <https://www.homezoomer.com/86601-autosave-v1/>)

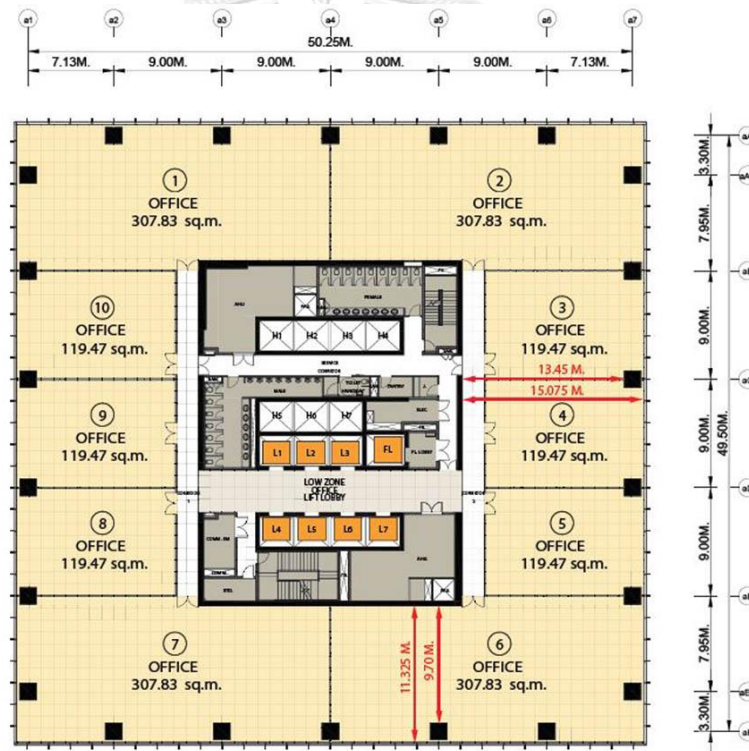
CHULALONGKORN UNIVERSITY

2.1.2 พื้นที่กึ่งสาธารณะ

พื้นที่กึ่งสาธารณะไปกอบไปด้วยอาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ได้ใช้พื้นที่ร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการสามย่านมิตรทาวน์ โดยมีทั้งหมด 31 ชั้น การเข้าถึงโครงการสามารถเข้าได้ 2 ทาง จากทางเข้าที่เชื่อมกับพื้นที่ร้านค้า และพื้นที่ตรงจุดจอดรถ (Drop off) ทางทิศใต้ของโครงการสามย่านมิตรทาวน์ ทางอาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ได้มีการกระจายความหนาแน่นของพนักงานบริษัทในขณะที่เดินทางมาทำงานด้วยการแบ่งโซนการขึ้น และลงอาคารของลิฟต์โดยสารเป็น 2 โซน ได้แก่ Low zone (ชั้น 7-19) และ High zone (ชั้น 20-31) และได้มีการใช้ระบบควบคุมลิฟต์แบบโถงเรียกใช้งาน (Hall call destination lift) เพื่อจัดระเบียบการใช้ลิฟต์โดยสารให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น



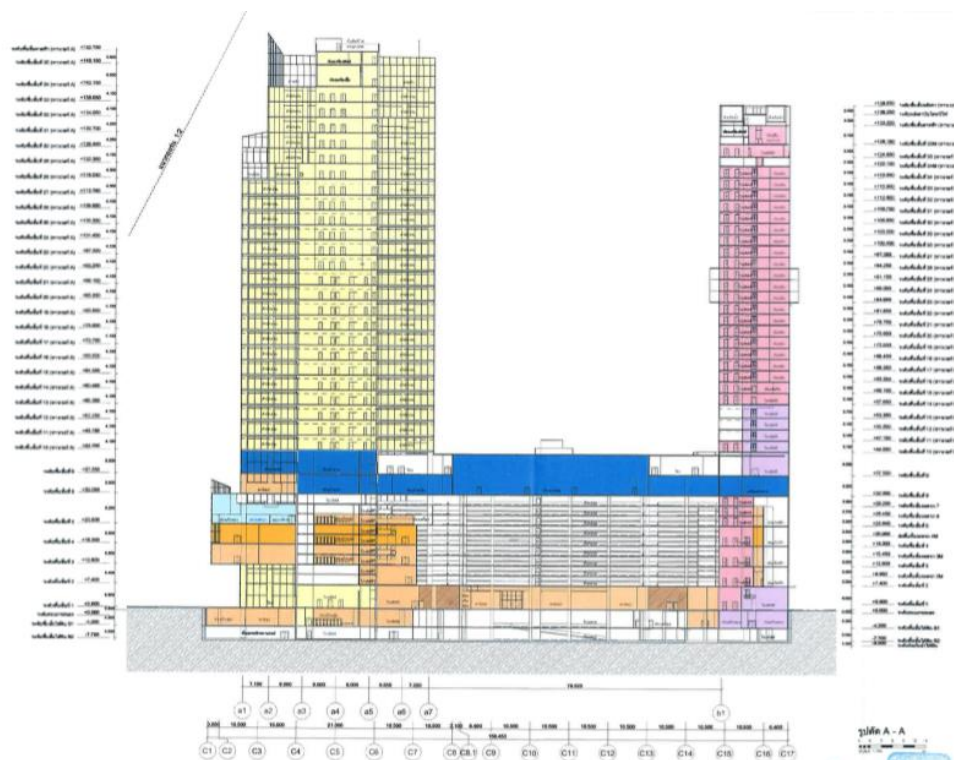
ภาพที่ 30 ฟังอาคารโครงการสามย่านมิตรทาวน์
(ที่มา : <http://www.realist.co.th/blog/samyam-mitrtown/>)



ภาพที่ 31 แผนผังพื้นที่ภายในอาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์
(ที่มา : <http://www.realist.co.th/blog/samyam-mitrtown/>)

2.1.3 พื้นที่สาธารณะ

พื้นที่สาธารณะประกอบไปด้วยพื้นที่ร้านค้าและ ที่จอดรถ ส่วนพื้นที่ร้านค้าจะอยู่ที่ชั้น B1-4 ของอาคาร และเป็นศูนย์กลางของการเชื่อม ทางเข้าและออกอาคาร จากระดับไฟฟ้าใต้ดิน สถานีสามย่าน เชื่อมพื้นที่สำนักงาน และโซนที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ภายในโซนร้านค้าได้มีการแบ่งพื้นที่เป็นพื้นที่ร้านค้า และศูนย์การเรียนรู้ที่เปิดตลอด 24 ชั่วโมง และร้านค้าทั่วไป ส่วนพื้นที่ที่จอดรถของโครงการสามย่านมิตรทาวน์ จะตั้งอยู่ที่ชั้น B1-B2 และ ชั้น 2-7 และ ทางเข้า และออกของอาคารจอดรถจะเชื่อมกับพื้นที่ร้านค้า ดังนั้น ผู้ใช้จากโซนอื่นๆจะต้องทำการแชร์พื้นที่จอดรถกัน



ภาพที่ 32 รูปตัดโครงการสามย่านมิตรทาวน์
(ที่มา : <https://eia.onep.go.th/>)

จากลักษณะของฐานอาคารที่แตกต่างกันของโครงการวิชดอม 101 ที่มีฐานอาคารที่แยกกันระหว่างอาคารเชิงพาณิชย์ และอาคารที่พักอาศัย และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ที่มีฐานอาคารรวมกัน ส่งผลให้โครงการสามย่านมิตรทาวน์ยากต่อการควบคุมความหนาแน่นของผู้ใช้อาคารที่เข้ามาใช้อาคารโดยเฉพาะในโซนพื้นที่ร้านค้า เนื่องจากพื้นที่โซนร้านค้าเป็นศูนย์กลางในการเชื่อมทางเข้าและออกไปยังพื้นที่ต่างๆภายในโครงการ เช่น อาคารสำนักงาน ที่พักอาศัย และลานจอดรถ ซึ่งต่างจากโครงการวิชดอม 101 ที่สามารถเดินทางไปยังอาคารที่พักอาศัยโดยตรง และมีการแยกส่วนทางเข้าและออกของอาคารจอดรถที่ชัดเจน จึงสามารถกระจายความหนาแน่นของผู้ใช้อาคารได้ดีกว่าโครงการสามย่านมิตรทาวน์

5.1.2 เพื่อศึกษาการจัดการอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้นของโครงการวิชดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์

ตารางที่ 14 มาตรการการป้องกันตามประกาศของกระทรวงสาธารณสุขที่ได้มีการปรับใช้ในช่วงการแพร่ระบาดระยะต้น

| ประเภทพื้นที่ | มาตรการจากกระทรวงสาธารณสุข | โครงการวิชดอม 101 | โครงการสามย่านมิตรทาวน์ | หมายเหตุ |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------------|----------|
| 1. พื้นที่ส่วนตัว | | | | |
| 1.1 ที่พักอาศัย | 1.1.1 จัดให้มีจุดบริการเจลแอลกอฮอล์ 70%ตรงจุดเข้า-ออกต่างๆ เช่น ประตู เข้าออกอาคาร หน้าลิฟต์ ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง ห้องฟิตเนส ห้องอาหาร เป็นต้น | √ | √ | |

| ประเภทพื้นที่ | มาตรการจาก กระทรวงสาธารณสุข | โครงการ วิชดอม 101 | โครงการ สามย่าน มิตรทาวน์ | หมายเหตุ |
|--------------------------|---|--------------------------|---------------------------------|--|
| 1. พื้นที่ส่วนตัว | | | | |
| | 1.1.2 พิจารณาให้มี เครื่องวัดอุณหภูมิ ร่างกายแบบจ่อ หน้าผากหรือหู จัดไว้ ที่เคาน์เตอร์เจ้าหน้าที่ ด้านล่างของที่พัก อาศัย เพื่อวัดอุณหภูมิ ผู้ที่เข้ามาในอาคาร | √ | √ | |
| | 1.1.3 กำหนดเส้นทาง เข้า-ออกให้ชัดเจน | √ | √ | |
| | 1.1.4 มีจุดรับของ จากพนักงานเดลิเวอรี่ | √ | × | โครงการวิชดอม 101 ทางเจ้าหน้าที่บริหาร อาคารได้มีการจัดเตรียม พื้นที่ฉีดพ่นฆ่าเชื้อพัสตุ เพิ่มเติม โครงการสามย่านมิตร ทาวน์ ไม่สามารถทำจุดรับของ จากพนักงานเดลิเวอรี่ได้ เนื่องจากการแชร์พื้นที่ เข้าออกกับโรงแรม เนื่องจากส่งผลกระทบต่อ ด้านภาพลักษณ์ต่อ โรงแรม |

| ประเภทพื้นที่ | มาตรการจาก กระทรวงสาธารณสุข | โครงการ วิชดอม 101 | โครงการ สามย่าน มิตรทาวน์ | หมายเหตุ |
|---------------|--|--------------------------|---------------------------------|--|
| | 1.1.5 เว้นระยะห่าง ระหว่างบุคคล อย่าง น้อย 1-2 เมตร และ ลดความแออัดใน บริเวณต่าง เช่น จำกัดจำนวนการใช้ ลิฟต์ เป็นต้น | √ | √ | |
| | 1.1.6 จัดจุดทิ้งขยะ ติดเชื้อให้กับผู้พัก อาศัย | √ | √ | |
| | 1.1.7 กำหนดให้มี การทำความสะอาด พื้นที่ส่วนกลางเป็น ประจำทุกวัน และ เพิ่มความถี่ในจุดเสี่ยง โดยใช้น้ำยาฆ่าเชื้อ เช็ดทำความสะอาด บริเวณที่มักจะมีการ สัมผัสร่วมกันบ่อยๆ | √ | √ | <p><u>โครงการวิชดอม 101</u> <u>และโครงการสามย่าน</u> <u>มิตรทาวน์</u></p> <p>เน้นทำความสะอาดโดย การเช็ดด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อที่ จุดร่วมสัมผัสทุกๆ 30 นาที</p> |

| ประเภทพื้นที่ | มาตรการจาก กระทรวงสาธารณสุข | โครงการ วิชดอม 101 | โครงการ สามย่าน มิตรทาวน์ | หมายเหตุ |
|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------|--|
| 1.2 สระว่ายน้ำ | 1.2.1 จำกัดจำนวน ผู้ให้บริการตามขนาด พื้นที่ของสระว่ายน้ำ โดยคิดเกณฑ์ 150 ตารางเมตรต่อ ผู้ให้บริการ 1 คน | √ | √ | <u>โครงการวิชดอม 101</u> ทางโครงการได้มีการใช้ แอปพลิเคชันในการจอง การใช้พื้นที่ส่วนกลางและ จำกัดเวลาของผู้ใช้งาน เพื่อควบคุมจำนวนคน ไม่ให้เกิดความแออัด และ กำหนดระยะเวลาการใน การให้บริการ |
| 1.3 สถานที่ ออกกำลังกาย ในร่ม | 1.3.1 จัดจุด ลงทะเบียน | √ | √ | |
| | 1.3.2 จำกัด ทางเข้าออกเพียง ช่องทางเดียว | √ | √ | |
| | 1.3.3 จัดให้มีจุดคัด กรองพนักงานและ ผู้ใช้งาน | √ | √ | |
| | 1.3.4 จัดให้มีจุดทำ ความสะอาดมือ หรือ แอลกอฮอล์เจล 70% ในพื้นที่บริการต่าง ๆ | √ | √ | |

