

ผลบรรลุและอุปสรรคการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ
: กรณีศึกษาโครงการเคเคเพลส ตำบลช้างเผือก จังหวัดเชียงใหม่



นายชานนท์ หลิวศิริจิรากุล

ศูนย์วิทยพัทยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2552

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

RESULTS AND OBSTACLES IN PHYSICAL DEVELOPMENT OF DORMITORY : A CASE
STUDY OF KK PLACE CHANGPEUK DISTRICT, CHIANGMAI PROVINCE



Mr. Chananon Liusirichirakun

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2009

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ผลบรรลุและอุปสรรคการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก

เชิงกายภาพ : กรณีศึกษาโครงการเคเคเพลส

ตำบลช้างเผือก จังหวัดเชียงใหม่

โดย

นายชนานนท์ หลิวสิริจิรากุล

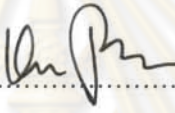
สาขาวิชา

เคหการ

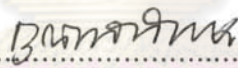
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

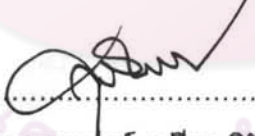
รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ


.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาลัย)


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภักดิ์)


.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)


.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เสริชญ์ ไชตพานิช)


.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วิฑูรย์ เหลียวรุ่งเรือง)

ชานานนท์ หลิวสิริจิรากุล : ผลบรรลุและอุปสรรคการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก
เชิงกายภาพ : กรณีศึกษาโครงการเคเคเพลส ตำบลช้างเผือก จังหวัดเชียงใหม่
(RESULTS AND OBSTACLES IN PHYSICAL DEVELOPMENT OF
DORMITORY : A CASE STUDY OF KK PLACE CHANGPEUK DISTRICT,
CHIANGMAI PROVINCE) อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : รศ. สุปรียา หิรัญโร,
ศาสตราจารย์, 134 หน้า.

โครงการหอพักขนาด 4-5 ชั้นเป็นที่นิยมปลูกสร้างกันมากที่สุด ในเขตพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก จังหวัดเชียงใหม่ กรณีศึกษาโครงการเคเคเพลส เป็นตัวอย่างลักษณะทางกายภาพของหอพักที่นิยมดำเนินการกันมากที่สุด และเป็นกรณีที่ผู้ศึกษาได้มีส่วนในการดำเนินงานมาตั้งแต่ต้น ทำให้ได้ข้อมูลอย่างชัดเจน การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการดำเนินงานด้านกายภาพของหอพัก ตั้งแต่เริ่มกำหนด แนวคิด วางแผนงาน ออกแบบ ก่อสร้างจนเข้าอยู่อาศัย โดยการเก็บรวบรวมข้อมูล สสำรวจทางกายภาพ การสัมภาษณ์ และการบันทึกด้วยภาพถ่าย เพื่อเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงการดำเนินการด้านกายภาพของโครงการหอพักในลักษณะเดียวกันต่อไป

ผลการศึกษารูปลักษณะทางกายภาพของกรณีศึกษา พบว่า ด้านมาตรฐานของห้องพักเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ ส่วนด้านมาตรฐานพื้นที่บริการและสิ่งอำนวยความสะดวก ยังไม่ผ่านมาตรฐานที่กำหนด ด้านรูปแบบอาคารแปรผันตามงบประมาณก่อสร้างและข้อจำกัดทางกฎหมายของที่ตั้งโครงการ โครงการจึงไม่มีแนวรั้วด้านที่ติดถนนเพื่อเพิ่มพื้นที่จอดรถ ด้านการประสานงานบุคลากรที่รับผิดชอบในแต่ละฝ่าย การกำกับดูแลไม่ทั่วถึง และการแก้ไขรูปแบบทางกายภาพตามความต้องการเจ้าของโครงการเป็นประเด็นสำคัญที่ทำให้การประสานงานบกพร่องไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ ด้านงานก่อสร้างและงานระบบไม่ได้คุณภาพ วัสดุอุปกรณ์ไม่ตรงตามข้อกำหนดของแบบก่อสร้าง จากการศึกษาได้แบ่งเกณฑ์การบรรลุผลออกเป็น 2 ส่วน คือ 1) การบรรลุตามเป้าหมายของผู้ประกอบการ 2) การบรรลุด้านการสร้างสภาพแวดล้อมกายภาพในพื้นที่ชุมชน สรุปได้ว่า โครงการเคเคเพลส บรรลุเป้าหมายทั้ง 2 ส่วน โดยการบรรลุตามเป้าหมายของผู้ประกอบการพบว่า มีอัตราเข้าพักร้อยละ 90 ส่วนการบรรลุด้านการสร้างสภาพแวดล้อมกายภาพในพื้นที่ชุมชนพบว่า ผู้พักอาศัยในโครงการและชุมชนโดยรอบได้ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน เช่น ร้านค้า ร้านอาหาร ตู้น้ำหยอดเหรียญ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ เป็นต้น

ข้อเสนอแนะสำหรับการจัดทำโครงการหอพักขนาด 4-5 ชั้น ในพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก จังหวัดเชียงใหม่ ผู้ประกอบการควรดำเนินการใน 3 ประเด็นดังนี้ 1) รูปแบบอาคารควรศึกษาตัวอย่างอาคารของโครงการอื่นเพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางในการออกแบบและวางแผนโครงการตั้งแต่เริ่มต้น 2) การประสานงานบุคคล ควรลดสายงานให้น้อยลงเพื่อความสะดวกเร็วในการตัดสินใจและแก้ปัญหาที่ขึ้น 3) งานก่อสร้างและงานระบบควรหมั่นตรวจสอบปริมาณและคุณภาพงานก่อนและระหว่างดำเนินงานเสมอ เพื่อนำมาสู่การจัดทำโครงการหอพักที่เอื้อต่อการดำรงชีวิตของผู้พักอาศัยทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม

ภาควิชา.....เคหการ.....
สาขาวิชา.....เคหการ.....
ปีการศึกษา.....2552.....

ลายมือชื่อนิสิต.....
ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....




5174257725 : MAJOR HOUSING

KEYWORDS : ACCOMMODATION / CHIANGMAI / DORMITORY / RESULTS

CHANANON LIUSIRICHIRAKUN : RESULTS AND OBSTACLES IN PHYSICAL DEVELOPMENT OF DORMITORY : A CASE STUDY OF KK PLACE CHANGPEUK DISTRICT , CHIANGMAI PROVINCE. THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF. SUPREECHA HIRUNRO, DISTINGUISHED SCHOLAR, 134 pp.

4 – 5 story dormitories are mostly found in Changpeuk District, Chiangmai Province. KK Place is a dormitory which has been chosen as a case study because the researcher has been involved in the project since its establishment. This means that every aspect of the data can be collected. The objective of this study is to investigate the physical operation of the dormitory from the application of notions, planning, designing, construction and moving in so that suggestions on improving the physical aspects of the dormitory can be provided. The data has been collected by examining the dormitory's physical aspects, interviewing persons involved and taking photographs.

It has been found that the dormitory rooms are in line with the standard specifications but the service areas and facilities are not. The building design depends on the construction budget and building laws; as a result, there is no fence on the side facing the road. This side is used for parking. There is a lack of cooperation between those involved in this project, mainly resulting from the modification of the design to suit the project owner's needs. The quality of the construction is not up to standard. The materials are not in line with specifications. This study sets 2 goal achievements: 1) the entrepreneur's goal, and 2) the environmental goal. It can be concluded that this project achieves both goals. In terms of the entrepreneur's goal, 90% of the dormitory is occupied and in terms of the environmental goal, the occupants and the communities surrounding the dormitory share facilities such as shops, restaurants, drinking water vending machines and washing machines.

As for suggestions, the entrepreneurs in this district should: 1) study the designs of other projects and adapt them to suit each entrepreneur's project, 2) reduce the number of units involved in the project so that decisions and solutions to the problems can be easily made, and 3) constantly check the quantity and the quality of the construction and the materials so that the dormitory can facilitate the occupants in terms of physical, economic and social aspects.

Department : Housing
Field of Study : Housing
Academic Year : 2009

Student's Signature 
Advisor's Signature 

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ด้วยความกรุณาช่วยเหลืออย่างดียิ่งในการประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้จากท่านอาจารย์ รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษทลทิพย พานิชภักดิ์ ที่ให้คำแนะนำปรึกษา ข้อคิดเห็นต่างๆ ที่ดีมาโดยตลอด การดูแลเอาใจใส่จากอาจารย์สุพินดา ตั้งรุ่งเรืองอยู่ รวมถึงคณาจารย์ทุกท่านในภาควิชาเคหการที่ให้ความรู้ ชี้แนะแนวทางที่เป็นประโยชน์ต่องานวิจัย และขอขอบคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วิฑูรย์ เหลียวรุ่งเรือง กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย ที่ให้ความกรุณาช่วยเหลือให้วิทยานิพนธ์สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอบคุณพี่ๆ เพื่อนๆ เคหการรุ่น C21x ที่เป็นกำลังใจซึ่งกันและกันระหว่างการเรียนและแบ่งปันความรู้วิชาการ ประสบการณ์ต่างๆ ตลอดจนการศึกษาหลักสูตรนี้

ทำยนี้ขอขอบคุณ มารดา พี่สาว พี่ชาย ที่ช่วยเหลือสนับสนุนในเรื่องต่างๆ และคอยเป็นกำลังใจในการเรียน ตลอดจนการเกื้อหนุนจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฏ
สารบัญภาพ.....	ฒ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
1.3 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	3
1.4 ขอบเขตการศึกษา.....	3
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	5
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับหอพักนิตินักศึกษา	5
2.1.1 การจัดกลุ่มและแบ่งประเภทหอพัก.....	5
2.1.2 องค์ประกอบของหอพัก.....	6
2.1.3 ลักษณะที่เหมาะสมของที่พักอาศัย.....	8
2.2 ทฤษฎีอาคาร.....	10
2.2.1 องค์ประกอบทางด้านกายภาพของอาคาร (Building components).....	10
2.2.2 อายุทรัพยากรกายภาพหรืออาคาร.....	10
2.2.3 ระบบกายภาพ (Facility).....	11
2.2.4 การบริหารทรัพยากรกายภาพ.....	12
2.2.5 ความจำเป็นในการวางแผนด้านกายภาพ.....	13
2.2.6 แนวคิดในการบริหารทรัพยากรกายภาพ.....	14

2.2.7 การบริหารด้านความเสี่ยง (Facility Risk Management).....	15
2.3 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยเกี่ยวกับการบริหารโครงการ.....	16
2.3.1 ความหมายของโครงการและการบริหารโครงการ.....	16
2.3.2 กระบวนการบริหารโครงการ.....	17
2.4 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยเกี่ยวกับการประเมินโครงการ.....	18
2.4.1 การกำหนดประเด็นในการประเมินโครงการ.....	19
2.4.2 แนวทางในการประเมินโครงการ.....	19
2.4.3 เกณฑ์ในการประเมินโครงการ.....	21
2.5 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	22
2.5.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินหอพัก.....	22
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	24
3.1 การสำรวจและรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น.....	24
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	25
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	25
3.4 ข้อมูลและสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์.....	26
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	26
บทที่ 4 การดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก.....	31
4.1 แนวคิดพื้นฐานของโครงการ.....	31
4.2 แนวคิดในการออกแบบกายภาพของโครงการ.....	32
4.3 การเลือกที่ตั้ง.....	32
4.3.1 ความสำคัญของที่ตั้งและความสัมพันธ์กับโครงการและการลงทุน.....	32
4.3.2 ข้อพิจารณาการเลือกทำเลที่ตั้ง.....	33
4.4 ที่ตั้งของโครงการ.....	39
4.4.1 ที่ตั้งโครงการเคเคเพลส.....	39
4.5 การออกแบบอาคาร.....	41
4.5.1 ลักษณะอาคาร.....	42
4.5.2 ลักษณะภายในอาคาร.....	46

4.5.3 การกำหนดรูปแบบห้องพัก.....	47
4.6 การบริหารจัดการงานก่อสร้าง.....	49
4.6.1 กระบวนการของงานบริหารการก่อสร้าง.....	51
4.6.2 ประเภทของการประมูลการก่อสร้าง.....	53
4.6.3 หลักการประเมินผลการเสนอราคา.....	54
4.7 หลักการปฏิบัติงานการบริหารจัดการงานก่อสร้าง.....	55
4.7.1 ช่วงก่อนเริ่มงานก่อสร้าง.....	55
4.7.2 ช่วงงานก่อสร้าง.....	56
4.7.3 ช่วงหลังงานก่อสร้าง.....	65
4.8 รูปแบบอาคารก่อสร้างที่แล้วเสร็จ.....	69
4.8.1 ปัญหาหลักที่พบในงานจัดการงานก่อสร้าง.....	70
4.9 แผนงานดำเนินการ.....	71
4.9.1 โครงสร้างองค์กร.....	71
4.9.2 ข้อมูลการใช้น้ำประปา.....	71
4.9.3 ข้อมูลการใช้ไฟฟ้า.....	72
บทที่ 5 การวิเคราะห์ แผนงาน แนวคิด และขั้นตอนการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ.....	73
5.1 มาตรฐานหอพักนักศึกษา.....	73
5.1.1 มาตรฐานห้องพัก.....	74
5.1.2 มาตรฐานพื้นที่บริการและอำนวยความสะดวก.....	75
5.1.3 มาตรฐานโครงสร้างและความปลอดภัยอาคารหอพัก.....	77
5.1.4 มาตรฐานการจัดระบบบริการ.....	79
5.1.5 มาตรฐานแบบส่งเสริมการเรียนรู้.....	81
5.2 การวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้บริหารและบุคลากร.....	83
5.3 การวิเคราะห์ข้อมูลจากนักศึกษาและบุคคลทั่วไป.....	92
5.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะส่วนบุคคลที่พักอาศัยในหอพัก.....	92
5.3.2 ข้อมูลสภาพการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในหอพัก.....	97
5.3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจที่พักอาศัยในหอพัก.....	104

5.3.4 ข้อมูลปัญหา อุปสรรค เกี่ยวกับการให้บริการหอพัก.....	114
บทที่ 6 ผลบรรลุและอุปสรรคการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ...	116
6.1 สรุปผลการวิจัย.....	116
6.2 ข้อเสนอแนะ.....	120
6.3 ข้อเสนอสำหรับการศึกษาคั้งต่อไป.....	120
รายการอ้างอิง.....	121
ภาคผนวก.....	124
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	134



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ตารางที่	1.1 แสดงรูปแบบลักษณะของห้องพักให้เช่าในเขตเทศบาลตำบล ข้างเขื่อน.....	2
ตารางที่	2.1 แนวทางการดำเนินการเมื่อความต้องการพื้นที่/ทรัพยากรกายภาพของ องค์กรเปลี่ยนแปลง.....	14
ตารางที่	3.1 แสดงระดับความสำคัญค่าเฉลี่ย	26
ตารางที่	3.2 แสดงตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาวิจัย.....	28
ตารางที่	3.3 สาระของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย.....	29
ตารางที่	3.4 แสดงแผนการดำเนินงานวิจัย.....	30
ตารางที่	4.1 แสดงจำนวนห้องพัก.....	42
ตารางที่	4.2 แสดงแผนงานก่อสร้างโครงการ.....	50
ตารางที่	4.3 แสดงการประมาณราคาค่าก่อสร้างโครงการเคเคเพลส.....	51
ตารางที่	4.4 แสดงเปรียบเทียบประมาณราคาและค่าก่อสร้างจริง.....	67
ตารางที่	4.5 แสดงจำนวนการใช้น้ำประปาและค่าใช้จ่ายน้ำประปา.....	71
ตารางที่	4.6 แสดงการใช้น้ำประปาของห้องพักต่อวันต่อคน.....	72
ตารางที่	4.7 แสดงจำนวนการใช้ไฟฟ้าและค่าใช้จ่ายไฟฟ้า.....	72
ตารางที่	5.1 แสดงดัชนีชี้วัดมาตรฐานห้องพัก.....	74
ตารางที่	5.2 แสดงดัชนีชี้วัดมาตรฐานพื้นที่บริการและอำนวยความสะดวก.....	75
ตารางที่	5.3 แสดงดัชนีชี้วัดมาตรฐานโครงสร้างและความปลอดภัยอาคารหอพัก.....	77
ตารางที่	5.4 แสดงดัชนีชี้วัดมาตรฐานการจัดระบบบริการ.....	79
ตารางที่	5.5 แสดงดัชนีชี้วัดมาตรฐานแบบส่งเสริมการเรียนรู้.....	81
ตารางที่	5.6 แสดงการวางแผนรูปแบบและขนาดของห้องพัก.....	83
ตารางที่	5.7 แสดงการวางแผนดำเนินการในการกำหนดสัดส่วนห้องแอร์และห้องพัสดุ	84
ตารางที่	5.8 แสดงการวางแผนดำเนินการทางด้านราคาเช่าห้องพัก.....	85
ตารางที่	5.9 การวางแผนดำเนินการพื้นที่ส่วนกลาง (ทางเข้าด้านหลังอาคาร).....	86
ตารางที่	5.10 แสดงการวางแผนดำเนินการในส่วนสำนักงาน.....	88
ตารางที่	5.11 แสดงการวางแผนรูปแบบของร้านค้า.....	89
ตารางที่	5.12 แสดงการวางแผนรูปแบบของชั้นดาดฟ้า.....	90
ตารางที่	5.13 แสดงการวางแผนรูปแบบภายนอกอาคาร.....	91

ตารางที่	5.14 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ.....	92
ตารางที่	5.15 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ.....	92
ตารางที่	5.16 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะการพักอาศัย.....	93
ตารางที่	5.17 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพ.....	94
ตารางที่	5.18 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษา	95
ตารางที่	5.19 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้.....	96
ตารางที่	5.20 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามพาหนะส่วนตัว...	97
ตารางที่	5.21 แสดงจำนวนและร้อยละผู้เช่าที่เคยพักอาศัยแหล่งอื่น.....	97
ตารางที่	5.22 แสดงจำนวนและร้อยละของการเลือกที่พัก.....	98
ตารางที่	5.23 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความชอบพื้นที่ภายในห้องพักแบบใดมากกว่ากัน.....	99
ตารางที่	5.24 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการมากที่สุด.....	100
ตารางที่	5.25 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการเลือกที่พักในแต่ละชั้น.....	100
ตารางที่	5.26 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกห้องที่พักในปัจจุบัน.	101
ตารางที่	5.27 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกความเหมาะสมของที่จอดรถ.....	102
ตารางที่	5.28 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามความเห็นเรื่องรั้วของโครงการ.....	103
ตารางที่	5.29 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกการซักผ้า.....	103
ตารางที่	5.30 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความพึงพอใจภายในห้องพัก.....	104
ตารางที่	5.31 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความพึงพอใจภายในอาคาร.....	105
ตารางที่	5.32 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความพึงพอใจภายนอกอาคาร.....	106
ตารางที่	5.33 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความพึงพอใจสิ่งอำนวยความสะดวก.....	107

ตารางที่	5.34 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบ แบบสอบถามจำแนกตามความพึงพอใจการปฏิบัติงานของแม่บ้านและ รมภ....	108
ตารางที่	5.35 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบ แบบสอบถามจำแนกตามความพึงพอใจความสะดวกสบายในการเดินทาง.....	109
ตารางที่	5.36 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบ แบบสอบถามจำแนกตามความพึงพอใจความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน....	110
ตารางที่	5.37 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบ แบบสอบถามจำแนกตามความพึงพอใจบรรยากาศแห่งความเป็นมิตร.....	111
ตารางที่	5.38 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบ แบบสอบถามจำแนกตามความพึงพอใจความสามารถในการจ่ายค่าเช่า ห้องพักและบริการต่างๆ.....	112
ตารางที่	5.39 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบ แบบสอบถามจำแนกตามความพึงพอใจผลกระทบจากพื้นที่โดยรอบโครงการ..	113
ตารางที่	5.40 แสดงระดับปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับการให้บริการ.....	114
ตารางที่	6.1 แสดงผลบรรลุและอุปสรรคของการพัฒนาโครงการ.....	118

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	2.1 แสดงองค์ประกอบของระบบกายภาพ.....	12
แผนภูมิที่	2.2 แสดงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของบริบททางธุรกิจขององค์กรกับ ความต้องการทรัพยากรกายภาพ.....	13
แผนภูมิที่	2.3 แสดงปฏิสัมพันธ์ของ คน งาน และอาคาร ในงาน Facility Management...	15
แผนภูมิที่	4.1 แสดงจำนวนห้องพัก.....	42
แผนภูมิที่	4.2 บุคลากรบริหารจัดการงานก่อสร้าง.....	49
แผนภูมิที่	4.3 แสดงโครงสร้างองค์กร.....	71



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

ภาพที่ 1.1	พื้นที่เขตเทศบาลตำบลช้างเผือก.....	2
ภาพที่ 4.1	แสดงผังบริบทของที่ตั้งโครงการเคเคเพลส.....	33
ภาพที่ 4.2	แสดงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ.....	34
ภาพที่ 4.3	แสดงเส้นทางการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ.....	35
ภาพที่ 4.4	แสดงตำแหน่งลักษณะอาคารที่อยู่ในพื้นที่ที่ศึกษา.....	36
ภาพที่ 4.5	แสดงประเภทอาคารต่างๆ.....	36
ภาพที่ 4.6	แสดงผังบริบทของพื้นที่ที่ศึกษา.....	37
ภาพที่ 4.7	แสดงรูปแบบสถาปัตยกรรมในพื้นที่.....	38
ภาพที่ 4.8	แสดงตำแหน่งอาคารในพื้นที่ที่ศึกษา.....	39
ภาพที่ 4.9	แสดงผังบริเวณโครงการเคเคเพลส.....	40
ภาพที่ 4.10	แสดงการออกแบบร่างเบื้องต้น.....	41
ภาพที่ 4.11	แสดงผังบริเวณโครงการเคเคเพลส.....	43
ภาพที่ 4.12	แสดงผังพื้นที่บนโครงการเคเคเพลส.....	44
ภาพที่ 4.13	แสดงรูปด้านหน้าอาคาร.....	44
ภาพที่ 4.14	แสดงรูปด้านซ้ายอาคาร.....	45
ภาพที่ 4.15	แสดงรูปตัดขวางอาคาร.....	45
ภาพที่ 4.16	แสดงผังพื้นที่ชั้นล่างของอาคาร.....	46
ภาพที่ 4.17	แสดงผังพื้นที่ภายในห้องพัก Type A, B.....	47
ภาพที่ 4.18	แสดงแผนผังห้องพัก Type C, D.....	48
ภาพที่ 4.19	แสดงแนวป้องกันในการก่อสร้าง.....	56
ภาพที่ 4.20	แสดงพื้นที่ข้างเคียงและการเข้าถึงหน้างานก่อสร้าง.....	57
ภาพที่ 4.21	แสดงหลักหมุดของโครงการ.....	58
ภาพที่ 4.22	แสดงการตรวจเทียบรูปแบบและรายการที่กำหนดในการก่อสร้าง.....	59
ภาพที่ 4.23	แสดงแบบโครงสร้างฐานราก.....	61
ภาพที่ 4.24	แสดงน้ำท่วมขังและปัญหาระดับเสาตอม่อ.....	61
ภาพที่ 4.25	แสดงแบบโครงสร้าง คาน ชั้นล่าง.....	62
ภาพที่ 4.26	แสดงการวางท่องานระบบ.....	62
ภาพที่ 4.27	แสดงปัญหาการหล่อเสาคอนกรีต.....	63

ภาพที่ 4.28	แสดงปัญหาขนาดบันได.....	63
ภาพที่ 4.29	แสดงงานระบบไฟฟ้า.....	64
ภาพที่ 4.30	แสดงงานระบบประปา.....	64
ภาพที่ 4.31	แสดงงานหม้อแปลงไฟฟ้า.....	65
ภาพที่ 4.32	แสดงท่อระบายน้ำสาธารณะ.....	66
ภาพที่ 4.33	แสดงเปรียบเทียบแบบขออนุญาตและอาคารที่แล้วเสร็จ.....	69



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เชียงใหม่เป็นเมืองหนึ่งที่มีกระจายตัวทางด้านเศรษฐกิจ เป็นพื้นที่มีระดับการพัฒนาสูงในปัจจุบันและจะมีมากขึ้นในอนาคต ทำให้เกิดปัจจัยดึงดูดให้มีการอพยพย้ายถิ่นฐานของประชากรจากพื้นที่รอบนอกและจังหวัดใกล้เคียง ความเป็นศูนย์กลางทางการศึกษาและการบริหารปกครอง ทำให้เกิดการต่อยอดระดับการศึกษาจากนักศึกษาจำนวนมาก ทั้งสถานศึกษาในระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา มีผู้นิยมส่งบุตรหลานเข้ามาเรียนตามสถานศึกษาต่างๆ เหล่านี้เป็นจำนวนมาก ทั้งจากอำเภอรอบนอกของจังหวัดเชียงใหม่และจากจังหวัดใกล้เคียง

ในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก โดยสภาพแล้วเป็นสังคมหลากหลาย ประชากรที่อยู่อาศัยจะมีทั้งกลุ่มชาวบ้านดั้งเดิม กลุ่มชาวบ้านที่มาอาศัยอยู่ใหม่ กลุ่มนักเรียน นักศึกษา ที่มาอาศัยอยู่หอพัก คอนโดมิเนียมเป็นการชั่วคราว ในระหว่างที่กำลังศึกษา ซึ่งประชากรเหล่านี้ได้ย้ายมาจากสถานที่ต่างๆ กัน รวมทั้งมีสถานศึกษาทั้งในระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา ตั้งอยู่ในพื้นที่และใกล้เคียง ได้แก่ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา วิทยาเขตภาคพายัพ ตั้งอยู่ในพื้นที่โดยรอบ ซึ่งสถานศึกษาเหล่านี้เป็นสถาบันการศึกษาที่มีชื่อเสียง จึงทำให้ประชากรนักศึกษาบางส่วนได้เข้ามาอาศัยอยู่ตามหอพักต่างๆ ในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือกจำนวนหนึ่ง นอกจากนั้นยังมีประชากรที่เข้ามาทำงานในพื้นที่แต่ไม่ได้ย้ายทะเบียนบ้านเข้ามาด้วย ได้แก่ ข้าราชการ เจ้าหน้าที่ พนักงาน และแรงงานที่เข้ามาทำงานในเมืองเชียงใหม่ มาอยู่อาศัยในพื้นที่ไม่ว่าจะเป็นบ้านพัก หรือหอพักต่างๆ โดยไม่มีหลักฐานทางทะเบียนอีกเป็นจำนวนมาก

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาอาคารพักอาศัยให้เช่าในพื้นที่เขตเทศบาลตำบลช้างเผือกที่ปลูกสร้างขึ้นมา มีผู้บริโภครองรับมากมาย จนถึงทุกวันนี้ก็ยังปลูกสร้างขึ้นมาใหม่ไม่ขาดสาย หลายคนหันมาลงทุนในธุรกิจห้องพักให้เช่ากันมากขึ้น แม้จะไม่มีประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจนี้มาก่อนก็ตามเพราะมองเห็นกลุ่มลูกค้าที่มีความเป็นไปได้ ซึ่งการลงทุนอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความเสี่ยงและต้องใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างยาวนาน และใช้งบประมาณค่อนข้างสูงในการลงทุน แม้แต่ราคาที่ดินในเขตพื้นที่ตำบลช้างเผือกก็มีราคาสูงขึ้นในแต่ละปี เพราะพื้นที่ในการปลูกสร้าง

ก็ลดน้อยลงตามไปด้วย หากจะประสบความสำเร็จได้ต้องมีการวางแผนที่ดีตั้งแต่ริเริ่มวางแผนโครงการ

ภาพที่ 1.1 แสดงพื้นที่เขตเทศบาลตำบลช้างเผือก



ปัญหาที่น่าสนใจมีอยู่ว่า อาคาร สถานที่ จะเกิดขึ้นได้ย่อมผ่านการออกแบบวางผังตามวัตถุประสงค์โครงการ ผู้ขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้ทั้งด้านเศรษฐศาสตร์การเงิน ด้านกายภาพ ผู้การออกแบบในขั้นที่เป็นเพียง 2 มิติโดยผู้ออกแบบ (สถาปนิก และวิศวกร) ผู้ขั้นตอนก่อสร้าง และเข้าใช้งาน ช่วงเข้าอยู่เข้าใช้อาคารเป็นช่วงที่มีระยะเวลานานที่สุด และเป็นช่วงที่อาคารสถานที่ต้องตอบสนองประโยชน์ใช้สอยที่แตกต่างกันไปสำหรับผู้ใช้งานอาคาร ให้กิจกรรมดำเนินไปอย่างไม่ติดขัดและมีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน อาคารหลังหนึ่งย่อมประกอบไปด้วยห้องต่างๆ พื้นที่ใช้งาน สำหรับผู้เข้ามาใช้อาคาร และในขณะที่มีการใช้งานก็ย่อมพบปัญหาในการใช้สอย จึงจำเป็นต้องศึกษาปัญหาและอุปสรรคการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ

ตารางที่ 1.1 แสดงรูปแบบลักษณะของห้องพักให้เช่าในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก

รูปแบบห้องเช่า	จำนวน	สัดส่วนร้อยละ
อาคาร 4-5 ชั้น	24	51.06
อาคาร 2-3 ชั้น	11	23.40
บ้านเช่า 1-2 ชั้น	9	19.15
คอนโดมิเนียม	3	6.38
รวม	47	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ (3 เมษายน 2552)

จากตารางที่ 1.1 แสดงรูปแบบลักษณะห้องพักให้เช่าประเภทอาคาร 4-5 ชั้น มีจำนวนมากที่สุดในพื้นที่เขตเทศบาลตำบลช้างเผือก ซึ่งมีสัดส่วนที่ร้อยละ 51.06 จึงเป็นกลุ่มตัวอย่างที่น่าสนใจในการศึกษาการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก เพื่อการใช้งานให้คุ้มค่าสอดคล้องตามวัตถุประสงค์ของโครงการ

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาแผนงาน แนวคิด ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ
2. เพื่อศึกษาขั้นตอนการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ
3. เพื่อศึกษาผลบรรลุและอุปสรรคของการพัฒนาเชิงกายภาพที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก

1.3 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

กายภาพ หมายถึง สิ่งก่อสร้างและวัตถุที่ประกอบรวมกันขึ้นเป็นสถานที่ จัดไว้เพื่อรองรับกิจกรรม และวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานหนึ่ง ประกอบด้วย อาคาร พื้นที่อาคาร ระบบประกอบอาคาร พื้นที่และบริเวณโดยรอบ ภูมิทัศน์และสวน เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในอาคาร (เสรีชัย โชติพานิช, 2550)

ผลบรรลุ หมายถึง สิ่งที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานโครงการ ซึ่งก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงไปในทางทั้งด้านบวกและด้านลบตามความคิดเห็นหรือทัศนคติของผู้ประกอบการหอพักและผู้เช่า (ผู้วิจัย, 2552)

อุปสรรค หมายถึง ปัจจัยและสถานการณ์ภายนอกที่ขัดขวางการทำงานของโครงการไม่ให้บรรลุวัตถุประสงค์หรือหมายถึงสภาพแวดล้อมภายนอกที่เป็นปัญหาต่อโครงการ

ผู้ให้บริการ หมายถึง นักศึกษาและคนทำงานที่พักอาศัยในหอพักอาคารโครงการเคเคเพลส

1.4 ขอบเขตการศึกษา

1.4.1 ขอบเขตเนื้อหา

ในการศึกษาวิจัยเรื่อง ผลบรรลุและอุปสรรคการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ เนื้อหาในการศึกษาคั้งนี้ประกอบด้วย 4 ประเด็น คือ

- 1) แผนงาน แนวคิด ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ
- 2) ขั้นตอนการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ
- 3) ผลบรรลุและอุปสรรคการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก

4) ข้อมูลผู้อยู่อาศัย

1.4.2 ขอบเขตพื้นที่

พื้นที่ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

- 1) อาคารโครงการเคเคเพลส
- 2) บริเวณสภาพแวดล้อมรอบโครงการรัศมีระยะประมาณ 1 กิโลเมตร

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อมีแนวทางให้ผู้ประกอบการได้ทราบถึงแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเชิงกายภาพเพื่อนำไปประยุกต์ใช้ในการดำเนินงาน
2. หน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน สามารถคาดการณ์และเห็นถึงปัญหา จุดแข็ง จุดอ่อน อุปสรรคและโอกาสต่างๆในการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยเชิงกายภาพ เตรียมพร้อมที่จะรับมือและแก้ไขปัญหา รวมถึงเตรียมพร้อมสำหรับโอกาสการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้น



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาวิจัย ผลบรรลุดและอุปสรรคการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ ผู้วิจัยได้ศึกษาค้นคว้ากรอบแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับหอพักนิสิตนักศึกษา

2.1.1 การจัดกลุ่มและแบ่งประเภทหอพัก

หอพักสำหรับนิสิตนักศึกษาระดับอุดมศึกษาในประเทศไทยนั้นมีการจัดกลุ่มและแบ่งเป็นประเภทมีดังนี้ (กรรณิกา พิริยะจิตรา, 2547)

1) หอพักนิสิตนักศึกษาที่สถาบันอุดมศึกษาเป็นผู้ดำเนินการเอง ซึ่งมีทั้งของสถาบันอุดมศึกษาในกำกับของรัฐและหอพักนิสิตนักศึกษาของสถาบันอุดมศึกษาเอกชนมีดังต่อไปนี้

1.1) หอพักชาย เป็นหอพักที่มีนักศึกษาชายล้วนพักอาศัยอยู่ในแต่ละห้อง ห้องพักอาจจะเป็นห้องใหญ่ยาวและตั้งเรียงเตี้ยนอนเป็นแถว เตี้ยอาจจะเป็นเตี้ยเดี่ยวชั้นเดียวหรือเตี้ยเดี่ยวสองชั้น ห้องน้ำ-ส้วมจะอยู่หัวและท้ายของห้อง ควรจะมีห้องน้ำ-ส้วมให้มากเพียงพอกับจำนวนนิสิตนักศึกษาที่พักอาศัย ห้องพักถ้าเป็นห้องขนาดเล็กหลายห้องอาจจะจัดนิสิตนักศึกษาพักห้องละ 2-3 คนหอพักบางแห่งเป็นหอพัก 2 ห้องติดกันและมีห้องน้ำ-ส้วมใช้ร่วมกันระหว่างห้องพัก บางแห่งมีห้องน้ำ-ส้วมภายในห้อง หอพักชายโดยมากสถาบันอุดมศึกษามักจะจัดเจ้าหน้าที่ชายหรืออาจารย์ชายเป็นผู้ควบคุมกำกับดูแลและเป็นพี่ปรึกษา มีพนักงานทำความสะอาดหอในส่วนกลาง ห้องน้ำ-ส้วม บันได ที่นั่งพักบริเวณระเบียง ฯลฯ ให้หอพักหรือชั้นที่ 1 ของอาคาร มักจัดเป็นที่จำหน่ายอาหารและร้านค้าสวัสดิการขนาดเล็กสำหรับนิสิตนักศึกษา