| ประเภทพื้นที่ | มาตรการจาก กระทรวงสาธารณสุข | โครงการ วิชดอม 101 | โครงการ สามย่าน มิตรทาวน์ | หมายเหตุ |
|------------------------------|--|--------------------------|---------------------------------|--|
| | 1.3.5 เว้นระยะ ระหว่างกันอย่างน้อย 1 เมตรเพื่อลดการ ใกล้ชิดระหว่างออก กำลังกาย | √ | √ | <u>โครงการวิชดอม 101</u> ทางโครงการได้มีการใช้ แอปพลิเคชันในการจอง การจองการใช้พื้นที่ ส่วนกลาง และจำกัดเวลา ของผู้ใช้งานเพื่อควบคุม จำนวนคนไม่ให้เกิดความ แออัด และกำหนดเวลา การใช้บริการ |
| 2. พื้นที่กึ่งส่วนตัว | | | | |
| 2.1 อาคาร สำนักงาน | 2.2.1 กำหนดเส้นทาง เข้า-ออกสถาน ประกอบการให้ ชัดเจน | √ | √ | |
| | 2.2.2 จัดตั้งจุดคัด กรอง | √ | √ | |
| | 2.2.3 จัดตั้งเจล แอลกอฮอล์ไว้บริการ ในบริเวณต่าง ๆ | √ | √ | |
| | 2.2.4 ควบคุมจำนวน ผู้ปฏิบัติงานมิให้ แออัด โดยลดการ รวมกลุ่มระหว่าง บุคคล | √ | √ | <u>โครงการวิชดอม 101</u> <u>และโครงการสามย่าน</u> <u>มิตรทาวน์</u> ลิปต์โดยสาร: กำหนดให้ สามารถใช้บริการสูงสุด 6 คน/ครั้ง |

| ประเภทพื้นที่ | มาตรการจาก กระทรวงสาธารณสุข | โครงการ วิชดอม 101 | โครงการ สามย่าน มิตรทาวน์ | หมายเหตุ |
|---------------|--|--------------------------|---------------------------------|--|
| | 2.2.5 จัดให้มี ระยะห่างภายในอย่างน้อย 1 เมตรโดยมี สัญลักษณ์ที่ชัดเจน บริเวณ จุดนั่งพัก จุด รับประทานอาหาร | √ | √ | |
| | 2.2.6 จัดให้มีภาชนะ รองรับมูลฝอย ประเภทต่าง ๆ ที่ สะอาด สภาพดี และ มีฝาปิด | √ | √ | |
| | 2.2.7 กำหนดให้มี การทำความสะอาด พื้นที่ส่วนกลางเป็น ประจำทุกวัน และ เพิ่มความถี่ในจุดเสี่ยง โดยใช้น้ำยาฆ่าเชื้อ เช็ดทำความสะอาด บริเวณที่มักจะมีการ สัมผัสร่วมกันบ่อยๆ | √ | √ | <p><u>โครงการวิชดอม 101</u> <u>และโครงการสามย่าน</u> <u>มิตรทาวน์</u></p> <p>เน้นทำความสะอาดโดย การเช็ดด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อที่ จุดร่วมสัมผัสทุกๆ 30 นาที</p> <p><u>โครงการสามย่านมิตร</u> <u>ทาวน์</u></p> <p>ใช้หุ่นยนต์ UV Emitter เดินรอบอาคารเพื่อฆ่าเชื้อ ไวรัสโควิด-19</p> |

| ประเภทพื้นที่ | มาตรการจาก กระทรวงสาธารณสุข | โครงการ วิชดอม 101 | โครงการ สามย่าน มิตรทาวน์ | หมายเหตุ |
|--------------------------|---|--------------------------|---------------------------------|----------|
| 3. พื้นที่สาธารณะ | | | | |
| 3.1 ร้านค้า | 3.1.1 จัดตั้งจุด ลงทะเบียนก่อนเข้า และออกจากสถานที่ | √ | √ | |
| | 3.1.2 จัดให้มีจุดคัด กรองก่อนเข้าสถานที่ | √ | √ | |
| | 3.1.3 จัดให้มีจุดล้าง มือเจลแอลกอฮอล์ ในบริเวณพื้นที่บริการ ต่างๆ อย่างน้อย 1 จุดต่อระยะทาง 100 เมตร | √ | √ | |
| | 3.1.4 ทำสัญลักษณ์ เว้นระยะห่างของจุด บริการอย่างน้อย 1 เมตรในบริเวณที่มีที่ นั่งหรือมีการต่อคิว | √ | √ | |
| | 3.1.5 จัดให้มีจุด บริการหน้ากาก อนามัย | √ | √ | |
| | 3.1.6 พิจารณาให้มี ช่องทางเข้าออก ที่นั่ง รอและที่จอดรถ เฉพาะสำหรับผู้ส่ง อาหารและสินค้า | √ | √ | |

| ประเภทพื้นที่ | มาตรการจาก กระทรวงสาธารณสุข | โครงการ วิชดอม 101 | โครงการ สามย่าน มิตรทาวน์ | หมายเหตุ |
|---------------|---|--------------------------|---------------------------------|--|
| | 3.1.7 จัดให้มีกล่อง วงจรปิดเพื่อใช้ในการ บันทึกภาพและการใช้ บริการต่าง ๆ รอบ สถานที่ พร้อมระบบ แจ้งเตือนหากไม่ ปฏิบัติตามมาตรการ | √ | √ | |
| | 3.1.8 กำหนดให้มี การทำความสะอาด พื้นที่ส่วนกลางเป็น ประจำทุกวัน และ เพิ่มความถี่ในจุดเสี่ยง โดยใช้น้ำยาฆ่าเชื้อ เช็ดทำความสะอาด บริเวณที่มักจะมีการ สัมผัสร่วมกันบ่อย ๆ | √ | √ | โครงการวิชดอม 101 และโครงการสามย่าน มิตรทาวน์ เน้นทำความสะอาดโดย การเช็ดด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อที่ จุดร่วมสัมผัสทุก ๆ 30 นาที |

จากการสำรวจจากข้อบังคับของมาตรการจากกระทรวงสาธารณสุขนั้น ทั้ง 2 โครงการได้มีการปฏิบัติตามมาตรการอย่างเคร่งครัด แต่โครงการสามย่านมิตรทาวน์มีติดในข้อจำกัดของการแบ่งพื้นที่ทางเข้า และออกร่วมกับพื้นที่โรงแรมเนื่องจากฐานอาคารเป็นฐานเดียว และมีการร่วมใช้งานกับพื้นที่อื่น ๆ ดังนั้นจึงไม่สามารถที่จะจัดจุดรับของจากพนักงานเดลิเวอรี่ เนื่องจากส่งผลต่อภาพลักษณ์ที่ไม่ดีของโรงแรม ทางผู้วิจัยพบว่า ทั้ง 2 โครงการฯ ได้มีการป้องกันที่แน่นหนาจากมาตรการเพิ่มเติมเพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ใช้อาคาร โดยการเพิ่มการทำความสะอาดจุดเสี่ยงทุก 30 นาที โดยการเช็ดด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อ และการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการจัดการในพื้นที่สำหรับโครงการวิชดอม 101 เช่น การใช้แอปพลิเคชันในการจองพื้นที่ส่วนกลางเพื่อลดความหนาแน่นของผู้ใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและในขณะเดียวกันสามารถควบคุมเวลาในการใช้บริการเพื่อให้ลูกบ้านที่ต้องการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกสามารถใช้บริการได้อย่างทั่วถึง และ

โครงการสามย่านมิตรทาวน์ได้มีการนำหุ่นยนต์ UV Emitter เพื่อเป็นการลดเชื้อไวรัสโควิด-19 ภายในอาคารได้อย่างทั่วถึง



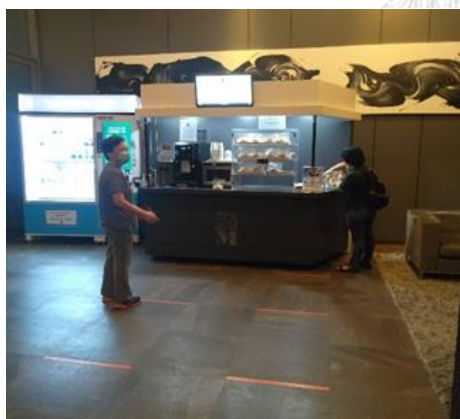
ภาพที่ 33

วัดอุณหภูมิของลูกบ้านก่อนขึ้นอาคาร
โครงการวิซดอม 101
(ที่มา: MQDC Courtesy Service)



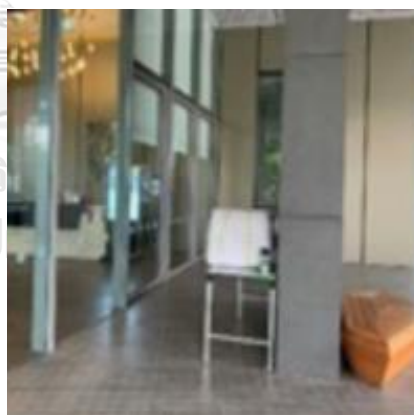
ภาพที่ 34

การแยกทิ้งขยะติดเชื้อภายในที่อยู่อาศัย
โครงการวิซดอม 101
(ที่มา: MQDC Courtesy Service)



ภาพที่ 35

การเว้นระยะห่างภายในที่อยู่อาศัย
โครงการวิซดอม 101
(ที่มา: MQDC Courtesy Service)



ภาพที่ 36

จุดฉีดพ่นสินค้าและพัสดุภายใน
โครงการวิซดอม 101
(ที่มา: MQDC Courtesy Service)



ภาพที่ 37

จุดรับสินค้าและพัสดุภายในที่อยู่อาศัย
โครงการวิซดอม 101
(ที่มา: MQDC Courtesy Service)



ภาพที่ 38

จุดบริการเจลแอลกอฮอล์ในที่อยู่อาศัย
โครงการวิซดอม 101
(ที่มา: MQDC Courtesy Service)



ภาพที่ 39

จุดรับสินค้าจากพนักงานเดลิเวอรี่ที่จุดรับ-ส่ง
หน้าที่อยู่อาศัยโครงการวิซดอม 101
(ที่มา: ผู้วิจัย)



ภาพที่ 40

ที่จอดรถพนักงานเดลิเวอรี่ด้านหน้าที่อยู่
อาศัยโครงการวิซดอม 101
(ที่มา: ผู้วิจัย)



ภาพที่ 41

ระยะห่างทางสังคมในลิฟต์โดยสารภายในที่อยู่อาศัยโครงการวิซดอม 101

(ที่มา: MQDC Courtesy Service)



ภาพที่ 42

บริการจำหน่ายหน้ากากอนามัยและเจลแอลกอฮอล์ภายในที่อยู่อาศัยโครงการวิซดอม 101

(ที่มา: MQDC Courtesy Service)



ภาพที่ 43

การเว้นระยะห่างภายในพื้นที่อาคารสำนักงานโครงการวิซดอม 101

(ที่มา: ผู้วิจัย)



ภาพที่ 44

การเว้นระยะห่างของโต๊ะทำงานในส่วนของพื้นที่ทำงานยืดหยุ่นโครงการวิซดอม 101

(ที่มา: Facebook True Digital Park)



ภาพที่ 45

การตรวจวัดอุณหภูมิก่อนเข้าพื้นที่ร้านค้า
โครงการวิซดอม 101
(ที่มา: Facebook : 101True Digital Park)



ภาพที่ 46

การติดฉากกั้นโซนร้านอาหารภายในร้านค้าโครงการ
วิซดอม 101
(ที่มา: Facebook : 101True Digital Park)



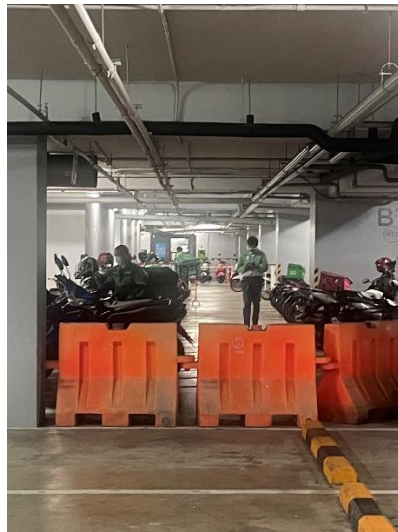
ภาพที่ 47

การเว้นระยะห่างในพื้นที่ส่วนกลางโซนร้านค้า
โครงการวิซดอม 101
(ที่มา: ผู้วิจัย)



ภาพที่ 48

การเว้นระยะห่างในพื้นที่โรงอาหาร
โครงการวิซดอม 101
(ที่มา: ผู้วิจัย)



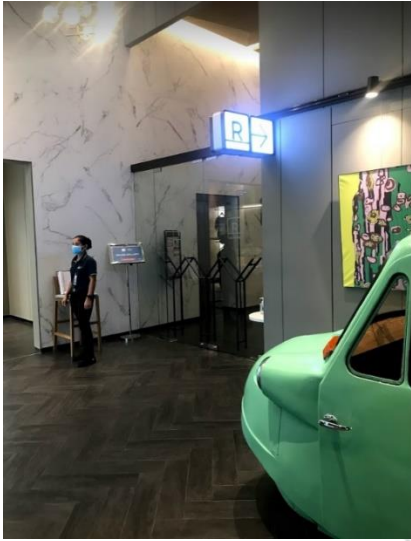
ภาพที่ 49

การจัดพื้นที่จอดรถสำหรับพนักงานเดลิเวอรี่
ในพื้นที่ร้านค้าโครงการวิชดอม 101
(ที่มา: ผู้วิจัย)

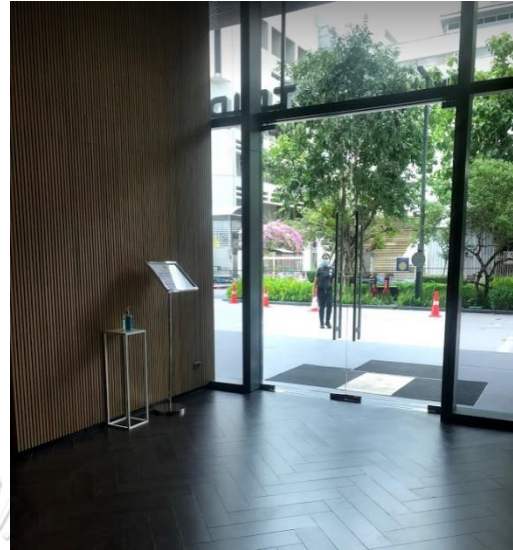


ภาพที่ 50

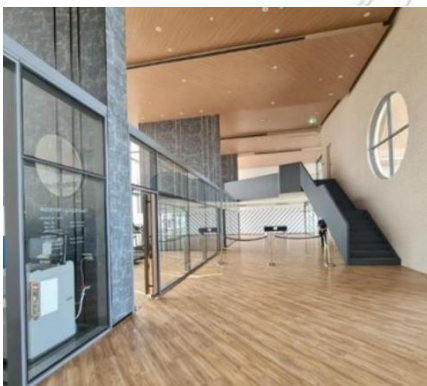
การเว้นระยะห่างสำหรับรออาหารของ
พนักงานเดลิเวอรี่ในพื้นที่ส่วนกลางโซน
ร้านค้าโครงการวิชดอม 101
(ที่มา: ผู้วิจัย)



ภาพที่ 51
การคัดกรองก่อนขึ้นอาคารที่อยู่อาศัย
โครงการสามย่านมิตรทาวน์
(ที่มา: ผู้วิจัย)



ภาพที่ 52
การบริการจุดเจลแอลกอฮอล์ในจุดที่มีสัมผัสสูง
ในที่อยู่อาศัยโครงการสามย่านมิตรทาวน์
(ที่มา: ผู้วิจัย)



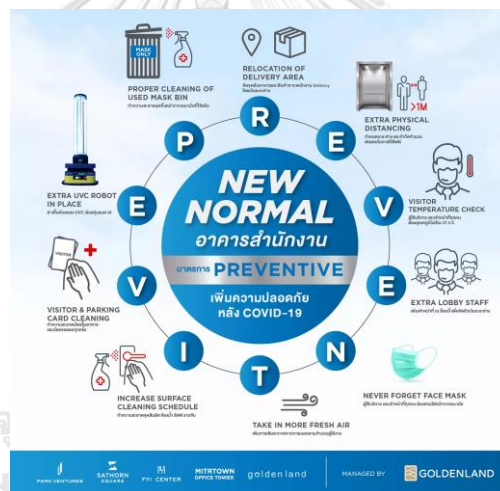
ภาพที่ 53
การปิดพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนในที่อยู่อาศัย
เพื่อลดความแออัด
โครงการสามย่านมิตรทาวน์
(ที่มา: Livinginsider)



ภาพที่ 54
การเว้นระยะห่างในพื้นที่ส่วนกลางในที่อยู่อาศัย
โครงการวิซดอม 101
(ที่มา: Livinginsider)



ภาพที่ 55 การเว้นระยะห่างทางสังคมภายในอาคารสำนักงาน โครงการสามย่านมิตรทาวน์
(ที่มา: ผู้วิจัย)



ภาพที่ 56 มาตรการความปลอดภัยของผู้ใช้บริการอาคารสำนักงาน โครงการสามย่านมิตรทาวน์
(ที่มา: Thinkofliving.com)



ภาพที่ 57

การทำความสะอาดในจุดสัมผัสสูง
ภายในพื้นที่โซนร้านค้า
(ที่มา: ผู้วิจัย)



ภาพที่ 58

การเว้นระยะห่างหน้าร้านค้า
โครงการสามย่านมิตรทาวน์
(ที่มา: ผู้วิจัย)

5.2 ศึกษาความพึงพอใจต่อการจัดการอาคารในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น

5.2.1 กลุ่มผู้ใช้อาคารในพื้นที่ที่อยู่อาศัย

1. ข้อมูลทั่วไป

ตารางที่ 15 กลุ่มตัวอย่างในการเก็บข้อมูลผู้ใช้พื้นที่อาคารที่อยู่อาศัยของโครงการวิซดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์

| ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม | โครงการวิซดอม 101 (N=61) | โครงการสามย่านมิตรทาวน์ (N=42) | รวม (N=103) |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------|
| 1. เพศ | | | |
| ชาย | 27 (44%) | 19 (45%) | 46 (45%) |
| หญิง | 34 (56%) | 23 (55%) | 57 (55%) |

| ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบ แบบสอบถาม | โครงการวิชดอม 101 (N=61) | โครงการสามย่าน มิตรทาวน์ (N=42) | รวม (N=103) |
|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------|
| 2.อายุ | | | |
| ต่ำกว่า 18 ปี | 0 (0%) | 1 (2%) | 1 (1%) |
| 18-30 ปี | 12 (20%) | 9 (21%) | 21 (20%) |
| 31-40 ปี | 18 (30%) | 13 (31%) | 31 (30%) |
| 41-50 ปี | 23 (38%) | 14 (33%) | 37 (36%) |
| 51-60 ปี | 4 (7%) | 5 (12%) | 9 (9%) |
| 60 ปีขึ้นไป | 4 (7%) | 0 (0%) | 4 (4%) |

2. ความพึงพอใจในการจัดกายภาพ

| ปัจจัยในการจัดการ | โครงการ | ระดับความพึงพอใจ | | | | | | \bar{X} |
|--|------------------|------------------|-----------|-----|---------|------|------------|-----------|
| | | N | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | |
| | | 103 | มากที่สุด | มาก | ปานกลาง | น้อย | น้อยที่สุด | |
| 1. การจัดจุดคัดกรองทุกทางเข้า-ออก | วิซดอม 101 | 61 | 0 | 14 | 41 | 6 | 0 | 3.13 |
| | | | 0% | 23% | 67% | 10% | 0% | |
| | สามย่านมิตรทาวน์ | 42 | 0 | 13 | 20 | 9 | 0 | 3.1 |
| | | | 0% | 31% | 48% | 21% | 0% | |
| | รวม | 103 | 0 | 27 | 61 | 15 | 0 | 3.12 |
| | | | 0% | 26% | 59% | 15% | 0% | |
| 2. เว้นระยะห่างระหว่างบุคคลอย่างน้อย 1-2 เมตร และลดความแออัดในบริเวณต่าง ๆ | วิซดอม 101 | 61 | 0 | 15 | 32 | 14 | 0 | 3.02 |
| | | | 0% | 25% | 52% | 23% | 0% | |
| | สามย่านมิตรทาวน์ | 42 | 0 | 15 | 19 | 8 | 0 | 3.17 |
| | | | 0% | 36% | 45% | 19% | 0% | |
| | รวม | 103 | 0 | 30 | 51 | 22 | 0 | 3.10 |
| | | | 0% | 29% | 50% | 21% | 0% | |
| 3. จัดให้มีจุดบริการเจลแอลกอฮอล์ 70% ตรงจุดเข้า-ออกต่าง ๆ | วิซดอม 101 | 61 | 0 | 14 | 34 | 11 | 2 | 2.98 |
| | | | 0% | 23% | 56% | 18% | 3% | |
| | สามย่านมิตรทาวน์ | 42 | 0 | 12 | 25 | 5 | 0 | 3.17 |
| | | | 0% | 29% | 60% | 12% | 0% | |
| | รวม | 103 | 0 | 26 | 59 | 16 | 2 | 3.08 |
| | | | 0% | 25% | 57% | 16% | 2% | |
| | | | 0% | 37% | 42% | 20% | 1% | |

| ปัจจัยในการจัดการ | โครงการ | ระดับความพึงพอใจ | | | | | \bar{X} | |
|---|------------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | | N | 5 | 4 | 3 | 2 | | 1 |
| | | 103 | มากที่สุด | มาก | ปานกลาง | น้อย | | น้อยที่สุด |
| 4.การกำหนดให้มีการทำความสะอาดพื้นในส่วนกลางเป็นประจำทุกวัน และเพิ่มความถี่ในจุดเสี่ยงโดยใช้น้ำยาฆ่าเชื้อเช็ดทำความสะอาดบริเวณที่มักจะมีการสัมผัสร่วมกันบ่อย ๆ | วิซดอม 101 | 61 | 0 0% | 21 34% | 25 41% | 15 25% | 0 0% | 3.1 |
| | สามย่านมิตรทาวน์ | 42 | 0 0% | 17 40% | 18 43% | 6 14% | 1 2% | 3.21 |
| | รวม | 103 | 0 0% | 38 37% | 43 42% | 21 20% | 1 1% | 3.16 |

จากการสำรวจผู้ใช้อาคารที่อยู่อาศัยที่ทำแบบสอบถามทั้ง 2 โครงการฯ จำนวน 103 คน (โครงการวิซดอม 101 จำนวน 61 คน และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ จำนวน 42 คน) พบว่าผู้ใช้อาคารที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็น หญิง ร้อยละ 55 อยู่ในช่วงอายุ 41-50 ปี ร้อยละ 36 มีความพึงพอใจในปัจจัยการจัดการที่อยู่อาศัยมากที่สุด 2 ลำดับ ได้แก่ กำหนดให้มีการทำความสะอาดพื้นในส่วนกลางเป็นประจำทุกวัน และเพิ่มความถี่ในจุดเสี่ยงโดยใช้น้ำยาฆ่าเชื้อเช็ดทำความสะอาดบริเวณที่มักจะมีการสัมผัสร่วมกันบ่อย ๆ ($\bar{X} = 3.16$) และการจัดจุดคัดกรองทุกทางเข้า-ออก ($\bar{X} = 3.12$)

5.2.2 กลุ่มผู้ใช้อาคารในพื้นที่อาคารสำนักงาน

1. ข้อมูลทั่วไป

ตารางที่ 16 กลุ่มตัวอย่างในการเก็บข้อมูลผู้ใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของโครงการวิซดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์

| ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม | โครงการวิซดอม 101 (N=65) | โครงการสามย่านมิตรทาวน์ (N=74) | รวม (N=139) |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------|
| 1.เพศ | | | |
| ชาย | 29 (43%) | 31 (42%) | 60 (43%) |
| หญิง | 36 (55%) | 43 (58%) | 79 (57%) |
| 2.อายุ | | | |
| ต่ำกว่า 18 ปี | 1 (2%) | 1 (1%) | 2 (1%) |
| 18-30 ปี | 25 (38%) | 27 (37%) | 52 (37%) |
| 31-40 ปี | 24 (37%) | 23 (31%) | 47 (34%) |
| 41-50 ปี | 13 (20%) | 16 (22%) | 29 (21%) |
| 51-60 ปี | 2 (3%) | 5 (7%) | 7 (5%) |
| 60 ปีขึ้นไป | 0 (0%) | 2 (3%) | 2 (1%) |