1.2) หอพักหญิง เป็นหอพักที่มีแต่นิสิตนักศึกษาหญิงล้วนพักอาศัยอยู่ในแต่ละห้อง ลักษณะห้องพัก ห้องน้ำ ห้องส้วมและลักษณะอื่นๆ มีลักษณะคล้ายหอพักชาย แต่จะมีเจ้าหน้าที่หญิงหรืออาจารย์หญิงเป็นผู้ควบคุมกำกับ ดูแลและเป็นพี่ปรึกษา

1.3) หอพักรวม เป็นหอพักที่นิสิตนักศึกษาชายและนิสิตนักศึกษาหญิงพักอาศัยอยู่ในหอเดียวกัน ส่วนใหญ่เป็นหอพักนิสิตนักศึกษาในต่างประเทศ สำหรับประเทศไทยจะมีบริการในส่วนหอพักเอกชน มี 2 รูปแบบ คือ

1.3.1) นิสิตนักศึกษาชายและนิสิตนักศึกษาหญิงพักอยู่ในอาคารเดียวกัน แต่อยู่คนละชั้นของอาคารโดยใช้ห้องอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกในหอพักร่วมกัน

1.3.2) นิสิตนักศึกษาชายและนิสิตนักศึกษาหญิงพักอยู่ในชั้นเดียวกันแต่อยู่คนละห้อง โดยใช้ห้องอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ร่วมกัน

2) หอพักเอกชน ส่วนใหญ่จะเป็นหอพักรวมโดยนิสิตนักศึกษาทั้งสองเพศพักอยู่ในชั้นเดียวกันแต่อยู่คนละห้อง มีห้องน้ำ-ส้วมอยู่ภายใน ใช้ห้องอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ร่วมกัน นอกจากนี้ยังมีบ้านเช่าเป็นหลังๆ ให้เช่า ซึ่งแบ่งออกเป็น

2.1) บ้านเช่ารวมชาย นิสิตนักศึกษาชายล้วนเช่าพักอาศัยและเสียค่าเช่าร่วมกันโดยทำความตกลงกันเองกับผู้ให้เช่า และตกลงกันเองระหว่างผู้เช่าด้วยกัน

2.2) บ้านเช่ารวมหญิง นิสิตนักศึกษาหญิงล้วนเช่าพักอาศัยและเสียค่าเช่าร่วมกันโดยทำความตกลงกันเองกับผู้ให้เช่า และตกลงกันเองระหว่างผู้เช่าด้วยกันเช่นเดียวกับบ้านเช่ารวมชาย

2.3) บ้านเช่ารวมหญิงชาย ผู้เช่าที่เป็นนิสิตนักศึกษาหญิงจะพักร่วมกันในห้องที่เป็นส่วนของนิสิตนักศึกษาหญิง และนิสิตนักศึกษาชายก็จะพักร่วมกันในห้องที่เป็นส่วนของนิสิตนักศึกษาชายตามข้อตกลงกัน แต่ก็มีบางแห่งที่นิสิตนักศึกษาหญิงพักร่วมห้องกับนิสิตนักศึกษาชาย

2.4) บ้านแบ่งห้องให้เช่า เจ้าของบ้านแบ่งห้องบางห้องให้เช่า ผู้เช่าพักอาศัยอาจจะนิสิตนักศึกษาหญิงหรือชายก็ได้มาเช่าพัก การเช่าพักอาจจะเช่าคนเดียว สองคนหรือสามคนก็ได้โดยทำความตกลงกันเองระหว่างผู้เช่าและเจ้าของบ้าน

2.1.2 องค์ประกอบของหอพัก

สภาพแวดล้อมของหอพักนิสิตนักศึกษาควรพิจารณาจัดตามวัตถุประสงค์ของหอพักนิสิตนักศึกษาของสถาบันอุดมศึกษาแต่ละแห่ง บางแห่งจัดตั้งหอพักเพียงเพื่อเป็นที่พักอาศัยของนิสิตนักศึกษาเท่านั้น บางแห่งเน้นเรื่องการส่งเสริมการศึกษา และบางแห่งเน้นเรื่องการพัฒนานิสิตนักศึกษาซึ่งเป็นแนวความคิดที่ยอมรับกันโดยทั่วไป ดังนั้นการจัดสภาพแวดล้อมของหอพักนิสิตนักศึกษาจะต้องจัดให้นิสิตนักศึกษาได้พักอาศัยอย่างสะดวกสบายและปลอดภัยเอื้ออำนวยต่อการเรียนและการพัฒนานิสิตนักศึกษาสภาพแวดล้อมของหอพักนิสิตนักศึกษา ได้แก่

1) สถานที่ตั้งหอพักและอาคารต่างๆ ควรอยู่มุมใดมุมหนึ่งของสถาบันอุดมศึกษา ที่มีสัญญาณไฟจราจรได้สะดวก ไม่อยู่ใกล้แหล่งเสื่อมโทรม แหล่งมั่วสุม แหล่งอบายมุข สถานเริงรมย์ และโรงงาน ถ้าหากสถาบันอุดมศึกษามีพื้นที่มากพอ ตัวอาคารไม่ควรสูงเกิน 4 ชั้น สามารถรับนิสิตนักศึกษาเข้าพักได้ 300-500 คนภายในหอพักต้องมีอากาศถ่ายเทได้ดีห้องน้ำมีเพียงพอกับจำนวนผู้พักอาศัย (ห้องน้ำ 1 ห้องต่อผู้พักอาศัย 5 คน) มีห้องพักผ่อน ห้องเล่นเกมส์ ห้องอาหาร ห้องเก็บของ ห้องซักรีดผ้า ห้องศึกษา (Study Room) และห้องบรรยาย เพื่อใช้ประชุม จัดกิจกรรม จัดฝึกอบรมนิสิตนักศึกษา ถ้าเป็นสถาบันอุดมศึกษาที่เน้นการสอนทางด้านเทคโนโลยี ควรจัดห้องคอมพิวเตอร์ ห้องเขียนแบบพร้อมทั้งมีอุปกรณ์ที่ใช้งานได้ดีไว้บริการนิสิต นักศึกษาด้วย

2) สิ่งอำนวยความสะดวกในหอพัก ซึ่งอยู่บริเวณหอพักและภายในห้องพัก ได้แก่ เตียงนอน ที่นอน หมอน ผ้าปูที่นอน ปลอกหมอนโต๊ะเขียนหนังสือ เก้าอี้ โต๊ะไฟสำหรับอ่านหนังสือ ชั้นวางหนังสือ ตู้ใส่เสื้อผ้า ฯลฯ สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกในบริเวณหอพัก คือ โทรศัพท์ วิทยุ โทรทัศน์ โทรทัศน์สาธารณะมีทั้งทางไกลและใช้ภายในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตู้น้ำดื่ม หนังสือพิมพ์รายวัน ตู้ยาประจำหอพัก บริการซักรีดผ้า ฯลฯ เป็นต้น

3) การจัดบริการด้านโภชนาการในหอพัก หอพักนิสิตนักศึกษาในต่างประเทศ บางแห่งจัดบริการอาหารในหอพัก ส่วนหอพักนิสิตนักศึกษาสถาบันอุดมศึกษาในประเทศไทย โดยทั่วไปจัดสถานที่จำหน่ายอาหารให้แก่นิสิตนักศึกษาเพื่อความสะดวกไม่ต้องเดินทางไปรับประทานที่โรงอาหาร การประกอบอาหารเพื่อจำหน่ายในหอพักจะต้องควบคุมดูแลร้านอาหารที่จำหน่ายไม่ทำให้บริเวณหอพักสกปรก กลิ่นอาหารมักก่อให้เกิดบรรยากาศที่ไม่ดีบริเวณหอพัก และต้องคำนึงถึงความสะดวกเป็นประการสำคัญ มีการจัดระบบที่ดีสำหรับทิ้งขยะ เศษอาหาร และการระบายน้ำโสโครกจากโรงอาหาร น้ำสำหรับล้างภาชนะเป็นสิ่งจำเป็นมาก สถานที่ประกอบและจำหน่ายอาหารจะต้องสะอาด สวยงาม มีการป้องกันไม่ให้เกิดกลิ่นอาหารรบกวนผู้พักอาศัยในหอพัก

4) บริเวณหอพัก บริเวณรอบหอพักนิสิตนักศึกษาโดยทั่วไปจะมีต้นไม้ สนามหญ้า สัตว์เลี้ยง และบุคลากรที่บริการของหอพัก ซึ่งได้แก่ ยามรักษาความปลอดภัย คนงานทำสวนปลูกต้นไม้ พนักงานทำความสะอาดอาคาร บุคลากรเหล่านี้จะต้องปฏิบัติตามหน้าที่อย่างเคร่งครัด มีระเบียบวินัยและมีความซื่อสัตย์สุจริต ไม่เป็นภัยต่อนิสิตนักศึกษาที่พักอาศัย สถาบันอุดมศึกษา จะต้องคัดเลือก กลั่นกรองบุคลากรเหล่านี้เป็นอย่างดีเพื่อความปลอดภัยของนิสิตนักศึกษา

5) สภาพความเป็นอยู่ในหอพัก สภาพความเป็นอยู่ในหอพักมีอิทธิพลต่อนิสิต นักศึกษาหลายประการที่สำคัญที่สุดคือ บุคลากรที่ทำหน้าที่บริการในหอพัก ต้องจัดการ

ดำเนินการ อำนวยความสะดวกสบายและความปลอดภัยให้แก่นิสิตนักศึกษา ต้องจัดปัญหาที่เป็นอุปสรรคต่อการเรียนการสอนและการพัฒนานิสิตนักศึกษาซึ่งเกิดขึ้นกับหอพักนิสิตนักศึกษาหลายแห่ง เช่น การพ่น การเสพของมีนเมาและยาเสพติดตลอดจนปัญหาทางเพศ บุคลากรของหอพักต้องดำเนินการทุกวิถีทางเพื่อให้นิสิตนักศึกษาอยู่ร่วมกันด้วยความรักความสามัคคีช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ปฏิบัติตามระเบียบของหอพักอย่างจริงจังและต่อเนื่องเพื่อให้หอพักนิสิตนักศึกษามีบรรยากาศส่งเสริมต่อการเรียนการสอนและการพัฒนานิสิตนักศึกษาอย่างมีประสิทธิภาพ

6) กิจกรรมนิสิตนักศึกษาในหอพัก บุคลากรที่บริการในหอพักนิสิตนักศึกษาจะต้องมีบรรยายส่งเสริมให้นิสิตนักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักช่วยกันจัดกิจกรรมเพื่อตอบสนองความต้องการของนิสิตนักศึกษาในการส่งเสริมและพัฒนาการในด้านต่างๆ ดังนี้ กิจกรรมส่งเสริมการทำงานร่วมกัน กิจกรรมด้านวิชาการ กิจกรรมกีฬา กิจกรรมด้านศิลปวัฒนธรรม กิจกรรมบำเพ็ญประโยชน์ การฝึกอบรมนิสิตนักศึกษา

ลักษณะของพื้นที่ในการเรียนที่ดีของนักศึกษาดังนี้

- (1) ห้องขนาดเล็กซึ่งนักศึกษาสามารถอ่านหนังสือได้ลำพัง หรืออาจมีเพื่อนนักศึกษาอีก 1-2 คนด้วย
- (2) สถานที่ ที่ซึ่งสามารถใช้สำหรับอ่านหนังสือ อย่างน้อยในช่วงเวลาหนึ่ง
- (3) อีสระจากการเคลื่อนไหวและเสียงรบกวนของผู้คน
- (4) อีสระจากเสียงรบกวนจากสิ่งของ เช่น โทรศัพท บั้ม เครื่องพิมพ์ดีด เป็นต้น
- (5) มีแสงสว่างพอเพียง
- (6) มีอุณหภูมิและการระบายอากาศที่เหมาะสม
- (7) มีที่เก็บหนังสือและอุปกรณ์การเรียนที่สามารถหยิบได้ง่าย
- (8) มีเก้าอี้ที่สบาย โต๊ะเรียนที่มีพื้นที่เพียงพอ และชั้นหนังสือ
- (9) มีโอกาสที่จะพักผ่อนบ้าง สวมใส่เสื้อผ้าสบายได้ เป็นต้น และเหมาะสำหรับผู้สูบบุหรี่หรือสามารถสูบบุหรี่ได้
- (10) ตกแต่งด้วยเฟอร์นิเจอร์ที่ดี ไม่น่าเกลียดหรือหยาบหรือศิลปะจนเกินไป

2.1.3 ลักษณะที่เหมาะสมของที่พักอาศัย

ลักษณะหรือคุณสมบัติของที่พักอาศัยที่เหมาะสมต่อการดำรงชีวิต ควรเป็นสถานที่ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการทั้งทางร่างกายจิตใจได้ดังนี้ (อีสระ อินทร์ยา, 2546)

1) ตอบสนองความต้องการทางร่างกาย เพื่อความเหมาะสมในการดำรงชีวิตและประกอบกิจกรรมต่างๆ นอกจากขนาดและองค์ประกอบของพื้นที่ใช้งานที่เหมาะสมแล้วลักษณะหรือคุณสมบัติของที่พักอาศัยที่เหมาะสมควรมีมาตรฐานด้านสภาวะความน่าสบายดังนี้

ก. การถ่ายเทอากาศที่ดี เพื่อให้มีอากาศบริสุทธิ์และไม่เกิดความชื้น ควรมีช่องทางระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ปิดล้อมอาคาร

ข. อุณหภูมิ ที่เหมาะสมควรเป็นที่ 71.5 องศาฟาเรนไฮต์ ความชื้นสัมพัทธ์ 20-50 เปอร์เซ็นต์

ค. แสงสว่าง - ต้องมีแสงสว่างเพียงพอ เพื่อความสะดวกในการทำงาน ปริมาณความสว่างเหมาะสมไม่เป็นอันตรายต่อดวงตา

ง. ปราศจากสิ่งรบกวนอื่น ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความรำคาญ และหากมีสิ่งรบกวนอย่างต่อเนื่องและยาวนานอาจก่อให้เกิดอันตรายต่อร่างกายและจิตใจได้ สิ่งรบกวนเหล่านี้ เช่น เสียง ฝุ่นละออง กลิ่น คิว้น

2) ตอบสนองความต้องการทางจิตใจ เช่น การจัดบ้านเรือนให้เรียบร้อย สวยงาม สะอาด สงบ มีความร่มรื่นจากต้นไม้ ที่ตั้งที่เหมาะสม ไม่ใกล้โรงงานอุตสาหกรรม โรงพยาบาล และอุ้งรณต์เกินไป

3) สามารถป้องกันอุบัติเหตุได้ ก่อสร้างด้วยวัสดุที่แข็งแรง ถาวร ไม่เป็นเชื้อเพลิง มีระบบป้องกันอัคคีภัย ก่อสร้างถูกต้องตามหลักวิชาการ

4) สามารถป้องกันโรคติดต่อ เช่น การกำจัดขยะ น้ำเสียจากครัวเรือน การจัดห้องครัว ห้องน้ำ-ส้วม การจัดหาน้ำดื่มที่ปลอดภัยควรมีขนาดที่เหมาะสมกับจำนวนนักศึกษา กลุ่มคือ ควรมีพื้นที่ 150 ตารางฟุต ต่อนักศึกษา 1 คนแรกและเพิ่มขึ้น 100 ตารางฟุต ต่อนักศึกษา 1 คนที่เพิ่มขึ้น ห้องน้ำห้องส้วมต้องสะอาด มีขนาดที่เหมาะสม จำนวนห้องส้วมเฉลี่ยควรเป็นนักศึกษา 10 คนต่อ 1 ห้อง ที่อยู่อาศัยต้องไม่อยู่ห่างไกลจากสถานที่ศึกษาเกินไป และต้องไม่อยู่ใกล้แหล่งที่มีสิ่งรบกวนหรือแหล่งอากาศเสีย หอพักนักศึกษาควรมีสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่ ห้องน้ำห้องส้วม ห้องกิจกรรม ห้องรับแขก ที่นั่งเล่น หรือสนามกีฬาพร้อมอุปกรณ์ห้องอ่านหนังสือ หนังสือพิมพ์ โรงอาหาร ห้องนอน โต๊ะ เติง ยาสამัญประจำบ้าน น้ำดื่ม และควรจัดให้เป็นระเบียบเรียบร้อยสวยงามสร้างบรรยากาศที่จะช่วยขัดเกลาจนนักศึกษา มีพัฒนาการอันพึงประสงค์ ส่วนสภาพแวดล้อมทางสังคม ได้แก่ เพื่อนร่วมห้อง เพื่อนร่วมที่พัก ผู้ดูแลที่พัก พฤติกรรมของนักศึกษาและการอยู่ร่วมกัน ต้องมีอิสระที่เหมาะสมไม่มากจนรบกวนเสรีภาพของผู้อื่น

ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ได้ให้ข้อคิดเห็นว่า หอพักควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อเอื้อต่อทั้งการอยู่อาศัย การดำรงชีวิต ชั้นพื้นฐานและส่งเสริมให้เกิดบรรยากาศทางการศึกษา ดังนั้นหอพักควรจัดให้เป็นระเบียบ สะอาดมีของใช้ที่ดี สวยงาม มีระเบียบกฎเกณฑ์ให้ทุกคนถือปฏิบัติการจัดสวัสดิการในหอพักต้องคำนึงถึงเป้าหมายในการให้หอพักเป็นเครื่องมือพัฒนานักศึกษาให้มีศักยภาพจัดหอพักให้มีความสะดวก สบาย ปลอดภัย บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เพียงพอกับความต้องการ จัดสภาพแวดล้อมให้เอื้อต่อการพักอาศัย สุขภาพสบายใจ พร้อมทั้งส่งเสริมบรรยากาศทางการศึกษา จัดบริการซ่อมแซมอุปกรณ์เครื่องใช้ บริการโภชนาการที่ถูกลงนามและราคาถูก จัดหน่วยบริการพยาบาลพร้อมอุปกรณ์บริการให้คำปรึกษา บริการสอนซ่อมเสริม บริการด้านศาสนา และบริการด้านศิลปวัฒนธรรม

2.2 ทฤษฎีอาคาร

องค์ประกอบของอาคารนั้นสามารถแยกออกได้เป็น 3 ส่วน คือ สถาปัตยกรรม โครงสร้าง และระบบประกอบอาคาร (เสรีชัย โชติพานิช, 2550)

2.2.1 องค์ประกอบทางด้านกายภาพของอาคาร (Building components)

องค์ประกอบทางด้านกายภาพของอาคารแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ตามอายุทางกายภาพและลักษณะการใช้งาน ดังนี้

1) เปลือก หรือผิวเปลือกอาคาร (Building shell) หมายถึง ผิวผนังอาคาร ช่องเปิด หลังคาและโครงสร้างโดยรวมถึง เสา คาน และฐานรากของอาคาร มีอายุการใช้งานทางกายภาพ ตั้งแต่ 30 ปี -100 ปี หรือมากกว่า ขึ้นอยู่กับคุณภาพการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง การใช้งาน การดูแลบำรุงรักษา ฯลฯ

2) ระบบประกอบอาคาร (Building services) ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้ากำลัง ระบบปรับอากาศ สุขาภิบาล บำบัดน้ำเสีย ป้องกันอัคคีภัย ลิฟท์ ฯลฯ ปกติแล้วมีอายุการใช้งานในช่วง 5-15 หรือ 20 ปี

3) ส่วนภายในอาคาร (Fitting-out Elements) ประกอบด้วย ผนังระหว่างห้อง แฉกั้นระหว่าง โต๊ะทำงาน ประตู ฝ้าเพดาน วัสดุตกแต่งผิวพื้น ผนัง เป็นต้น โดยทั่วไปมีอายุทางกายภาพประมาณ 5-10 ปี

4) ครุภัณฑ์และอุปกรณ์สำนักงาน (Office Furnishing Fixture / Assets) ได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และเครื่องใช้ภายในอาคารโดยทั่วไปมีอายุการใช้งานประมาณ 3-10 ปี

2.2.2 อายุทรัพยากรกายภาพหรืออาคาร

อายุของอาคารสามารถพิจารณาได้หลายลักษณะได้แก่

- 1) อายุทางกายภาพ (Physical Life) เป็นช่วงระยะเวลาที่อาคารสามารถใช้งานได้ และโครงสร้างมีความแข็งแรงปลอดภัย
- 2) อายุทางเศรษฐกิจ (Economic Life) เป็นช่วงระยะเวลาที่อาคารสามารถให้ผลประโยชน์หรือผลตอบแทน
- 3) อายุทางประโยชน์ใช้สอยหรือการใช้งาน (Functional Life) เป็นช่วงระยะเวลาที่อาคารสามารถตอบสนองความต้องการใช้งานขององค์กรได้
- 4) อายุทางเทคโนโลยี (Technological Life) เป็นระยะเวลาที่ระบบประกอบอาคารมีเทคโนโลยีตอบสนอง และทันสมัย ตามความต้องการของผู้ใช้อาคาร

2.2.3 ระบบกายภาพ (Facility)

- 1). องค์ประกอบของระบบกายภาพ

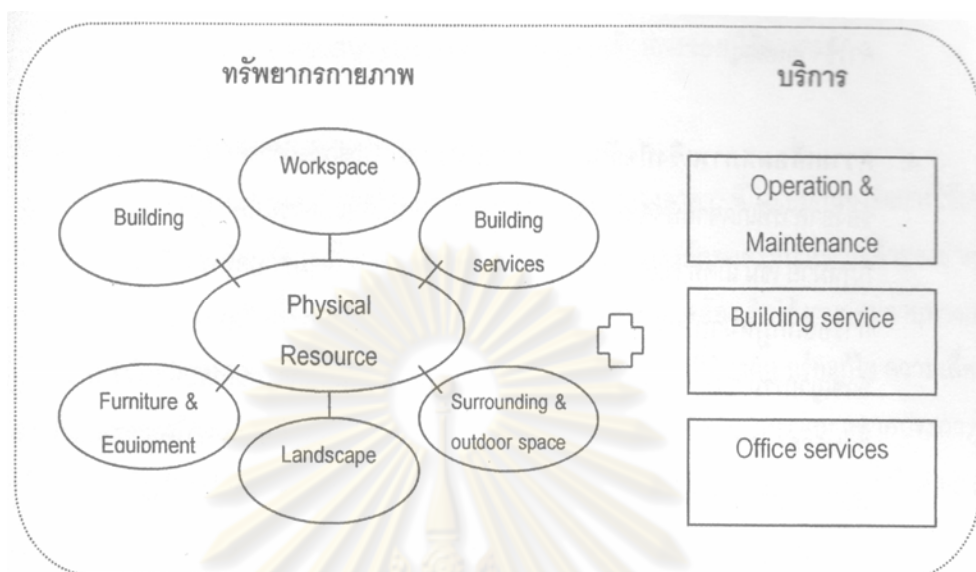
ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ ทรัพยากรกายภาพ และ การดำเนินงานหรือบริการ มีรายละเอียดดังนี้

ทรัพยากรกายภาพ หมายถึง สิ่งก่อสร้างและวัตถุที่ประกอบรวมกันขึ้นเป็นสถานที่ จัดไว้เพื่อรองรับกิจกรรม และวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานหนึ่ง ประกอบด้วย อาคาร พื้นที่อาคาร ระบบประกอบอาคาร พื้นที่และบริเวณโดยรอบ ภูมิทัศน์และสวน เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในอาคาร

การบริการ หมายถึง กิจกรรมที่ใช้บริการเพื่อรองรับการทำงานและการใช้อาคาร เพื่อให้อาคารสามารถใช้งานได้ ผู้ใช้อาคารได้รับความสะดวก ปลอดภัย และมีสภาพแวดล้อมที่ดี เมื่อเข้าใช้อาคาร แบ่งออกเป็น 3 ประเภทงานบริการ ได้แก่ การดูแลรักษาอาคาร บริการอาคาร และบริการสำนักงาน

ระบบกายภาพ หรือ Facility เป็นองค์ประกอบสำคัญของการทำงานขององค์กรทั่วไป และเป็นปัจจัยสนับสนุนที่เอื้อให้การทำงาน และธุรกิจขององค์กรนั้น สามารถดำเนินการไปได้ ดังนั้น การใช้ทรัพยากรกายภาพ จึงเป็นผลมาจากการทำงาน หรือการปฏิบัติงานขององค์กร หรือกิจกรรมของอาคาร (process) และจากกิจกรรม การใช้ชีวิต ของบุคคลผู้ใช้อาคาร (People)

แผนภูมิที่ 2.1 แสดงองค์ประกอบของระบบกายภาพ



2.2.4 การบริหารทรัพยากรกายภาพ

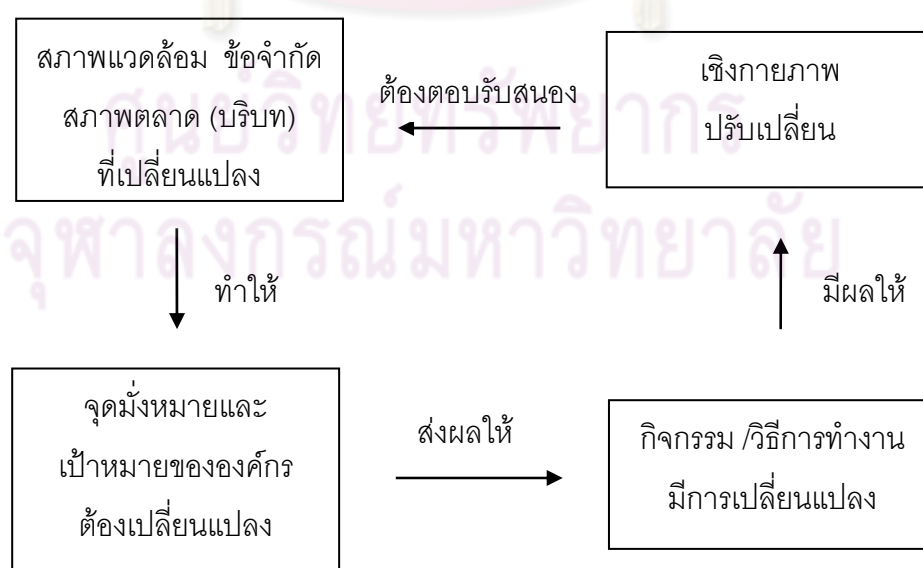
อาคารสถานที่ที่เป็นปัจจัยพื้นฐานในการทำงานเกือบทุกองค์กร และหน่วยงาน ซึ่งอาคารสถานที่ที่จะประกอบไปด้วย ระบบประกอบอาคารที่มีความสลับซับซ้อนอีกทั้งยังเป็นการลงทุนขนาดใหญ่ และมีค่าใช้จ่ายในการใช้งานมาก ความต้องการขั้นพื้นฐานเมื่อมีอาคารไว้ในครอบครอง คือ ใช้การได้ให้ประโยชน์สูงสุด โดยมีค่าใช้จ่ายต่ำ และคุ้มค่า อีกทั้งยังต้องมีอายุการใช้งานที่ยาวนานที่สุด หรือถือตามเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งการที่จะให้อาคารนั้นสามารถตอบสนองต่อความต้องการต่างๆ เหล่านี้ได้ นั้น จำเป็นต้องมีการดำเนินงานในหลายๆอย่าง แต่ทางด้านอาคารก็ยังมีปัญหา ซึ่งเกิดขึ้นในช่วงการใช้อาคาร คือตั้งแต่อาคารเปิดใช้งานจนถึงเมื่ออาคารหมดความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้ใช้ หรือไม่เป็นที่ต้องการ นับเป็นช่วงเวลาที่ยาวนานที่สุดในวงจรอายุอาคาร แต่มักได้รับความสนใจ หรือความสำคัญน้อยกว่าเมื่อเทียบกับงานในช่วงจัดทำโครงการและช่วงก่อสร้าง โดยจะเห็นได้จาก การจัดสรรทรัพยากร และงบประมาณที่น้อยกว่าที่ควรจะเป็น อีกทั้งยังไม่มีกำหนดแนวทาง นโยบาย และแผนในการจัดการใช้ และดูแลบำรุงรักษาอาคารสถานที่อย่างชัดเจน การดำเนินการดูแลบำรุงรักษาอย่างถูกวิธี และการหาบุคลากรที่มีทักษะความสามารถเฉพาะทาง ไม่ได้รับความสำคัญเท่าที่ควร อีกทั้งงานซ่อมแซม และปรับปรุงให้อาคารสถานที่ที่มีสภาพที่ดี มีประสิทธิภาพ มักจัดเป็นงานที่ได้รับความสำคัญในระดับล่าง หรือภายหลังงานอื่นๆ อยู่เสมอ

อาคารในปัจจุบันมีระบบประกอบอาคารที่มีเทคโนโลยีที่ซับซ้อนมากขึ้นการดูแลรักษาอาคารจึงเป็นเรื่องที่ยากเกินกว่าการดูแลอาคาร ที่ใช้ช่างประจำอาคารอย่างในอดีตจะสามารถดูแล และดำเนินการได้เองทั้งหมด ซึ่งอาคารเมื่อผ่านการใช้งานมาระยะเวลาหนึ่ง และขาดการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง มักพบปัญหา คืออาคารมีสภาพชำรุด และทรุดโทรม อาคารไม่ตอบสนองกับการใช้งานในปัจจุบัน อาคารมีประสิทธิภาพต่ำ ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายเกินความจำเป็น และอาคารเป็นอันตรายต่อผู้ใช้อาคาร ซึ่งอาคารนั้นเป็นสิ่งที่ไม่สามารถปรับเปลี่ยนตัวเองได้ ดังนั้นจึงต้องมีการบำรุงรักษาให้ถูกวิธี

2.2.5 ความจำเป็นในการวางแผนด้านกายภาพ

ความสำคัญและความจำเป็นของการวางแผนด้านกายภาพลำดับขั้นตอนของการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนด้านกายภาพ ทุกองค์กรจำเป็นต้องมีการวางแผนด้านกายภาพ เนื่องจาก “ความต้องการทรัพยากรกายภาพ” นั้น มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา อันเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยแวดล้อมทางธุรกิจ ความไม่เพียงพอของทรัพยากรกายภาพจะก่อให้เกิดอุปสรรคในการทำงาน ซึ่งส่งผลกระทบต่อการผลิตความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจขององค์กร (เสริชย์ โชติพานิช, 2553)

แผนภูมิที่ 2.2 แสดงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของบริบททางธุรกิจขององค์กรกับความต้องการทรัพยากรกายภาพ



การวางแผนกายภาพจึงเกี่ยวข้องกับการวางแผน เพื่อเตรียมการให้เกิดความเพียงพอเหมาะสมในระยะยาวของพื้นที่อาคาร พื้นที่ทำงาน พื้นที่บริการ ระบบประกอบอาคาร เทคโนโลยี อุปกรณ์ ประกอบการทำงาน สิ่งอำนวยความสะดวกทำเลที่ตั้งของอาคาร ดังตารางที่ 2.1 แสดงตัวอย่างการดำเนินการ เมื่อความต้องการพื้นที่/ทรัพยากรกายภาพขององค์กรเปลี่ยนแปลง

ตารางที่ 2.1 แนวทางการดำเนินการเมื่อความต้องการพื้นที่/ทรัพยากรกายภาพขององค์กรเปลี่ยนแปลง

ความต้องการ	แนวทางการดำเนินการ
เมื่อเกิดจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการ/ลักษณะกิจกรรมขนาดเล็ก	ปรับการจัดผังพื้นที่
เมื่อมีความต้องการพื้นที่ทำงานเพิ่มขึ้น	จัดหาพื้นที่ เพิ่มเติม ภายในอาคาร ปรับขนาดอาคาร
เมื่อมีความต้องการพื้นที่ทำงานเพิ่มขึ้น และอาคารเดิมไม่สามารถรองรับการขยายตัวได้	จัดหาพื้นที่ เพิ่มเติม ในอาคารอื่น
เมื่อมีความต้องการอาคารที่มีศักยภาพ ความสามารถมากกว่าอาคารเดิม	จัดการอาคารใหม่
เมื่อต้องการอาคารที่มีศักยภาพการเข้าถึง หรือการติดต่อที่ดีกว่าอาคารเดิม	จัดการที่ตั้งอาคารใหม่

แต่การจัดหาทรัพยากรกายภาพ เป็นงานที่ต้องอาศัยระยะเวลา และใช้งบประมาณในการดำเนินการมาก จึงไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จตามต้องการได้อย่างทันทีทันใด หรือใช้ระยะเวลาเพียงช่วงสั้น ดังนั้น จึงเป็นเรื่องจำเป็นที่ต้องมีการวางแผนและเตรียมการล่วงหน้า เพื่อให้สามารถสนองตอบต่อการเปลี่ยนแปลงและความต้องการได้อย่างทันการณ์

2.2.6 แนวคิดในการบริหารทรัพยากรกายภาพ

อาคารเป็นเพียงสถานที่ทำงาน และรวมผู้คนที่ไม่ได้มีความจำเป็นที่จะต้องได้รับการดูแล และจัดการที่ดีมาสู่ความคิดที่ว่า อาคารจะต้องกลายเป็นเครื่องมือหรืออาวุธในทางธุรกิจอันใหม่ ที่จะสามารถเพิ่มศักยภาพในทางธุรกิจ ความสามารถในการแข่งขันและผลผลิตให้กับองค์กร ดังนั้น

ความสัมพันธ์ระหว่างอาคาร องค์กรและมนุษย์ ตลอดจนประสิทธิภาพของอาคาร Building performance จึงกลายเป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องคำนึงถึงในการเดินธุรกิจขององค์กร

Facility Management มุ่งเน้นการให้บริการต่อผู้คนในอาคาร (people) การทำงาน (process) และอาคารสถานที่ (place) ให้สามารถทำงานกันได้อย่างสอดคล้อง เพื่อบรรลุผลสำเร็จขององค์กรตามที่มุ่งหมายไว้

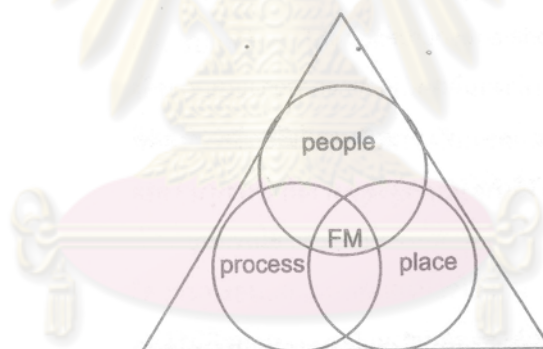
ดังนั้นการใช้อาคารและความต้องการของการใช้อาคารในปัจจุบัน จึงสามารถอธิบายได้ โดยอาศัยความสัมพันธ์ของ 3 องค์ประกอบสำคัญ คือ คน งาน และอาคาร

คน (People) หมายถึง บุคคลผู้ใช้อาคาร ทั้งแบบใช้งานประจำและแบบใช้งาน เป็นครั้งคราว

งาน (Process) หมายถึง กิจกรรม การทำงานที่เกิดขึ้นภายในอาคารนั้นๆ

สถานที่ (Place) หมายถึง สถานที่ที่รองรับการทำงานของผู้ใช้อาคาร

แผนภูมิที่ 2.3 แสดงปฏิสัมพันธ์ของ คน งาน และอาคาร ในงาน Facility Management



จากแผนภาพดังกล่าว แสดงปฏิสัมพันธ์ของทั้งสามองค์ประกอบ ซึ่งจะเห็นได้ว่า อาคาร ไม่ได้ถูกกำหนดโดยอิทธิพลจากผู้ใช้แต่เพียงอย่างเดียว แต่ถูกกำหนดให้เป็นไปตามความต้องการของงาน ที่เป็นผลจากกิจกรรม หรือ Business ขององค์กรด้วย

2.2.7 การบริหารด้านความเสี่ยง (Facility Risk Management)

อาคารที่ไม่ปลอดภัยต่อสุขภาพ ชีวิตและทรัพย์สิน ของผู้ใช้อาคาร จัดเป็นความเสี่ยงสำคัญ เพราะสามารถส่งผลเสียหายโดยตรงต่อองค์กร และอาคาร ทั้งในด้านการเงิน ผลผลิต การทำงาน ไปจนถึงการรับโทษด้านกฎหมาย ซึ่งอาคารและการใช้อาคารที่ไม่ได้มาตรฐาน มีแนวโน้มที่จะก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อสุขภาพและชีวิต และทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร และองค์กรเจ้าของอาคารได้มากกว่าอาคารที่ได้มาตรฐาน ดังนั้นความเสี่ยงที่จะมีผลกระทบต่อผู้ใช้ การใช้ และ

เจ้าของอาคาร อันเกิดจากอาคารสถานที่ หรือทรัพยากรกายภาพ จึงเป็นเรื่องที่อยู่ในความรับผิดชอบโดยตรงของงานด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพ จึงมีหน้าที่สำคัญในการบริหารจัดการ เพื่อหลีกเลี่ยงหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งผลกระทบและความเสียหายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นตามมา ซึ่งความเสี่ยง หรือ ภาวะที่เป็นอันตรายคือผู้ใช้อาคาร จำแนกได้เป็น Health risks และ safety risks (เสริชย์ โชติพานิช, 2550)

Health risks หมายถึง ความเสี่ยงหรือสภาวะที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัย ของผู้ใช้อาคารที่ อาจก่อให้เกิดความเจ็บป่วย ไม่สบาย อันมีสาเหตุมาจากการใช้อาคาร ซึ่งอาจเกิดได้จาก สภาพแวดล้อมภายในอาคารไม่เหมาะสม หรือการเจ็บป่วย หรือโรคอันเกิดจากการใช้อาคาร ที่ผิดมาตรฐาน

safety risks หมายถึง ความเสี่ยงหรือสภาวะที่เป็นอันตราย หรือก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิต และทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร และองค์กรเจ้าของอาคาร

ผลกระทบที่เกิดจากความเสี่ยง

- การลดทอนผลผลิต หรือผลการทำงาน
- การรับผิดชอบทางกฎหมาย
- ความสูญเสียด้านการเงิน
- การต้องเลิกใช้อาคาร
- ความสูญเสียด้านการลงทุน
- ความเสียหายต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์
- ความเสียหายทางธุรกิจ

การบริหารจัดการที่สามารถลดความเสี่ยงและความเสียหายต่อสุขภาพชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร เป็นเรื่องที่สำคัญของการปฏิบัติงานด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพ ดังนั้นการดำเนินการเรื่องนี้จึงต้องอาศัยความรู้ด้านวิทยาศาสตร์เป็นพื้นฐาน ซึ่งในการปฏิบัติงานด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพในปัจจุบัน ยังได้รับความสนใจ และการให้ความสำคัญน้อยกว่าที่ควรจะเป็น

2.3 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยเกี่ยวกับการบริหารโครงการ

2.3.1 ความหมายของโครงการและการบริหารโครงการ

ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ (2527) กล่าวว่า โครงการ คือ กิจกรรมหรือรายงานที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพยากรเพื่อหวังผลประโยชน์ตอบแทน กิจกรรมหรืองานดังกล่าวจะต้องเป็นหน่วยอิสระหน่วยหนึ่งสามารถทำการวิเคราะห์ วางแผน และนำไปปฏิบัติ พร้อมทั้งมีลักษณะแจ้งชัดถึงจุดเริ่มต้น

และจุดสิ้นสุดเมื่อวัตถุประสงค์ที่มุ่งหวังไว้ได้สำเร็จลง โครงการจึงเกี่ยวข้องกับการวางแผน การจัดสรรทรัพยากร และแผนปฏิบัติอย่างมีระเบียบ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงแหล่งที่ตั้งของโครงการ ช่วงระยะเวลาของโครงการ การผลิต การลงทุน ผลตอบแทน และรวมตลอดถึงการจัดรูปองค์การและการบริหารโครงการ เป็นต้น

มยุรี อนุมานราชชน (2546) กล่าวว่า การบริหารโครงการ หมายถึง กระบวนการในการดำเนินกิจกรรมที่มีลักษณะพิเศษไม่ซ้ำแบบกัน ด้วยวิธีการใหม่ ๆ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ภายใต้เงื่อนไขด้านงบประมาณและเวลา วัตถุประสงค์ที่กำหนดอาจจะเป็นผลได้ที่เป็น การเปลี่ยนแปลงสิ่งใดสิ่งหนึ่งที่มีลักษณะเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ

ประชุม รอดประเสริฐ (2529) ได้รวบรวมแนวคิดเกี่ยวกับกระบวนการบริหารโครงการ ระบบการบริหารโครงการและบทบาทของผู้บริหารโครงการไว้ดังนี้

2.3.2 กระบวนการบริหารโครงการ

การบริหารโครงการเป็นงานชนิดหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับโครงการจะต้องร่วมมือร่วมใจกัน ปฏิบัติงานเพื่อบรรลุถึงความสำเร็จหรือเป้าหมายของโครงการ ความสำเร็จจะเกิดขึ้นได้ย่อมต้องอาศัยกระบวนการในการบริหารงาน ซึ่งประกอบด้วยหลักการที่สำคัญหลายหลักการด้วยกัน เช่น การวางแผน (Planning) การจัดหน่วยงาน (organizing) การอำนวยการ (Directing) และการควบคุม (Controlling) เป็นต้น

การวางแผน หมายถึง การดำเนินการในการรวบรวมแนวความคิดและข้อมูลต่างๆ เพื่อจัดทำร่างโครงการและใช้ร่างโครงการนี้เป็นกรอบในการปฏิบัติงานในลักษณะที่ว่าทำอะไร ทำไปทำไม ทำเมื่อใด ทำที่ไหน ใครเป็นผู้ทำ และทำอย่างไร การวางแผนโครงการเป็นขั้นตอนแรกๆ ที่ผู้บริหารโครงการเป็นไปด้วยดีและบรรลุถึงเป้าหมายของโครงการ

การจัดหน่วยงาน หมายถึง การจัดรูปแบบในการบริหารโครงการรวมทั้งการจัดคนให้เข้ากับงานโดยจะต้องกำหนดให้ชัดเจนว่าหน่วยงานใดทำหน้าที่รับผิดชอบอะไรและประกอบด้วยบุคคลที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเท่าใด เครื่องมือและวัสดุอุปกรณ์ควรมีอะไรบ้าง การจัดหน่วยงานเป็นขั้นตอนที่แสดงถึงขอบข่ายงาน ระยะเวลาที่ต้องการกระทำ การประสานงานกับหน่วยงานและกลไกในการปฏิบัติงาน อันจะนำมาซึ่งประสิทธิภาพของงานหรือโครงการ

การอำนวยการ หมายถึง การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินโครงการให้บุคคล กลุ่มบุคคลและหน่วยงาน และให้บุคคล กลุ่มบุคคลและหน่วยงานทราบว่ามีขอบเขตในการปฏิบัติภารกิจมากน้อยเพียงใด มีกิจกรรมใดบ้างที่จะต้องกระทำอยู่ภายใต้การ

ควบคุมบังคับบัญชาของผู้ใช้หรือหน่วยใด หากมีปัญหาอุปสรรคหรือมีเรื่องที่ต้องการแก้ปัญหา และการตัดสินใจบุคคลใดหรือหน่วยงานใดจะเป็นผู้กระทำหน้าที่นั้น นอกจากนี้การอำนวยความสะดวกครอบคลุมไปถึงการกำหนดรายละเอียดและการอนุมัติการเบิกจ่ายทรัพยากรต่าง ๆ ที่ต้องใช้ในการปฏิบัติงานโครงการ ฉะนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่าการอำนวยความสะดวกที่เน้นการใช้อำนาจหน้าที่เพื่อการบริหารโครงการเป็นสำคัญ

การควบคุม หมายถึง การตรวจสอบ ติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานโครงการแต่ละกิจกรรมหาแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้ความสำเร็จของโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพนอกจากนี้การควบคุมยังรวมไปถึงการจัดทำรายงานความก้าวหน้าของการดำเนินโครงการเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้ทราบ และเป็นการประชาสัมพันธ์หรือเผยแพร่โครงการไปในตัวด้วย

2.4 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยเกี่ยวกับการประเมินโครงการ

บุญธรรม กิจปรีดาวิสุทธิ (2533) กล่าวว่า การประเมินผลเป็นสิ่งจำเป็นต่อกิจกรรมโครงการ หรืองานใด ๆ โดยพิจารณาความสำคัญของการประเมินผลได้จากประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

1) การประเมินผล หมายถึง กระบวนการอย่างมีระบบและต่อเนื่องที่จะวัดความสำเร็จและความล้มเหลวของงาน โดยนำผลที่ประเมินได้มาปรับปรุงวิธีดำเนินงาน เพื่อให้แผนงานหรือโครงการบรรลุวัตถุประสงค์

2) การประเมินผลเป็นการพิจารณาคุณค่าของผลงานที่ได้รับ ด้วยการเปรียบเทียบผลงานที่เกิดขึ้นกับความต้องการที่กำหนดไว้

3) การประเมินผลเป็นการตรวจสอบว่างานที่ทำได้ผลดีหรือไม่ เพียงไร ทั้งนี้ อาจจะเป็นการประเมินผลระหว่างการดำเนินงาน เพื่อนำผลไปพิจารณาปรับปรุงแผนงานหรือกระบวนการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น หรืออาจจะเป็นการประเมินผลสรุปรวมตลอดโครงการว่าตั้งแต่ทำมาจนถึงสิ้นสุดโครงการนั้น ได้ผลดีหรือไม่เพียงไรก็ได้

4) การประเมินเป็นกระบวนการเชิงระบบ ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องใกล้ชิดกับการตัดสินใจทั้งในระดับผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหารโครงการ และผู้กำหนดนโยบาย

D.L.Stuffiebeam (1990) กล่าวถึงการประเมินโครงการว่า เป็นกระบวนการบรรยายเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับเป้าหมาย การวางแผน การดำเนินการ และผลกระทบเพื่อนำไปเป็นแนวทางในการตัดสินใจเพื่อความน่าเชื่อถือ และเพื่อส่งเสริมให้เกิดความเข้าใจในสภาพการณ์ของโครงการ

Worthen และ Sander (1973) ให้ความหมายของการประเมินโครงการว่า เป็นการพิจารณาคุณค่าของสิ่งๆหนึ่ง ประกอบด้วยการจัดหาสารสนเทศเพื่อการตอบสนองคุณค่าของ

แผนงานผลผลิตหรือการบรรลุวัตถุประสงค์ หรือการพิจารณาศักยภาพของทางเลือกต่างๆ ที่ใช้ในการดำเนินงานให้บรรลุวัตถุประสงค์

2.4.1 การกำหนดประเด็นในการประเมินโครงการ

1) พิจารณาวัตถุประสงค์และ/หรือเป้าหมายของโครงการ

นำวัตถุประสงค์มากำหนดเป็นประเด็นในการประเมิน จากขั้นตอนของนโยบายและแผน ซึ่งเป็นการปรับจากแผนกลยุทธ์มาเป็นแผนปฏิบัติการ การประเมินสามารถที่จะกำหนดประเด็นในการประเมินได้ตามกิจกรรม เป้าประสงค์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และจุดมุ่งหมายตามลำดับ ทำให้การติดตามนโยบาย จากระดับบนลงมายังระดับล่างมีความเป็นรูปธรรม

2) พิจารณาจากความต้องการของผู้ใช้ผลจากการประเมิน

3) อาศัยแบบจำลอง (model) และแนวคิด

แบบจำลองที่ใช้กันทั่วไปมีอยู่ 2 ลักษณะคือ

1) Descriptive Model เป็นแบบจำลองที่สร้างขึ้นเพื่อเป็นการบรรยาย การอธิบายลักษณะของสิ่งต่าง ๆ และอาจมีส่วนที่แสดงสิ่งที่คาดหวังในแบบจำลองนั้นอีกด้วย

2) Prescriptive Model เป็นแบบจำลองที่สร้างขึ้นโดยมีลักษณะเป็นกฎ หรือเป็นแนวทางนำไปสู่การปฏิบัติ ผู้ใช้แบบจำลองจะอาศัยแบบจำลองนี้เป็นกรอบแนวคิด เป็นวิธีการในการดำเนินการ ลักษณะแบบจำลองที่ใช้ในการประเมินเป็นแบบ prescriptive Model ผู้ประเมินจะใช้แบบของในการกำหนดประเด็นที่ต้องการประเมินและกำหนดตัวชี้วัดที่สำคัญ นอกจากนี้จะมีแบบจำลองแล้วยังมีแนวคิดต่าง ๆ ที่สามารถนำมาใช้ได้โดยลักษณะเดียวกัน ซึ่งนักวิชาการด้านการประเมินคิดค้นเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ประเมิน การสร้างแบบจำลอง หรือแนวคิดใด ๆ ก็ตาม จะถูกสร้างขึ้นภายใต้บริบทของผู้คิด ซึ่งไม่ใช่ว่าจะเหมาะสมกับบริบทอื่นได้ทั้งหมด ในเรื่องนี้ผู้มีหน้าที่ประเมินต้องศึกษาบริบท และความเป็นมาของแบบจำลองและแนวคิดก่อนที่จะนำมาใช้ในงานที่ตนเองรับผิดชอบ

2.4.2 แนวทางในการประเมินโครงการ

ในการประเมินโครงการได้มีผู้ศึกษาและกำหนดแนวทางในการประเมินไว้

(เยาวดี วิบูลย์ศรี, 2544) ได้เสนอแนวทางในการประเมินการปฏิบัติการของโครงการไว้ 3 แนวทาง ดังนี้

1) การประเมินความพยายาม จะกระทำในของแหล่งทรัพยากรและในลักษณะทางกายภาพของโครงการ ซึ่งเป็นความพยายามของโครงการโดยเน้นที่ปัจจัยนำเข้าว่าเป็นไปตาม

แผนที่วางไว้จากการออกแบบโครงการหรือไม่ การประเมินโครงการมุ่งพิจารณาว่าปริมาณและประเภทของกิจกรรมที่จัดขึ้นนั้นเป็นไปตามแผนงานหรือตารางเวลาที่กำหนดหรือไม่มีการจัดสรรแหล่งวัสดุ การใช้อุปกรณ์ และมีงบประมาณในการจัดกิจกรรมอย่างเหมาะสมเพียงใดสารสนเทศที่ได้จากการประเมินนี้ย่อมแสดงให้เห็นความพยายามของโครงการว่ามีมากน้อยเพียงใด และมีการใช้แหล่งทรัพยากรอื่น ๆ เหมาะสมหรือไม่อย่างไร

2) การประเมินกระบวนการ การประเมินโครงการนั้นต้องระบุสิ่งที่ต้องปฏิบัติในโครงการด้วยเพื่อช่วยให้สามารถบ่งบอกความชัดเจนเกี่ยวกับสิ่งที่คาดหวังว่าจะทำให้โครงการเกิดสิ่งผลิตขึ้นได้ ซึ่งหมายถึงตัวแปรอิสระหรือตัวแปรต้น ที่คาดว่าจะก่อให้เกิดผลตามมา คือ ตัวแปรตาม ดังนั้นการประเมินสิ่งที่ต้องปฏิบัติในโครงการย่อมช่วยให้เห็นข้อตกลงเบื้องต้นเชิงสาเหตุภายใต้ขอบเขตกิจกรรมในโครงการจะช่วยให้ผู้ประเมินทราบถึงผลที่เกิดขึ้นจริงกับผลที่คาดหวัง ตลอดจนความสำเร็จของโครงการ โครงการจะทำให้ได้ข้อมูลป้อนกลับมาพัฒนาโครงการและก่อให้เกิดการปรับเปลี่ยนแผนงานของโครงการ เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์อันจะนำไปสู่การขยายผลจากโครงการได้อีกระดับหนึ่ง นอกจากนี้แล้ว ในการประเมินกระบวนการกำกับดูแลก็เป็นส่วนหนึ่งของการบริหารของโครงการที่พึงกระทำเป็นประจำและต่อเนื่อง เพื่อตรวจสอบเป็นระยะ ๆ ว่ามีการปฏิบัติจริงหรือไม่ กิจกรรมต่าง ๆ ที่จัดเป็นไปตามตารางเวลาที่ได้ออกแบบไว้หรือไม่ โดยการกำกับดูแลจะต้องให้ความสนใจต่อการแปรรูปร่างปัจจัยนำเข้าให้เป็นผลลัพธ์ และสามารถแก้ไขปัญหาได้อย่างทันท่วงที เพื่อช่วยให้เกิดผลงานที่มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

3) การประเมินสิ่งที่ต้องการปฏิบัติในโครงการ สำหรับการประเมินโครงการนั้นต้องระบุสิ่งที่ต้องปฏิบัติในโครงการด้วย เพื่อช่วยให้สามารถบ่งบอกความชัดเจนเกี่ยวกับสิ่งที่คาดหวังว่าจะทำให้โครงการเกิดสิ่งผลิตขึ้นได้ ซึ่งหมายถึงตัวแปรอิสระหรือตัวแปรต้น ที่คาดว่าจะก่อให้เกิดผลตามมา คือ ตัวแปรตาม ดังนั้นการประเมินสิ่งที่ต้องปฏิบัติในโครงการย่อมช่วยให้เห็นข้อตกลงเบื้องต้นเชิงสาเหตุภายใต้ขอบเขตกิจกรรมในโครงการจะช่วยให้ผู้ประเมินทราบถึงผลที่เกิดขึ้นจริงกับผลที่คาดหวัง ตลอดจนความสำเร็จของโครงการ

ศิริชัย กาญจนวาสี (2536) ได้เสนอมิติของรูปแบบในการประเมินผลโครงการในด้านต่างๆ ไว้ดังนี้

1) มิติด้านวัตถุประสงค์ เน้นการตัดสินใจ เพื่อเป็นการตรวจสอบความสอดคล้องระหว่างสิ่งที่เกิดขึ้นจริงกับสิ่งที่ควรจะเป็น เพื่อเป็นสารสนเทศที่เป็นประโยชน์สำหรับผู้บริหารในการตัดสินใจกับคุณค่าของสิ่งของหรือเหตุการณ์นั้น

เน้นการตัดสินใจคุณค่า เพื่อตัดสินใจคุณค่าของสิ่งที่มุ่งประเมินที่เป็นคุณค่าที่แท้จริงทั้งหมด ไม่เพียงแต่คุณค่าของผลที่คาดหวังเท่านั้น แต่จะต้องครอบคลุมถึงคุณค่าของผลที่ไม่ได้คาดหวังด้วย

2) มิติด้านวิธีการ วิธีการเชิงระบบ เป็นการประเมินที่ยึดมาตรการเข้าถึงคุณค่าและเกณฑ์ตัดสินคุณค่าตามแนวคิดปรัชญานิยม โดยใช้วิธีการเชิงระบบที่แสดงถึงแผนการดำเนินงาน และวิธีการดำเนินงานอย่างชัดเจน รัดกุม เป็นระเบียบ สนับสนุนการใช้เครื่องมือมาตรฐานในการเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลตามแผนการที่กำหนดและสรุปผลการประเมินตามเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดไว้

วิธีการเชิงธรรมชาติ การประเมินที่มีมาตรการเข้าถึงคุณค่าและเกณฑ์ตัดสินคุณค่าตามแนวคิดปรัชญาอัตนัยนิยม การประเมินในรูปแบบนี้มีลักษณะดำเนินงานที่ยืดหยุ่นสนับสนุนการเก็บรวบรวมข้อมูลในสภาพธรรมชาติโดยเน้นการสังเกตแบบไม่มีโครงสร้าง พยายามวิเคราะห์ข้อมูลโดยอาศัยหลักเชื่อมโยงเหตุผล การสังเกตและการวิเคราะห์เบื้องต้นจะนำไปสู่การสังเกตและการวิเคราะห์ในระดับลึกๆ จนได้ข้อมูลสรุปเกี่ยวกับคุณค่าของสิ่งที่ประเมินโดยอาศัยความรู้ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เป็นเกณฑ์สำคัญในการสรุปผล

2.4.3 เกณฑ์ในการประเมินโครงการ

ได้กล่าวถึงเกณฑ์การประเมินโครงการเพื่อเป็นเครื่องมือและกำหนดกรอบทิศทางในการวิเคราะห์และประเมินโครงการดังนี้ (วรเดช จันทรศร, 2533)

1) เกณฑ์ความก้าวหน้า (prowess) เป็นการพิจารณาเปรียบเทียบผลของการดำเนินกิจกรรมกับเป้าหมายที่กำหนดตามแผน มุ่งตอบคำถามว่า การดำเนินกิจกรรมตามโครงการสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และกรอบเวลาหรือไม่ ประทับกับปัญหาอุปสรรคอะไรบ้าง

2) เกณฑ์ประสิทธิภาพ (Efficiency) เป็นการเปรียบเทียบผลลัพธ์ที่ได้กับทรัพยากรที่ใช้ในการดำเนินงาน รวมไปถึงทรัพยากรมนุษย์ ทรัพยากรทางการจัดการ และระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินงาน

3) เกณฑ์ประสิทธิผล (Effectiveness) เป็นเกณฑ์พิจารณาระดับการบรรลุวัตถุประสงค์เฉพาะด้าน โดยดูจากการดำเนินงาน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงประชากรตามโครงการ

4) เกณฑ์ผลกระทบ (Impact) เป็นการพิจารณาผลกระทบโดยรวมต่อประชากรกลุ่มเป้าหมาย ชุมชน สังคมและหน่วยงานในภาพรวม เป็นผลกระทบในระยะยาวซึ่งอาจมีผลกระทบทั้งที่มุ่งหวังและที่ไม่ได้มุ่งหวัง

5) เกณฑ์ความสอดคล้อง (Relevance) มุ่งพิจารณาว่าวัตถุประสงค์ของโครงการสอดคล้องกับความต้องการหรือสามารถแก้ไขปัญหาที่กำหนดไว้แต่ต้นหรือไม่ รวมทั้งการดำเนินงานสอดคล้องกับการแก้ไขปัญหาที่แท้จริงได้

6) เกณฑ์ความยั่งยืน (Sustainability) เป็นเกณฑ์การพิจารณาที่สืบเนื่องมาจากความสอดคล้อง โดยการพิจารณาระดับความต่อเนื่องของกิจกรรมว่าสามารถดำเนินงานต่อไปได้ โดยไม่มีการใช้งบประมาณจากหน่วยงานภายนอก ความสามารถในการเลี้ยงตัวเองและสามารถขยายกิจกรรม

7) เกณฑ์ความเป็นธรรม (Equity) เป็นเกณฑ์ที่มุ่งให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม โดยพิจารณาถึงผลลัพธ์และผลกระทบจากการดำเนินโครงการ โดยยึดหลักความเป็นธรรม ความเสมอภาค ความทั่วถึงในการบริการ การกระจายผลตอบแทนที่เสมอภาคเท่าเทียมกันของกลุ่มเป้าหมาย

8) เกณฑ์ความเสียหายของโครงการ (Externalities) เป็นเกณฑ์ที่สำคัญในการประเมินโครงการ เพื่อเป็นหลักประกันว่าการดำเนินโครงการจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหาย หรือผลกระทบด้านลบต่อชุมชนหรือสังคม

2.5 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.5.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประเมินหอพัก

กรวิภา รัตนศรีวงศ์ และคนอื่นๆ (2532) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การตัดสินใจลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์หรือหอพักในจังหวัดนครสวรรค์และจังหวัดลำปาง พบว่า รูปแบบของธุรกิจส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจโดยเจ้าของคนเดียว การลงทุนสร้างหอพักที่จะให้ได้รับผลตอบแทนสูง ในจังหวัดนครสวรรค์ พบว่า จะต้องมีการเช่าห้องพักไม่น้อยกว่า 15 ห้องต่อเดือน ในจังหวัดลำปางต้องมีผู้เช่าห้องพักไม่น้อยกว่า 21-30 ห้องต่อเดือน ปัญหาการจัดการของเจ้าของหอพัก พบว่า ส่วนใหญ่เกิดจากผู้เช่าพักอาศัย ปัญหาเงินลงทุน แต่ละปัญหาผู้ร่วมงานและคนงาน

ชีวัน อินแสง, เบ็ญจา อ่อนท้วม และ แสงระวี อนันตพานิช (2529) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ความต้องการของนักศึกษาใน สถาบันอุดมศึกษาที่มีต่อหอพักในจังหวัดเชียงใหม่ พบว่า นักศึกษาส่วนใหญ่ต้องการห้องพักแบบเดี่ยว มีห้องน้ำ ห้องส้วมอยู่ภายในห้อง สามารถทำอาหาร

รับประทานได้ในห้องพัก ต้องการห้องพักที่มีบริเวณห้องพักกว้างพอสมควร อยู่ใกล้สถาบันการศึกษา มีที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ มีแหล่งขายอาหารอยู่ใกล้ห้องพัก อยู่ห่างไกลจากแหล่งบันเทิงเชิงพาณิชย์ ต้องการร้านอาหารในบริเวณ หอพักบริการซักรีดบริการโทรศัพท์ บริการไปรษณีย์ของห้องพัก ต้องการห้องพักที่มีห้องรับแขก ต้องการให้ผู้บริหารห้องพักเอาใจใส่เวลาเจ็บป่วย บริการหนังสือ นิตยสาร และหนังสือพิมพ์ รวมทั้งบริการน้ำดื่มที่สะอาดให้ด้วย นักศึกษาส่วนใหญ่ ต้องการเจ้าของใจดี ไม่เข้มงวด ต้องการให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลหอพักตลอดเวลา ไม่ต้องการห้องพักที่เก็บเงินค่าเช่าในระดับสูงและไม่ต้องการที่มีเสียงรบกวนจากภายนอก

นิรันดร์ วัชรชนพคุณ (2542) ได้ทำการศึกษาเรื่องอุปสงค์ที่นักศึกษาในมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ที่มีต่อห้องพักเอกชน พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกอยู่หอพักเอกชนของนักศึกษาจัดลำดับความสำคัญได้ดังนี้ คือ มีบรรยากาศดี ไม่มีกลิ่นเหม็นรบกวน มีความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน รายได้ของนักศึกษา การเดินทางที่สะดวก ความเงียบสงบเป็นส่วนตัว ความสะอาดของตัวอาคารและห้องพัก ความใกล้มหาวิทยาลัย ค่าเช่าห้องพัก ความใกล้แหล่งชุมชน มารยาทของเจ้าของหรือเจ้าหน้าที่ภายในหอพัก ขนาดห้องพักที่กว้างขวาง มีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกเพียบพร้อม ความสวยงามของอาคารและเฟอร์นิเจอร์ เพื่อนร่วมหอ มีที่จอดรถที่เพียงพอ

มนตรี แยมกสิกร (2542) ได้ทำการศึกษาเรื่อง รูปแบบหอพักนิสิตนักศึกษาที่เหมาะสมสำหรับมหาวิทยาลัยในประเทศไทยพบว่า หอพักควรมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการพัฒนา นิสิตนักศึกษาให้มีบุคลิกภาพและจริยธรรมตามเป้าหมายของสถาบัน หอพักต้องเป็นเครื่องมือทางการศึกษาในการพัฒนา นิสิตนักศึกษา และมีแนวคิดในการจัดระบบหอพักคือ “ศูนย์ศึกษาและอาศัย” การจัดหอพักจำเป็นต้องมีการออกแบบก่อสร้างที่คือการจัดบริการภายในหอพัก มีสภาพแวดล้อมที่สะอาด ร่มรื่น มีการดูแลบุคลากรด้านกายภาพของหอพัก มีความสะดวกในการเข้าถึงบริการ บรรยากาศสงบ มีการติดต่อสื่อสารด้วยคอมพิวเตอร์ มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการศึกษาและมีกิจกรรมการพัฒนาบุคลิกภาพและจริยธรรมนิสิต นักศึกษา มีระบบบริหารจัดการหอพัก มีความคล่องตัว ฟังตนเองได้ ไม่แสวงหากำไรจากการจัดบริการหอพัก และบุคลากรหอพักต้องมีประสิทธิภาพในการให้บริการ มีความรู้ความสามารถในด้านการจัดการหอพักนิสิต และนักศึกษาโดยเฉพาะ

บทที่ 3

ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาเรื่อง ผลบรรลุและอุปสรรคการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ เป็นการวิจัยเชิงประเมิน เพื่อติดตามผลการดำเนินงานโครงการเคเคเพลส ตามแนววัตถุประสงค์ของโครงการก็เพื่อการพัฒนาปรับปรุงโครงการให้ดีขึ้น เช่น ทางด้านกายภาพ สภาพแวดล้อม สังคมต่างๆ เพื่อประกอบการพิจารณาและให้การศึกษางานวิจัยที่ได้ผลสมบูรณ์ มีวิธีการวิจัยตามขั้นตอนต่างๆ ดังนี้

- ขั้นที่ 1 การสำรวจและรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น
- ขั้นที่ 2 การวางแผนและออกแบบงานวิจัย
- ขั้นที่ 3 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- ขั้นที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล
- ขั้นที่ 5 การสรุปผลของปัญหา แนวทางแก้ไขและข้อเสนอแนะ

3.1 การสำรวจและรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น

ศึกษาแนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก โดยศึกษารวบรวมข้อมูล รายงาน หนังสือวารสาร เอกสารวิชาการ งานวิจัย วิทยานิพนธ์และสิ่งพิมพ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และศึกษารวบรวมข้อมูลรายละเอียดของโครงการ รวมทั้งการสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการโครงการ เพื่อนำไปวิเคราะห์และลำดับการวิจัย การติดตามผลการดำเนินการโครงการหอพักเคเคเพลส

3.1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ศึกษาค้นคว้าข้อมูลจากกฎหมาย เอกสารและรายงานการวิจัยที่เกี่ยวข้อง

- 1) ศึกษาเอกสารข้อมูลหรือบทความวิชาการ

3.1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) โดยการสำรวจข้อมูลภาคสนามและการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 1) การสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับ สภาพทางกายภาพของอาคาร ระบบประกอบอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา เป็นต้น และสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ร้านค้า ตู้จำหน่ายกดเหรียญ เครื่องซักผ้าเหรียญ เป็นต้น

2) การสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ เกี่ยวกับการบริหารจัดการในเรื่องของโครงสร้างองค์กร การบริหารรายรับ-รายจ่าย

3) การแจกแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยในโครงการเคเคเพลส

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.2.1 ประชากรที่ใช้ศึกษาในการวิจัยครั้งนี้ แบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในโครงการเคเคเพลส

จำนวน 5 ราย

กลุ่มที่ 2 ผู้พักอาศัยในอาคารโครงการเคเคเพลส จำนวน 43 ห้อง

3.2.2 ขนาดตัวอย่างและวิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

1) ผู้ประกอบการหอพัก ในการศึกษานี้ได้ศึกษาจะใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้บริหารหอพัก ประกอบด้วย เจ้าของโครงการ ผู้จัดการ สถาปนิก วิศวกร และผู้รับเหมาก่อสร้าง

2) ผู้ใช้บริการหอพัก โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือ ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจาก นักศึกษา วิทยากร โดยกำหนดตัวอย่างจำนวน 41 ราย เพื่อเก็บข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะหอพักและความต้องการขั้นพื้นฐานห้องพักของผู้ตอบแบบสอบถาม

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา ประกอบด้วย

3.3.1 การสังเกต เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลทางกายภาพของโครงการเป็นข้อมูลพื้นฐาน

3.3.2 แบบสัมภาษณ์ ได้แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ประกอบด้วย เจ้าของโครงการ ผู้ออกแบบอาคาร และผู้รับเหมาก่อสร้าง

3.3.3 แบบสอบถาม กำหนดโครงสร้างของแบบสอบถาม เป็น 3 ส่วนประกอบด้วย การใช้แบบสอบถามสร้างคำถามแบบปลายปิด (Close-Ended) เพื่อให้ผู้ตอบแบบสอบถามสามารถแสดงความเห็นภายในกรอบที่กำหนด การสร้างคำถามให้เลือกหลายคำตอบ (Multiple Choice Question) และแบบวัดทัศนคติโดยใช้ลักษณะมาตรวัดแบบลิเคอร์ท (Likert Scale)

3.4 ข้อมูลและสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์

ข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิที่ได้จะนำมาเพื่อวิเคราะห์ข้อมูลด้านเทคนิค การจัดการและการเงิน เพื่อนำมาใช้เป็นส่วนประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจในการลงทุนเบื้องต้น และใช้ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามมาวิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive statistics) ได้แก่ ค่าความถี่ (Frequency) ร้อยละ (percentage) และค่าเฉลี่ย (Mean) โดยการวัดระดับความสำคัญของปัจจัยต่างๆ ใช้มาตราวัดของลิเคิร์ต (Likert's scale) ซึ่งมี 5 ระดับ คือ สำคัญน้อยที่สุด สำคัญน้อยสำคัญปานกลาง สำคัญมาก และสำคัญมากที่สุด

โดยแต่ละระดับมีการให้คะแนนดังนี้

ตารางที่ 3.1 แสดงระดับความสำคัญค่าเฉลี่ย

ระดับความสำคัญ	คะแนน
สำคัญน้อยที่สุด	1
สำคัญน้อย	2
สำคัญปานกลาง	3
สำคัญมาก	4
สำคัญมากที่สุด	5