2. ความพึงพอใจในการจัดกายภาพ

| ปัจจัยในการจัดการ | โครงการ | ระดับความพึงพอใจ | | | | | | \bar{X} |
|--|------------------|------------------|-----------|-----|---------|------|------------|-----------|
| | | N | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | |
| | | 139 | มากที่สุด | มาก | ปานกลาง | น้อย | น้อยที่สุด | |
| 1. การจัดจุดคัดกรองทุกทางเข้า-ออก | วิซดอม 101 | 65 | 12 | 31 | 20 | 2 | 0 | 3.82 |
| | | | 18% | 48% | 31% | 3% | 0% | |
| | สามย่านมิตรทาวน์ | 74 | 20 | 26 | 20 | 7 | 1 | 3.53 |
| | | | 27% | 35% | 27% | 9% | 1% | |
| รวม | 139 | 32 | 57 | 40 | 9 | 1 | 3.68 | |
| | | 23% | 41% | 29% | 6% | 1% | | |
| 2. เว้นระยะห่างระหว่างบุคคลอย่างน้อย 1-2 เมตร และลดความแออัดในบริเวณต่าง ๆ | วิซดอม 101 | 65 | 26 | 17 | 20 | 2 | 0 | 4.03 |
| | | | 40% | 26% | 31% | 3% | 0% | |
| | สามย่านมิตรทาวน์ | 74 | 17 | 24 | 29 | 4 | 0 | 3.73 |
| | | | 23% | 32% | 39% | 5% | 0% | |
| รวม | 139 | 43 | 41 | 49 | 6 | 0 | 3.88 | |
| | | 31% | 29% | 35% | 4% | 0% | | |
| 3. จัดให้มีจุดบริการเจลแอลกอฮอล์ 70% ตรงจุดเข้า-ออกต่าง ๆ | วิซดอม 101 | 65 | 11 | 23 | 25 | 6 | 0 | 3.6 |
| | | | 17% | 35% | 38% | 9% | 0% | |
| | สามย่านมิตรทาวน์ | 74 | 14 | 30 | 24 | 6 | 0 | 3.7 |
| | | | 19% | 41% | 32% | 8% | 0% | |
| | รวม | 139 | 25 | 53 | 49 | 12 | 0 | 3.65 |
| | | | 18% | 38% | 35% | 9% | 0% | |
| 30% | | | 34% | 26% | 9% | 1% | | |

| ปัจจัยในการจัดการ | โครงการ | ระดับความพึงพอใจ | | | | | \bar{X} | |
|--|---------|------------------|-----------|-----|---------|------|------------|------|
| | | N | 5 | 4 | 3 | 2 | | 1 |
| | | 139 | มากที่สุด | มาก | ปานกลาง | น้อย | น้อยที่สุด | |
| 4.กำหนดให้มีการทำความสะอาดสะอาดพื้นที่ส่วนกลางเป็นประจำทุกวัน และเพิ่มความถี่ในจุดเสี่ยงโดยใช้น้ำยาฆ่าเชื้อเช็ดทำความสะอาดบริเวณที่มักจะมี การสัมผัส ร่วมกันบ่อย ๆ | วิซดอม | 65 | 22 | 21 | 16 | 6 | 0 | 3.91 |
| | 101 | | 34% | 32% | 25% | 9% | 0% | |
| | สามย่าน | 74 | 20 | 26 | 20 | 7 | 1 | 3.77 |
| มิตร ทาวน์ | 27% | | 35% | 27% | 9% | 1% | | |
| | รวม | 139 | 42 | 47 | 36 | 13 | 1 | 3.84 |
| | | | 30% | 34% | 26% | 9% | 1% | |

จากการสำรวจผู้ใช้อาคารสำนักงานที่ทำแบบสอบถามทั้ง 2 โครงการฯ จำนวน 139 คน (โครงการวิซดอม 101 จำนวน 65 คน และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ จำนวน 74 คน) พบว่าผู้ใช้ อาคารที่อยู่ใช้อาคารส่วนใหญ่เป็น หญิง ร้อยละ 57 อยู่ในช่วงอายุ 18-30 ปี ร้อยละ 37 มีความพึงพอใจในปัจจัยการจัดการอาคารสำนักงานมากที่สุด 2 ลำดับ ได้แก่ เว้นระยะห่างระหว่างบุคคล อย่าง น้อย 1-2 เมตร และลดความแออัดในบริเวณต่าง ๆ ($\bar{X} = 3.88$) และกำหนดให้มีการทำความสะอาด พื้นที่ส่วนกลางเป็นประจำทุกวัน และเพิ่มความถี่ในจุดเสี่ยงโดยใช้น้ำยาฆ่าเชื้อเช็ดทำความสะอาด บริเวณที่มักจะมี การสัมผัส ร่วมกันบ่อย ๆ ($\bar{X} = 3.84$)

5.2.3 กลุ่มผู้ใช้อาคารในพื้นที่ร้านค้า

1. ข้อมูลทั่วไป

ตารางที่ 17 กลุ่มตัวอย่างในการเก็บข้อมูลผู้ใช้พื้นที่ร้านค้าของโครงการวิซดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์

| ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม | โครงการวิซดอม 101 (N=74) | โครงการสามย่านมิตรทาวน์ (N=84) | รวม (N= 158) |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| 1.เพศ | | | |
| ชาย | 30 (41%) | 27 (32%) | 57 (36%) |
| หญิง | 44 (59%) | 57 (68%) | 101 (64%) |
| 2.อายุ | | | |
| ต่ำกว่า 18 ปี | 3 (4%) | 1 (1%) | 4 (3%) |
| 18-30 ปี | 27 (37%) | 48 (57%) | 75 (47%) |
| 31-40 ปี | 21 (28%) | 25 (30%) | 46 (29%) |
| 41-50 ปี | 15 (20%) | 9 (11%) | 24 (15%) |
| 51-60 ปี | 7 (10%) | 1 (1%) | 8 (5%) |
| 60 ปีขึ้นไป | 1 (1%) | 0 (0%) | 1 (1%) |

2. ความพึงพอใจในการจัดกายภาพ

| ปัจจัยในการจัดการ | โครงการ | ระดับความพึงพอใจ | | | | | | \bar{X} |
|---|------------------|------------------|-----------|-----|---------|------|------------|-----------|
| | | N | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | |
| | | 158 | มากที่สุด | มาก | ปานกลาง | น้อย | น้อยที่สุด | |
| 1. การจัดจุดคัดกรองทุกทางเข้า-ออก | วิซดอม 101 | 74 | 12 | 30 | 26 | 4 | 2 | 3.74 |
| | | | 16% | 41% | 35% | 5% | 3% | |
| | สามย่านมิตรทาวน์ | 84 | 17 | 27 | 21 | 8 | 11 | 3.35 |
| | 20% | | 32% | 25% | 10% | 13% | | |
| รวม | 158 | 29 | 57 | 47 | 12 | 13 | 3.55 | |
| | | | 18% | 36% | 30% | 8% | 8% | |
| 2. เว้นระยะห่างระหว่างบุคคล อย่างน้อย 1-2 เมตร และลดความแออัดในบริเวณต่าง ๆ | วิซดอม 101 | 74 | 21 | 21 | 20 | 9 | 3 | 3.65 |
| | | | 28% | 28% | 27% | 12% | 4% | |
| | สามย่านมิตรทาวน์ | 84 | 28 | 28 | 15 | 8 | 5 | 3.79 |
| | 33% | | 33% | 18% | 10% | 6% | | |
| รวม | 158 | 49 | 49 | 35 | 17 | 8 | 3.72 | |
| | | | 31% | 31% | 22% | 11% | 5% | |
| 3. จัดให้มีจุดบริการเจลแอลกอฮอล์ 70% ตรงจุดเข้า-ออกต่าง ๆ | วิซดอม 101 | 74 | 14 | 22 | 31 | 5 | 2 | 3.53 |
| | | | 19% | 30% | 42% | 7% | 3% | |
| | สามย่านมิตรทาวน์ | 84 | 23 | 29 | 23 | 6 | 3 | 3.75 |
| | 27% | | 35% | 27% | 7% | 4% | | |
| รวม | 158 | 37 | 51 | 54 | 11 | 5 | 3.64 | |
| | | 23% | 32% | 34% | 7% | 3% | | |
| | | | 27% | 37% | 19% | 14% | 3% | |

| ปัจจัยในการจัดการ | โครงการ | ระดับความพึงพอใจ | | | | | \bar{X} | |
|--|---------|------------------|-----------|-----|---------|------|------------|------|
| | | N | 5 | 4 | 3 | 2 | | 1 |
| | | 158 | มากที่สุด | มาก | ปานกลาง | น้อย | น้อยที่สุด | |
| 4.กำหนดให้มีการทำความสะอาดสะอาดพื้นที่ส่วนกลางเป็นประจำทุกวัน และเพิ่มความถี่ในจุดเสี่ยงโดยใช้น้ำยาฆ่าเชื้อเช็ดทำความสะอาดบริเวณที่มักจะมี การสัมผัส ร่วมกันบ่อย ๆ | วิซดอม | 74 | 21 | 29 | 11 | 10 | 3 | 3.64 |
| | 101 | | 28% | 39% | 15% | 14% | 4% | |
| | สามย่าน | 84 | 21 | 30 | 19 | 12 | 2 | 3.67 |
| มิตร ทาวน์ | 25% | | 36% | 23% | 14% | 2% | | |
| | รวม | 158 | 42 | 59 | 30 | 22 | 5 | 3.66 |
| | | | 27% | 37% | 19% | 14% | 3% | |

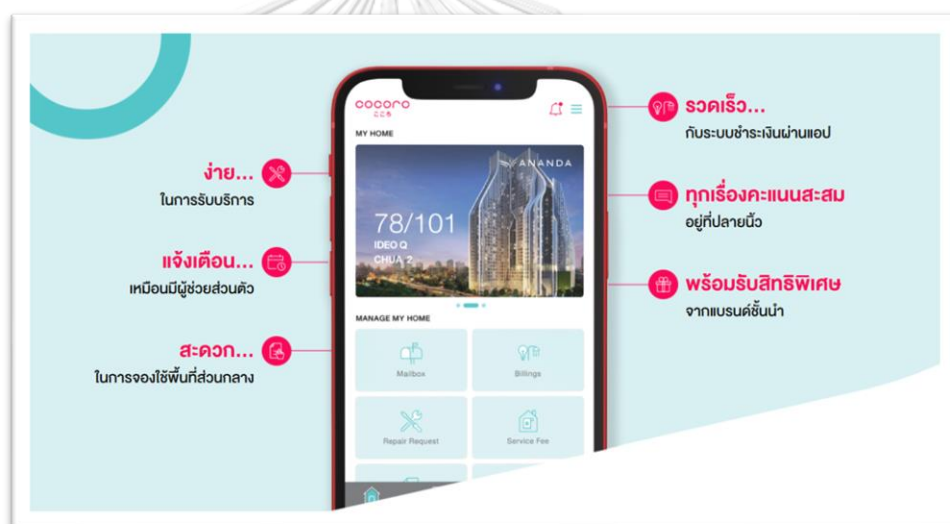
จากการสำรวจผู้ใช้พื้นที่ร้านค้าที่ทำแบบสอบถามทั้ง 2 โครงการฯ จำนวน 158 คน (โครงการวิซดอม 101 จำนวน 74 คน และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ จำนวน 84 คน) พบว่าผู้ใช้ อาคารที่อยู่ใช้อาคารส่วนใหญ่เป็น หญิง ร้อยละ 64 อยู่ในช่วงอายุ 18-30 ปี ร้อยละ 47 มีความพึงพอใจในปัจจัยการจัดการพื้นที่ร้านค้ามากที่สุด 2 ลำดับ ได้แก่ เว้นระยะห่างระหว่างบุคคล อย่างน้อย 1-2 เมตร และลดความแออัดในบริเวณต่างๆ ($\bar{X} = 3.72$) และกำหนดให้มีการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางเป็นประจำทุกวัน และเพิ่มความถี่ในจุดเสี่ยงโดยใช้น้ำยาฆ่าเชื้อเช็ดทำความสะอาดบริเวณที่ มักจะมีการสัมผัสร่วมกันบ่อยๆ ($\bar{X} = 3.66$)

5.3 เพื่อเสนอแนวทางการจัดการอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น

จากการสอบถามผู้ใช้อาคารภายในโครงการรูปแบบผสมทั้ง 2 โครงการพบว่าปัจจัยที่ก่อให้เกิดความพึงพอใจมากที่สุดในการจัดการอาคาร คือ **การเว้นระยะห่างระหว่างบุคคล เพื่อลดความแออัด และความสะอาดของจุดสัมผัสร่วม** ดังนั้นจึงสามารถนำปัจจัยเหล่านี้มาพัฒนาในการออกแบบ และการเลือกอุปกรณ์ในการใช้งานเพื่อเป็นการลดการสัมผัส เพื่อให้เหมาะกับการใช้งานตามวิถีชีวิตที่เปลี่ยนไป และสามารถสร้างมูลค่าให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ดังนี้

5.3.1 การเว้นระยะห่างเพื่อลดความแออัด

1. การใช้แอปพลิเคชันในการจองใช้พื้นที่ส่วนกลาง หรือห้องประชุมเพื่อช่วยการควบคุมจำนวนคนไม่ให้เกิดความแออัด