การกำหนดช่วงค่าเฉลี่ยเพื่อแปลความหมายแบ่งเป็น 5 ระดับ ดังนี้

ค่าเฉลี่ย 1.00 - 1.49 จัดอยู่ในระดับ สำคัญน้อยที่สุด

ค่าเฉลี่ย 1.50 - 2.49 จัดอยู่ในระดับ สำคัญน้อย

ค่าเฉลี่ย 2.50 - 3.49 จัดอยู่ในระดับ สำคัญปานกลาง

ค่าเฉลี่ย 3.50 - 4.49 จัดอยู่ในระดับ สำคัญมาก

ค่าเฉลี่ย 4.50 - 5.00 จัดอยู่ในระดับ สำคัญมากที่สุด

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.5.1 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะบุคคลที่พักอาศัยในหอพัก เป็นการวิเคราะห์โดยใช้ค่าความถี่ (Frequency) และร้อยละ (Percentage)

3.5.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับผลดำเนินการของหอพัก คือการวัดระดับคุณภาพชีวิตระดับความพอใจ ปัญหาอุปสรรค และข้อเสนอแนะ

3.5.3 การวิเคราะห์เพื่อหารายละเอียดจากความต้องการและองค์ประกอบที่เป็นดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐานแบ่งเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่

- 1) ความต้องการหลักของโครงการ ที่เกิดจากความเป็นจริงและจำเป็นต้องมีเป็นองค์ประกอบขั้นพื้นฐานสำคัญของโครงการ
- 2) ความต้องการรองเพื่อความสมบูรณ์ของโครงการ คือองค์ประกอบที่นอกเหนือจากความจำเป็น แต่เป็นองค์ประกอบที่ช่วยส่งเสริมให้โครงการดีขึ้นและมีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.2 แสดงตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาวิจัย

วัตถุประสงค์การวิจัย	ตัวแปรอิสระ	ดัชนีชี้วัด	ตัวแปรตาม	เครื่องมือที่ใช้	การวิเคราะห์
ศึกษาแผนงาน แนวคิด ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ	<ul style="list-style-type: none"> - เป้าหมาย วัตถุประสงค์ แนวความคิดของเจ้าของ - ลักษณะพื้นฐานทางด้านกายภาพ โครงสร้าง - มาตรฐานต่างๆ : ด้านหน้าที่ใช้สอย ด้านเทคโนโลยี ฯลฯ 		<ul style="list-style-type: none"> - ความต้องการขั้นพื้นฐานของนักศึกษาที่เช่าพักอาศัย 	การรวบรวมเอกสาร	การวิเคราะห์เนื้อหา
ศึกษาขั้นตอนการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ	<ul style="list-style-type: none"> - การจัดการ - สภาพทำเลที่ตั้งและสภาพที่ตั้ง - สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ - สภาพอาคารที่เป็นอยู่ 		<ul style="list-style-type: none"> -กิจกรรมในกรอบแวดล้อมรูปแบบพฤติกรรม -สภาพการใช้สอยพื้นที่ปัญหาในการใช้สอย 	การรวบรวมเอกสาร, สัมภาษณ์และการสังเกต	การวิเคราะห์เนื้อหาและโครงการ
ศึกษาผลบรรลุและอุปสรรคของการพัฒนาเชิงกายภาพที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก	<ul style="list-style-type: none"> - สภาพและการดำเนินการของหอพัก - ปัญหาในปัจจุบันและการเปลี่ยนแปลงที่ต้องการ - ผลกระทบของโครงการต่อชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> - มาตรฐานห้องพัก - มาตรฐานโครงสร้างและความปลอดภัยอาคารหอพัก - มาตรฐานระบบส่งเสริมการเรียนรู้ - มาตรฐานพื้นที่บริการและอำนวยความสะดวก - มาตรฐานการจัดระบบบริการ 	<ul style="list-style-type: none"> - การรับรู้ของนิสิตนักศึกษาที่พักในหอพัก 	การรวบรวมเอกสารและสัมภาษณ์	การวิเคราะห์เนื้อหาและโครงการ

ตารางที่ 3.3 สาระของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

สาระของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย	แหล่งข้อมูล				วิธีเก็บข้อมูล
	ผู้ให้สัมภาษณ์	สภาพแวดล้อม	พฤติกรรมในสภาพแวดล้อม	เอกสาร	
เป้าหมาย วัตถุประสงค์ แนวความคิดของเจ้าของ	เจ้าของ				สัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง
นโยบาย การดำเนินงาน โครงสร้างการบริหาร	เจ้าของ ผู้บริหาร				สัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง
ปัญหาในปัจจุบันและการเปลี่ยนแปลงที่ต้องการ	เจ้าของ ผู้บริหาร ผู้ใช้	สภาพทางกายภาพ	พฤติกรรมการใช้		สัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง
มาตรฐานต่างๆ :ด้านหน้าที่ใช้สอย ด้านเทคโนโลยี ฯลฯ	ผู้เชี่ยวชาญ			เอกสารทางเทคนิค	สัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง
สภาพทำเลที่ตั้งและสภาพที่ตั้ง	เจ้าของ, เจ้าหน้าที่ของรัฐ	ชุมชนโดยรอบและตัวที่ตั้ง		แบบ กฎหมาย การศึกษาที่เกี่ยวข้อง	สัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง, สัมภาษณ์โดยตรง
สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	ผู้ใช้, เจ้าหน้าที่ของรัฐ	ชุมชนโดยรอบ	พฤติกรรมการใช้	แบบ เอกสารทางเทคนิค	สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง, สัมภาษณ์โดยตรง
ผลกระทบของโครงการต่อชุมชน	สาธารณชน	ชุมชนโดยรอบ	พฤติกรรมในชุมชน	รายงานวิจัยโครงการ ประเภทเดียวกัน	สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง, สัมภาษณ์โดยตรง
สภาพอาคารที่เป็นอยู่	กลุ่มผู้บริหารรอง กลุ่มผู้ใช้ต่างๆ	สภาพทางกายภาพ	สภาพการใช้สอย กิจกรรมต่างๆ	แบบรายละเอียดโครงการ	สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง, สัมภาษณ์โดยตรง
สภาพการใช้สอยพื้นที่ ปัญหาในการใช้สอย	กลุ่มผู้บริหารรอง กลุ่มผู้ใช้ต่างๆ	พื้นที่ใช้สอยต่างๆ			สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง, สัมภาษณ์โดยตรง
ลักษณะทางประชากรของผู้ใช้	กลุ่มผู้ใช้ต่างๆ			เอกสารทางสถิติ	แบบสอบถาม
ความต้องการด้านต่าง ๆ ของผู้ใช้	กลุ่มผู้ใช้ต่างๆ	กรอบแวดล้อมต่างๆ		รายละเอียดโครงการ ประเภทเดียวกัน	แบบสอบถาม
ความคิดเห็น ทัศนคติ ความรู้สึก ความคาดหวัง	กลุ่มผู้ใช้ต่างๆ			รายงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	แบบสอบถาม

ตารางที่ 3.4 แสดงแผนการดำเนินงานวิจัย

การดำเนินงานวิจัย	ส.ค.52	ก.ย.52	ต.ค.52	พ.ย.52	ธ.ค.52	ม.ค.53	ก.พ.53	มี.ค.53
1. นำเสนอหัวข้อวิทยานิพนธ์								
2. หาข้อมูลและรวบรวมข้อมูลจากเอกสารและองค์กรที่เกี่ยวข้อง								
3. สัมภาษณ์ผู้บริหาร/ผู้ประกอบการ								
4. สอบถามผู้เข้าห้องพัก								
5. วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์								
6. สรุปและประมวลผล								
7. เขียนบทความเพื่อเผยแพร่								
8. สรุปผล และอภิปรายผลการศึกษา								
9. จัดทำรูปเล่มงานวิจัย								
10. นำเสนอผลงานวิจัย								

ศูนย์วิทยพัชยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

การดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก

การดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก มีขั้นตอนต่างๆมากมาย เริ่มตั้งแต่การออกแบบวางแผนจนถึงการก่อสร้างแล้วเสร็จและบริหารโครงการ ซึ่งโครงการเคเคเพลส มีลักษณะเป็นธุรกิจครบครันดำเนินการบริหารจัดการเอง ซึ่งมีเนื้อหาสาระสำคัญในการดำเนินการพัฒนาโครงการดังนี้

- 4.1 แนวคิดพื้นฐานของโครงการ
- 4.2 แนวคิดในการออกแบบกายภาพของโครงการ
- 4.3 การเลือกที่ตั้ง
- 4.4 ที่ตั้งของโครงการ
- 4.5 การออกแบบอาคาร
- 4.6 การบริหารจัดการงานก่อสร้าง
- 4.7 หลักการปฏิบัติงานการบริหารจัดการงานก่อสร้าง
- 4.8 รูปแบบอาคารก่อสร้างที่แล้วเสร็จ
- 4.9 แผนงานดำเนินการ

4.1. แนวคิดพื้นฐานของโครงการ

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสี่ในการดำรงชีวิตของมนุษย์ ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่มนุษย์ต้องการและไม่สามารถขาดได้ ดังนั้นการมีที่อยู่อาศัยแม้จะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั่นเองหรือไม่ได้เป็นเจ้าของนั้นก็เป็นที่ขาดไม่ได้ แม้ในช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำลงจะทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องปิดตัวลงเป็นจำนวนมากเนื่องจากไม่มีผู้ซื้อแต่กิจการที่พักอาศัยให้เช่า หอพักนั้นก็กลับยังมีผู้ที่ต้องการพักอาศัยอยู่ เนื่องจากประชาชนไม่มีเงินเหลือเพื่อพอที่จะซื้อบ้านพักอาศัยเป็นของตนเองได้ และเพราะหอพักมีราคาเช่าต่อเดือนที่สามารถจ่ายได้และมีบริการต่างๆ ที่อำนวยความสะดวกทำให้ธุรกิจหอพักยังคงมีผู้ต้องการเช่าพักอยู่อีกเป็นจำนวนมาก รวมถึงนิสิตนักศึกษาที่มีภูมิลำเนาต่างจังหวัดและต้องเข้ามาศึกษาต่อในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ นักศึกษาเหล่านั้นไม่สามารถซื้อบ้านอยู่อาศัยได้ เนื่องจากข้อจำกัดด้านราคาและระยะเวลาเนื่องจากมีนักศึกษาจำนวนมากที่ต้องการ

พักอาศัยอยู่เพียงช่วงที่กำลังศึกษาอยู่เท่านั้น เมื่อสำเร็จการศึกษาก็กลับบ้านหรือย้ายไปอยู่ใกล้ที่ทำงานต่อไป ทำให้นักศึกษานิยมเช่าหอพักที่อยู่ใกล้เคียงมหาวิทยาลัย

ดังนั้น เคเคเพลส จึงเปิดกิจการบริการด้านที่อยู่อาศัยให้เช่าโดยเป็นอาคาร 4 ชั้น ซึ่งเปิดให้บริการห้องพักแก่นักศึกษาและประชาชนทั่วไป โดยตั้งอยู่ซอยข้างเคียงอยู่เยื้อง 7 ตำบลข้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยนอกจากจะมีให้บริการให้เช่าห้องพักแล้ว ก็ยังมีการให้บริการเสริมอื่นๆ อีกเพื่อความสะดวกสบายของผู้เช่าพักอาศัยเช่น มีบริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ บริการร้านซักรีด บริการรักษาความปลอดภัย ระบบเคเบิลทีวี เป็นต้น (เขียนเขียน ก้าว, สัมภาษณ์, 6 เมษายน 2553)

4.2 แนวคิดในการออกแบบกายภาพของโครงการ

โครงการเคเคเพลส เปิดบริการให้เช่าห้องพักเพื่อพักอาศัย สำหรับนิสิต นักศึกษาและบุคคลทั่วไป โดยแบ่งเป็นห้องแอร์และห้องพัดลม โดยชั้นล่างออกแบบให้เป็นสำนักงาน และร้านค้า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้น้ำหยอดเหรียญ คอยให้บริการอีกด้วย สำหรับชั้น 2-4 จะเป็นห้องพักอาศัยแบ่งเป็นห้องพัดลมและห้องแอร์

มีสิ่งอำนวยความสะดวกธุรกิจมีความโดดเด่นเป็นหอพักที่เปิดใหม่ อีกทั้งมีระบบเคเบิลทีวี ซึ่งเป็นจุดที่น่าจะดึงดูดความสนใจของนักศึกษาได้มาก ทั้งระบบการเข้า-ออกที่ใช้ระบบแสกนนิ้ว และมีพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยดูแลตลอดทั้งคืน รวมถึงมีระบบการจัดการ ที่ใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์เข้ามาช่วยในการเก็บข้อมูลผู้เช่าพัก

4.3 การเลือกที่ตั้ง

4.3.1 ความสำคัญของที่ตั้งและความสัมพันธ์กับโครงการและการลงทุน

โครงการเคเคเพลส มีวัตถุประสงค์ของโครงการสำหรับประกอบกิจการห้องพักให้เช่าที่ตั้ง สภาพของทำเลและสภาพของตัวที่ตั้ง มีความแปรผันของที่ตั้งมีความผูกพันกันอย่างมากกับประเภทของโครงการและการลงทุน ที่ตั้งมีความเหมาะสมกับโครงการที่สร้างขึ้น หากที่ตั้งที่มีราคาที่ดินแพงมาก ทำให้ต้องลงทุนในด้านที่ดินสูง ย่อมมีผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการได้ เพราะต้นทุนการผลิตหรือการลงทุนทั้งหมดย่อมสูงขึ้น โดยโครงการเคเคเพลสมีข้อจำกัดทางด้านเงินทุน จำเป็นต้องเลือกที่ตั้งที่มีราคาที่ดินต่ำกว่า ซึ่งเป็นที่ตั้งที่มีความเหมาะสมต่อโครงการน้อยกว่าก็ตาม หากสามารถเลือกที่ตั้งที่เหมาะสมและในราคาที่สมเหตุผล ย่อมเป็นการลดการลงทุนและทำให้โครงการมีความเป็นไปได้มากขึ้น

1) ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน มีข้อพิจารณาที่สำคัญในด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ได้แก่

- ความเหมาะสมในด้านการตลาด มีความสำคัญมากที่สุด เพราะโครงการมีที่ตั้งที่ย่อมต้องอาศัยผู้สนับสนุนโครงการที่มาใช้อาคาร จะต้องเป็นที่ตั้งที่อยู่ในทำเลที่ยังมีอุปสงค์ต่อโครงการ มีความจำเป็นของโครงการต่อชีวิตความเป็นอยู่ของประชากรในระดับต่างๆ อยู่ในย่านที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจร่วมกัน

- ความเป็นไปได้ทางการเงิน การลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต้องใช้จ่ายเงินจำนวนมากและมีความเสี่ยง จึงทำการกำหนดขนาดของโครงการสัมพันธ์กับเงินทุน

2) ด้านเทคนิค มีข้อพิจารณามากมายที่กำหนดความเป็นไปได้ของโครงการ ได้แก่

- ด้านกฎหมายและผังเมือง ตรวจสอบข้อจำกัดต่างๆ ที่อาจใช้ควบคุมเขตที่ดิน

- ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ความไม่พร้อมของปัจจัยเหล่านี้มีผลกระทบต่อการที่ต้องลงทุนเพิ่มขึ้นและต่อความสำเร็จของโครงการ ปัญหาความพร้อมของชุมชนมีไม่มากนัก ปัญหาที่คงมีอยู่มากได้แก่ การไม่มีคูระบายน้ำในพื้นที่ ทำให้ไม่อาจบริการด้านโทรศัพท์และอินเทอร์เน็ตได้อย่างเพียงพอ การมีแรงดันน้ำประปาต่ำและมีคุณภาพของน้ำ บางแห่งมีปัญหาการระบายน้ำเนื่องจากมีการระบายน้ำทิ้งสู่สาธารณะจากห้องพักจำนวนมาก

ภาพที่ 4.2 แสดงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ



- ด้านการเข้าถึง ที่ตั้งโครงการมีความสะดวกในการเข้าถึงหลายเส้นทาง ระบบถนนยังคับแคบสำหรับปริมาณการสัญจร

ภาพที่ 4.3 แสดงเส้นทางการเข้าถึงที่ตั้งโครงการ



3) ด้านสังคมและวัฒนธรรม พิจารณาความเหมาะสมของที่ตั้งในด้านสังคมและวัฒนธรรมที่เกี่ยวข้องกับลักษณะประชากร ประเภทอาคารและเอกลักษณ์ของท้องถิ่น

- ความเหมาะสมทางด้านลักษณะประชากร พิจารณาความเหมาะสมสอดคล้องกันระหว่างสภาพทางสังคมและวัฒนธรรมของผู้ที่อยู่ในย่านรอบๆ ที่ตั้งโครงการกับของผู้ที่คาดว่าจะเป็นผู้ใช้อาคารของโครงการ โดยให้พิจารณาลักษณะมูลฐานทางวัฒนธรรมของกลุ่มประชากรที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ อายุ เพศ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ สภาพการสังคม วิถีชีวิตประจำวัน ศาสนา ตลอดจนค่านิยมต่าง ๆ

สำหรับชุมชนที่มีความสัมพันธ์ทางสังคมภายในกลุ่มมาก ก็ย่อมเป็นการไม่เหมาะสมที่จะแบ่งแยกกลุ่มสังคมดังกล่าวด้วย อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางสังคมขึ้นได้ และอาจมีการคัดค้านหรือประท้วงจากชุมชนเดิม ในการเลือกที่ตั้งจึงต้องคาดคะเนถึงปฏิกิริยาของชุมชนที่จะมีขึ้น

- ความเหมาะสมทางด้านประเภทอาคาร ความเหมาะสมของที่ตั้งในด้านสังคมและวัฒนธรรมยังเกี่ยวข้องกับประเภทของอาคารที่จะอยู่ติดกัน เป็นความเหมาะสมซึ่งกันและกันระหว่างประเภทอาคารของโครงการที่จะจัดทำขึ้นใหม่ในที่ที่ตั้งกับประเภทอาคารของอาคารข้างเคียงที่มีอยู่แล้ว ซึ่งมีแนวโน้มว่าจะคงอยู่ต่อไป เพื่อความเหมาะสมทางสังคมและวัฒนธรรมเป็นสำคัญ ซึ่งโครงการเคเคเพลส ตั้งอยู่บริเวณในลักษณะประเภทอาคารกลุ่มเดียวกัน จึงมีความเหมาะสมในด้านประเภทอาคาร

ภาพที่ 4.4 แสดงตำแหน่งลักษณะอาคารที่อยู่ในพื้นที่ที่ศึกษา



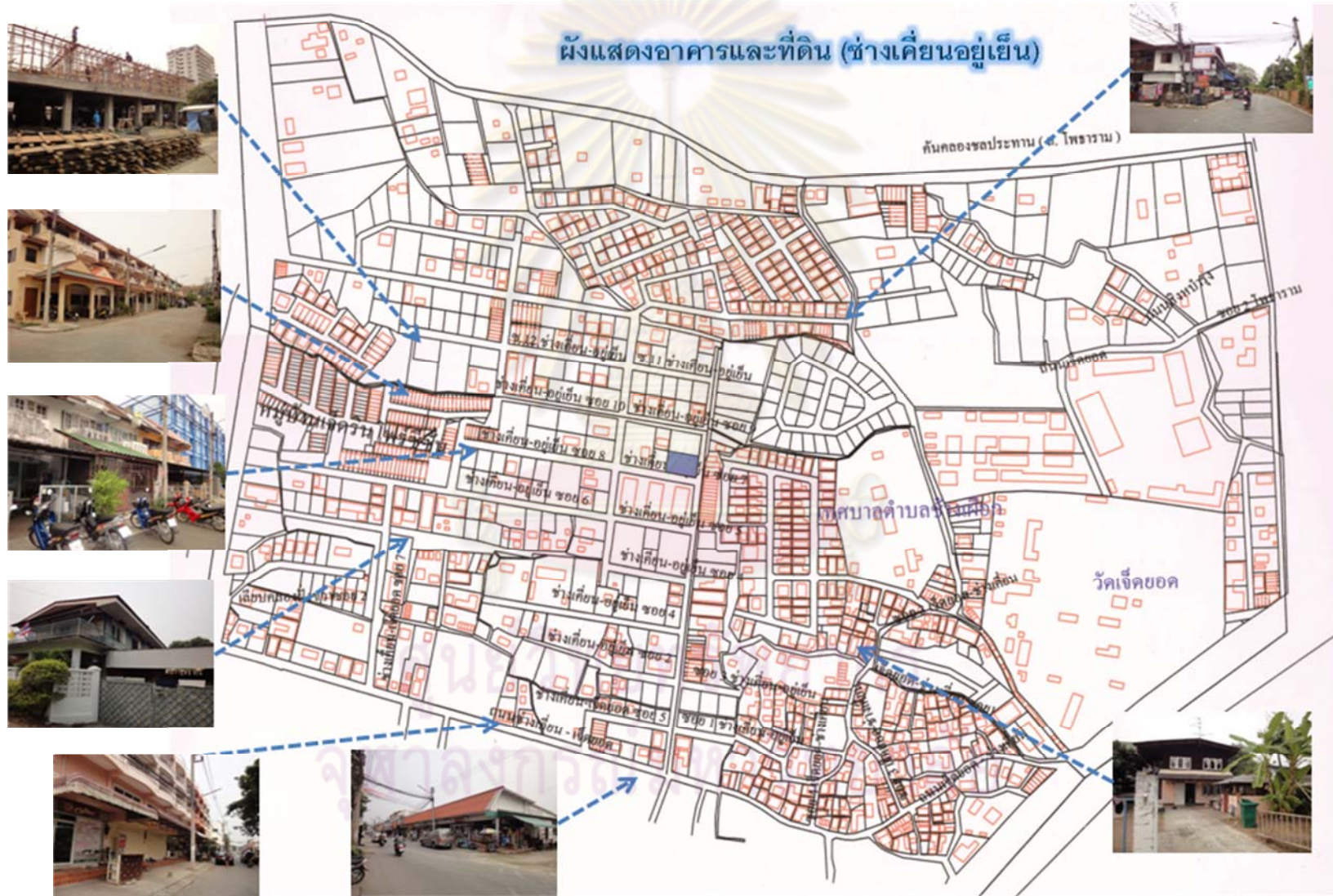
นอกจากหอพักแล้วยังมีอาคารพาณิชย์ที่สร้างขึ้นมาเพื่อเปิดเป็นร้านค้าต่างๆ ร้านอาหาร รวมถึงสถานบันเทิงต่างๆ ใกล้หอพักเกิดขึ้นมาเป็นเงาตามตัว

ภาพที่ 4.5 แสดงประเภทอาคารต่างๆ



- ความเหมาะสมทางด้านเอกลักษณ์ของท้องถิ่น โครงการที่ตั้งในทำเลดังกล่าว นอกจากต้องสอดคล้องเหมาะสมกับประเภทอาคารในย่านที่ได้กำหนดไว้ หรือตามที่ควรจะเป็นแล้ว ควรคำนึงถึงการออกแบบทางสถาปัตยกรรมที่สอดคล้องกับอาคารเดิม ไม่ว่าจะเป็นเกี่ยวกับความสูงของอาคารหรือเกี่ยวกับแบบอย่างเฉพาะ (style) ของอาคาร

ภาพที่ 4.6 แสดงผังบริบทของพื้นที่ที่ศึกษา



ภาพที่ 4.7 แสดงรูปแบบสถาปัตยกรรมในพื้นที่



การพิจารณาความเหมาะสมของที่ตั้งในด้านสังคมและวัฒนธรรมที่เกี่ยวข้องกับเอกลักษณ์ของท้องถิ่น ยังมีผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการ วัสดุตกแต่งอาคารมีผลต่อต้นทุนโครงการโดยตรง เพราะอาจทำให้ต้องลงทุนมากขึ้นแตกต่างกันไป ไม่ว่าจะมียุทธศาสตร์ทางกฎหมายควบคุมอยู่หรือไม่ก็ตาม

4) ด้านสภาวะแวดล้อม

- ปัญหาทางด้านมลภาวะ อาจมีปัญหาทางด้านมลภาวะที่เกิดจากสภาพแวดล้อมข้างเคียง อาจเป็นมลภาวะทางด้านเสียง กลิ่น ครว็น ความสั่นสะเทือน หรือแม้แต่ความร้อนและแสงสะท้อนจากอาคารข้างเคียง ฯลฯ

- ความเหมาะสมต่อสภาวะแวดล้อมที่ดีเป็นพิเศษ นอกจากการพิจารณาหลักเกณฑ์ที่ตั้งที่มีปัญหาทางสภาวะแวดล้อม บางครั้งอาจจำเป็นต้องพยายามเลือกพื้นที่ตั้งที่มีสภาวะแวดล้อมที่ดีเป็นพิเศษหรือที่มีลักษณะเฉพาะ เช่น อยู่ใกล้กับที่โล่งสาธารณะ อยู่ในแหล่งที่มีความร่มรื่นและความสงบเงียบเป็นพิเศษ ซึ่งโครงการเคเคเพลส ตั้งอยู่ห้อมล้อมทำหอยจึงมีความสงบ มีความเป็นส่วนตัว มีมลภาวะทางเสียงน้อยกว่าที่ตั้งอื่นๆ

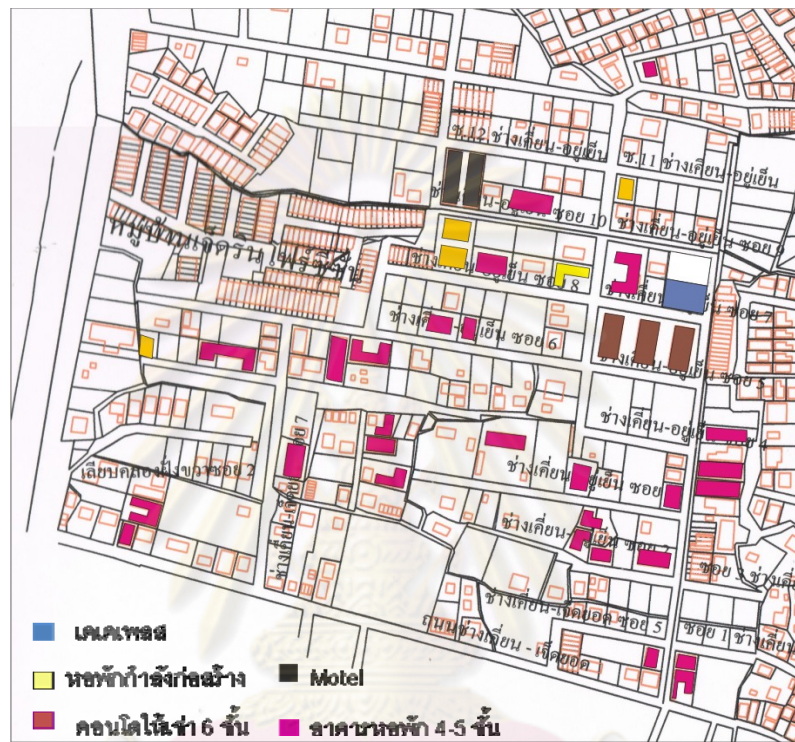
นอกจากนี้การมองเห็นตัวที่ตั้งโครงการได้ง่ายและชัดเจน ก็เป็นอีกประเด็นหนึ่งควรจะได้คำนึงถึงที่ตั้งอยู่ตรงห้อมล้อมถนน ย่อมมีโอกาสมองเห็นมากกว่า และเช่นเดียวกันสำหรับอาคารบนที่ตั้ง สภาพการมองเห็นที่ตั้งย่อมขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมที่เอื้ออำนวย

5) ด้านการเปลี่ยนแปลงของชุมชนในอนาคต

โครงการที่ตั้งคงที่ในลักษณะถาวร เป็นองค์ประกอบหนึ่งของชุมชน ชุมชนมีลักษณะพลวัต มีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ซึ่งรวมถึงการขยายตัวและการหดตัว เช่น อาจจะมีเส้นทางขยายระบบขนส่งมวลชนเร่งด่วนเกิดขึ้นใหม่ผ่านย่านที่ตั้ง อาจจะมีโครงการปรับปรุงการใช้ที่ดินในส่วนที่เป็นชุมชนหนาแน่น อาจจะมีโครงการที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นจำนวนมากในย่านของที่ตั้งโครงการ โดยที่จะมีแหล่งงานเกิดขึ้นในชุมชน การเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ก็จะเกิดขึ้นได้ในอนาคต

และอาจจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการและความสำเร็จของโครงการได้เสมอ ซึ่งที่ตั้งโครงการเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน

ภาพที่ 4.8 แสดงตำแหน่งอาคารในพื้นที่ที่ศึกษา



4.4 ที่ตั้งของโครงการ

4.4.1 ที่ตั้งโครงการเคเคเพลส

เลขที่ 29/35 หมู่ 2 ซอยข้างเคียนอยู่เย็น 7 ตำบลข้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ขนาดที่ดิน 2 งาน 8 ตารางวา

ตั้งอยู่ในซอย ข้างเคียนอยู่เย็น 7 ตำบลข้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งอยู่บริเวณย่านมหาวิทยาลัย อาทิเช่น มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา (เจ็ดยอด) มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โรงเรียนพณิชยการลานนา นอกจากนี้ยังเป็นแหล่งชุมชน ร้านค้า บริษัทห้างร้านต่างๆ มากมาย

4.5 การออกแบบอาคาร

หอพักที่มีจำนวน 4 ชั้น โดยต้องการอาคารที่ไม่สูงเกินไปขึ้นลงได้สะดวก เพราะไม่ต้องการมีลิฟท์โดยสาร โดยมีงบประมาณที่จำกัด ต้องการจำนวนห้องพักให้ได้มากที่สุดตามขนาดที่ดินที่ซื้อมาสร้างได้ (เขียนเขียน กวี, สัมภาษณ์, 6 เมษายน 2553) โดยชั้นล่างสุดจะเป็นสำนักงานบริการของหอพัก ร้านค้า เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ส่วนถัดไปข้างในจะเป็นห้องพักจำนวน 4 ห้อง ส่วนชั้นที่ 2- 4 จะเป็นห้องพักทั้งหมด ทุกห้องจะมีเฟอร์นิเจอร์ อาทิ เตียงนอน ตู้ และโต๊ะเอนกประสงค์สำหรับเขียนหนังสือ รวมถึงมีห้องน้ำในตัวทุกห้อง มีห้องพัสดุและห้องแอร์ นอกจากนี้การเข้าออกหอพักจะมีการใช้ระบบแกลนนิ้ว ในการเข้าออกเพื่อรักษาความปลอดภัย และเพื่อความสะดวกของผู้พักอาศัย

ภาพที่ 4.10 แสดงการออกแบบร่างเบื้องต้น



การออกแบบร่างขั้นต้น ได้มีการปรับเปลี่ยนแบบตามความต้องการของเจ้าของโครงการ และได้ปรับปรุงพัฒนาแบบไปจนถึงแบบร่างขั้นสุดท้ายจนเป็นที่พอใจของเจ้าของโครงการและดำเนินการเขียนแบบก่อสร้างอาคาร

จากการออกแบบอาคาร โดยร่นระยะจากขอบเขตที่ดินตามกฎหมายทำให้เหลือพื้นที่สร้างอาคาร ได้ห้องพักจำนวน 43 ห้อง ร้านค้า 3 ห้อง และส่วนสำนักงาน ห้องพักทุกห้องสามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องแอร์ได้เนื่องจากมีการต่อสายไฟพร้อมติดตั้งทุกห้อง

4.5.1 ลักษณะอาคาร

1. อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้นและพื้นที่ชั้นดาดฟ้า 1 หลัง

2. ปริมาณห้อง

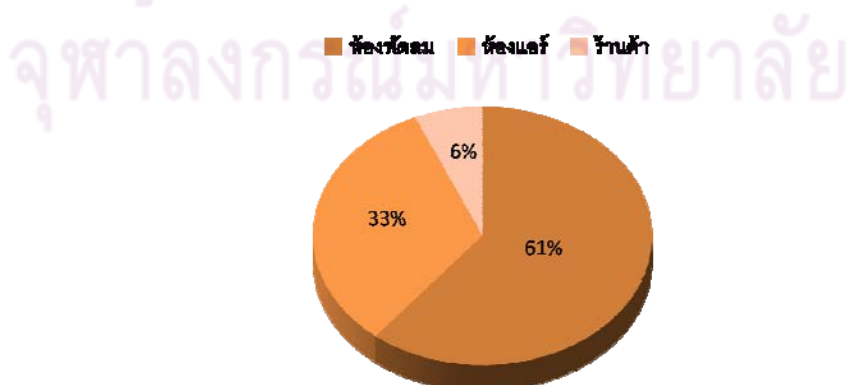
- ห้องพัก 43 ห้อง
- ร้านค้า 3 ห้อง
- ส่วนสำนักงาน ประกอบด้วย พื้นที่สำนักงาน ห้องสื่อสาร ห้องน้ำ

ห้องนอนและที่จอดรถส่วนตัว

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนห้องพัก

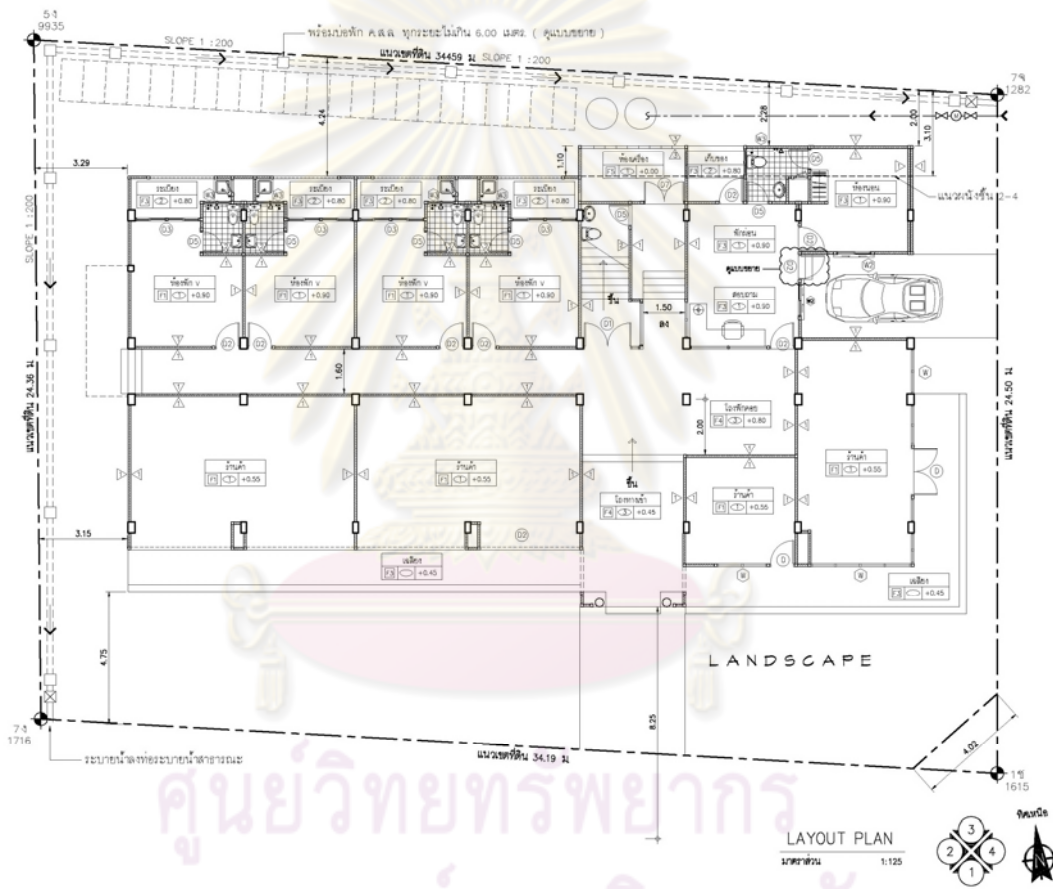
ลักษณะห้อง	จำนวนห้องที่ให้เช่า
ห้องพัสดม	28
ห้องแอร์	15
ร้านค้า	3
รวม	46

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงจำนวนห้องพัก



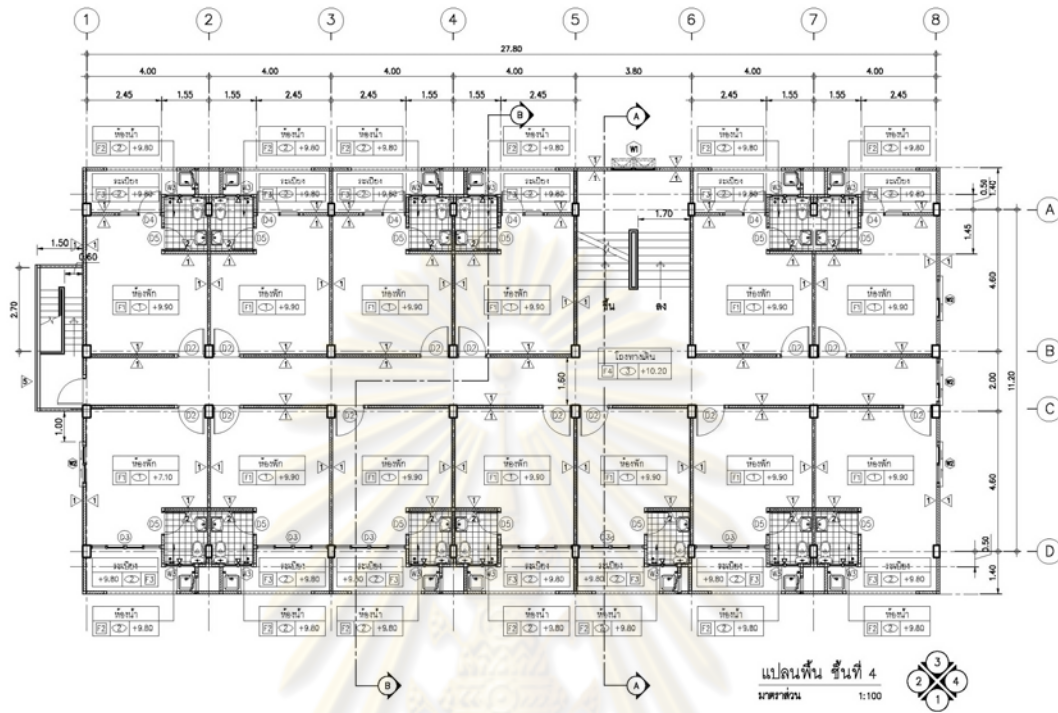
การกำหนดจำนวนสัดส่วนของห้องพัสดุและห้องแอร์ เจ้าของโครงการมีแนวคิดที่ห้องพักทุกห้องสามารถปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องแอร์ได้ในภายหลัง โดยมีการเดินสายไฟพร้อมติดตั้งเครื่องปรับอากาศทุกห้อง และได้เริ่มติดตั้งเครื่องปรับอากาศในชั้น 3 - 4 โชนด้านหน้าอาคาร เพื่อทดลองตลาดความต้องการของลูกค้า จึงได้ติดตั้งเครื่องปรับอากาศจำนวน 15 ห้อง

ภาพที่ 4.11 แสดงผังบริเวณโครงการเคเคเฟลต



การวางผังอาคารได้รั่นระยะแนวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินตามข้อกำหนดกฎหมายอาคาร และพื้นที่ด้านหน้าอาคารออกแบบเป็นร้านค้าให้เช่า ส่งผลให้โครงการด้านทิศตะวันออกและทิศใต้ที่ติดถนน ไม่มีรั้วโครงการเพื่อเป็นที่จอดรถยนต์ และพื้นที่ตกแต่งสวนด้านหน้าโครงการ ส่วนรถจักรยานยนต์จอดด้านหลังของโครงการโดยมีรั้วเป็นแนวในการจอด

ภาพที่ 4.12 แสดงผังพื้นชั้นบนโครงการเคเคเฟลต



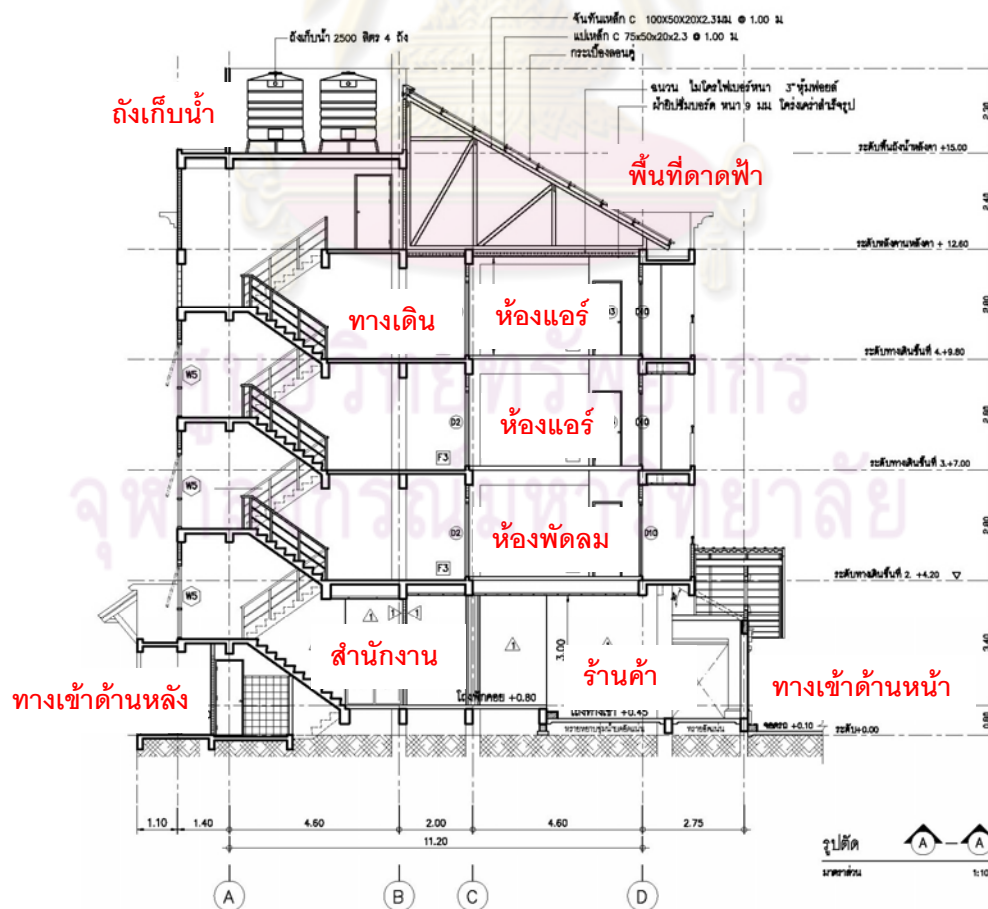
ภาพที่ 4.13 แสดงรูปด้านหน้าอาคาร



ภาพที่ 4.14 แสดงรูปด้านซ้ายอาคาร



ภาพที่ 4.15 แสดงรูปตัดขวางอาคาร



4.5.2 ลักษณะภายในอาคาร

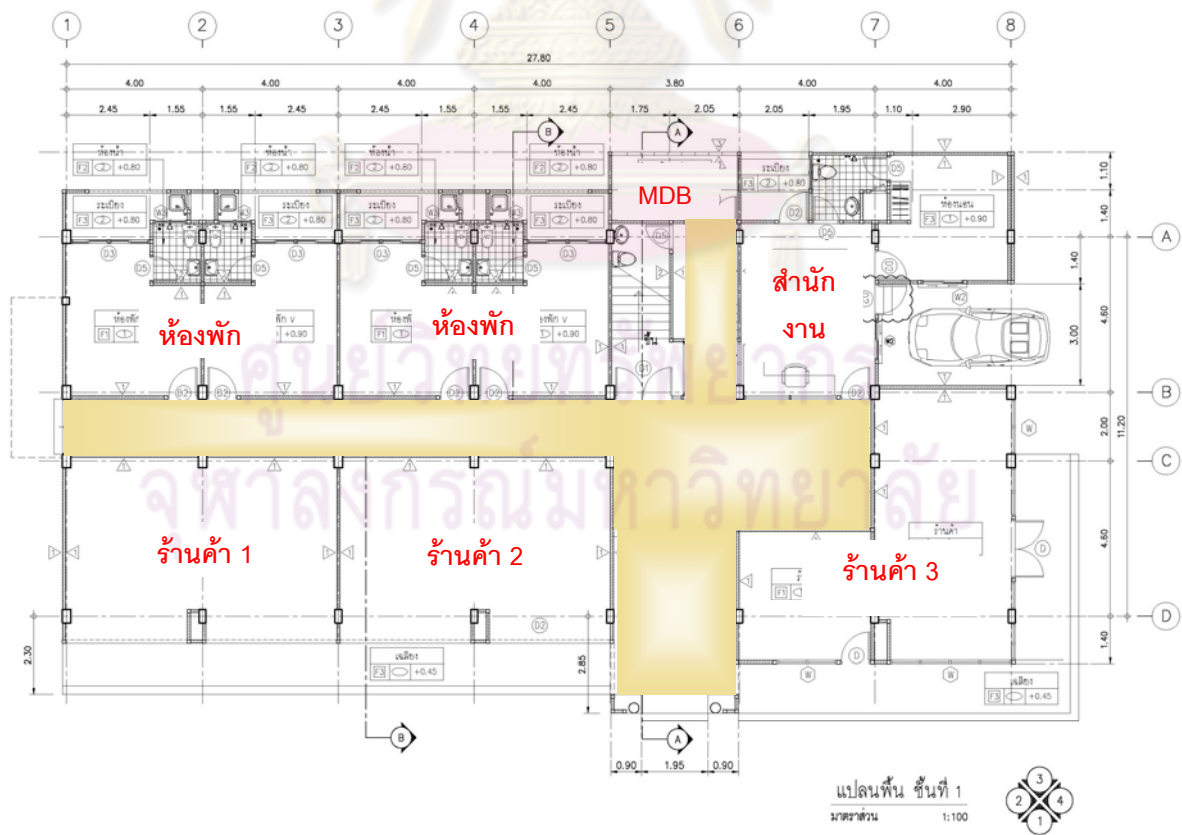
บริเวณทางเดินภายในอาคารชั้นล่าง ครึ่งหน้าจะเป็นทางเดินเข้าภายในตัวอาคารโดยจะมีร้านค้าและสำนักงานอยู่ด้านหน้า ส่วนเมื่อเดินเข้าข้างในจะมีประตูที่แสงนี้ว เข้าสำหรับผู้พักอาศัยเท่านั้น

ซึ่งบริเวณทางเดินขึ้นลงบันไดจะมีการติดกระจก บล็อกแก้ว ไว้ด้วยเพื่อเพิ่มความรู้สึกกว้างในทางเดิน จะเป็นห้องพักตลอดทั้งชั้นซึ่งจะมีห้องพักชั้นละ 13 ห้อง

อาคารภายในจะเป็นระเบียบทั้งหมด ภายในห้องพักจะเน้นการจัดห้องที่โปร่งโล่งสบาย โดยใช้สีสว่างๆ และเน้นประโยชน์ใช้สอยให้มากที่สุด

โดยในห้องพักจะมีเตียง ตู้ และโต๊ะเขียนหนังสือที่มีขนาดเหมาะกับห้อง และจะใช้สีโทนที่อบอุ่นและสว่าง ส่วนในห้องน้ำจะมีสุขภัณฑ์ที่ครบถ้วนทั้งชักโครกพร้อมที่ชำระล้าง อ่างล้างมือ กระจกติดผนังและฝักบัวอาบน้ำ พื้นห้องและพื้นห้องน้ำรวมถึงระเบียงห้องจะเป็นพื้นกระเบื้องหลากสี

ภาพที่ 4.16 แสดงผังพื้นที่ชั้นล่างของอาคาร

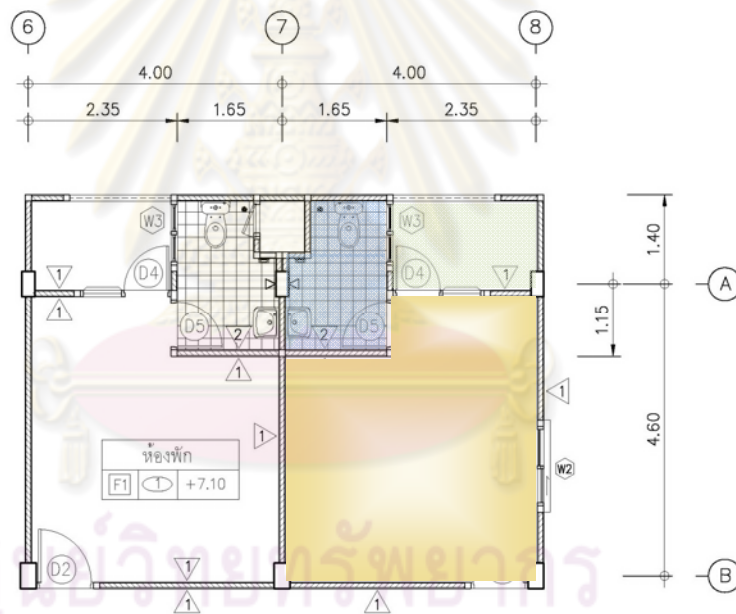


4.5.3 การกำหนดรูปแบบห้องพัก

จะมุ่งเน้นด้านภาพลักษณ์ที่เหมาะสมกับราคา เมื่อพิจารณากลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็น นักศึกษามหาวิทยาลัยแล้ว จึงจะใช้กลยุทธ์การตั้งราคาที่เน้นด้านภาพลักษณ์เป็นหลักโดยจะใช้ กลยุทธ์ High - Value strategy เนื่องจากต้องการเน้นภาพลักษณ์ของห้องพักที่ดีมีคุณภาพ และ ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้ประมาณปานกลางถึงสูง

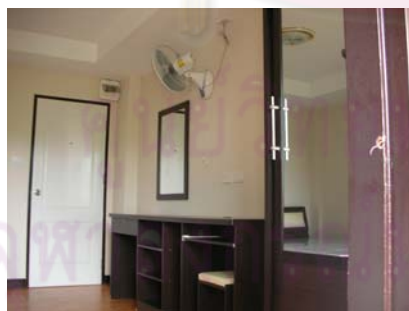
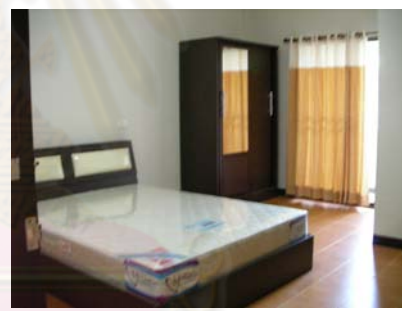
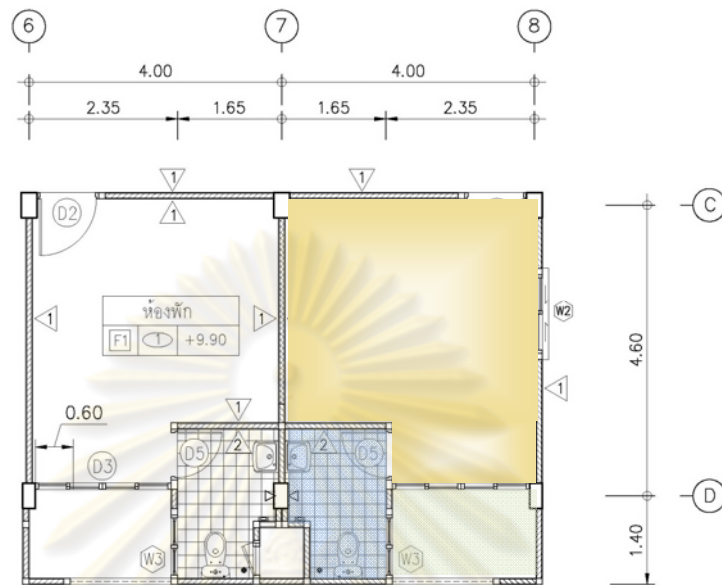
ซึ่งห้องพัก สามารถใช้กลยุทธ์นี้ได้เนื่องจากเป็นห้องพักที่สร้างใหม่ ดูสะอาด มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีโทรศัพท์อัตโนมัติตลอด 24 ชั่วโมง มีบริการให้เช่าตู้เย็น โทรศัพท์ในห้องพัก ตกแต่งด้วยเฟอร์นิเจอร์อย่างดี มีบริการเคเบิลทีวี ดังนั้นเมื่อพิจารณาจากปัจจัยต่างๆแล้ว จะคิด ราคาเช่าห้องพักดังนี้

ภาพที่ 4.17 แสดงผังพื้นภายในห้องพัก Type A, B



รูปแบบห้องพักติดพัดลม หน้าต่างบานเกล็ดและประตูบานเปิด เฟอร์นิเจอร์ครบชุด พร้อมพัดลมแขวนผนัง

ภาพที่ 4.18 แสดงแผนผังห้องพัก Type C, D



รูปแบบของห้องพักติดระบบปรับอากาศ ประตูลูกเหล็ก - หน้าต่างอลูมิเนียมบานเลื่อน พร้อม
 ฝ้าบานบังแดด ราวจะเปียงแสดทนเลส ห้องน้ำแยกส่วนเปียก ส่วนแห้ง ปูกระเบื้องหลากสีสัน
 พร้อมสุขภัณฑ์รุ่นใหม่

4.6 การบริหารจัดการงานก่อสร้าง

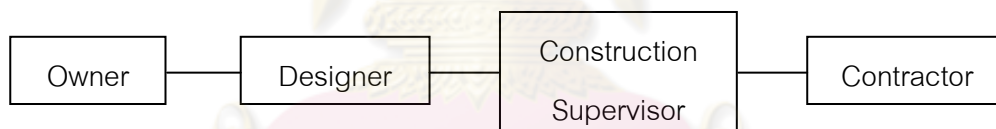
การบริหารจัดการงานก่อสร้าง (อวยชัย วุฒิโสมสิต, 2546) เป็นเรื่องกว้างขวางมีรายละเอียดปลีกย่อยมาก จะกล่าวแต่เฉพาะในหัวข้อใหญ่ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้ทราบเป็นแนวทางในการปฏิบัติ

กลุ่มบุคลากรใหญ่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการบริหารจัดการงานก่อสร้างอาคารแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม ด้วยกัน ดังนี้

1. เจ้าของอาคาร (Owner)
2. ผู้ออกแบบ Designer) ได้แก่ สถาปนิก วิศวกร ผู้ออกแบบตกแต่งภายใน เป็นต้น
3. ผู้บริหารจัดการงานก่อสร้าง (Constuction Manager)
4. ผู้รับเหมาก่อสร้าง (Contractor)

ทั้ง 4 กลุ่มใหญ่ๆ มีความเกี่ยวข้องสัมพันธ์กันตามแผนภูมิ ตามลำดับขั้นตอน ตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน ดังต่อไปนี้

แผนภูมิที่ 4.2 บุคลากรบริหารจัดการงานก่อสร้าง



การบริหารงานก่อสร้างมีวัตถุประสงค์หลักที่สำคัญอยู่ 3 ประการ คือ

1. การควบคุมเวลา (Time Control)
2. การควบคุมงบประมาณ (Cost Control)
3. การควบคุมคุณภาพ (Quality Control)

นอกจากนี้ยังจะต้องเป็นผู้ประสานงานระหว่างเจ้าของโครงการ ผู้ออกแบบ และผู้รับเหมาก่อสร้างอีกด้วย

การควบคุมเวลา (Time Control) เป็นการควบคุมจัดการเรื่องเวลาการทำงานให้ตรงตามแผนงานการก่อสร้างที่วางไว้และจะต้องพยายามดูแลแผนงานให้ทันตามกำหนดเวลาอยู่ตลอดเวลาและอย่างสม่ำเสมอ หากมีความจำเป็นด้วยเหตุสุดวิสัย จะต้องแจ้งให้เจ้าของงานทราบล่วงหน้าตามเวลาที่เหมาะสมเพื่อประชุมจัดการแก้ปัญหาให้ทัน่วงที

กำหนดการก่อสร้างตั้งแต่ออกแบบจนถึงก่อสร้างแล้วเสร็จใช้ระยะเวลาทั้งสิ้น 9 เดือน โดยมีระยะเวลาในการก่อสร้างช่วงต่างๆ ดังนี้

1. งานออกแบบหอพักใช้เวลาแล้วเสร็จ 1 เดือน
2. งานขออนุญาตก่อสร้าง 1 เดือน
3. การก่อสร้างอาคาร 7 เดือน
 - งานปรับสถานที่ วางฐานราก
 - งานโครงสร้าง หล่อคอนกรีต เสา คาน พื้นอาคาร
 - งานภายในตัวอาคาร ติดตั้งวงกบ ฉาบปูน ฝ้าเพดาน ปูกระเบื้อง เดินสายไฟ

เดินท่อสุขาภิบาล

- งานตกแต่งตัวอาคาร (ตกแต่งพื้นผิวทั่วไป ติดประตูลูกตา หน้าต่าง ราวบันได ติดตั้งสุขภัณฑ์ ติดสวิทช์ไฟ ทาสีภายในภายนอก ปรับพื้นที่รอบอาคาร ทดสอบระบบต่างๆ ในอาคาร)

ตารางที่ 4.2 แสดงแผนงานก่อสร้างโครงการเคเคเพลส

Item	Description	1	2	3	4	5	6	7
1	Excavation							
2	Footing							
3	Structure							
4	Architecture							
5	System							
6	Interior							
7	Others							

ที่มา : โครงการเคเคเพลส ปี พ.ศ. 2550

การควบคุมงบประมาณ (Cost Control) เป็นการควบคุมราคาค่าก่อสร้างให้อยู่ในงบประมาณที่กำหนด การเพิ่ม-การลดปริมาณงานจะต้องผ่านการดูแลและตัดสินใจจากเจ้าของอาคาร เพื่อให้ได้รับทราบก่อน ซึ่งมีวิธีการปฏิบัติเป็นขั้นตอน หากผิดเป้าหมายจะต้องมีการประชุมระหว่างเจ้าของอาคารกับผู้เกี่ยวข้องในโครงการทั้งหมดเพื่อหาหนทางแก้ไขต่อไป

ตารางที่ 4.3 แสดงการประมาณราคาค่าก่อสร้างโครงการเคเคเพลส

ลำดับที่	รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
1	งานฐานรากและเสาตอม่อ	3,180,000
2	งานหลังคาประกอบและมุงเสร็จ	462,150
3	งานผนังและตกแต่งทั่วไป	1,250,550
4	งานผิวพื้นและตกแต่ง	384,140
5	งานฝ้าเพดาน	364,025
6	งานทาสีทั่วไป	339,800
7	งานบานประตู-หน้าต่างพร้อมอุปกรณ์	522,320
8	งานกระจกและกฤษแจลูกมิด	42,550
9	งานสุขภัณฑ์	201,460
10	งานเบ็ดเตล็ด	67,300
11	งานระบบประปาภายในอาคาร	619,500
12	งานระบบสูบน้ำขึ้นหลังคา	147,354
13	งานไฟฟ้าภายในอาคาร	932,648
14	หม้อแปลงไฟฟ้า 160 kva.	200,000
15	ขยายเขต ค่าธรรมเนียมจ่ายให้การไฟฟ้า บิ๊กเส้าไฟฟ้า	113,420
	รวมเงิน	8,827,216

ที่มา : โครงการเคเคเพลส ปี พ.ศ. 2550

แสดงการประมาณราคาค่าก่อสร้าง เพื่อประเมินเงินลงทุนที่ต้องใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก

การควบคุมคุณภาพ (Quality Control) เป็นหน้าที่หลักของการควบคุมงานก่อสร้างอยู่แล้ว คือ การควบคุมคุณภาพของงานก่อสร้างให้มีคุณภาพที่ดี รวมทั้งการแก้ไขจุดบกพร่องต่างๆ ของแบบเอกสารและงานก่อสร้าง จนกระทั่งถึงขั้นตอนของการตรวจรับงานขั้นสุดท้ายเสร็จสมบูรณ์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

4.6.1 กระบวนการของงานบริหารการก่อสร้าง (Procedure of construction management)

กระบวนการของงานบริหารการก่อสร้าง มีขั้นตอนสำคัญที่ควรกล่าวถึงในรายละเอียดตามหัวข้อต่อไปนี้

การประกวดราคาค่าก่อสร้าง (Tendering Systems) ที่ทำกันอยู่ในประเทศมีหลายวิธีเช่น

สำหรับโครงการเคเคเพลส ได้ทำการประกวดราคาค่าก่อสร้างจากผู้รับเหมาจำนวน 4 ราย โดยได้แยกงานออกประกวดราคาเป็นส่วนๆ อาทิ งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้า งานระบบประปา ฯลฯ

1. Lumpsum Cost

การประกวดราคาค่าก่อสร้างงานโครงสร้างของโครงการเคเคเพลส ใช้วิธีแบบ Lumpsum Cost

- เป็นราคาจ้างเหมาเบ็ดเสร็จ
- จ่ายเงินแก่ผู้รับเหมาตามงวดงานที่กำหนด หรือตามปริมาณงานที่ทำได้ในแต่ละงวด
- กำหนดเวลาเสร็จ และค่าปรับเป็นอัตรารายวันหากเสร็จไม่ทันตามกำหนดเวลา
- วิธีนี้อัตราเสี่ยงจะอยู่ที่ผู้รับเหมา เช่น การปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน อุปสรรคเฉพาะหน้าค่าปรับต่างๆ หรือภาษี ดังนั้นจึงต้องบวกราคาอัตราเสี่ยงค่อนข้างสูง
- เจ้าของอาคารกำหนดงบประมาณค่าก่อสร้างได้ค่อนข้างจะชัดเจนไม่ผิดพลาด เพราะความเสี่ยงอยู่ที่ผู้รับเหมา

2. Unit Price

การประกวดราคาค่าก่อสร้างงานฝ้าเพดาน งานตกแต่งภายในของโครงการเคเคเพลส ใช้วิธีแบบ Unit Price

- จ่ายตาม Unit Price คือราคาวัสดุต่อหน่วย + ค่าแรง + กำไรต่อหน่วย
- เบิกเป็นค่าใช้จ่ายจริงตามเนื้องานที่ทำในแต่ละงวด
- อาจกำหนดเวลาเสร็จ และค่าปรับ
- ประหยัดเวลาในการคิดราคางาน ตั้งแต่เริ่มต้น
- อัตราเสี่ยงของผู้รับเหมาน้อย
- ส่วนใหญ่ใช้คิดราคากับงานที่ไม่ยุ่งยาก
- วิธีนี้อาจควบคุมราคาได้ยากขึ้นอยู่กับความแน่นอนของปริมาณงานที่ก่อสร้าง

3. Cost-plus + Fixed fee

การประกวดราคาค่าก่อสร้างงานสถาปัตยกรรม ก่ออิฐ ฉาบปูน งานระบบไฟฟ้า งานระบบประปาของโครงการเคเคเพลส ใช้วิธีแบบ Cost-plus + Fixed fee

- เป็นราคาเหมาจ่ายตายตัว

- จ่ายตาม unit cost + กำไร ต่อเดือนขึ้นอยู่กับผลงานของผู้รับเหมา
- กำหนดเวลาแล้วเสร็จ พร้อมค่าปรับ

4.6.2 ประเภทของการประมูลการก่อสร้าง (Type of Construction Bidding)

การประมูลราคางานก่อสร้างอาคาร แบ่งเป็นลักษณะใหญ่ๆ ได้ดังนี้

1. Open bid

- เป็นการประมูลด้วยวิธีเปิดเผย
- ประกาศการประกวดราคาให้สาธารณะชนทั่วไปทราบ เช่น ตามหน้าหนังสือพิมพ์ หนังสือข่าวช่างทั่วไป หรือวิทยุ เป็นต้น
- ส่วนมากจะเป็นโครงการของทางราชการ
- จะมีการเปิดเผยราคากลางให้ผู้เข้าประกวดราคาทราบล่วงหน้า ทั้งนี้เพื่อป้องกันการสมยอม (ฮั้ว) กันในกลุ่มผู้เข้าประกวดราคา เพราะถ้าหากราคาออกมาเกินราคากลางและต่อรองไม่ได้ จะมีการล้มการประกวดราคานั้น
- ในการตัดสินจะต้องเอาราคาต่ำสุดเป็นเกณฑ์ นอกจากนี้มีเงื่อนไขพิเศษ หรือราคาต่ำสุดพิสูจน์แล้วว่าเป็นค่าที่เป็นไปไม่ได้จริงๆ มิฉะนั้นผู้เสนอราคาต่ำสุดอาจร้องเรียนได้
- การเปิดซองราคาต้องให้ผู้ยื่นราคาทุกรายทราบราคาของผู้เข้ายื่นทั้งหมด
- แต่การประกาศผลจะต้องนำไปประเมินความถูกต้องของรายการและมีการต่อรองกับผู้เสนอราคาต่ำสุดก่อนจนได้ราคาเป็นที่พอใจ

2. Close bid (Invitation bid)

- ไม่ประกาศการประกวดราคาสู่สาธารณะ
- เป็นการเชิญบริษัทก่อสร้างเข้าเสนอราคาเป็นการภายใน โดยการออกจดหมายเชิญ
- อาจมีการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำของผู้ที่มีสิทธิ์ในการเข้าเสนอราคา เช่น ผลงาน ทุนจดทะเบียน เป็นต้น
- ไม่มีการประกาศราคากลาง
- การพิจารณาราคาร่วมกับปัจจัยอื่นตามแนวนโยบายของเจ้าของโครงการ และไม่จำเป็นต้องเลือกผู้เสนอราคาต่ำสุด
- การเปิดซองราคาไม่จำเป็นต้องเปิดต่อหน้าผู้ยื่นเสนอราคา ผู้ยื่นราคาเมื่อส่งราคา และได้รับการตรวจหลักฐานครบถ้วนแล้วกลับได้เลย ส่วนผลการประเมินและราคาต่อรองขั้นสุดท้ายจะส่งข้อมูลให้ทุกรายทราบภายหลัง

4.6.3 หลักการประเมินผลการเสนอราคา (Bidding Evaluation)

การประเมินผลการเสนอราคาค่าก่อสร้าง มีวิธีการพิจารณาหลายวิธี สรุปได้เป็นหัวข้อใหญ่ๆ ดังนี้

1. พิจารณาด้านเทคนิคและราคาประกอบ

- การยื่นซองจะแยกออกเป็น 2 ซอง คือ ซองเทคนิค และซองราคา ซองแรกจะเป็นการอธิบายเกี่ยวกับเทคนิคหรือวิธีการในการก่อสร้าง เพื่อให้การก่อสร้างรวดเร็ว ปลอดภัย ประหยัด มีการแก้ปัญหาได้เหมาะสมกับสถานที่ที่ก่อสร้าง

- เมื่อคัดผู้ที่ผ่านเข้ารอบทางด้านเทคนิคแล้ว จึงเปิดซองราคาของผู้เข้ารอบทุกรายและทำการต่อรองราคา โดยพิจารณาผู้ให้ราคาต่ำสุดและต่ำกว่าราคากลางเป็นผู้ได้รับงาน

2. การประเมินโดยพิจารณาด้านเทคนิคเป็นเกณฑ์

- วิธีนี้คล้ายกับวิธีแรก โดยให้คะแนนผู้เข้ารอบด้านเทคนิคเรียงลำดับคะแนนจากมากไปหาน้อย

- ให้โอกาสผู้เข้ารอบที่ได้คะแนนทางเทคนิคสูงที่สุดได้รับการเปิดซองราคาและทำการต่อรองก่อน

- หากราคาต่ำกว่าหรือต่อรองได้ต่ำกว่าราคากลางผู้นั้นก็จะได้รับงานไป

- แต่หากไม่เป็นที่ตกลงก็จะเรียกรายที่ 2 รายที่ 3 มาทำการต่อรองตามลำดับ จนกว่าจะได้ราคาต่ำกว่าราคากลาง จึงให้งานแก่ผู้เสนอราคายาวนั้นไป

3. พิจารณาจากราคาต่ำสุดเป็นเกณฑ์

- ส่วนมากจะเป็นงานราชการที่ดูราคาต่ำสุดเป็นเกณฑ์ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาแล้วข้างต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งงานราชการได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ยื่นเสนอราคาไว้ใน TOR แล้ว

- แสดงว่าผู้ยื่นเสนองานต้องผ่านคุณสมบัติเบื้องต้นมาแล้ว

- ดังนั้นการตัดสินจึงขึ้นอยู่กับราคา ผู้เสนอราคาต่ำสุด ย่อมเป็นผู้ได้งานไป

หลังจากได้คัดเลือกผู้รับจ้างเรียบร้อยแล้ว ทางฝ่ายผู้บริหารการก่อสร้าง จะเป็นผู้ติดต่อกับผู้รับจ้าง จัดทำร่างสัญญา และเงื่อนไขต่างๆ เพื่อให้เจ้าของโครงการพิจารณาเป็นขั้นสุดท้าย และจัดการลงนามในสัญญาการก่อสร้างฉบับจริงต่อไป

4.7 หลักการปฏิบัติงานการบริหารจัดการงานก่อสร้าง

การก่อสร้างทั่วไปแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนด้วยกัน (อวยชัย วุฒิโสมสิต, 2546) คือ

- 4.7.1. ช่วงก่อนเริ่มงานก่อสร้าง (Pre-Construction Period)
- 4.7.2. ช่วงงานก่อสร้าง (Construction Period)
- 4.7.3. ช่วงหลังงานก่อสร้าง (Post-Construction Period)

4.7.1 ช่วงก่อนเริ่มงานก่อสร้าง

เป็นขั้นตอนการเตรียมการก่อนเริ่มงานก่อสร้าง มีขั้นตอนการปฏิบัติงานในหลักใหญ่ๆ ตามลำดับคือ