ภาพที่ 59 แอปพลิเคชันสำหรับจองพื้นที่ส่วนกลาง
(ที่มา : <https://www.ananda.co.th/cocoroapp/>)

2. นำที่ฝากของอัจฉริยะมาไว้ในส่วนล็อบบี้ของอาคารเพื่อสามารถฝากของให้ผู้เช่า หรือผู้พักอาศัยเพื่อลดความแออัดในการรับของจากนิติบุคคลและลดความเสี่ยงในการแพร่กระจายของไวรัสโควิด-19



ภาพที่ 60 ที่ฝากของอัจฉริยะ

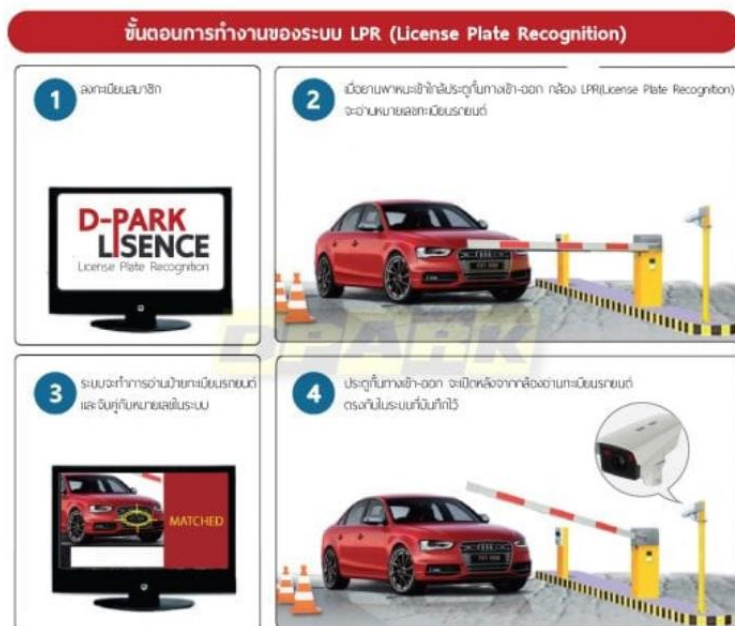
(ที่มา : <https://www.home.co.th/living/topic-52577>)

5.3.2 ความสะอาดของจุดสัมผัสร่วม

1. เปลี่ยนระบบกล้องอ่านป้ายทะเบียน LPR ในลานจอดรถ

ระบบกล้องอ่านป้ายทะเบียน LPR หรือ License Plate Recognition ซึ่งเป็นระบบที่นำปัญญาประดิษฐ์ หรือ เอไอ (AI : Artificial Intelligence) เข้าช่วยในการตรวจจับและอ่านป้ายทะเบียนพร้อมสามารถบันทึกข้อมูลการเข้าออก พร้อมกับจับภาพของรถและทะเบียนรถได้ทันที และสามารถใช้ร่วมกับระบบคิดเงิน ในลานจอดรถ เพื่อช่วยกรอกเลขทะเบียนในการออกบัตรจอดรถ หรือ สลิปจอดรถ เพื่อเพิ่มความปลอดภัย และความสะดวกในการให้บริการ³⁷

³⁷ เว็บไซต์ DPARK, เรื่อง ระบบกล้องอ่านป้ายทะเบียน LPR, https://carparkcenter.com/barrier-gate-accessory/lpr_%E0%B8%A3%E0%B8%B0%E0%B8%9A%E0%B8%9A%E0%B8%81%E0%B8%A5%E0%B9%89%E0%B8%AD%E0%B8%87%E0%B8%AD%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%9B%E0%B9%89%E0%B8%B2%E0%B8%A2%E0%B8%97%E0%B8%B0%E0%B9%80%E0%B8%9A/

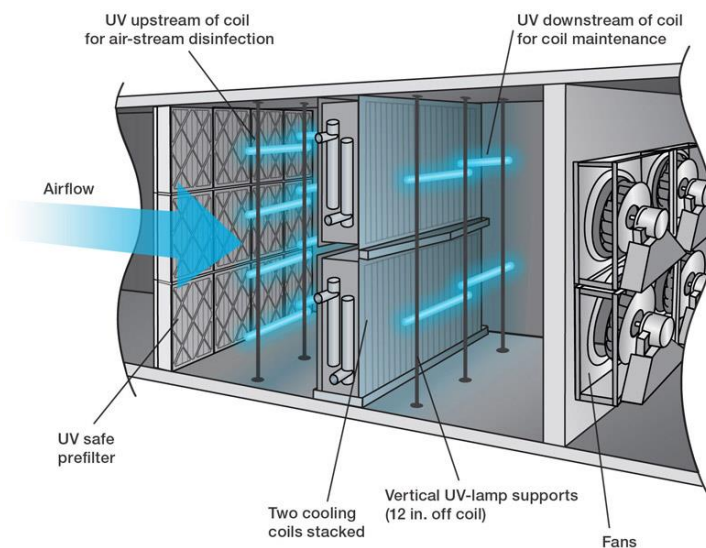


ภาพที่ 61 การทำงานของระบบ LPR เพื่อจดจำป้ายทะเบียนรถ
(ที่มา : <https://carparkcenter.com>)

2. การติดตั้งระบบยูวีในระบบแอร์รวม

เนื่องจากแสงยูวีสามารถใช้ฆ่าเชื้ออากาศที่อยู่ในระบบปิด ไม่มีการเคลื่อนไหวของอากาศ โดยจะต้องออกแบบให้บริเวณที่ต้องฆ่าเชื้อสัมผัสกับรังสีอย่างทั่วถึง หรือใช้การหมุนเวียนอากาศให้ผ่านหลอดกำเนิดรังสีเป็นต้นเพื่อเป็นการลดละอองที่สามารถจับกับไวรัสต่าง ๆ³⁸

³⁸ คณะเภสัชศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล, “การฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวีซี (UVC)”, พ.ศ. 2563, [https://pharmacy.mahidol.ac.th/th/knowledge/article/488/การฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวีซี\(UVC\)/](https://pharmacy.mahidol.ac.th/th/knowledge/article/488/การฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวีซี(UVC)/)



ภาพที่ 62 การทำงานของระบบยูวีในระบบแอร์รวม
(ที่มา : <https://www.dkhtailand.com/15130596/uv-in-hvac-ahu-fcu>)

3. การติดตั้งอุปกรณ์ดัดแปลงปุ่มลิฟต์ให้เป็นระบบไร้สัมผัส



ภาพที่ 63 แป้นเท้าเหยียบลิฟต์
(ที่มา <https://thestandard.co/new-normal-of-using-elevator/>)

4. ติดตั้งแผ่นพลาสติกเหยียบประตู



ภาพที่ 64 แผ่นพลาสติกเหยียบประตู

(ที่มา : https://www.khaosod.co.th/pr-news/news_3960312)

5. การใช้หุ่นยนต์ฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวี-ซี ฆ่าเชื้อในบริเวณต่างๆของอาคาร



ภาพที่ 65 หุ่นยนต์ฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวี-ซี

(ที่มา : <https://www.brandbuffet.in.th/2020/03/first-uvc-disinfection-robots-from-central-food-hall/>)

บทที่ 6

อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่องการจัดการโครงการรูปแบบผสมช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น : กรณีศึกษา โครงการวิชดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ สามารถอภิปรายผลได้ดังนี้

- 6.1 การสรุปผลการศึกษา
- 6.2 การอภิปรายผลของงานวิจัย
- 6.3 ข้อค้นพบในงานวิจัย
- 6.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย

6.1 สรุปผลการศึกษา

วัตถุประสงค์ที่ 1 เพื่อศึกษาสภาพกายภาพและการจัดการอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น

เนื่องด้วยลักษณะของอาคารโครงการวิชดอม 101 ที่มีฐานอาคารที่แยกกัน โดยภายในโครงการได้มีการแบ่งเป็นอาคารที่อยู่อาศัย และอาคารเชิงพาณิชย์กรรมที่ได้มีการรวมพื้นที่ร้านค้าและอาคารสำนักงานออกจากกัน และโครงการสามย่านมิตรทาวน์มีการรวมฐานอาคารของ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และร้านค้าไว้ที่เดียวกันนั้น ส่งผลให้โครงการสามย่านมิตรทาวน์ยากต่อการควบคุมความหนาแน่นของผู้ใช้อาคาร โดยเฉพาะในโซนร้านค้าเนื่องจากโซนร้านค้าเป็นศูนย์กลางในการเชื่อมต่อทางเข้า และออกระหว่างรถไฟฟ้าใต้ดิน อาคารสำนักงาน ที่อยู่อาศัย และอาคารจอดรถ ส่งผลให้เกิดการกระจุกตัวของผู้ใช้อาคารเป็นจำนวนมากในพื้นที่ร้านค้า ส่วนโครงการวิชดอม 101 เนื่องจากฐานอาคารที่แยกกันส่งผลให้เกิดการกระจุกตัวของคนในพื้นที่น้อยลงทำให้เกิดแบ่งการใช้พื้นที่ร่วมกันน้อยลง

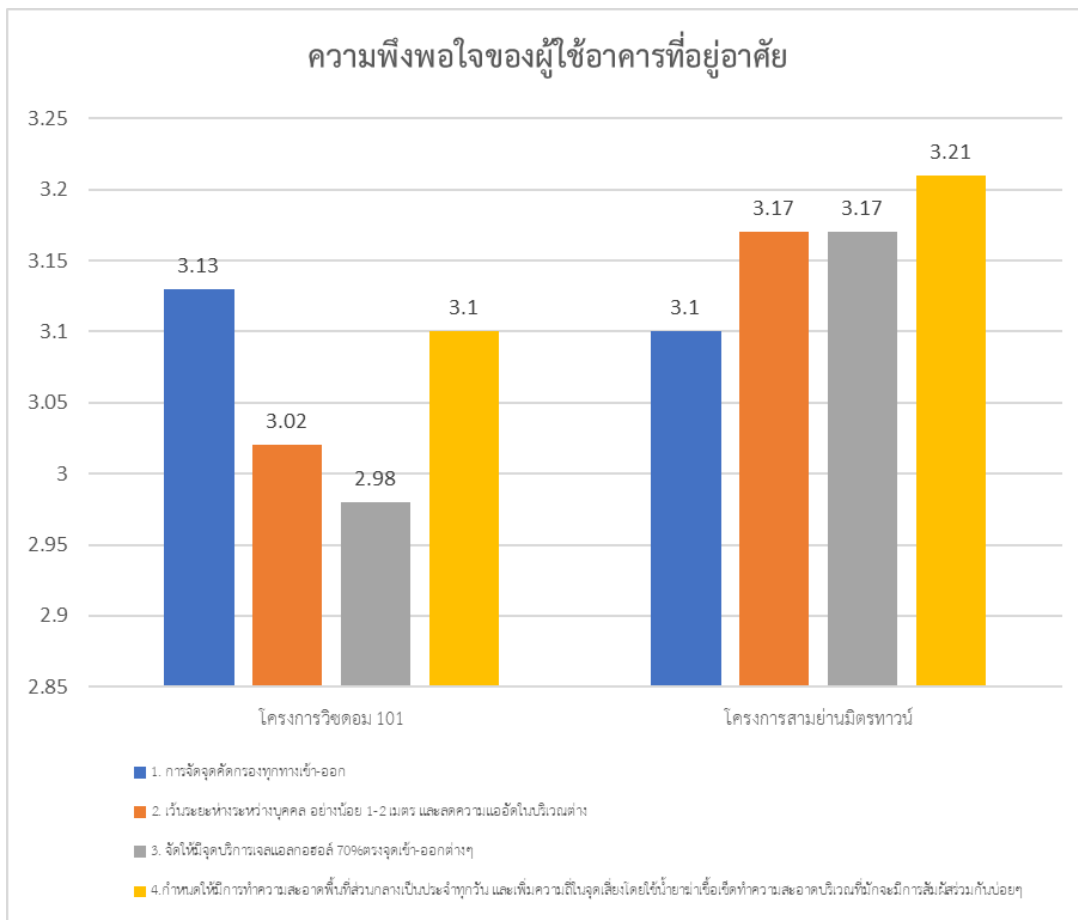
ทั้งนี้ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในช่วงต้นปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่าน ส่งผลให้ทางรัฐบาลได้มีการออกพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน เพื่อเป็นการบริหารควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในประเทศไทย ดังนั้นทางรัฐบาลจึงให้กระทรวงสาธารณสุขออกมาตรการเพื่อเป็นแนวทางที่จะต้องปฏิบัติในการจัดการด้านกายภาพ เพื่อสร้างความปลอดภัย และลดการติดเชื้อในการจัดการที่อยู่อาศัย สถานประกอบการและห้างสรรพสินค้าในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 และจากการสำรวจจากมาตรการของกระทรวงสาธารณสุข ทั้ง 2 โครงการฯได้มีการปฏิบัติตามมาตรการอย่างเคร่งครัด แต่เนื่องด้วย