1. จัดเตรียมการควบคุมดูแลการรื้อถอน เป็นการเตรียมแบบอาคารเดิม การเตรียมการขออนุญาตรื้อถอนอาคาร การวางแผนรื้อถอน การตรวจสอบโครงสร้างอาคารเดิม ให้คำแนะนำเพื่อความปลอดภัยในการรื้อถอน เป็นต้น

2. ตรวจสอบแบบก่อสร้างและงานระบบต่างๆ ระบบ รวมทั้งเอกสารประกอบแบบทั้งหมด ทุกหน้าโดยละเอียด หากมีสิ่งใดที่สงสัยว่าไม่ถูกต้อง หรือขัดแย้งกัน ต้องสอบถามผู้ออกแบบให้ชัดเจน และแก้ไขให้ถูกต้องก่อนที่จะนำมาใช้เป็นแบบประมูลหรือแบบก่อสร้าง

3. จัดทำ Pre-qualify และเตรียมคัดเลือกผู้รับเหมาตามขบวนการได้กล่าวมาแล้ว

4. จัดประกวดราคางานก่อสร้างอาคารด้วยวิธีการตามที่ได้ปรึกษารายละเอียดกับเจ้าของโครงการ

5. จัดเตรียมแบบและเอกสารการประมูลงาน กำหนดราคาขายแบบ กำหนดการในการขายแบบ คิดราคา ชี้สถานที่ก่อสร้าง ตอบข้อซักถาม รับซอง เปิดซองเสนอราคาของผู้ยื่นเสนอราคา ตามลำดับ

6. จัดการประเมินเปรียบเทียบราคาและข้อมูลต่างๆ ที่เสนอโดยผู้รับเหมากับราคากลาง เพื่อพิจารณาผู้เสนอราคาที่เหมาะสมมาทำการเจรจาต่อรอง

7. จากการต่อรองราคาที่เสนอและการสัมภาษณ์ผู้รับเหมาที่ผ่านการคัดเลือกราคาที่เหมาะสมแต่ละบริษัท สรุปราคาและองค์ประกอบต่างๆ ของผู้รับเหมาที่เหมาะสมที่สุดเสนอต่อเจ้าของโครงการตัดสินใจขั้นสุดท้าย

8. การร่วมพิจารณาการตัดทอนแบบหรือวัสดุก่อสร้าง เพื่อให้ราคาที่อยู่ในงบประมาณกับเจ้าของโครงการ และสถาปนิกวิศวกรผู้ออกแบบ

9. จัดเตรียมแบบก่อสร้างและเอกสารเพื่อเตรียมเซ็นสัญญาก่อสร้างระหว่างผู้รับเหมาที่ได้รับการคัดเลือกกับเจ้าของโครงการ

10. ตรวจสอบสัญญาการก่อสร้างและเอกสารประกอบสัญญาหนังสือค้ำประกันสัญญา (Performance Guarantee) เป็นต้น

11. จัดเตรียมใบอนุญาตต่างๆ เช่น ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาตผู้ควบคุมงาน ใบอนุญาตปลูกสิ่งก่อสร้างชั่วคราว เรือนพักคนงาน เรือนเก็บวัสดุก่อสร้าง การขอไฟฟ้า ประปา ชั่วคราว เป็นต้น

มาตรการการป้องกันอันตรายจากการก่อสร้าง

- จัดทำรั้วสูงประมาณ 2 เมตร โดยรอบสถานที่ก่อสร้างและแสดงว่าเป็นเขตก่อสร้าง

ภาพที่ 4.19 แสดงแนวป้องกันในการก่อสร้าง



- จัดทำโครงสร้างนั่งร้านเหล็กชั่วคราว และติดตั้งผ้าใบด้านนอกอาคารทุกด้าน
- ไม่ทำการก่อสร้างระหว่างเวลา 18.00 น. - 6.00 น. ของวันถัดไป เว้นแต่ได้รับอนุญาต

- คนงานและผู้เกี่ยวข้องทุกคนต้องแต่งกายรัดกุมและมีอุปกรณ์ป้องกันอันตราย เช่น หมวกนิรภัย สายรัดตัวหรืออุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยขณะทำงานในที่สูง
- การกระทำการใด ๆ ที่อาจเป็นอันตราย ต้องให้วิศวกรเป็นผู้พิจารณาเห็นชอบในการดำเนินการก่อน

4.7.2 ช่วงงานก่อสร้าง

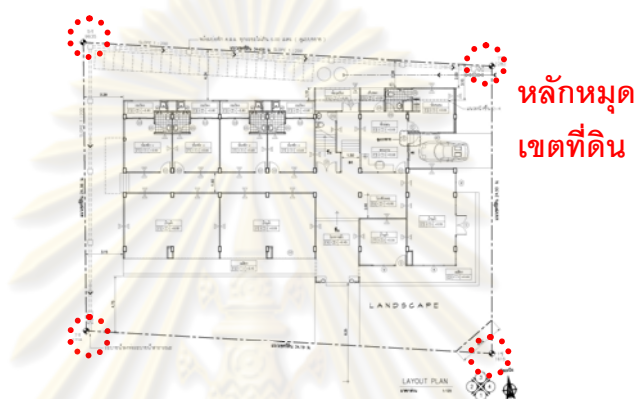
เป็นขั้นตอนในช่วงงานก่อสร้างอาคาร มีขั้นตอนการปฏิบัติในหลักใหญ่ๆ ตามลำดับคือ

1. จัดการประชุมองค์กรและบุคลากรที่รับผิดชอบในโครงการทั้งหมด แนะนำตัวพร้อมปรึกษาหารือสรุปวิธีการดำเนินงานร่วมกัน
2. จัดทำผังกำหนดตัวบุคลากรที่ต้องรับผิดชอบในแต่ละหน้าที่ให้ชัดเจน

เนื่องจากที่ดินข้างเคียงเป็นที่ดินว่างเปล่าทำให้ไม่มีปัญหาการบวกรวมอาคารข้างเคียงมากนัก และเส้นทางคมนาคมสามารถสัญจรได้หลายเส้นทาง รถเข็น สามารถเข้าสู่หน้างานก่อสร้างได้สะดวกและไม่เกิดขวางการจราจร

6. **สำรวจแนวหลักหมุด** กำหนดขอบเขตครอบครองของที่ดินให้ถูกต้องในการวางผังอาคารตามแบบ

ภาพที่ 4.21 แสดงหลักหมุดของโครงการ



หลักหมุดที่ดินมักจะสูญหาย ไม่ว่าจะเกิดจากการถมที่ดินหรือจากการไถที่ดินจนกลบหลักหมุดจนไม่สามารถค้นพบ ถ้าไม่พบต้องแจ้งเจ้าของโครงการติดต่อกรมที่ดินเพื่อดำเนินการสำรวจโดยด่วน เพื่อป้องกันปัญหากับที่ดินข้างเคียงในอนาคต

7. **สำรวจระดับอ้างอิงตามแบบ** รวมทั้งสิ่งสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง หากมีข้อสงสัยหรือไม่ถูกต้อง ต้องรายงานผู้ออกแบบและเจ้าของโครงการ

8. **สรุปการทำ Shop Drawing** ผังที่ดิน ผังอาคารในที่ดิน สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง จุดปักผัง และระดับอาคารให้เจ้าของอาคารและผู้ออกแบบรับทราบและอนุมัติ หรือเพื่อหาทางปรับแก้ไขหากมีปัญหา

9. **จัดให้มีการประชุมระดับผู้ทำงาน** ในสถานที่ก่อสร้างสัปดาห์ละ 1 ครั้ง

10. **จัดให้มีการประชุมในระดับผู้เกี่ยวข้อง** กับโครงการ (Project Meeting) อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง

11. **จัดให้มีการประชุม** ในวาระเร่งด่วนพิเศษต่างๆ ตามควรแก่กรณี

12. **จัดระบบเอกสาร** ภายในหน่วยงานที่จำเป็นทั้งหมด เช่น แบบฟอร์มการขออนุมัติวัสดุ อนุมัติ Shop Drawing การเบิกงวดเงิน เป็นต้นให้สอดคล้องเหมาะสมกับโครงการ

13. **ในการประชุมแต่ละครั้ง** ตรวจสอบและเร่งรัดแผนการทำงานของผู้รับเหมาให้สอดคล้องตรงตามแผนที่วางไว้ทุกสัปดาห์ และทุกเดือน พร้อมตรวจสอบปัญหาเรื่องแรงงานของ

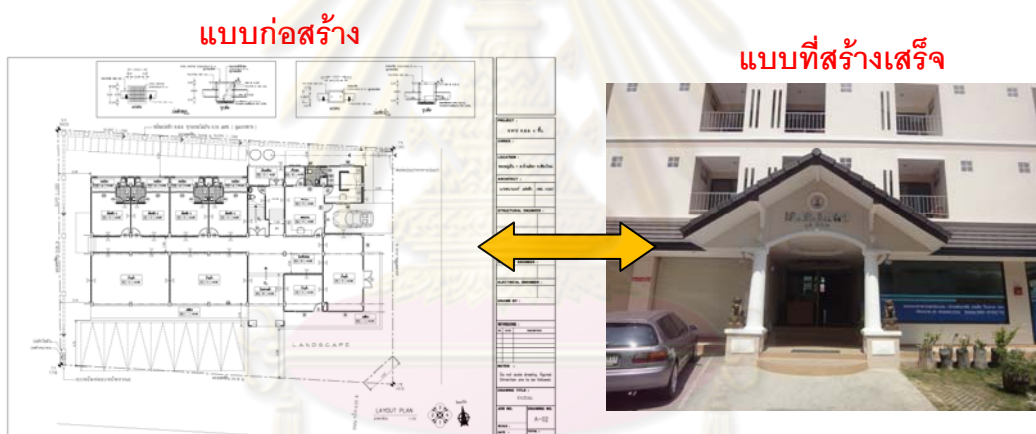
คนงานที่เกี่ยวข้องกับเทศกาลหรือฤดูกาล เช่น เทศกาลสงกรานต์ หรือฤดูกาลที่ต้องกลับไปทำนา เป็นต้น เพื่อปรับแก้ไขแผนงานในการเตรียมมือให้เหมาะสม

14. หากแผนที่วางไว้มีปัญหาเรื่องความล่าช้าเกินกว่าเกณฑ์ที่ยอมรับได้ ให้จัดเรียกประชุมวาระพิเศษ และสรุปเสนอแนะแนวทางแก้ไขให้กับเจ้าของโครงการ

15. ตรวจสอบความปลอดภัย เช่น การแต่งกายของคนงาน รวมทั้งความสะอาดในหน่วยงาน และบริเวณสถานที่ก่อสร้าง

16. ตรวจสอบพิจารณาอนุมัติความถูกต้องเหมาะสมของวัสดุ-อุปกรณ์ ให้ตรงตามรูปแบบและรายการที่กำหนดในการก่อสร้าง รวมทั้งการอนุมัติผู้รับเหมาช่วงจะต้องให้ถูกต้องและมีประสิทธิภาพในการทำงานตามรายการก่อสร้างที่กำหนดเช่นเดียวกัน

ภาพที่ 4.22 แสดงการตรวจเทียบรูปแบบและรายการที่กำหนดในการก่อสร้าง



ตรวจสอบความถูกต้องของงานก่อสร้างเปรียบเทียบให้ตรงตามแบบก่อสร้างอยู่เสมอ

17. หากมีข้อสงสัย หรือจำเป็นต้องใช้วัสดุ อุปกรณ์เทียบเท่าให้นำเสนอผู้ออกแบบเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ และเร่งรัดการอนุมัติเพื่อให้ทันแผนงานก่อสร้าง

18. จัดให้มีการจัดทำแบบโดยละเอียดเพิ่มเติมบางจุดที่สำคัญ (Shop Drawing) โดยผู้รับเหมาและตรวจสอบให้ถูกต้องสอดคล้องกับแบบก่อสร้าง

19. แบบ Shop Drawing ที่สำคัญต้องส่งอนุมัติโดยผู้ออกแบบและให้เร่งรัดการอนุมัติเพื่อให้ทันกับงานก่อสร้างตามแผนงาน

20. ในกรณีที่การก่อสร้างตามแบบมีปัญหาหรือมีอุปสรรคในหน้างาน ให้พิจารณาปรับปรุงแก้ไขรูปแบบที่เหมาะสมพร้อมราคาเพิ่ม-ลดทุกครั้ง แล้วนำเสนอต่อผู้ออกแบบและเจ้าของโครงการเพื่อขออนุมัติก่อนจะปฏิบัติงานลงไป

21. ตรวจสอบความคลาดเคลื่อนต่างๆ ในงานก่อสร้างสิ่งใดที่อยู่ในเกณฑ์ยอมรับได้หรือสิ่งใดที่ต้องทำการแก้ไขให้ถูกต้อง

22. หากงานล่าช้าให้ประชุมหาสาเหตุแห่งความล่าช้า พิจารณาปรับขบวนการทำงานให้ตรงเป้าและให้ได้ตามแผนงาน เป็นต้นว่า การเพิ่มคนงาน การทำ O.T. การเปลี่ยนวิธีการทำงาน

23. การตรวจสอบผลงานการก่อสร้าง ก่อนการเบิกงวดเงินของผู้รับเหมาโดยการพิจารณาจากงวดงาน ตามสัญญา ตรงกับผลงานที่ปรากฏหรือไม่ หรือในสัญญาบ่งให้ใช้งานในงวดอื่นทดแทนกันโดยคิดผลงานให้คิดเป็นร้อยละตามงวดงานแต่ละงวด ซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้บริหารงานก่อสร้างจะต้องคำนวณเนื้องานเป็นร้อยละเพื่อเปรียบเทียบให้ครบ

24. เมื่อตรวจสอบผลงานเป็นที่เรียบร้อยตรงตามสัญญาจึงเซ็นอนุมัติการเบิกจ่ายเงินประจำ งวดเสนอต่อเจ้าของโครงการเพื่อจ่ายเงินต่อไป

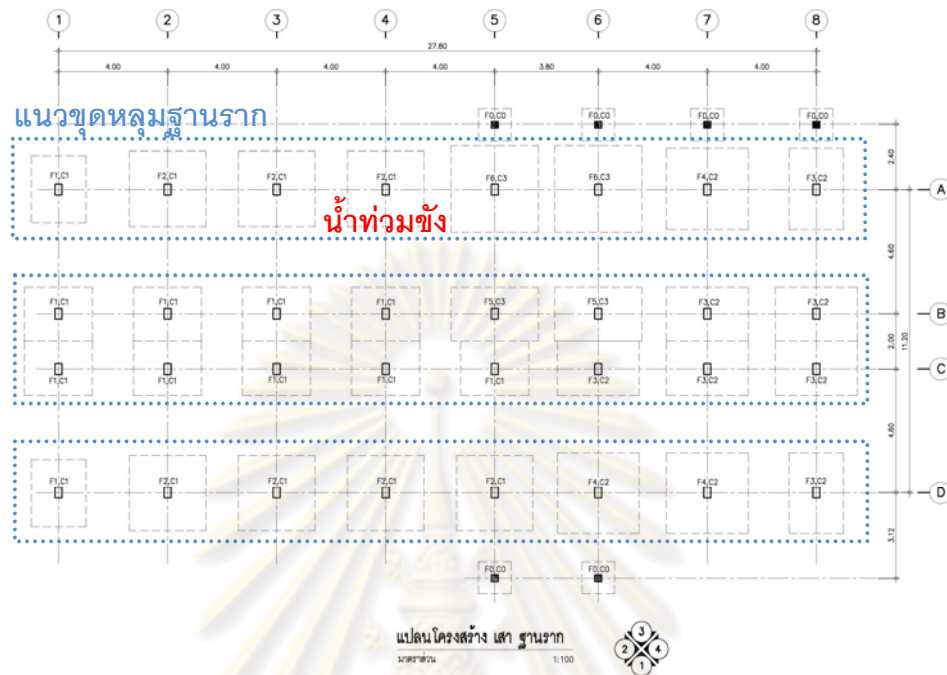
25. พิจารณาคำร้องของผู้หมาก่อสร้าง เช่น กรณีขยายระยะเวลาในการทำงาน หรือการเรียกร้องเงินค่าก่อสร้างเพิ่มเติม หรือค่าเสียหายอื่นใด โดยทำการสรุปเรื่องให้เจ้าของโครงการทราบหรือเพื่อการพิจารณาอนุมัติ

26. ระหว่างการก่อสร้างให้กำหนดมาตรการรักษาความสะอาดของพื้นที่ก่อสร้าง เป็นต้นว่า การเก็บขยะ การนำเศษวัสดุก่อสร้างลงจากอาคารนั้น ที่พักคนงาน ห้องน้ำคนงาน ฝาไปกันฝุ่น เป็นต้น

27. ตรวจสอบมาตรการรักษาความปลอดภัย เป็นต้นว่า รั้วโครงการ การลำเลียงวัสดุหรือคนงานขึ้นหรือลงชั้นบนของอาคาร แผงกันวัสดุตกจากอาคาร อุปกรณ์ดับเพลิง บ้ายเตือนต่างๆ

28. ตรวจสอบมาตรการรักษาความปลอดภัยเกี่ยวกับเครื่องจักรกลต่างๆ เช่น ลิฟท์ ชั้วคราว ไฟฟ้าชั้วคราว เครื่องจักรที่ใช้ในการก่อสร้าง เป็นต้น

ภาพที่ 4.23 แสดงแบบโครงสร้างฐานราก



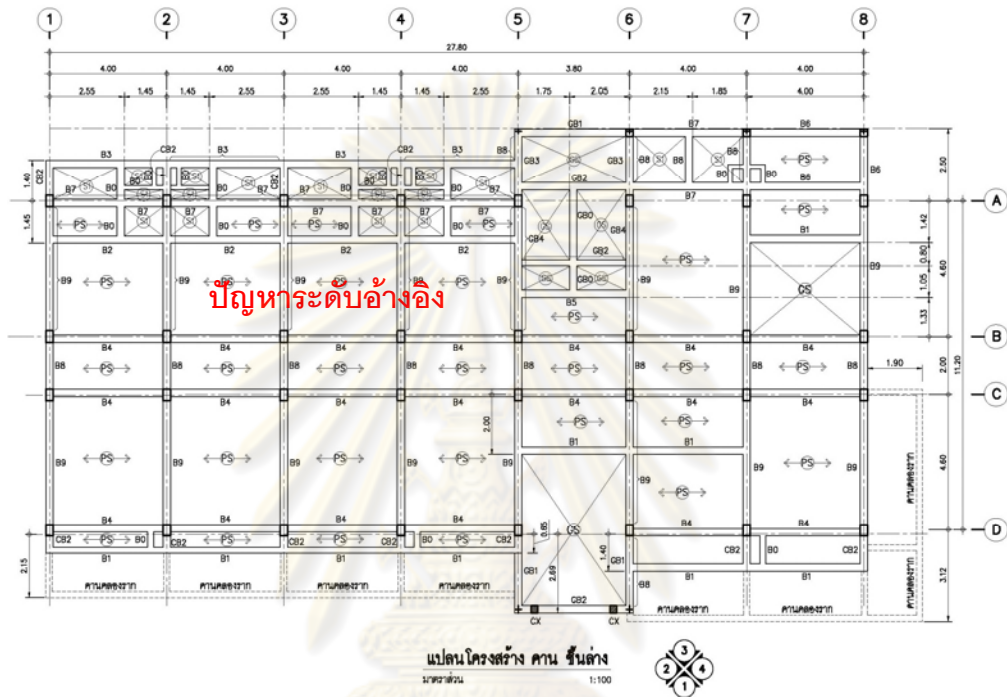
งานฐานรากประสบปัญหาหน้าไม้ได้ดิน เนื่องจากการก่อสร้างในช่วงฤดูฝน ทำให้การก่อสร้างล่าช้ากว่ากำหนด 1 เดือน ต้องใช้ Sump ดูดน้ำตลอดเวลาในการดำเนินการก่อสร้างฐานราก ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่ผู้รับเหมาไม่อาจคาดการณ์ได้ในการก่อสร้าง

ภาพที่ 4.24 แสดงน้ำท่วมขังและปัญหาระดับเสาตอม่อ



ปัญหาจากการวัดระดับผิดและความรอบคอบของผู้ควบคุมงาน ทำให้ต้องมีการทุบหรือ
 ส่วนเกินออก เพิ่มภาระค่าใช้จ่ายและระยะเวลาในการก่อสร้างมากขึ้น (พิเศษฐ สมนะณะ.
สัมภาษณ์, 17 เมษายน 2553)

ภาพที่ 4.25 แสดงแบบโครงสร้าง คาน ชั้นล่าง



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 ภาพที่ 4.26 แสดงการวางท่องานระบบ



ความซับซ้อนของแบบโครงสร้าง มีผลทำให้ผู้รับเหมาต้องใช้เวลาในการวางแผนสั่งงาน แรงงานต่างด้าวให้เข้าใจปฏิบัติงานให้ตรงตามแบบก่อสร้าง ตำแหน่งท่อสลีปในแต่ละชั้นแต่ละห้องมักจะไม่ตรงกัน มีความคาดเคลื่อนทั้งตำแหน่งและระดับความสูง (จรรย์ ไช้ทอง. สัมภาษณ์, 17 เมษายน 2553)

ภาพที่ 4.27 แสดงปัญหาการหล่อเสาคอนกรีต



การเทคอนกรีตมักจะพบปัญหาคอนกรีตกลวงจนเห็นเหล็กเส้น ซึ่งเกิดจากการเทคอนกรีตโดยไม่จี้คอนกรีตและขาดการควบคุมแรงงานที่ดีพอ นำไปสู่การทุบรื้อทิ้ง ทำให้เสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง

ภาพที่ 4.28 แสดงปัญหาขนาดบันได



งานบันไดที่มักพบปัญหาเรื่องขนาดลูกนอนไม่ได้สัดส่วนที่เท่ากัน ทำให้งานปูกระเบื้อง ภายหลังมีความยุ่งยากและไม่สวยงามเท่าที่ควร

การดำเนินการก่อสร้างงานโครงสร้าง ของโครงการเคเคเพลสใช้วิธีแบบ Lumpsum Cost ซึ่งเป็นงานรับเหมาทั้งค่าแรงและค่าวัสดุ ซึ่งปัญหาคุณภาพของงานที่ต้องมีการรื้อถอนแก้ไข ค่าใช้จ่ายต่างๆ จะเป็นทางผู้รับเหมารับผิดชอบในความสูญเสียต่างๆ แต่ในทางกลับกันทำให้โครงการเกิดความล่าช้าไม่สามารถดำเนินงานอื่นๆ ต่อเนื่องได้ ส่งผลระยะเวลาเปิดโครงการเลื่อนออกไป

ภาพที่ 4.29 แสดงงานระบบไฟฟ้า



งานระบบไฟฟ้า ซึ่งใช้ระบบร้อยท่อสายไฟฟ้า ฝังในผนังเพื่อความสวยงามภายในห้องพัก และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของงาน ซึ่งเมื่อผู้รับเหมาได้ดำเนินการไปแล้ว ทำให้ยากที่จะตรวจสอบความถูกต้องของวัสดุที่ใช้ว่าตรงตามแบบก่อสร้างหรือไม่ ซึ่งบางจุดที่ตรวจสอบได้พบว่าหลายจุดมีการใช้วัสดุที่ไม่ตรงตามแบบรายการก่อสร้าง

ภาพที่ 4.30 แสดงงานระบบประปา



งานระบบประปา งานระบบประปานอกจากจะมีปัญหาเรื่องความไม่แม่นยำในการฝังตำแหน่งท่อสลีปแล้ว ทำให้ตำแหน่งของท่อส้วมไม่ตรงตามแบบที่ต้องการ ส่งผลต่องานก่อสร้าง ปูกระเบื้องห้องน้ำ ทั้งนี้ยังประสบปัญหาความดันในท่อไม่เพียงพอในการจ่ายน้ำ และความไม่ เป็นระเบียบของการหักเลี้ยวท่อประปา

4.7.3 ช่วงหลังงานก่อสร้าง

มีขั้นตอนการปฏิบัติตามลำดับคือ

1. ตรวจสอบจุดบกพร่อง (Punch List) ของงานขั้นสุดท้าย ก่อนส่งมอบงานโดยละเอียด แล้วแจ้งให้ผู้รับเหมาทราบเพื่อทำการแก้ไขจุดบกพร่องทั้งหมด
2. จัดการตรวจสอบงานระบบทั้งหมดตั้งแต่ระบบไฟฟ้า-ประปา-สื่อสาร-บำบัดน้ำเสีย เป็นต้น พร้อมสั่งให้ผู้รับเหมางานระบบแก้ไขให้เรียบร้อย กรณีมีปัญหา
3. ติดต่อขออนุญาตการเปิดใช้อาคาร การขอเลขที่อาคาร ขอน้ำ ขอไฟฟ้า ขอโทรศัพท์ กับทางราชการ

ภาพที่ 4.31 แสดงงานหม้อแปลงไฟฟ้า



การขอขยายเขตไฟฟ้าแรงสูงและการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาในการที่ การไฟฟ้าฯ จะมาดำเนินการเชื่อมต่อไฟฟ้า เมื่อการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จแต่ไฟฟ้ายังไม่ได้มีการ เชื่อมต่อ การส่งมอบงานล่าช้ากว่ากำหนดและส่งผลให้โครงการไม่สามารถเปิดดำเนินการได้ (สันต์ธาน บุตรดำ, สัมภาษณ์, 16 เมษายน 2553)

4. จัดอบรมพนักงาน หรือช่างประจำอาคาร ที่จำเป็นต้องใช้ หรือดูแลเครื่องจักรเครื่องมือ เหล่านั้น ให้เข้าใจวิธีการทำงานต่อไป พร้อมมอบเอกสารคู่มือเครื่องมือเหล่านั้นให้ไว้

5. จัดมอบแบบและงานเอกสารต่างๆ ให้แก่เจ้าของโครงการ

6. ตรวจสอบข้อร้องเรียนค่าเสียหายจากอาคารข้างเคียงรอบบริเวณหรือสาธารณูปโภคของรัฐทั้งหลาย เพื่อพิจารณาซ่อมแซม

ภาพที่ 4.32 แสดงท่อระบายน้ำสาธารณะ



การซ่อมแซมฝาท่อระบายน้ำสาธารณะ จากการบดทับของรถบรรทุกที่เข้า-ออกหน้างานก่อสร้างอยู่ประจำ

7. สรุปปัญหาเรื่องยอดเงินค่าก่อสร้างทั้งหมดที่เพิ่ม-ลด ให้เรียบร้อยเป็นที่ตกลงเห็นชอบด้วยกันทุกฝ่าย คือทั้งทางฝ่าย CM. ผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารและผู้รับเหมางานระบบรวมทั้งปัญหาระหว่างผู้รับเหมาด้วยกันเอง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.4 แสดงเปรียบเทียบประมาณราคาและค่าก่อสร้างจริง

ลำดับ	รายการ	ประมาณ ราคา	ค่าก่อสร้าง จริง	ส่วนต่างที่ เพิ่มขึ้น	ร้อยละ
1	งานฐานรากและโครงสร้าง	3,180,000	3,250,000	70,000	2%
2	งานหลังคาประกอบและมุง เสร็จ	462,150	993,623	531,473	115%
3	งานผนังและตกแต่งทั่วไป	1,250,550	2,626,155	1,375,605	110%
4	งานผิวพื้นและตกแต่ง	384,140	729,866	345,726	90%
5	งานฝ้าเพดาน	364,025	546,038	182,013	50%
6	งานทาสีทั่วไป	339,800	458,730	118,930	35%
7	งานบานประตู-หน้าต่าง พร้อมอุปกรณ์	522,320	814,819	292,499	56%
8	งานกระจกและกัญแจลูกบิด	42,550	82,973	40,423	95%
9	งานสุขภัณฑ์	201,460	322,336	120,876	60%
10	งานเบ็ดเตล็ด	67,300	78,345	11,045	16%
11	งานระบบประปาภายใน อาคาร	619,500	1,170,855	551,355	89%
12	งานระบบสูบน้ำขึ้นหลังคา	147,354	162,089	14,735	10%
13	งานไฟฟ้าภายในอาคาร	932,648	1,212,442	279,794	30%
14	หม้อแปลงไฟฟ้า 160 kva.	200,000	225,000	25,000	13%
15	ขยายเขต ค่าธรรมเนียมจ่าย ให้การไฟฟ้า	113,420	75,500	-37,920	-33%
	รวม	8,827,216	13,498,771	4,671,555	53%

จากตารางแสดงให้เห็นว่า งานหลังคาประกอบและมุงเสร็จ งานผนังและตกแต่งทั่วไป มีส่วนต่างที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดจากการเปลี่ยนแปลงแบบวัสดุและราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น สรุประยะเวลาในการก่อสร้างช่วงต่างๆ ดังนี้

- 1) งานออกแบบหอพักใช้เวลาแล้วเสร็จ 1 เดือน
- 2) งานขออนุญาตก่อสร้าง 1 เดือน

3) การก่อสร้างอาคาร 9 เดือน

- งานปรับสถานที่ วางฐานราก : 2 เดือน (ถ้าช้าจากน้ำท่วมขัง ฤดูฝน)

- งานโครงสร้าง หล่อคอนกรีต เสา คาน พื้นอาคาร 5 เดือน

- งานภายในตัวอาคาร ติดตั้งวงกบ ฉาบปูน ฝ้าเพดาน ปูกระเบื้อง เดินสายไฟ

เดินท่อสุขาภิบาล : 1 เดือน

- งานตกแต่งตัวอาคาร (ตกแต่งพื้นผิวทั่วไป ติดประตู หน้าต่าง ราวบันได ติดตั้ง สุขภัณฑ์ ติดสวิทช์ไฟ ทาสีภายในภายนอก ปรับพื้นที่รอบอาคาร ทดสอบระบบต่างๆ ในอาคาร) : 1 เดือน

8. ดูแลการเก็บกวาดอาคาร ภายในและพื้นที่โดยรอบบริเวณให้เรียบร้อย รื้อถอนบ้านพัก คนงาน โรงเก็บวัสดุก่อสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างชั่วคราวอื่นใด จัดการร้อยมิเตอร์ไฟฟ้า ประปา ชั่วคราว ปรับพื้นที่โดยรอบ จัดสวน ปลูกหญ้า จึงสามารถส่งงานงวด สุดท้ายได้

9. การตรวจรับมอบงานงวดสุดท้ายโดยทุกฝ่าย อันประกอบด้วยเจ้าของโครงการหรือ คณะกรรมการตรวจการจ้าง CM ผู้รับเหมาทั้งหมด สถาปนิกวิศวกรผู้ออกแบบ ตรวจสอบความ เรียบร้อยอีกครั้งหนึ่ง ถ้าพบข้อบกพร่องผู้รับเหมาต้องจัดการแก้ไข ถ้าไม่มีข้อบกพร่องจึงสามารถ เซ็นรับงานงวดสุดท้าย และจ่ายเงินได้

10. การจัดพิธีการเปิดอาคาร หน้าที่ส่วนใหญ่จำเป็นของทางฝ่ายเจ้าของอาคาร CM. เป็น ผู้ให้ความร่วมมือประสานงานในด้านความสะดวก เช่น เกี่ยวกับเรื่องการจัดสถานที่ เป็นต้น

11. การรับประกันความเสียหายของอาคาร ในสัญญาส่วนใหญ่จะกำหนดให้ผู้รับเหมา ต้องนำเงินประกันความเสียหายของอาคาร มามอบไว้ให้กับเจ้าของโครงการเก็บไว้ตามจำนวน และระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อสร้าง หากมีสิ่งใดเสียหายอันเกิดจากความบกพร่องในการ ก่อสร้างของผู้รับเหมาจะต้องมาแก้ไขให้ ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา มิฉะนั้นเจ้าของ โครงการจะเรียกผู้รับเหมารายอื่นมาแก้ไขแทน โดยใช้เงินประกันความเสียหายที่ผู้รับเหมาให้ไว้ จ่ายเป็นค่าจ้างแทน (ตามที่เขียนในสัญญาก่อสร้าง)

12. จัดการคืนเงินค้ำประกันสัญญาการก่อสร้าง ที่ผู้รับเหมาได้มอบไว้ให้เจ้าของโครงการ ก่อนทำการก่อสร้างอาคารตามสัญญา หากผลการดำเนินงานก่อสร้างอาคารเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

13. สรุปแบบและเอกสารที่จะต้องส่งมอบให้เจ้าของโครงการพร้อมกับการส่งงานงวด สุดท้ายของผู้รับเหมา

4.8 รูปแบบอาคารก่อสร้างที่แล้วเสร็จ

ภาพที่ 4.33 แสดงเปรียบเทียบแบบขออนุญาตและอาคารที่แล้วเสร็จ

แบบขออนุญาตก่อสร้าง

แบบอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ



การเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคารเกิดจากความต้องการปรับเปลี่ยนมูลค่างานก่อสร้างให้สัมพันธ์กับค่าวัสดุที่มีการปรับเพิ่มราคาในช่วงการก่อสร้าง(2550) ส่วนพื้นที่ใช้สอยภายในปรับเปลี่ยนตามความต้องการของผู้ใช้และจากการเปรียบเทียบกลุ่มอาคารข้างเคียงที่มีอยู่เดิม (เขียนเขียน กวี. สัมภาษณ์, 6 เมษายน 2552)

4.8.1 ปัญหาหลักที่พบในงานจัดการงานก่อสร้าง

ในงานบริหารจัดการงานก่อสร้าง จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการเคเคเพลส ปัญหาใหญ่ที่มักพบอยู่เสมอ คือ

1. การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผน เกิดจาก

- การแก้ไขแบบ หรือวัสดุ โดยสถาปนิกหรือเจ้าของโครงการเป็นส่วนใหญ่
- การใช้เวลาในการอนุมัติ และตัดสินใจ เช่น Shop Drawings การเลือกวัสดุ
- ปัญหาเรื่องการเงินและบุคลากร ส่วนใหญ่จะเกิดจากผู้รับเหมาก่อสร้าง
- ข้อจำกัดเรื่องเครื่องมือการก่อสร้าง
- ขาดการวางแผนงานที่ดี

2. การก่อสร้างไม่ได้คุณภาพ ข้อนี้ส่วนใหญ่ จะเป็นเรื่องของผู้รับเหมาก่อสร้าง

- ฝีมือช่าง
- คุณภาพวัสดุ
- การดูแลไม่ทั่วถึง

3. การแก้ไขตัดแปลงแบบ - SPEC. วัสดุ มาก

- มีกรรมกรดูแลงานก่อสร้างมากเกินไป
- ความหละหลวมของผู้ออกแบบเอง

4. ความยากลำบากในการประสานงาน

- ต่างฝ่ายต่างความคิดไม่ตรงกัน
- มีปัญหาติดค้างสะสมไว้มาก
- ต่างฝ่ายต่างยึดประโยชน์ส่วนตัวมากเกินไป

5. มาตรการรักษาความปลอดภัย - ระเบียบ

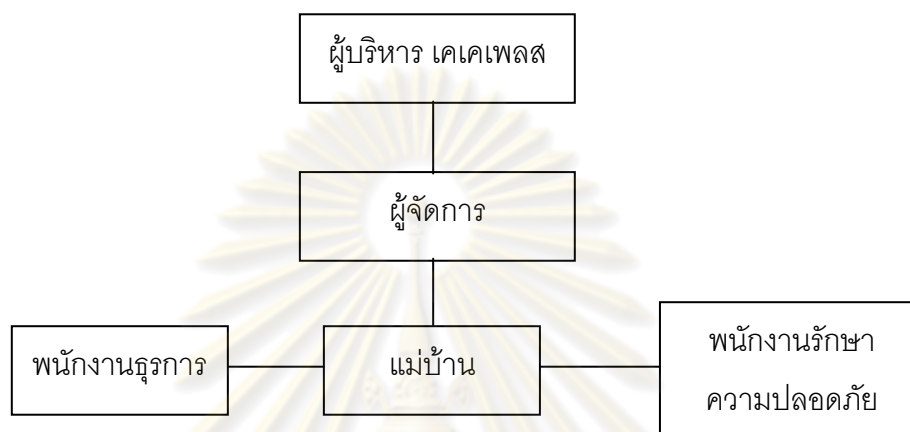
- การเกิดจากความประมาท
- คนงานขาดระเบียบไม่มีการควบคุมที่ดีพอ
- การเล่นพนัน ดื่มสุรา ลักขโมย

4.9 แผนงานดำเนินการ

แผนงานด้านบุคลากรของ เคเคเพลส นั้นมีการวางโครงสร้างองค์กรไว้ดังนี้

4.9.1 โครงสร้างองค์กร

แผนภูมิที่ 4.3 แสดงโครงสร้างองค์กร



โดยในที่นี้จะมีบริหารหอพัก 2 คน ร่วมกันดำเนินงาน โดยจะจัดการผ่านผู้จัดการ ซึ่งมีหน้าที่รับงานและส่งต่อไปให้กับเจ้าหน้าที่แต่ละฝ่ายต่อไป ผู้บริหารจะลงมาดูผลงานด้วยตนเอง บ้างในบางครั้งเพื่อความเรียบร้อย

4.9.2 ข้อมูลการใช้น้ำประปา

เมื่อพิจารณาการใช้น้ำประปาจากใบแจ้งหนี้ของการประปาส่วนภูมิภาคสาขา เชียงใหม่ โดยใช้ข้อมูลในเดือน มกราคม พ.ศ. 2553 มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวนการใช้น้ำประปาและค่าใช้จ่ายน้ำประปา

รายการ	ประจำเดือน	จำนวนหน่วย (ลิตร)	ราคาหน่วย ละ	จำนวนเงิน
ชำระให้การประปาฯ	มกราคม 2553	352,000	17.98	6,330.44
รายรับจากห้องพัก	มกราคม 2553	283,000	20	5,660.00
ส่วนกลาง(เครื่องซักผ้า หยอดเหรียญและตู้ น้ำหยอดเหรียญ)	มกราคม 2553	69,000	17.98	1,240.62

เมื่อพิจารณาค่าใช้จ่ายน้ำประปา ณ เดือน มกราคม 2553 เป็นจำนวน 6,330.44 บาท แต่รายรับค่าน้ำประปาจากลูกค้าเพียง 5,660 บาท ไม่เพียงพอในการชำระหนี้ให้แก่การประปาส่วนภูมิภาค หากพิจารณาค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ใช้จ่ายน้ำประปา เช่น ตู้จำหน่ายหยอดเหรียญ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ฯลฯ เป็นเงิน 1,240.62 บาท รวมเป็นเงิน 6,900.62 บาท ก็เพียงพอในการชำระค่าน้ำประปา ดังนั้นในการตั้งค่าน้ำประปาเรียกเก็บจากลูกค้าในราคาหน่วยละ 20 บาท จึงมีความเหมาะสมที่ทำให้โครงการสามารถดำเนินการต่อไปได้

ในส่วนของจำนวนหน่วยที่ใช้จริงอาจจะมีคลาดเคลื่อนเล็กน้อย เนื่องจากวันเวลาที่จัดมิเตอร์ของการประปาส่วนภูมิภาค บันทึกทุกวันที่ 9 ของเดือน แต่ทางโครงการเคเคเพลส จดบันทึกทุกวันที่ 29 ของเดือน ทำให้มีความเหลื่อมล้ำของช่วงเวลาเล็กน้อย

ตารางที่ 4.6 แสดงการใช้น้ำประปาของห้องพักต่อวันต่อคน

รายการ	จำนวนหน่วย	จำนวนผู้ใช้	เฉลี่ยต่อวัน
อัตราการใช้ต่อเดือน	283,000	81	9,433.33
อัตราการใช้ต่อวัน	9,433.33	1	116.46

หากจะพิจารณาอัตราจำนวนการใช้น้ำประปาของห้องพักต่อวันต่อคน คิดเป็น $283,000/30/81 = 116.46$ ลิตร สรุปได้ว่าในแต่ละวันมีการใช้น้ำประปาเฉลี่ย 116.46 ลิตรต่อคนต่อวัน ดังนั้นถึงเก็บน้ำสำรองของหอพักมี 8 ถึง 2,500 ลิตร รวมเป็น 20,000 ลิตร สามารถสำรองน้ำชั่วคราวสำหรับห้องพัก (81คน) ได้เฉลี่ย 2.12 วัน

4.9.3 ข้อมูลการใช้ไฟฟ้า

ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวนการใช้ไฟฟ้าและค่าใช้จ่ายไฟฟ้า

รายการ	ประจำเดือน	จำนวนหน่วย	ราคาดหน่วย ละ	จำนวนเงิน
ชำระให้การไฟฟ้า	มกราคม 2553			14,251.42
รายรับจากห้องพัก	มกราคม 2553	3,179	7	22,253.00

เมื่อพิจารณาค่าไฟฟ้าแล้ว มีกำไรจากการให้บริการมากกว่าค่าน้ำประปา แต่งานระบบไฟฟ้ามีส่วนที่ต้องซ่อมบำรุงมากกว่าระบบประปา ซึ่งส่วนต่างที่เก็บได้จากค่าไฟฟ้าเพื่อนำมาบำรุงรักษางานไฟฟ้าต่างๆของอาคาร เช่น หลอดไฟ โคมไฟ สายไฟที่ชำรุด รวมทั้งระบบสื่อสาร อินเทอร์เน็ต ฯลฯ

บทที่ 5

การวิเคราะห์ แผนงาน แนวคิด และขั้นตอนการดำเนินงาน พัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ

การพัฒนานิสิตนักศึกษาให้เป็นบุคคลที่มีความสมบูรณ์พร้อมทั้งความรู้และคุณธรรม ตลอดจนบุคลิกภาพที่เหมาะสม ทั้งนี้ กระบวนการพัฒนานิสิต นักศึกษา นอกจากระบบการเรียน การสอนแล้ว หอพัก นับเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีส่วนสำคัญต่อการพัฒนาบุคลิกภาพและจริยธรรม สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ จึงกำหนดมาตรฐานของหอพัก นักศึกษาให้มีความชัดเจนเรียกว่า มาตรฐานหอพักนักศึกษา เพื่อให้สถาบันอุดมศึกษาและผู้ที่เกี่ยวข้องใช้มาตรฐานนี้เป็นสิ่งอ้างอิงในการจัดและส่งเสริมกิจการหอพักนักศึกษา ต้องจัดให้มี บริการแก่นักศึกษาที่รับบริการหอพัก มีอะไรบ้าง การจัดบริการเหล่านั้น ต้องมีคุณภาพดีอย่างไร จึงจะเป็นที่ยอมรับของทุกฝ่าย ทั้งนี้โดยเจตนารมณ์เพื่อผดุงหลักการการใช้หอพักเป็นเครื่องมือ ทางการศึกษาเพื่อพัฒนานิสิต นักศึกษา

5.1 มาตรฐานหอพักนักศึกษา (สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ, 2551)

นโยบายการจัดและบริการหอพักนิสิตนักศึกษา อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

1. การจัดหอพักให้มีความปลอดภัย
2. การจัดหอพักให้มีความสะดวกสบายต่อการพักอาศัย
3. การจัดหอพักให้มีความสะอาดและถูกสุขลักษณะ

เกณฑ์การบรรลุมาตรฐานหอพักนักศึกษา

หอพักมาตรฐานขั้นพื้นฐาน หมายถึง หอพักที่มีลักษณะและข้อมูลของหอพักเป็นไปตาม องค์ประกอบดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐานครบทุกข้อ

หอพักมาตรฐานขั้นพัฒนา หมายถึง หอพักที่มีลักษณะและข้อมูลของหอพักเป็นไปตาม องค์ประกอบดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐานครบทุกข้อ และเป็นไปตามองค์ประกอบดัชนีชี้วัดขั้นพัฒนาครบ ทุกข้อ

5.1.1 มาตรฐานห้องพัก

ตารางที่ 5.1 แสดงดัชนีชี้วัดมาตรฐานห้องพัก

ดัชนีชี้วัด	ผลการประเมิน	
	เป็นไปตามมาตรฐาน	ต่ำกว่ามาตรฐาน
<u>องค์ประกอบที่เป็นดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐานประกอบด้วย</u>		
1). พื้นที่ห้องพักไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร (กรณีพักคนเดียว) และหากมีผู้เข้าพักอยู่รวมกัน จะต้องมียพื้นที่เฉลี่ยคนละไม่น้อยกว่า 6 ตารางเมตร	พัก 2 คนเฉลี่ย 11.50 ตร.ม./คน	
2). มีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่า 2.50 เมตรและสูงไม่น้อยกว่า 2.20 เมตร	กว้าง 3.9 ยาว 5.90 สูง 2.60	
3). มีความจุอากาศไม่น้อยกว่า 9 ลูกบาศก์เมตรต่อผู้เข้าพักหนึ่งคน	29.9 ลบ.ม.	
4). ความเข้มของแสงสว่างอยู่ที่ระดับไม่น้อยกว่า 300 ลักซ์ ณ จุดที่ใช้ทำงานหรือศึกษาเล่าเรียน	เป็นไปตาม มาตรฐานเพราะ มีการใช้โคมไฟ	
5). มีช่องแสงสว่างและช่องระบายอากาศ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง	ร้อยละ 15	
6). มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการพักอาศัยอย่างมีคุณภาพ ได้แก่ มีเตียงนอนพร้อมที่นอนที่สะอาดถูกสุขลักษณะ ตู้เสื้อผ้า และสถานที่เก็บเอกสาร และสิ่งของใช้ส่วนตัว	มีครบ	
<u>องค์ประกอบที่เป็นดัชนีชี้วัดขั้นพัฒนาประกอบด้วย</u>		
7). มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เอื้อต่อการเรียนรู้ ได้แก่ จุดเชื่อมต่อหรือมีสัญญาณการเข้าถึงระบบอินเทอร์เน็ต โต๊ะเก้าอี้ หรือสถานที่ที่เหมาะสมและเอื้อต่อการปฏิบัติกิจกรรมการเรียนรู้ได้อย่างมีคุณภาพ	มีระบบ อินเทอร์เน็ต (Wifi) และ โต๊ะเก้าอี้คอมฯ	
สรุป ดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐาน	6	0
ดัชนีชี้วัดด้านพัฒนา	1	0

เกณฑ์การผ่านมาตรฐานห้องพัก

จะต้องมีดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐาน เป็นไปตามมาตรฐานหรือดีกว่า จำนวน 6 ดัชนี และมีดัชนีชี้วัดขั้นพัฒนา จำนวน 1 ดัชนี

จากตารางที่ 5.1 แสดงว่าลักษณะมาตรฐานห้องพักของหอพักโครงการเคเคเพลส เป็นไปตามมาตรฐานขั้นพื้นฐาน และเป็นไปตามมาตรฐานขั้นพัฒนา มีลักษณะเป็นไปตามมาตรฐาน และมีแนวโน้มที่จะมีพัฒนาการไปในทิศทางที่มีมาตรฐานสูงขึ้น

5.1.2 มาตรฐานพื้นที่บริการและอำนวยความสะดวก

ตารางที่ 5.2 แสดงดัชนีชี้วัดมาตรฐานพื้นที่บริการและอำนวยความสะดวก

ดัชนีชี้วัด	ผลการประเมิน	
	เป็นไปตามมาตรฐาน	ต่ำกว่ามาตรฐาน
องค์ประกอบที่เป็นดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐานประกอบด้วย	15 ตร.ม.ต่อ	
1). ห้องต้อนรับผู้มาเยือน ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ต่อจำนวนผู้เข้าพัก 50 คน	81 คน	
2). ห้องบริการเอนกประสงค์เพื่อการอ่านหนังสือ ประชุมกลุ่มย่อย หรือกิจกรรมอื่น ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่อาคารชั้นที่มากที่สุด		ใช้ร่วมกับห้องต้อนรับ
3). ห้องอาบน้ำ-ห้องส้วม-อ่างล้างมือ ต้องมีสัดส่วนอย่างต่ำ 1 ชุดต่อพื้นที่อาคาร 50 ตารางเมตร และพื้นที่ห้องน้ำ-ห้องส้วมจะต้องเป็นพื้นที่แบบที่ไม่ดูตื้น้ำจากใต้พื้นและไม่มีน้ำขัง	เป็นไปตามมาตรฐาน	ห้องละ 1 ชุด
4). มีสำนักงานหอพัก เพื่อเป็นหน่วยประสานงานและศูนย์กลางการให้บริการแก่ ผู้เข้าพัก มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ต่อจำนวนผู้เข้าพัก 50 คน	20 ตร.ม. ต่อ	81 คน
5). มีบริการยาสามัญประจำบ้าน เพื่อการปฐมพยาบาลเบื้องต้นอย่างน้อย 1 จุดต่อ ผู้เข้าพักเข้าพัก 50 คน		1 จุดต่อ 81 คน
องค์ประกอบที่เป็นดัชนีชี้วัดขั้นพัฒนาประกอบด้วย		

6). มีการจัดบริการอาหารบริเวณหอพัก หรือมีห้องประกอบอาหารรวม (ห้องครัว) ของหอพักเพื่อบริการลุ่มหรือประกอบอาหารอย่างง่าย ขนาดพื้นที่ห้องไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร		ไม่มี
7). มีห้องบริการส่งเสริมการเรียนรู้สอดคล้องกับธรรมชาติและความต้องการของผู้เข้าพัก อาทิ มีระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์หรือโต๊ะปฏิบัติการหรือโต๊ะประชุมที่ไม่ยุ่งยากซับซ้อนมากนัก (เช่น โต๊ะเขียนแบบ โต๊ะประชุมสัมมนา) เป็นต้น	มีระบบ เครือข่าย อินเทอร์เน็ต	
8). มีห้องหรือมุมเอกสารที่ให้บริการหนังสือพิมพ์ สิ่งพิมพ์ และเอกสารอ้างอิงที่จำเป็น (เช่น พจนานุกรม ปทานุกรม) ที่มีความทันสมัย และมีการจัดบริการเป็นระบบ	มุมเอกสาร	
9). มีพื้นที่เพียงพอสำหรับบริการจัดจักรยานหรือจักรยานยนต์ได้อย่างน้อยให้ผู้เข้าพักได้มีสิทธิอย่างน้อยห้องละหนึ่งคัน	เป็นไปตาม มาตรฐาน	
10). มีระบบโทรศัพท์ภายในที่สามารถติดต่อผู้เข้าพักในแต่ละห้องพักได้ หรืออย่างน้อยในแต่ละชั้นของอาคาร	มีระบบ โทรศัพท์ ภายในทุกห้อง	
11). มีพื้นที่เพียงพอที่จะจัดกิจกรรมสันทนาการหรือออกกำลังกายได้อย่างน้อยร้อยละ 25 ของจำนวนคนทั้งหมดในหอพัก	พื้นที่ด้านหน้า โครงการ	
สรุป ดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐาน	3	2
ดัชนีชี้วัดด้านพัฒนา	5	1

เกณฑ์การผ่านมาตรฐานห้องพัก

จะต้องมีดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐาน เป็นไปตามมาตรฐานหรือดีกว่า จำนวน 5 ดัชนี และมีดัชนีชี้วัดขั้นพัฒนา จำนวน 6 ดัชนี

จากตารางที่ 5.2 แสดงว่าลักษณะมาตรฐานพื้นที่บริการและอำนวยความสะดวกของหอพักโครงการเคเคเพลส ยังต่ำกว่าตามมาตรฐานขั้นพื้นฐาน โดยขาดห้องบริการเอนกประสงค์

และบริการยาสามัญประจำบ้านเพื่อการปฐมพยาบาลเบื้องต้นยังไม่เพียงพอ ส่วนองค์ประกอบที่เป็นดัชนีชี้วัดขั้นพัฒนายังขาดการจัดบริการอาหารบริเวณหอพัก

5.1.3 มาตรฐานโครงสร้างและความปลอดภัยอาคารหอพัก

ตารางที่ 5.3 แสดงดัชนีชี้วัดมาตรฐานโครงสร้างและความปลอดภัยอาคารหอพัก

ดัชนีชี้วัด	ผลการประเมิน	
	เป็นไปตามมาตรฐาน	ต่ำกว่ามาตรฐาน
องค์ประกอบที่เป็นดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐานประกอบด้วย 1). การออกแบบโครงสร้างอาคารหอพักในส่วนที่ใช้เป็นห้องพักอาศัย ห้องโถงบันไดช่องทางเดิน จะต้องได้มาตรฐานผ่านการตรวจสอบและได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแลอนุญาตตามกฎหมาย	เป็นไปตามมาตรฐานการออกแบบโครงสร้าง	
2). มีระบบเตือนภัย กรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน หรือเพลิงไหม้ที่สามารถส่งสัญญาณถึงผู้เข้าพักให้ได้รับทราบอย่างทั่วถึงรวดเร็วพร้อม ๆ กันได้ รวมทั้งจะต้องมีการทดสอบระบบทุก 90 วัน		ไม่มี
3). มีระบบดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพพร้อมใช้งาน โดยจะต้องมีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไม่น้อยกว่า 1 ชุดต่อพื้นที่ 1,000 ตรม. และติดตั้ง (เพิ่มเติม) ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร	1 ชุด ต่อพื้นที่ 1 ชั้น	
4). ช่องทางเดินในอาคารหอพักจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร	เป็นไปตามมาตรฐาน	
5). บันไดของอาคารหอพัก สำหรับที่ใช้กับพื้นที่มีอาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารหอพักที่ใช้กับพื้นที่อาคารหอพักที่เหนือขึ้นไปรวมกันเกินกว่า 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้อง	ความกว้างบันได 1.70 ม.	

มีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร		
6). บันไดหอพักจะต้องมีระยะห่างกันไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นชั้นนั้น	16 ม.	
7). บันไดหอพักที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร	ลูกนอน 28 ซม.	
8). อาคารหอพักที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป และสูงไม่เกิน 23 เมตร หรือ อาคารหอพักที่สูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่สาม ที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง	เป็นไปตามมาตรฐาน	
9). หอพักที่มีพื้นที่เปิดให้บริการเกิน 2,000 ตารางเมตรต้องจัดให้มีป้ายและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พิการที่มีลักษณะสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงกำหนด สิ่งอำนวยความสะดวกอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา	พื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.	
10). มีการติดตั้งไฟส่องสว่างฉุกเฉินในกรณีกระแสไฟฟ้าขัดข้องอย่างน้อย 1 ชุดต่อพื้นที่ 1,000 ตารางเมตร และติดตั้งทกระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร	ติดตั้งชั้นละ 1 จุด	
11). มีการติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และมีการทดสอบระบบทุก 3 เดือน		ไม่มี
12). มีระบบบำบัดน้ำเสียและระบบระบายน้ำเสียของหอพักที่มีคุณภาพที่เป็นไปตามมาตรฐานของหน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแล	เป็นไปตามมาตรฐาน	
<u>องค์ประกอบที่เป็นดัชนีชี้วัดขั้นพัฒนาประกอบด้วย</u>		
13). มีการดำเนินการจัดให้มีแผนการซ้อมอพยพกรณีเกิดอัคคีภัยอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง		ไม่มี
14). มีระบบโทรทัศน์วงจรปิด เพื่อการรักษาความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกหอพักในตำแหน่งที่สำคัญ	เป็นไปตามมาตรฐาน	

15). มีระบบการรักษาความปลอดภัย และมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยปฏิบัติงานตลอด 24 ชั่วโมง	เป็นไปตามมาตรฐาน	
สรุป ดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐาน	10	2
ดัชนีชี้วัดด้านพัฒนา	2	1

เกณฑ์การผ่านมาตรฐานห้องพัก

จะต้องมีดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐาน เป็นไปตามมาตรฐานหรือดีกว่า จำนวน 12 ดัชนี และมีดัชนีชี้วัดขั้นพัฒนา จำนวน 3 ดัชนี

จากตารางที่ 5.3 แสดงว่าลักษณะมาตรฐานโครงสร้างและความปลอดภัยอาคารหอพัก โครงการเคเคเพลส ยังต่ำกว่าตามมาตรฐานขั้นพื้นฐาน มีระบบเตือนภัย กรณีเกิดเหตุฉุกเฉินหรือเพลิงไหม้ที่สามารถส่งสัญญาณถึงผู้เข้าพักให้ได้รับทราบอย่างทั่วถึง รวดเร็วพร้อม ๆ กันได้ รวมทั้งจะยังไม่มีการทดสอบระบบทุก 90 วัน ส่วนองค์ประกอบที่เป็นดัชนีชี้วัดขั้นพัฒนายังไม่มีการดำเนินการจัดให้มีแผนการซ้อมอพยพกรณีเกิดอัคคีภัยอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

5.1.4 มาตรฐานการจัดระบบบริการ

ตารางที่ 5.4 แสดงดัชนีชี้วัดมาตรฐานการจัดระบบบริการ

ดัชนีชี้วัด	ผลการประเมิน	
	เป็นไปตามมาตรฐาน	ต่ำกว่ามาตรฐาน
องค์ประกอบที่เป็นดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐานประกอบด้วย		ไม่ได้แยกเป็นสัดส่วน
1). แยกพื้นที่หรืออาคารหอพักชายและหอพักหญิงออกจากกันเป็นสัดส่วนชัดเจน		
2). มีทะเบียนประวัติผู้เข้าพักที่เป็นปัจจุบัน และมีข้อมูลพื้นฐานที่จำเป็นเพียงพอต่อการพัฒนาผู้เข้าพักได้อย่างมีประสิทธิภาพ	เป็นไปตามมาตรฐาน	
3). มีระเบียบหอพักที่มีการเผยแพร่ให้ผู้เข้าพักได้รับทราบอย่างเปิดเผย	เป็นไปตามมาตรฐาน	
4). กรณีที่มีผู้เข้าพักเป็นชาวต่างชาติ จะต้อง มีฝ่ายและ	เป็นไปตาม	

ระเบียบหอพักเป็นภาษาอังกฤษ	มาตรฐาน	
5). มีบุคลากรปฏิบัติงานประจำที่มีหน้าที่ดูแลด้านกายภาพของอาคารหอพักอย่างน้อยหนึ่งคนต่อจำนวนผู้เข้าพักไม่เกิน 300 คน	1 คนต่อ 81คน	
6). มีบุคลากรปฏิบัติหน้าที่ดูแลผู้เข้าพักในด้านการพัฒนาบุคลิกภาพ คุณธรรมจริยธรรม ตลอดจนให้คำปรึกษากรณีผู้เข้าพักมีปัญหาอย่างน้อยหนึ่งคนต่อจำนวนผู้เข้าพักไม่เกิน 100 คน	1 คนต่อ 81คน	
<u>องค์ประกอบที่เป็นดัชนีชี้วัดขั้นพัฒนาประกอบด้วย</u>		
7). มีบริการจำหน่ายอาหารและของใช้จำเป็นภายในบริเวณหอพัก		ไม่มี
8). มีบริการซักรีดเสื้อผ้า	เป็นไปตามมาตรฐาน	
9). มีการจัดทำจดหมายข่าวหรือจดหมายเวียนเพื่อการสื่อสาร สร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เข้าพัก	เป็นไปตามมาตรฐาน	
สรุป ดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐาน	5	1
ดัชนีชี้วัดด้านพัฒนา	2	1

เกณฑ์การผ่านมาตรฐานห้องพัก

จะต้องมีดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐาน เป็นไปตามมาตรฐานหรือดีกว่า จำนวน 6 ดัชนี และมีดัชนีชี้วัดขั้นพัฒนา จำนวน 3 ดัชนี

จากตารางที่ 5.4 แสดงว่าลักษณะมาตรฐานการจัดระบบบริการหอพัก โครงการเคเคเพลส ยังต่ำกว่าตามมาตรฐานขั้นพื้นฐาน ไม่แยกพื้นที่หรืออาคารหอพักชายและหอพักหญิงออกจากกันเป็นสัดส่วนชัดเจน ส่วนองค์ประกอบที่เป็นดัชนีชี้วัดขั้นพัฒนายังไม่มีบริการจำหน่ายอาหารและของใช้จำเป็นภายในบริเวณหอพัก จากปัญหาไม่มีผู้เช่าร้านค้าประกอบธุรกิจ

5.1.5 มาตรฐานแบบส่งเสริมการเรียนรู้

ตารางที่ 5.5 แสดงดัชนีชี้วัดมาตรฐานแบบส่งเสริมการเรียนรู้

ดัชนีชี้วัด	ผลการประเมิน	
	เป็นไปตามมาตรฐาน	ต่ำกว่ามาตรฐาน
องค์ประกอบที่เป็นดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐานประกอบด้วย		
1). ในรัศมี 150 เมตร จากหอพักจะต้องไม่มีสถานบันเทิงที่ก่อให้เกิดความรำคาญ	เป็นไปตามมาตรฐาน	
2). จะต้องส่งเสริมและพัฒนาผู้เข้าพักให้เป็นผู้ที่ยึดมั่นหลักการตามระบอบประชาธิปไตย อันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นพระประมุข และยึดหลักเศรษฐกิจพอเพียงเป็นแนวทางในการดำเนินชีวิต		ไม่มี
3). จัดกิจกรรมการปฐมนิเทศผู้เข้าพักเมื่อแรกเริ่มเข้าพักอาศัยในหอพัก		ไม่มี
4). สร้างความเข้าใจเกี่ยวกับเป้าหมายและวัตถุประสงค์ของการจัดบริการหอพักให้ผู้เข้าพักได้เข้าใจและร่วมมือ	เป็นไปตามมาตรฐาน	
5). มีแผนการส่งเสริมและพัฒนาบุคลิกภาพและจริยธรรมผู้เข้าพักที่สอดคล้องกับพันธกิจของสถาบันอุดมศึกษา หรือวัตถุประสงค์ของหอพัก		ไม่มี
6). มีการประเมินผลแผนการส่งเสริมและพัฒนาบุคลิกภาพและจริยธรรม เพื่อการปรับปรุงพัฒนาให้มีประสิทธิภาพดียิ่งขึ้น		ไม่มี
7). มีนโยบายของหอพักกำหนดรายละเอียดต่อไปนี้ 7.1 นักศึกษาผู้ซึ่งมีอายุต่ำกว่า 21 ปีบริบูรณ์จะต้องไม่ได้รับอนุญาตให้ไว้ในครอบครองหรือบริโภคแอลกอฮอล์ในบริเวณหอพัก	เป็นไปตามมาตรฐาน	
7.2 บริเวณหอพัก จะต้องเป็นเขตปลอดบุหรี่ ยาเสพติด อาวุธทุกชนิด การพนัน หรือการละเล่นที่ ก่อให้เกิดความเสียหายต่ออันตราย หรือความเสียหายต่อตัวอาคารหอพัก	เป็นไปตามมาตรฐาน	

และทรัพย์สินใด ๆ		
องค์ประกอบที่เป็นดัชนีชี้วัดขั้นพัฒนาประกอบด้วย		
8). มีการจัดตั้งกลุ่มหรือชมรมของผู้เข้าพัก เพื่อสร้างสรรค์กิจกรรมอันเป็นสาธารณประโยชน์		ไม่มี
9). มีการจัดสรรงบประมาณสนับสนุนให้ผู้เข้าพักได้ร่วมกันสร้างสรรค์กิจกรรมเพื่อส่วนรวม		ไม่มี
สรุป ดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐาน	3	4
ดัชนีชี้วัดด้านพัฒนา	0	2

เกณฑ์การผ่านมาตรฐานห้องพัก

จะต้องมีดัชนีชี้วัดขั้นพื้นฐาน เป็นไปตามมาตรฐานหรือดีกว่า จำนวน 7 ดัชนี และมีดัชนีชี้วัดขั้นพัฒนา จำนวน 2 ดัชนี

จากตารางที่ 5.5 แสดงว่าลักษณะมาตรฐานแบบส่งเสริมการเรียนรู้ โครงการเคเคเพลส ยังต่ำกว่าตามมาตรฐานขั้นพื้นฐาน ควรส่งเสริมและพัฒนาผู้เข้าพักให้เป็นผู้ที่ยึดมั่นหลักการตามระบอบประชาธิปไตย อันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นพระประมุข และยึดหลักเศรษฐกิจพอเพียง เป็นแนวทางในการดำเนินชีวิต ควรจัดกิจกรรมการประชุมนิเทศผู้เข้าพักเมื่อแรกเริ่มเข้าพักอาศัยในหอพัก มีแผนการส่งเสริมและพัฒนาบุคลิกภาพและจริยธรรมผู้เข้าพักที่สอดคล้องกับปรัชญาของสถาบันอุดมศึกษา หรือวัตถุประสงค์ของหอพัก ควรมีการประเมินผลแผนการส่งเสริมและพัฒนาบุคลิกภาพและจริยธรรม เพื่อการปรับปรุงพัฒนาให้มีประสิทธิภาพดียิ่งขึ้น ส่วนองค์ประกอบที่เป็นดัชนีชี้วัดขั้นพัฒนาควรมีการจัดตั้งกลุ่มหรือชมรมของผู้เข้าพัก เพื่อสร้างสรรค์กิจกรรมอันเป็นสาธารณประโยชน์ ควรมีการจัดสรรงบประมาณสนับสนุนให้ผู้เข้าพักได้ร่วมกันสร้างสรรค์กิจกรรมเพื่อส่วนรวม

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.2 การวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้บริหารและบุคลากร

การวิเคราะห์ข้อมูลจากการเก็บรวบรวมจากผู้บริหารและบุคลากรหอพักโครงการเคเคเพลส จำนวน 5 คน ประกอบด้วย เจ้าของโครงการ ผู้จัดการ สถาปนิก วิศวกร และผู้รับเหมาก่อสร้าง

ตารางที่ 5.6 แสดงการวางแผนรูปแบบและขนาดของห้องพัก

ก่อนดำเนินการ (BEFORE)	หลังดำเนินการ (AFTER)
 <ol style="list-style-type: none"> 1. ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอยรวมไม่ได้แยก ส่วนเปียก ส่วนแห้ง มีพื้นที่เพียง 2.55 ตร.ม. 2. ในช่วงการวางผังออกแบบอาคาร โดยได้ออกแบบติดตั้ง sink ใน ระเบียง เพื่อเพิ่ม Function ประโยชน์การใช้สอยมากขึ้น และเพื่อต้องการให้ระเบียงสามารถเป็นที่นั่งเล่น ชมวิว โดยมีพื้นที่รวม 4.34 ตร.ม. 	   <ol style="list-style-type: none"> 1. หลังจากได้ก๊อปปี้แบ่งกันพื้นที่ห้องน้ำ แล้วทำให้รู้สึกว่พื้นที่ห้องน้ำคับแคบเมื่อเทียบกับหอพักข้างเคียง และสุขภัณฑ์ที่เลือกใช้มีขนาดใหญ่กว่าจากแบบก่อสร้าง จึงได้ขยายพื้นที่ห้องน้ำออกไป ทำให้ห้องน้ำมีพื้นที่เพิ่มขึ้นเป็น 3.83 ตร.ม. 2. พื้นที่ระเบียงมีสัดส่วนที่ลดลงจากห้องน้ำเพิ่มขึ้น โดยระเบียงเหลือพื้นที่ 3.06 ตร.ม.
การวางแผนรูปแบบและขนาดของห้องพัก	
ที่มา: จากแบบขออนุญาตก่อสร้างและแบบอาคารที่สร้างเสร็จ	

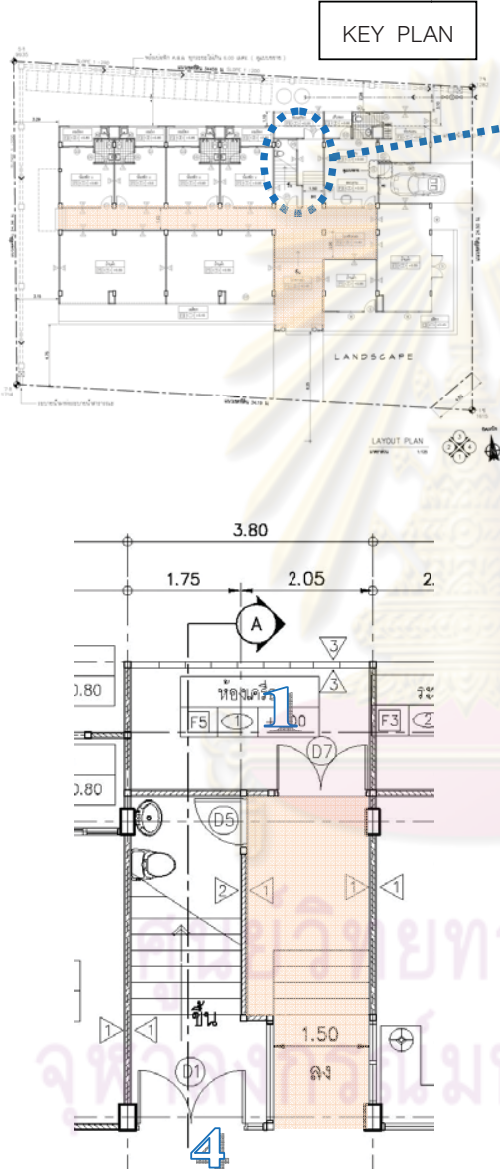
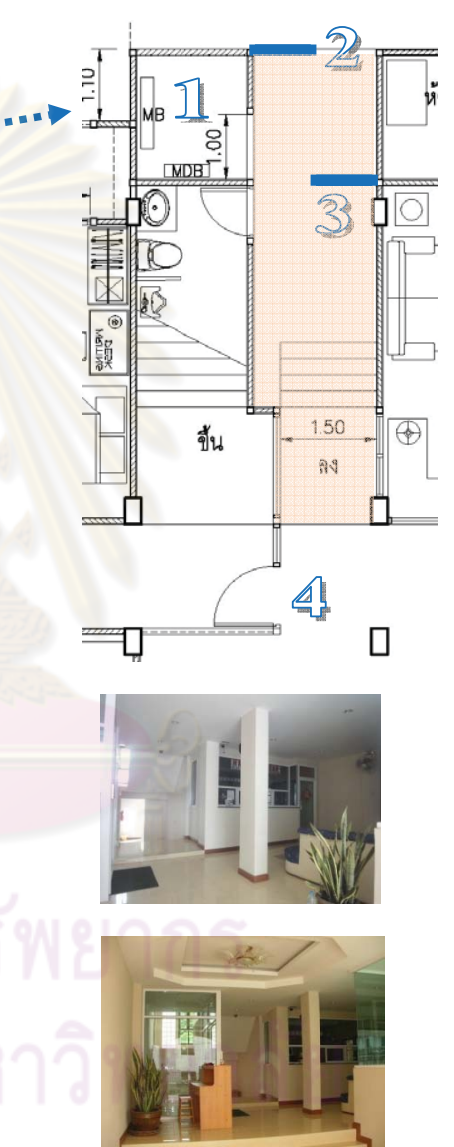
ตารางที่ 5.7 แสดงการวางแผนดำเนินการในการกำหนดสัดส่วนห้องแอร์และห้องพัสดุ