โครงการสามย่านมิตรทาวน์มีข้อจำกัดในด้านโครงสร้างอาคารรวมเป็นฐานเดียว ส่งผลให้มีข้อจำกัดในการแบ่งใช้พื้นที่ร่วมกัน โดยเฉพาะทางเข้าและออกของอาคาร ดังนั้นในส่วนของพื้นที่ที่อยู่อาศัยที่มีการแบ่งห้องต้อนรับร่วมกับโรงแรม จึงไม่สามารถจัดพื้นที่รับของจากเดลิเวอรี่ ซึ่งการจัดพื้นที่รับของจากเดลิเวอรี่ค่อนข้างสำคัญ เนื่องด้วยพนักงานเดลิเวอรี่มีการเดินทางบ่อย ส่งผลให้สามารถรับเชื้อไวรัสโควิด-19 ได้ง่าย ด้วยเหตุผลที่ส่งผลต่อภาพลักษณ์และความปลอดภัยแก่ผู้ใช้โรงแรม และเพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ใช้บริการอาคาร ทั้ง 2 โครงการ จึงได้มีการป้องกันเพิ่มเติมมากกว่าที่มาตรการได้กำหนดโดยการเพิ่มการทำความสะอาดในจุดเสี่ยงมากขึ้น และการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการจัดการ เช่น การใช้แอปพลิเคชันในการจองใช้บริการในพื้นที่ส่วนกลางของที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นการลดความหนาแน่นของผู้ใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกและในขณะเดียวกันสามารถควบคุมเวลาในการใช้บริการเพื่อให้ลูกบ้านที่ต้องการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกสามารถใช้บริการได้อย่างทั่วถึง และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ได้มีการนำหุ่นยนต์ UV Emitter เพื่อเป็นการลดเชื้อไวรัสโควิด-19 ภายในอาคารได้อย่างทั่วถึง

วัตถุประสงค์ที่ 2 เพื่อศึกษาความพึงพอใจต่อการจัดการอาคารในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น

1. ความคิดเห็นจากผู้ใช้อาคารที่อยู่อาศัย

ผู้ใช้อาคารที่อยู่อาศัยที่ทำแบบสอบถามทั้ง 2 โครงการฯ จำนวน 103 คน (โครงการวิซดอม 101 จำนวน 61 คน และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ จำนวน 42 คน) พบว่าผู้ใช้อาคารที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็น หญิง ร้อยละ 55 อยู่ในช่วงอายุ 41-50 ปี ร้อยละ 36 ให้ความพึงพอใจในปัจจัยการจัดการที่อยู่อาศัยมากที่สุด ได้แก่ กำหนดให้มีการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางเป็นประจำทุกวัน และเพิ่มความถี่ในจุดเสี่ยงโดยใช้น้ำยาฆ่าเชื้อเช็ดทำความสะอาดบริเวณที่มักจะมีการสัมผัสร่วมกันบ่อยๆ และการจัดจุดคัดกรองทุกทางเข้า-ออก

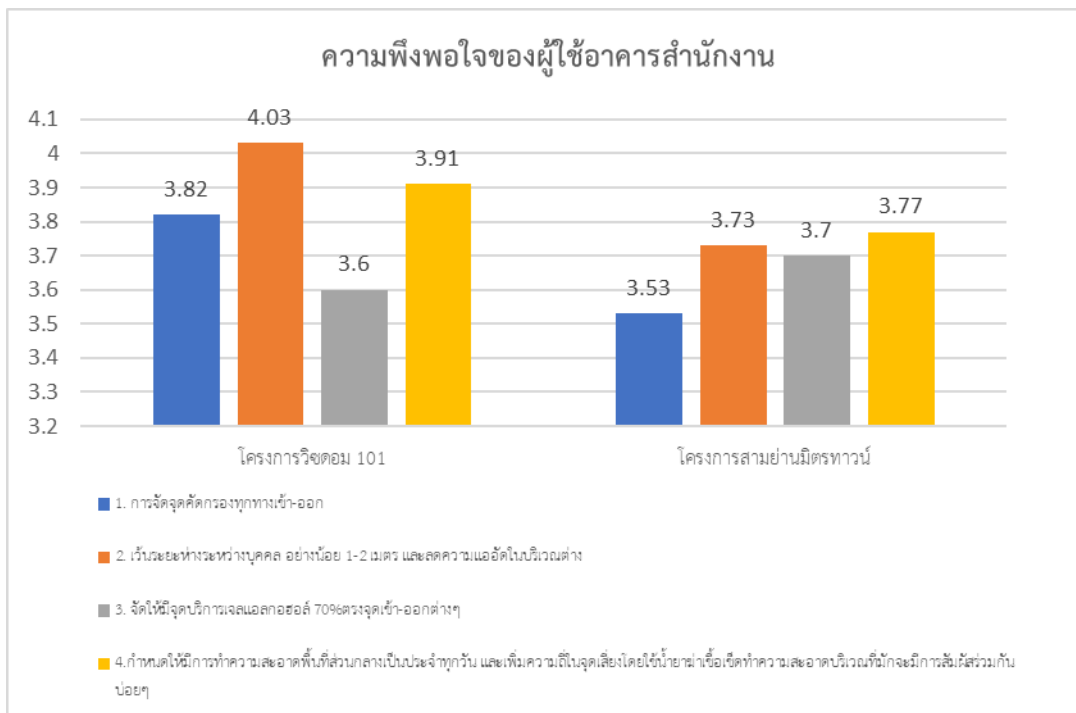


ภาพที่ 66 สัดส่วนความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารที่อยู่อาศัย

(ที่มา : ผู้วิจัย)

2. ความคิดเห็นจากผู้ใช้อาคารสำนักงาน

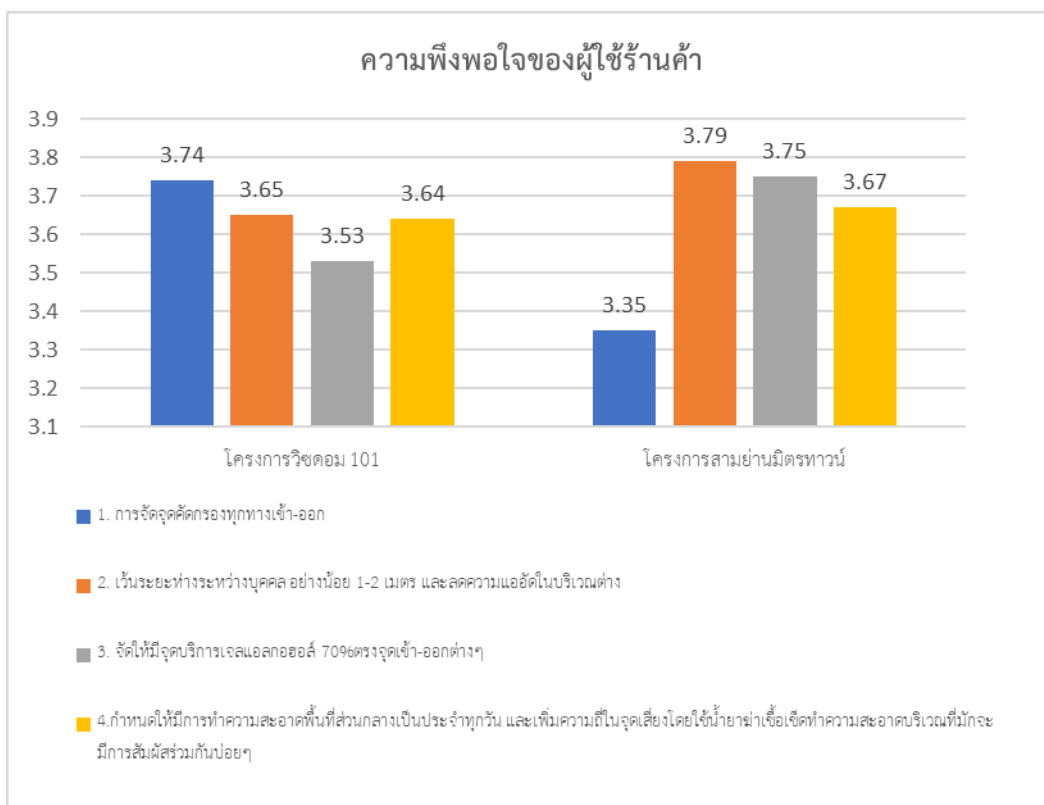
ผู้ใช้อาคารสำนักงานที่ทำแบบสอบถามทั้ง 2 โครงการฯ จำนวน 139 คน (โครงการวิชดอม 101 จำนวน 65 คน และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ จำนวน 74 คน) พบว่าผู้ใช้อาคารที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็น หญิง ร้อยละ 57 อยู่ในช่วงอายุ 18-30 ปี ร้อยละ 37 มีความพึงพอใจในปัจจัยการจัดการอาคารสำนักงานมากที่สุด ได้แก่ เว้นระยะห่างระหว่างบุคคล อย่างน้อย 1-2 เมตร และลดความแออัดในบริเวณต่าง ๆ และกำหนดให้มีการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางเป็นประจำทุกวัน และเพิ่มความถี่ในจุดเสี่ยงโดยใช้น้ำยาฆ่าเชื้อเช็ดทำความสะอาดบริเวณที่มักจะมีการสัมผัสร่วมกันบ่อย ๆ



ภาพที่ 67 สัดส่วนความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารสำนักงาน
(ที่มา : ผู้วิจัย)

3. ความคิดเห็นจากผู้ใช้ร้านค้า

ผู้ใช้พื้นที่ร้านค้าที่ทำแบบสอบถามทั้ง 2 โครงการฯ จำนวน 158 คน (โครงการวิซดอม 101 จำนวน 74 คน และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ จำนวน 84 คน) พบว่าผู้ใช้อาคารที่อยู่ใช้อาคารส่วนใหญ่เป็น หญิง ร้อยละ 64 อยู่ในช่วงอายุ 18-30 ปี ร้อยละ 47 มีความพึงพอใจในปัจจัยการจัดการพื้นที่ร้านค้ามากที่สุด ได้แก่ เว้นระยะห่างระหว่างบุคคล อย่างน้อย 1-2 เมตร และลดความแออัดในบริเวณต่าง ๆ และกำหนดให้มีการทำความสะอาดในพื้นที่ส่วนกลางเป็นประจำทุกวัน และเพิ่มความถี่ในจุดเสี่ยงโดยใช้น้ำยาฆ่าเชื้อเช็ดทำความสะอาดบริเวณที่มักจะมีการสัมผัสร่วมกันบ่อย ๆ



ภาพที่ 68 สัดส่วนความพึงพอใจของผู้ใช้ร้านค้า
(ที่มา : ผู้วิจัย)

วัตถุประสงค์ที่ 3 เพื่อเสนอแนวทางจัดการอาคารรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น

จากการสำรวจผู้ใช้อาคารภายในโครงการรูปแบบผสมทั้ง 2 โครงการพบว่าปัจจัยที่ก่อให้เกิดความพึงพอใจมากที่สุดในการจัดการอาคาร คือ การเว้นระยะห่างระหว่างบุคคลเพื่อลดความแออัด และความสะอาดของจุดสัมผัสร่วม และเนื่องด้วยข้อจำกัดของอาคารรูปแบบผสมที่จะต้องมีการแบ่งพื้นที่และทางเข้า-ออกที่ใช้ร่วมกัน กับประเภทอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ดังนั้น จึงทำให้เกิดการเสี่ยงที่จะติดเชื้อไวรัสโควิด-19 ภายในพื้นที่โดยเฉพาะอาคารรูปแบบผสมที่มีฐานอาคารเดียวกัน ดังนั้น การนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วย ในกาจัดการพื้นที่ ได้แก่ แอปพลิเคชันสำหรับจองพื้นที่ส่วนกลาง และที่ฝากของอัจฉริยะ เพื่อลดความแออัดในพื้นที่ ส่วนด้านความสะอาดกายเพื่อลดการติดเชื้อในพื้นที่อาคารสามารถทำได้โดยการ เปลี่ยนระบบกล้องอ่านป้ายทะเบียน LPR ในลานจอดรถ แป้นเท้าเหยียบลิฟต์และแผ่นเพทเหยียบประตูเพื่อลดการสัมผัส การติดตั้งระบบยูวีในระบบแอร์รวม เพื่อฆ่าเชื้อไวรัสฯภายในอากาศ และและการใช้หุ่นยนต์ฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวี-ซี เพื่อทำการฆ่าเชื้อไวรัสฯบนพื้นผิวต่าง ๆ

6.2 การอภิปรายผลของงานวิจัย

จากการศึกษาเรื่องการบริหารโครงการรูปแบบผสมช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 : กรณีศึกษา โครงการวิศดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ สามารถอภิปรายผลการวิจัยตามแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

1. จากการศึกษา พบว่า ในภาวะวิกฤตการณ์แพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ฝ่ายบริหารจัดการอาคารจะต้องปรับวิธีการบริหารอาคารตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นให้สามารถรองรับกับเหตุการณ์ในปัจจุบันเพื่อลดความเสี่ยงในการติดเชื้อและสร้างความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยให้แก่ผู้ใช้อาคาร โดยได้ปฏิบัติตามมาตรการของกระทรวงสาธารณสุขอย่างเคร่งครัด ในด้านการเว้นระยะห่างทางสังคม ด้านการคัดกรอง และด้านความสะอาด **ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีการบริหารภาวะวิกฤต** ในด้านหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อการทำงาน ผลประกอบการ คน หรือ ผู้บริหารที่อยู่ในภาวะวิกฤตจะต้อง ควบคุมและแก้ไขปัญหาค่าได้ทันที่และเกิดความเสียหายน้อยที่สุด
2. การนำมาตรการของกระทรวงสาธารณสุขเข้ามาช่วยในการจัดการอาคารส่งผลให้อาคารผู้ใช้อาคารเกิดความพึงพอใจ**ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีการบริการทรัพยากรกายภาพ**เนื่องจากการปรับสภาพแวดล้อมให้มีความพร้อมก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ต่ออาคารอย่างคุ้มค่าซึ่งก่อให้เกิดความสุขต่อผู้ใช้อาคาร
3. จาก**ทฤษฎีลำดับขั้นความต้องการของมาสโลว์**ได้แบ่งความต้องการของมนุษย์ คือ ความปลอดภัยซึ่งมีความสอดคล้องต่อภาวะการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19ภายในอาคารจึงมีความจำเป็นอย่างมากต่อการจัดการอาคารให้ปลอดภัย
4. การจัดทรัพยากรกายภาพให้ถูกสุขอนามัยในช่วงของการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จะต้องดำเนินการจัดการความเสี่ยง เพื่อป้องกันและลดทอนความเสี่ยงด้านสุขภาพและสุขอนามัยของผู้ใช้อาคาร (Health Risks) **ซึ่งสอดคล้องกับ แนวคิดความเสี่ยงด้านความปลอดภัยในอาคาร (Facility Risk)**

6.3 ข้อค้นพบในงานวิจัย

จากการศึกษาเรื่องการจัดการโครงการรูปแบบผสมในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในระยะต้น กรณีศึกษาโครงการวิชดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ ผู้วิจัยได้ข้อค้นพบที่สำคัญดังนี้

1. จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 การระบายอากาศมีความสำคัญอย่างมากต่อการจัดการอาคารโดยเฉพาะอาคารรูปแบบผสมที่มีฐานอาคารรวมกัน เนื่องจากไวรัสสามารถแพร่กระจายผ่านการไอ และจาม
2. มาตรการของกระทรวงสาธารณสุขในบางข้อไม่สามารถนำมาปรับกับอาคารบางประเภทได้เนื่องจากข้อจำกัดในด้านกายภาพของอาคารนั้น ๆ
3. พื้นที่ร้านค้าในอาคารรูปแบบผสมยากต่อการจัดการอาคาร มากที่สุดเนื่องจาก เป็นพื้นที่ศูนย์กลางในการเชื่อมต่อจากลานจอดรถ จากสถานีรถไฟฟ้า และอาคารสำนักงาน ดังนั้นเจ้าหน้าที่บริหารอาคารจะต้องมีการวางแผนที่ดีในการจัดพื้นที่ให้มีความปลอดภัย

6.4 ข้อเสนอแนะในการทำงานวิจัยในครั้งถัดไป

1. สำหรับงานวิจัยในอนาคต ควรมีการศึกษาด้านนวัตกรรมงานระบบของอาคารเพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบอาคารให้เกิดความปลอดภัย โดยเฉพาะระบบด้านปรับอากาศ
2. งานวิจัยชิ้นนี้เป็นการศึกษาความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารต่อการจัดการอาคารในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19ในระยะต้น ดังนั้น ควรศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับ มาตรการของภาครัฐ และเอกชน ในการบริหารอาคารจากประเทศที่เคยเกิดการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่รุนแรง และในปัจจุบันสามารถควบคุมการติดเชื้อได้ดี เพื่อเรียนรู้แนวทางในการพัฒนาการบริหารจัดการอาคารให้ดียิ่งขึ้น

บรรณานุกรม



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ฉัตรสุมน พฤทธิภิญโญ. (พ.ศ. 2563). *มาตรการการเฝ้าระวัง ป้องกัน และควบคุมโรค การแพร่ระบาดของ*
ของโควิด-19 (เล่มที่ 6). (2, บ.ก.) วารสารกฎหมายและนโยบายสาธารณสุข : วารสาร
กฎหมายและนโยบายสาธารณสุข.

สำนักข่าวประชาสัมพันธ์. (2 เมษายน พ.ศ. 2563). *ออกตามความในมาตรา 9 แห่งพระราช*
กำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 (ฉบับที่ 2). เข้าถึงได้จาก
<https://www.facebook.com/183675461657982/posts/4289714247720729/>

Chanraworn. (30 พฤษภาคม ค.ศ. 2017). *WHIZDOM 101 (วิซด์อม วัน-โอ-วัน) ได้รับคัดเลือก*
เป็น 1 ใน 7 โครงการสนับสนุนการออกแบบเมืองอัจฉริยะ (Smart Cities-Clean Energy)
จากกระทรวงพลังงาน. เข้าถึงได้จาก <https://thinkofliving.com/>

DPARK. (ม.ป.ป.). *เรื่อง ระบบกล้องอ่านป้ายทะเบียน LPR*. เข้าถึงได้จาก
https://carparkcenter.com/barrier-gate-accessory/lpr_%E0%B8%A3%E0%B8%B0%E0%B8%9A%E0%B8%9A%E0%B8%81%E0%B8%A5%E0%B9%89%E0%B8%AD%E0%B8%87%E0%B8%AD%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%9B%E0%B9%89%E0%B8%B2%E0%B

Estopolis. (10 พฤษภาคม พ.ศ. 2562). *ทำความเข้าใจ CBD และจับตามองพื้นที่ New CBD ใน*
อนาคต. เข้าถึงได้จาก <https://www.estopolis.com/article/knowledge/survey-analysis/>

Forbes Thailand. (22 เมษายน พ.ศ. 2563). *วัดชี้พชรอลังหาฯ ไทย หลังวิกฤต โควิด-19*. เข้าถึงได้
จาก <https://forbesthailand.com/commentaries/economic-outlook/%E0%B8%8A%E0%B8%B5%E0%B8%9E%E0%B8%88%E0%B8%A3%E0%B8%AD%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AB%E0%B8%B2%E0%B8%A>

Forbes Thailand. (12 ธันวาคม พ.ศ. 2562). *กำลังซื้อคนจีน ในอสังหาฯ ไทย*. เข้าถึงได้จาก
<https://forbesthailand.com/commentaries/investment-outlook/%E0%B8%81%E0%B8%B3%E0%B8%A5%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%8B%E0%B8%B7%E0%B9%89%E0%B8%AD%E0%B8%84%E0%B8%99%E0%B8%88%E0%B8>

- Kapook. (พ.ศ. 2563, มิถุนายน 23). *เช็ก 11 กิจการเปิดได้ใน กทม. หลังคลายล็อกเฟส 4 พรุ่งนี้ (15 มิ.ย.) มีอะไรบ้าง เช็กเลย ?* Retrieved from <https://covid-19.kapook.com/view227289.html>
- Living Sneak Peek. (8 สิงหาคม ค.ศ. 2019 สิงหาคม ค.ศ. 2019). *การพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์แบบมิกซ์ยูสในกรุงเทพมหานคร / กระแสการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ที่ร้อนแรงที่สุดในกรุงเทพมหานคร ณ ปัจจุบัน*. เข้าถึงได้จาก <https://www.livingsneakpeek.com/การพัฒนาโครงการอสังหาร/>
- MGR Online. (27 มิถุนายน พ.ศ. 2560). *ต้นแบบ Smart Cities- Clean Energy Whizdom 101 ปลื้ม ติด 1 ใน 7*. เข้าถึงได้จาก <https://mgronline.com/greeninnovation/detail/9600000065396>
- Pair. (11 สิงหาคม ค.ศ. 2018). *Likert Scale คืออะไร มาตรวัดของลิเคิร์ต*. เข้าถึงได้จาก <https://greedisgoods.com/likert-scale-คือ/>
- Post Today. (29 พฤษภาคม พ.ศ. 2563). *คลายล็อกดาวน์ เฟส 3 ปลดปล่อย 2 กลุ่มกิจกรรม โรงหนัง ร้านนวด เปิดได้*. เข้าถึงได้จาก <https://www.posttoday.com/social/general/624711>
- Thai PBS. (22 กรกฎาคม พ.ศ. 2563,). *คม.พร้อมรับมือผ่อนปรนเฟส 6 แรงงานข้ามชาติเข้าไทย*. เข้าถึงได้จาก https://news.thaipbs.or.th/content/294806?read_meta=%7B%22label%22%3A%22articlepage_number%22%2C%22group%22%3A%22NA%22%7D
- Wikipedia. (พ.ศ. 2564). *เรื่อง สามย่านมิตรทาวน์*. เข้าถึงได้จาก <https://th.wikipedia.org/wiki/%E0%B8%AA%E0%B8%B2%E0%B8%A1%E0%B8%A2%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%A1%E0%B8%B4%E0%B8%95%E0%B8%A3%E0%B8%97%E0%B8%B2%E0%B8%A7%E0%B8%99%E0%B9%8C>
- กรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข. (พ.ศ. 2563). *โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)*. เข้าถึงได้จาก https://ddc.moph.go.th/viralpneumonia/faq_more.php
- กรุงเทพธุรกิจ. (23 สิงหาคม พ.ศ. 2563). *“5 กิจการ คลายล็อกเฟส 5 ไฟเขียวเปิดบริการ 1 ก.ค.* เข้าถึงได้จาก <https://www.bangkokbiznews.com/news/detail/887227>
- กองโรคจากการประกอบอาชีพและสิ่งแวดล้อม กรมควบคุมโรค. (18 เมษายน พ.ศ. 2563). *กรมควบคุมโรค แนะนำสถานประกอบการใช้มาตรการป้องกันโรคโควิด-19 อย่างเข้มข้น*. เข้าถึงได้จาก <https://ddc.moph.go.th/brc/news.php?news=12462&deptcode=brc>

- เกรียงไกร นาคะเกศ. (พ.ศ. 2563). *เรื่องน่ารู้เกี่ยวกับโควิด-19 (COVID-19)*. เข้าถึงได้จาก http://lib3.dss.go.th/fulltext/dss_knowledge/clpd-3-63-Covid%2019.pdf
- คณะเภสัชศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล. (พ.ศ. 2563). *การฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวีซี (UVC)*. เข้าถึงได้จาก [https://pharmacy.mahidol.ac.th/th/knowledge/article/488/การฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวีซี \(UVC\)/](https://pharmacy.mahidol.ac.th/th/knowledge/article/488/การฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวีซี (UVC)/)
- ธงชัย ทองมา. (พ.ศ. 2558). *การพัฒนาเกณฑ์มาตรฐานการประเมินความเสี่ยงในการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพอาคารสำนักงาน*.
- ธงชัย ทองมาและธีระวัฒน์ จันทิก. (เดือนมกราคม-เมษายน พ.ศ. 2559). *วิธีการพัฒนาตัวชี้วัดความเสี่ยงด้วยแนวทางการจัดการทรัพยากรทางกายภาพอาคารสำนักงานเพื่อมุ่งสู่การพัฒนาเกณฑ์การประเมิน*. 9(1), 150 -152.
- ธนันธร มหาพรประจักษ์. (5 มีนาคม ค.ศ. 2019). *โครงการมิชชั่นกำลังมา คนไทยต้องรู้อะไร”, ฝ่ายนโยบายทางการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย*. เข้าถึงได้จาก https://www.bot.or.th/Thai/ResearchAndPublications/articles/Pages/Article_15Mar2019.aspx
- นายคณิศร เนียรวิฑูรย์. (พ.ศ. 2554). *การเสนอแนวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมเพื่อลดช่องโอกาสการเกิดอาชญากรรมในย่านที่พักอาศัยของชุมชนในเขตเมือง กรุงเทพมหานคร*. ภาควิชาการออกแบบ และวางผังชุมชนเมือง บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร.
- เรือโทหญิงจิตพร ภูวนาถนรานูบาล. (พ.ศ. 2560). *การบริหารจัดการอาคารที่พักอาศัยส่วนกลาง กองทัพอากาศ*. (สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)
- วิกิพีเดีย สารานุกรมเสรี. (พ.ศ. 2564). *การระบาดทั่วของโควิด-19 ในประเทศไทย*. เข้าถึงได้จาก <https://th.wikipedia.org/wiki/%E0%B8%81%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%A3%E0%B8%B0%E0%B8%9A%E0%B8%B2%E0%B8%94%E0%B8%97%E0%B8%B1%E0%B9%88%E0%B8%A7%E0%B8%82%E0%B8%AD%E0%B8%87%E>
- วิภาคณัญญ์ นิมิตรพันธ์ และ ศิริจันทร์ พลกนิษฐ. (เดือนมกราคม-เมษายน พ.ศ. 2560). *การจัดการภาวะวิกฤต*. 7(1), 46 -47.
- ศูนย์ข้อมูล Covid-19. (30 พฤษภาคม พ.ศ. 2563). *มาตรการผ่อนปรนมีอะไรบ้าง*. เข้าถึงได้จาก <https://twitter.com/covid19thailand/status/1255724183977222144?s=21>
- ศูนย์ข้อมูล Covid-19. (8 เมษายน พ.ศ. 2564). *ปิดสถานบันเทิง ทุกแห่งใน 41 จังหวัด*. เข้าถึงได้จาก <https://twitter.com/Covid19Thailand/status/138008528014149632>