ก่อนดำเนินการ (BEFORE)	หลังดำเนินการ (AFTER)
 <ol style="list-style-type: none"> 1. ห้องพักชั้นล่างจำนวน 4 ห้องวางแผนให้เป็นห้องพักกลางวันทางเข้าออกอิสระ 2. ด้านหน้าอาคารกำหนดให้เป็นห้องพักปรับอากาศ เพราะเป็นมุมมองที่ดีสวยงามกว่าด้านหลัง 3. ด้านหลังอาคารกำหนดให้เป็นห้องพักพัสดุ มีสัดส่วนที่มากกว่าด้านหน้าอาคาร 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ห้องพักกลางวันไม่ประสบความสำเร็จ มีความยุ่งยากในการจัดการ และความต้องการห้องพักรายเดือนยังมีมากกว่า จึงได้เปลี่ยนเป็นห้องรายเดือนทั้งหมด 2. ได้ติดตั้งเครื่องปรับอากาศเฉพาะ ชั้น 3-4 เพื่อสำรวจความต้องการลูกค้า ภายหลัง และสามารถติดตั้งที่หลังได้ เนื่องจากได้เดินสายไฟฟ้าไว้พร้อมทุกห้อง ซึ่งได้ติดตั้งห้องแอร์ไว้รวมทั้งหมด 15 ห้อง 3. ห้องพัก(พัสดุ) มีความต้องการสูงกว่าห้องพัก(แอร์) รวมห้องพัสดุมีทั้งหมด 28 ห้อง
<p>การวางแผนดำเนินการในการกำหนดสัดส่วนห้องแอร์และห้องพัสดุ</p>	
<p>ที่มา: จากแบบขออนุญาตก่อสร้างและแบบอาคารที่สร้างเสร็จ</p>	

ตารางที่ 5.8 แสดงการวางแผนดำเนินการทางด้านราคาค่าเช่าห้องพัก

ก่อนดำเนินการ (BEFORE)	หลังดำเนินการ (AFTER)
 <p>1. ส่วนด้านหลังอาคารออกแบบให้เป็นห้องพัสดลม ราคาเช่าตั้งไว้ที่ 3,300 บาท</p> <p>2. ห้องพักรวม มีหน้าต่างด้านข้าง ราคาเช่าตั้งไว้ที่ 3,400 บาท</p> <p>3. ส่วนด้านหน้าอาคารออกแบบให้เป็นห้องแอร์ ราคาตั้งไว้ที่ 3,900 บาท</p> <p>4. ห้องพักรวม มีหน้าต่างด้านข้าง ราคาเช่าตั้งไว้ที่ 4,000 บาท</p>	 <p>1. ห้องพัสดลม แม้จะเป็นประตูบานเปิด-หน้าต่างบานเกล็ด ก็ยังมีนักศึกษาสนใจเช่าเป็นอันดับแรกๆ และมักจะเต็มก่อนห้องพักรูปแบบอื่นๆ</p> <p>2. ห้องรวมราคาต่างกันเพียง 100 บาท นักศึกษาส่วนใหญ่มักจะเลือกห้องรวมก่อน เพราะมีราคาไม่ต่างกันมากและมองเห็นวิวภายนอก</p> <p>3. ห้องพักรับอากาศ อยู่ด้านหน้าอาคาร ราคาอาจปรับลดลงขึ้นอยู่กับลูกค้าต่อรอง</p> <p>4. ห้องพักรับอากาศมุมอาคาร มีหน้าต่างติดผนังด้านหนึ่ง ราคาอาจปรับลดลงขึ้นอยู่กับลูกค้าต่อรอง</p>
การวางแผนดำเนินการทางด้านราคาค่าเช่าห้องพัก	
ที่มา: จากแบบขออนุญาตก่อสร้างและแบบอาคารที่สร้างเสร็จ	

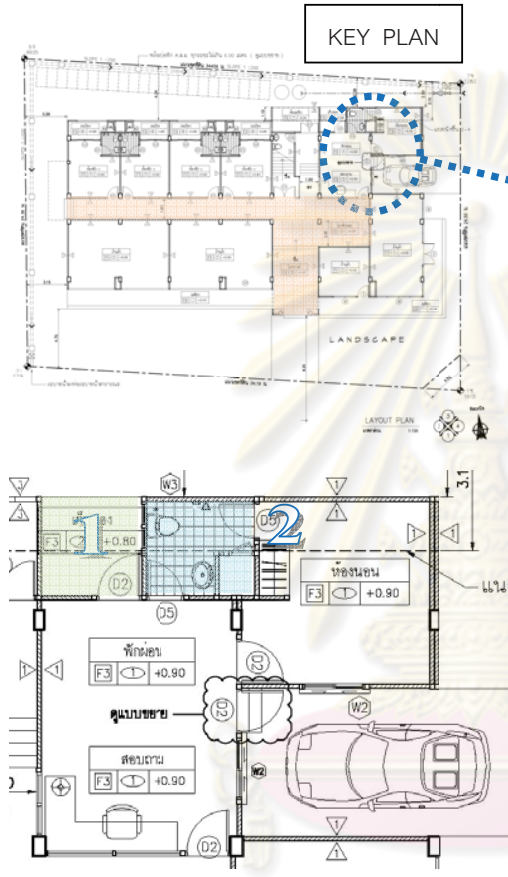
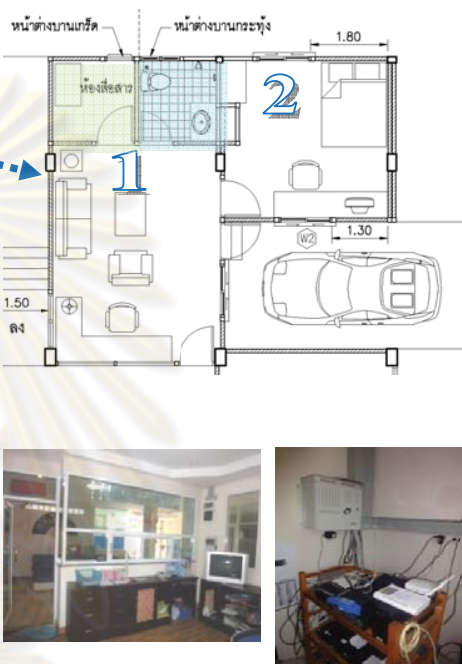

ตารางที่ 5.9 การวางแผนดำเนินการพื้นที่ส่วนกลาง (ทางเข้าด้านหลังอาคาร)

ก่อนดำเนินการ (BEFORE)	หลังดำเนินการ (AFTER)
	
<ol style="list-style-type: none"> 1. ห้องควบคุมไฟฟ้ามีขนาดใหญ่กว่าพื้นที่ที่ต้องการใช้ 2. ทางเข้าพื้นที่ห้องพักให้เข้าด้านบน โดยได้ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ลดขนาดพื้นที่ห้องควบคุมไฟฟ้า 2. เปิดเส้นทางเข้า-ออกภายในอาคารจากโรงจอดรถจักรยานยนต์ด้านหลังอาคารเพื่อความสะดวกและระยะทางที่ใกล้

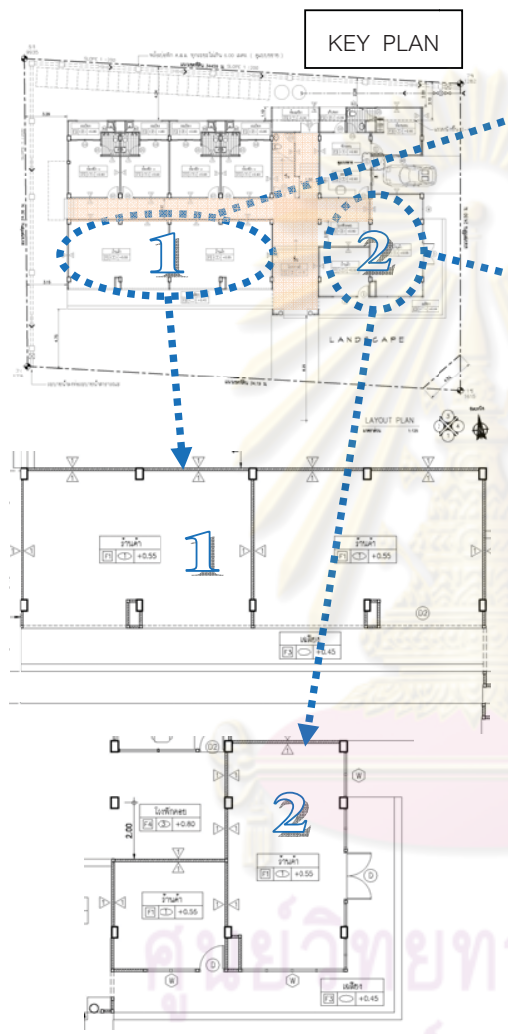


<p>แยกส่วนออกจากห้องพักด้านล่างรวม 4 ห้อง เพื่อแบ่งแยกห้องพักรายวันและรายเดือนเป็นสัดส่วน</p>  	<p>กว่าจากแบบก่อสร้าง</p> <p>3. เนื่องจากทางเข้าด้านหน้าอาคาร ตรงกับด้านหลังอาคาร จึงทำให้ต้องมีผนังกัน เพื่อไม่ให้มองทะลุเห็นด้านหลัง ตามหลักความเชื่อฮวงจุ้ย (FENG SHUI) ของเจ้าของอาคาร โดยได้เลือกใช้วัสดุผนังเบาในการแบ่งกัน</p> <p>4. ประตู(แฉกนนิ้ว) ทางเข้าพื้นที่ห้องพัก ได้ปรับเปลี่ยนทิศทางเพื่อส่วนสำนักงาน ได้สังเกตการเข้า-ออกของลูกค้า และเพื่อครอบคลุมห้องพัก 4 ห้องด้านล่างที่เคยวางแผนเป็นห้องพักรายวันและได้มีการยกเลิกทีหลังเนื่องจากการบริหารจัดการ</p>	
<p>การวางแผนดำเนินการพื้นที่ส่วนกลาง (ทางเข้าด้านหลังอาคาร)</p>		
<p>ที่มา: จากแบบขออนุญาตก่อสร้างและแบบอาคารที่สร้างเสร็จ</p>		

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

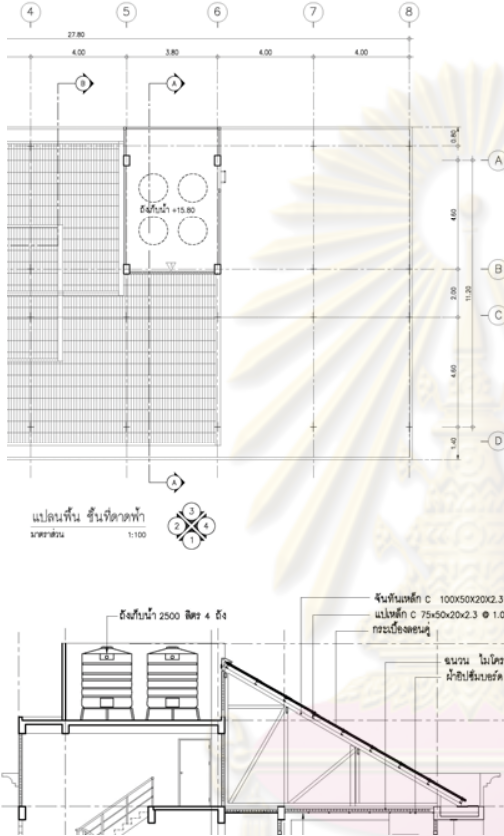


ตารางที่ 5.10 แสดงการวางแผนดำเนินการในส่วนสำนักงาน

ก่อนดำเนินการ (BEFORE)	หลังดำเนินการ (AFTER)
 <p>1. สำนักงานออกแบบวางผังมีห้องน้ำและ ระเบียงในการชำระล้างต่างๆ</p> <p>2. ในส่วนห้องน้ำมี 2 ประตูเข้า-ออก เพื่อ ความสะดวกสบาย</p>	 <p>1. ได้ปรับเปลี่ยนระเบียบของเป็นห้อง สื่อสารแทน เพราะมีความจำเป็นต้อง จัดเก็บเครื่องรับอุปกรณ์สื่อสารต่างๆ และเพื่อปกปิดความไม่เรียบร้อยของ สายไฟต่างๆ</p> <p>2. เนื่องจากเป็นส่วนสำนักงาน ไม่มีความ เป็นส่วนตัวเหมือนบ้านพักอาศัยจึงได้ ลดประตูห้องน้ำเพื่อความปลอดภัย มากกว่าความสะดวกสบาย</p>
<p>การวางแผนดำเนินการในส่วนสำนักงาน</p>	
<p>ที่มา: จากแบบขออนุญาตก่อสร้างและแบบอาคารที่สร้างเสร็จ</p>	

ตารางที่ 5.11 แสดงการวางแผนรูปแบบของร้านค้า

ก่อนดำเนินการ (BEFORE)	หลังดำเนินการ (AFTER)
 <p>1. ร้านค้าให้เช่า (ประตูเหล็กม้วน) คล้ายอาคารพาณิชย์</p> <p>2. ร้านค้า/ออฟฟิศ (กระจก)</p>	 <ol style="list-style-type: none"> 1. ร้านค้าได้เพิ่มเติมห้องน้ำภายหลัง ทำให้จำเป็นต้องวางผังห้องน้ำไว้ด้านหน้าอาคาร 2. ร้านค้า/ออฟฟิศ ได้รวมเป็นพื้นที่เดียวกันและได้ปรับทิศทางประตูเพื่อติดตั้งเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ
<p>การวางแผนรูปแบบของร้านค้า</p>	
<p>ที่มา: จากแบบขออนุญาตก่อสร้างและแบบอาคารที่สร้างเสร็จ</p>	

ตารางที่ 5.12 แสดงการวางผังรูปแบบของชั้นดาดฟ้า

ก่อนดำเนินการ (BEFORE)	หลังดำเนินการ (AFTER)
 <p>แปลนพื้น ชั้นดาดฟ้า มาตราส่วน 1:100</p> <p>ถังเก็บน้ำ 2500 ลิตร 4 ถัง</p> <p>จันทันเหล็ก C 100x50x20x2.33 แป้นเหล็ก C 75x50x20x2.3 @ 1.00 ขนาน โนโบลี มีลึบซีเมนต์</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. พื้นที่ดาดฟ้า เพื่อใช้ตากที่นอน หมอน ต่างๆ รวมทั้งเป็นพื้นที่กิจกรรมอื่นๆ 2. พื้นที่วางถังเก็บน้ำดาดฟ้า 2,500 ลิตร จำนวน 4 ถัง โดยยกสูงจากชั้นดาดฟ้า 2.40 ม. เพื่อจ่ายน้ำตามแรงโน้มถ่วงโลก 	 <ol style="list-style-type: none"> 1. พื้นที่ไม่ค่อยได้ถูกใช้งาน เนื่องจากอยู่ชั้นบน และต้องปิดล็อคประตูเพื่อป้องกันการเข้า-ออก โดยไม่ได้รับอนุญาต เพราะเป็นพื้นที่ลับหูลับตา 2. พื้นที่ถังเก็บน้ำ จำนวน 4 ถัง วางเต็มพื้นที่ ทำให้การวางท่อประปาและมิเตอร์น้ำมีความยุ่งยาก ไม่เป็นระเบียบและระบบการใช้น้ำในชั้น 4 แรงดันน้ำไม่เพียงพอ จึงจำเป็นต้องเพิ่มปั้มน้ำอัตโนมัติเพิ่มแรงดันในท่อ
<p>การวางผังรูปแบบของชั้นดาดฟ้า</p>	
<p>ที่มา: จากแบบขออนุญาตก่อสร้างและแบบอาคารที่สร้างเสร็จ</p>	

ตารางที่ 5.13 แสดงการวางแผนรูปแบบภายนอกอาคาร

ก่อนดำเนินการ (BEFORE)	หลังดำเนินการ (AFTER)
 <ol style="list-style-type: none"> 1. รูปแบบอาคารตามความชื่นชอบของเจ้าของอาคาร 2. ใช้วัสดุที่ทันสมัย ตามความนิยม 	 <ol style="list-style-type: none"> 1. รูปแบบได้เปลี่ยนไปตามราคาค่าก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้นในช่วงระยะเวลาก่อสร้างอาคาร ส่งผลต่อการเลือกใช้วัสดุตกแต่งและรูปลักษณ์อาคาร เปลี่ยนไปจากการลดทอนรายละเอียดวัสดุ
การวางแผนรูปแบบภายนอกอาคาร	
ที่มา: จากแบบขออนุญาตก่อสร้างและแบบอาคารที่สร้างเสร็จ	

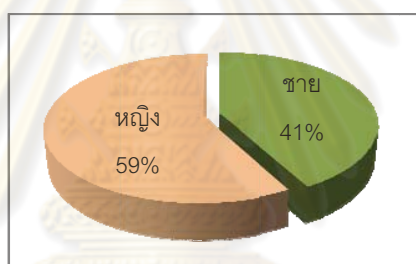
5.3 การวิเคราะห์ข้อมูลจากนักศึกษาและบุคคลทั่วไป

การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณโดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากนักศึกษาและบุคคลทั่วไปที่พักรักษาในหอพักโครงการเคเคเพลส จำนวน 41 คน

5.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะส่วนบุคคลที่พักรักษาในหอพัก

ตารางที่ 5.14 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ

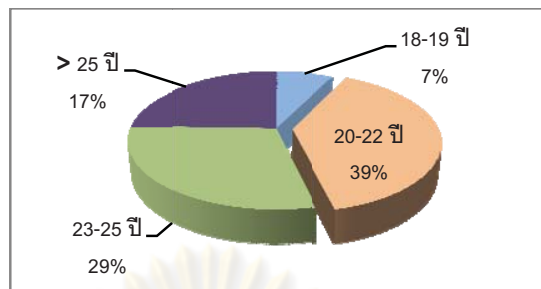
เพศ	จำนวน(คน)	ร้อยละ
หญิง	24	59.0
ชาย	17	41.0
รวม	41	100.00



จากตารางที่ 5.14 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจเป็นเพศชาย 41.0 และเพศหญิง ร้อยละ 59.0

ตารางที่ 5.15 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ

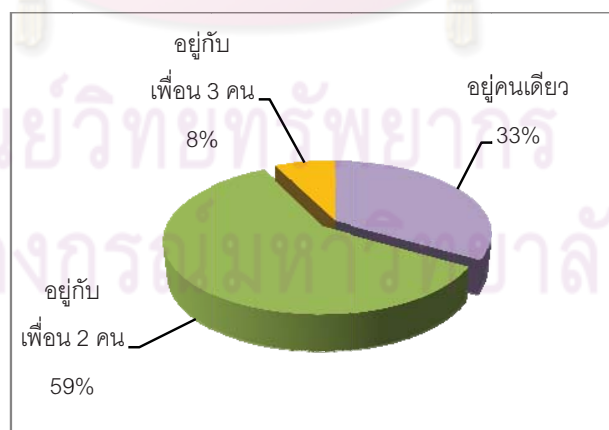
อายุ	จำนวน(คน)	ร้อยละ
20-22 ปี	16	39.0
23-25 ปี	12	29.3
มากกว่า 25 ปี	10	24.4
18-19 ปี	3	7.3
รวม	41	100.00



จากตารางที่ 5.15 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 20-22 ปี ร้อยละ 39.0 รองลงมา มีอายุระหว่าง 23-25 ปี ร้อยละ 29.3 อายุมากกว่า 25 ปี ร้อยละ 24.4 และอายุระหว่าง 18-19 ปี ร้อยละ 7.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.16 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะการพักอาศัย

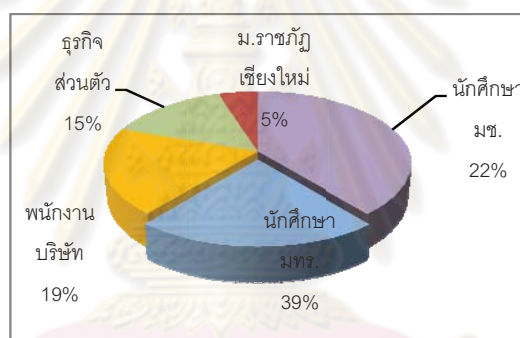
ลักษณะการพักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
อยู่กับเพื่อน 2 คน	32	74.4
อยู่คนเดียว	9	16.3
อยู่กับเพื่อน 3 คน	4	9.3
รวม	43	100.00



จากตารางที่ 5.16 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจส่วนใหญ่อยู่กับเพื่อน 2 คน ร้อยละ 74.4 รองลงมา 16.3 อยู่คนเดียว และอยู่กับเพื่อน 3 คน ร้อยละ 9.3

ตารางที่ 5.17 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพ

อาชีพ	จำนวน(คน)	ร้อยละ
นักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา	16	39.0
นักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่	9	22.0
พนักงานบริษัท	8	19.5
ธุรกิจส่วนตัว	6	14.6
นักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่	2	4.9
รวม	41	100.00

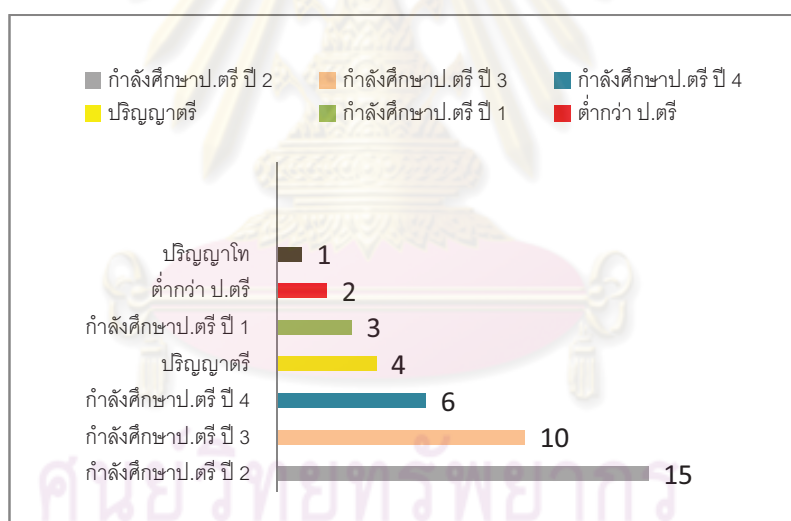


จากตารางที่ 5.17พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจส่วนใหญ่เป็นนักศึกษามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา ร้อยละ 39.0 รองลงมาเป็นนักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ร้อยละ 22.0 พนักงานบริษัท ร้อยละ 19.5 ธุรกิจส่วนตัว เป็นร้อยละ 14.6 นักศึกษามหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่ ร้อยละ 4.9

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.18 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษา

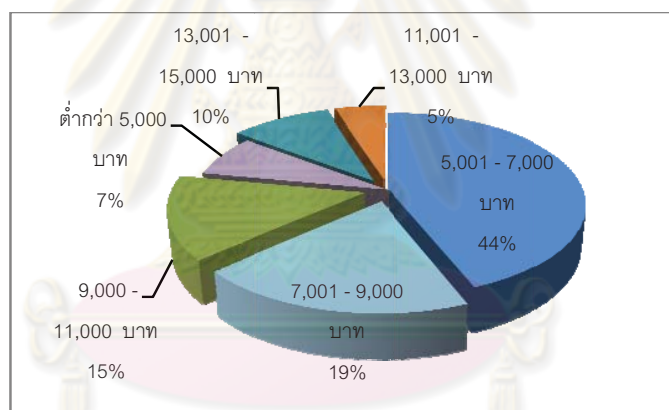
ระดับการศึกษา	จำนวน(คน)	ร้อยละ
กำลังศึกษาป.ตรี ปี 2	15	36.6
กำลังศึกษาป.ตรี ปี 3	10	24.4
กำลังศึกษาป.ตรี ปี 4	6	14.6
ปริญญาตรี	4	9.8
กำลังศึกษาป.ตรี ปี 1	3	7.3
ต่ำกว่า ป.ตรี	2	4.9
ปริญญาโท	1	2.4
รวม	41	100.00



จากตารางที่ 5.18 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจเป็นนักศึกษาที่กำลังศึกษาป.ตรี ปี 2 มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 36.6 รองลงมาคือนักศึกษาที่กำลังศึกษาป.ตรี ปี 3 ร้อยละ 24.4 นักศึกษาที่กำลังศึกษาป.ตรี ปี 4 ร้อยละ 14.6 ระดับปริญญาตรีร้อยละ 9.8 กำลังศึกษาป.ตรี ปี 1 ร้อยละ 7.3 และระดับปริญญาโท ร้อยละ 2.4

ตารางที่ 5.19 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้

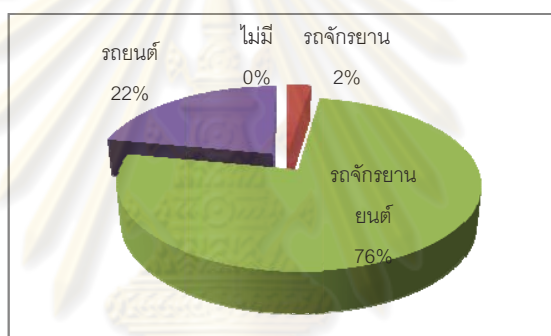
รายได้ต่อเดือน	จำนวน(คน)	ร้อยละ
5,001 - 7,000 บาท	18	43.9
7,001 - 9,000 บาท	8	19.5
9,000 - 11,000 บาท	6	14.6
13,001 - 15,000 บาท	4	9.8
ต่ำกว่า 5,000 บาท	3	7.3
11,001 - 13,000 บาท	2	4.9
รวม	41	100.00



จากตารางที่ 5.19 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนอยู่ในช่วงระหว่าง 5,001 - 7,000 บาท ร้อยละ 43.9 รองลงมาคือรายได้ต่อเดือนในช่วง 7,001 - 9,000 บาท ร้อยละ 19.5 รายได้ 9,000 - 11,000 บาท ร้อยละ 14.6 รายได้ 13,001 - 15,000 บาท ร้อยละ 9.8 ต่ำกว่า 5,000 บาท ร้อยละ 7.3 รายได้ 11,001 - 13,000 บาท ร้อยละ 4.9

ตารางที่ 5.20 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามพาหนะส่วนตัว

อาชีพ	จำนวน(คน)	ร้อยละ
รถจักรยานยนต์	31	75.6
รถยนต์	9	22.0
รถจักรยาน	1	2.4
ไม่มี	0	0
รวม	41	100.00

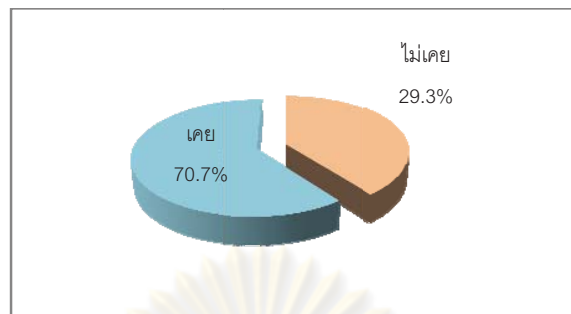


จากตารางที่ 5.20 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจส่วนใหญ่มีรถจักรยานยนต์ร้อยละ 75.6 รองลงมา รถยนต์ ร้อยละ 22.0 และรถจักรยาน ร้อยละ 2.4

5.3.2 ข้อมูลสภาพการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยในหอพัก

ตารางที่ 5.21 แสดงจำนวนและร้อยละผู้เช่าที่เคยพักอาศัยแหล่งอื่น

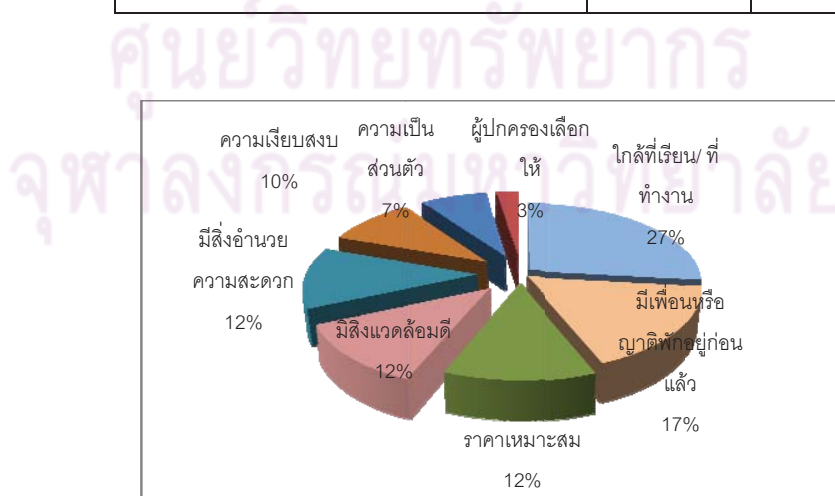
เคยพักอาศัยแหล่งอื่นหรือไม่	จำนวน(คน)	ร้อยละ
เคย	29	70.7
ไม่เคย	12	29.3
รวม	41	100.00



จากตารางที่ 5.21 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 70.7 เคยอาศัยที่อื่นมาก่อน ร้อยละ 29.3 ยังไม่เคยพักอาศัยที่อื่น

ตารางที่ 5.22 แสดงจำนวนและร้อยละของการเลือกที่พัก

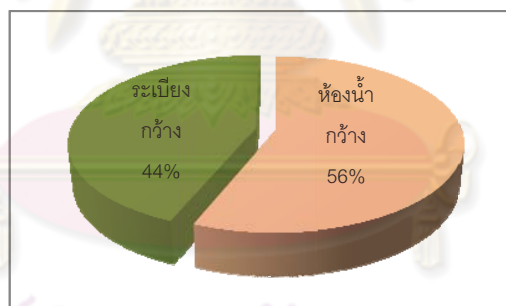
การเลือกที่พัก	จำนวน	ร้อยละ
ใกล้ที่เรียน/ ที่ทำงาน	11	26.8
มีเพื่อนหรือญาติพักอยู่ก่อนแล้ว	7	17.1
ราคาเหมาะสม	5	12.2
มีสิ่งแวดล้อมดี	5	12.2
มีสิ่งอำนวยความสะดวก	5	12.2
ความเงียบสงบ	4	9.8
ความเป็นส่วนตัว	3	7.3
ผู้ปกครองเลือกให้	1	2.4
รวม	41	100.00



จากตารางที่ 5.22 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจร้อยละ 26.8 เลือกที่พักใกล้ที่เรียน/ที่ทำงานมากที่สุด รองลงมาร้อยละ 17.1 มีเพื่อนหรือญาติพักอยู่ก่อนแล้ว ร้อยละ 12.2 มีสิ่งอำนวยความสะดวก มีสิ่งแวดล้อมดี ราคาเหมาะสม ร้อยละ 9.8 ความเงียบสงบ ร้อยละ 7.3 ความเป็นส่วนตัวและร้อยละ 2.4 ผู้ปกครองเลือกให้

ตารางที่ 5.23 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความชอบพื้นที่ภายในห้องพักแบบใดมากกว่ากัน

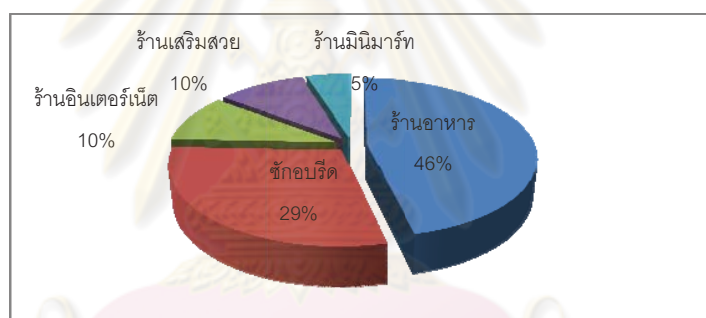
ความชอบพื้นที่ภายในห้องพัก	จำนวน(คน)	ร้อยละ
ห้องน้ำกว้าง	23	56.1
ระเบียงกว้าง	18	43.9
รวม	41	100.00



จากตารางที่ 5.23 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจมีความชื่นชอบพื้นที่ภายในห้องน้ำกว้าง ร้อยละ 56.1 รองลงมาชอบระเบียงกว้างร้อยละ 43.9

ตารางที่ 5.24 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการมากที่สุด

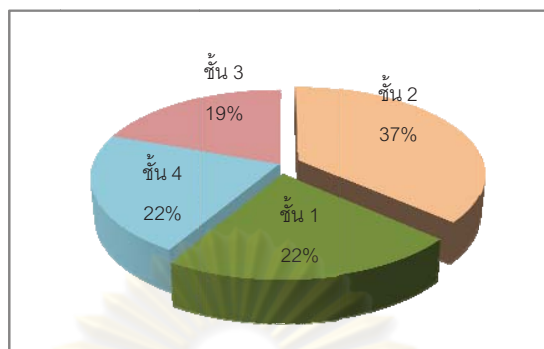
สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการมากที่สุด	จำนวน(คน)	ร้อยละ
ร้านอาหาร	19	46.3
ซักอบรีด	12	29.3
ร้านอินเทอร์เน็ต	4	9.8
ร้านเสริมสวย	4	9.8
ร้านมินิมาร์ท	2	4.9
รวม	41	100.00



จากตารางที่ 5.24 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจมีความต้องการ ร้านอาหาร ร้อยละ 46.3 มากที่สุด รองลงมาคือ ร้านซักอบรีดร้อยละ 29.3 ร้านอินเทอร์เน็ต ร้านเสริมสวย ร้อยละ 9.9 และร้านมินิมาร์ท ร้อยละ 4.9

ตารางที่ 5.25 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการเลือกที่พักในแต่ละชั้น