- ศูนย์ข้อมูล Covid-19. (22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564). *ศบค.เคาะ คลายล็อกมาตรการ เพื่อเดินหน้าเศรษฐกิจ บรรเทาผลกระทบที่เกิดขึ้นกับประชาชน*. เข้าถึงได้จาก <https://twitter.com/Covid19Thailand/status/1363785059237392385>
- ศูนย์ข้อมูลข่าวสารด้านเวชภัณฑ์ กระทรวงสาธารณสุข. (11 เมษายน พ.ศ. 2563). *แนวทางปฏิบัติด้านสาธารณสุขเพื่อการจัดการภาวะระบาดของโรคโควิด-19 ในข้อกำหนดออกตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 (ฉบับที่ 1)*. เข้าถึงได้จาก <http://dmsic.moph.go.th/index/detail/8115>
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (9 กรกฎาคม พ.ศ. 2563). *อสังหาริมทรัพย์ สีนามิโควิด-19 เสี่ยงสะท้อนเป็นไปไต่ยาก 6-12เดือนจะฟื้น*. เข้าถึงได้จาก <https://www.reic.or.th/News/RealEstate/442320>
- สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์. (พ.ศ. 2563). *การบริหารจัดการอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อความปลอดภัยจากการติดเชื้อ COVID-19*. Retrieved from <https://asa.or.th/handbook/covid-19/>
- สยามรัฐ. (30 พฤษภาคม พ.ศ. 2563). *คลายล็อกดาวน์ เฟส 3 มีอะไรเปิดบ้าง*. เข้าถึงได้จาก <https://siamrath.co.th/n/159247>
- สุรัตน์ สดชื่นจิตต์. (พ.ศ. 2554). *การศึกษาความต้องการของผู้พักอาศัยต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก และพื้นที่ส่วนกลางที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกอพาร์ทเมนท์ระดับกลางกรณี ศึกษา มายเฮ้าส์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์*. ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.
- เอกรัตน์ ฌพันธ์ทอง. (พ.ศ. 2563). *การระบาดเชิงพื้นที่ของไวรัสโควิด-19 ในประเทศไทย*. : ภาควิชาทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม คณะเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร. เข้าถึงได้จาก , (ภาควิชาทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม คณะเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร 2563), หน้า 10-11



แบบสำรวจอาคาร เพื่อการทำวิทยานิพนธ์ปริญญาโท
 วิทยานิพนธ์ เรื่อง การจัดการอาคารรูปแบบผสมช่วงการแพร่ระบาดของโควิด 19 ในระยะต้น
 กรณีศึกษา โครงการวิชดอม 101 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์
 โดย น.ส. สิริิน เวชสุภักดิ์ นิสิตปริญญาโท
 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

| ประเภทพื้นที่ | มาตรการจากกระทรวงสาธารณสุข | มี | ไม่มี | หมายเหตุ |
|-------------------|---|----|-------|----------|
| 1. พื้นที่ส่วนตัว | | | | |
| 1.1 ที่พักอาศัย | 1.1.1 จัดให้มีจุดบริหารเจลแอลกอฮอล์ 70%ตรงจุดเข้า-ออกต่างๆ เช่น ประตู เข้าออกอาคาร หน้าลิฟต์ ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง ห้องฟิตเนส ห้องอาหาร เป็นต้น | | | |
| | 1.1.2 พิจารณาให้มีเครื่องวัดอุณหภูมิร่างกายแบบจ่อหน้าผากหรือหู จัดไว้ที่เคาน์เตอร์เจ้าหน้าที่ด้านล่างของที่พักอาศัย เพื่อวัดอุณหภูมิผู้ที่เข้ามาในอาคาร | | | |
| | 1.1.3 กำหนดเส้นทางเข้า-ออกให้ชัดเจน ให้มีการลงทะเบียนภายนอกทุกคน | | | |
| | 1.1.4 มีจุดรับของจากพนักงานเดลิเวอรี่ | | | |
| | 1.1.5 เว้นระยะห่างระหว่างบุคคล อย่างน้อย 1-2 เมตร และลดความแออัดในบริเวณต่าง เช่น จำกััดจำนวนการใช้ลิฟต์ เป็นต้น | | | |
| | 1.1.6 จัดจุดทิ้งขยะติดเชื้อให้กับผู้พักอาศัย | | | |

| | | | | |
|-----|--|--|--|--|
| 1.2 | 1.2.1 จำกัดจำนวนผู้ใช้บริการตามขนาดพื้นที่ของ สระว่ายน้ำ โดยคิดเกณฑ์ 150 ตารางเมตรต่อ ผู้ใช้บริการ 1 คน | | | |
| 1.3 | 1.3.1 จัดจุดลงทะเบียน | | | |
| | 1.3.2 จำกัดทางเข้าออกเพียงช่องทางเดียว | | | |
| | 1.3.3 จัดให้มีจุดคัดกรองพนักงานและผู้ใช้งาน | | | |
| | 1.3.4 จัดให้มีจุดทำความสะอาดมือ หรือแอลกอฮอล์ เจล 70%ในพื้นที่บริการต่างๆ | | | |
| | 1.3.5 เว้นระยะระหว่างกันอย่างน้อย 1 เมตรเพื่อลด การใกล้ชิดระหว่างออกกำลังกาย | | | |
| 2. | พื้นที่ กึ่งส่วนตัว | | | |
| 2.1 | 2.1.1 กำหนดเส้นทางเข้า-ออกสถานประกอบการให้ ชัดเจน | | | |
| | 2.2.2 จัดตั้งจุดคัดกรอง | | | |
| | 2.2.3 จัดตั้งเจลแอลกอฮอล์ให้บริการในบริเวณต่างๆ | | | |
| | 2.2.4 ควบคุมจำนวนผู้ปฏิบัติงานมิให้แออัด โดยลด การรวมกลุ่มระหว่างบุคคล | | | |
| | 2.2.5 จัดให้มีระยะห่างภายในอย่างน้อย 1 เมตร โดยมีสัญลักษณ์ที่ชัดเจน บริเวณ จุดนั่งพัก จุด รับประทานอาหาร | | | |

| | | | | |
|-------------------|---|--|--|--|
| | 2.2.6 จัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอยประเภทต่างๆที่สะอาด สภาพดี และมีฝาปิด | | | |
| 3. พื้นที่สาธารณะ | | | | |
| 3.1 ร้านค้า | 3.1.1 จัดตั้งจุดลงทะเบียนก่อนเข้าและออกจากสถานที่ | | | |
| | 3.1.2 จัดให้มีจุดคัดกรองก่อนเข้าสถานที่ | | | |
| | 3.1.3 จัดให้มีจุดล้างมือเจลแอลกอฮอล์ ในบริเวณพื้นที่บริการต่างๆ อย่างน้อย 1 จุดต่อระยะทาง 100 เมตร | | | |
| | 3.1.4 ทำสัญลักษณ์เว้นระยะห่างของจุดบริการอย่างน้อย 1 เมตรในบริเวณที่มีที่นั่งหรือมีการต่อคิว | | | |
| | 3.1.5 จัดให้มีจุดบริการหน้ากากอนามัย | | | |
| | 3.1.6 พิจารณาให้มีช่องทางเข้าออก ที่นั่งรอและที่จอดรถเฉพาะสำหรับผู้ส่งอาหารและสินค้า | | | |
| | 3.1.7 จัดให้มีกล้องวงจรปิดเพื่อใช้ในการบันทึกภาพและการให้บริการต่างๆ รอบสถานที่ พร้อมระบบแจ้งเตือนหากไม่ปฏิบัติตามมาตรการ | | | |



แบบสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่บริหารอาคาร เพื่อการทำวิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต
 วิทยานิพนธ์ เรื่อง การจัดการอาคารรูปแบบผสมช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในระยะต้น
 กรณีศึกษาโครงการ วิชดอม 101 และโครงการสามย่าน มิตรทาวน์
 โดย น.ส. สิริน เวชสุภักดิ์
 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชุดที่..... วันที่สัมภาษณ์.....

โครงการ.....

พื้นที่.....

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์.....

ตำแหน่ง.....

วัตถุประสงค์ : เพื่อวิเคราะห์แนวทางการจัดการอาคารในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

1. แนวทางจัดการผู้ใช้อาคาร

.....

.....

.....

.....

.....

2. แนวทางการจัดการพื้นที่

2.1 การจัดการพื้นที่ส่วนกลาง

.....
.....
.....
.....
.....

2.2 การจัดการด้านความสะอาด

.....
.....
.....
.....
.....

ขอขอบคุณทุกท่านที่ให้ความร่วมมือ

น.ส. สิริิน เวชสุภักดิ์
นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แบบสอบถามผู้ใช้อาคาร เพื่อการทำวิทยานิพนธ์ปริญญาโท
 วิทยานิพนธ์ เรื่อง การจัดการอาคารรูปแบบผสมช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในระยะต้น
 กรณีศึกษา โครงการวิศดอม 101 และโครงการสามย่าน มิตรทาวน์
 โดย น.ส. สิริณ เวชสุภักดิ์ นิสิตปริญญาโท
 ภาควิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชุดที่..... วัน/เดือน/ปี.....

ชื่อโครงการ..... ชั้นที่.....

วัตถุประสงค์: เพื่อศึกษาการจัดการอาคารในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

คำชี้แจง โปรดเขียนเครื่องหมาย ✓ลงในช่องสี่เหลี่ยมและกรอกข้อมูลตามความเป็นจริง

1.เพศ

- ชาย
 หญิง

2.อายุ

- ต่ำกว่า 18 ปี
 18-30 ปี
 31-40 ปี
 41-50 ปี
 51-60 ปี
 60 ปีขึ้นไป

3. สถานที่พื้นที่ร้านค้า

- โครงการวิซดอม 101
- โครงการสามย่านมิตรทาวน์

ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นของผู้ใช้อาคาร

4. ความพึงพอใจท่านในการให้บริการด้านจัดการจัดอาคาร

*หมายเหตุ: 1= น้อยที่สุด, 5 = มากที่สุด

| ลำดับ | รายการ | ระดับความพึงพอใจ | | | | |
|-------|---|------------------|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | การจัดจุดคัดกรองทุกทางเข้า-ออก | | | | | |
| 2. | เว้นระยะห่างระหว่างบุคคล อย่างน้อย 1-2 เมตร และลดความแออัดในบริเวณต่าง | | | | | |
| 3. | จัดให้มีจุดบริการเจลแอลกอฮอล์ 70% ตรงจุดเข้า-ออกต่างๆ | | | | | |
| 4. | การกำหนดให้มีการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางเป็นประจำทุกวัน และเพิ่มความถี่ในจุดเสี่ยงโดยใช้น้ำยาฆ่าเชื้อเช็ดทำความสะอาดบริเวณที่มักจะมีการสัมผัสร่วมกันบ่อยๆ | | | | | |



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ประวัติผู้เขียน

| | |
|-------------------|---|
| ชื่อ-สกุล | นางสาว สิริิน เวชสุภัก |
| วัน เดือน ปี เกิด | 9 เมษายน 2537 |
| สถานที่เกิด | อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา |
| วุฒิการศึกษา | ปริญญาบริหารธุรกิจบัณฑิต, สาขาวิชาเอก ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์,คณะ บริหารธุรกิจและเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ |
| ที่อยู่ปัจจุบัน | 344/8 ซอย บ้านขวัญ ถนน นิพัทธ์สงเคราะห์ 5 ตำบล หาดใหญ่ อำเภอ หาดใหญ่ จังหวัด สงขลา |
| ผลงานตีพิมพ์ | - |
| รางวัลที่ได้รับ | - |



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY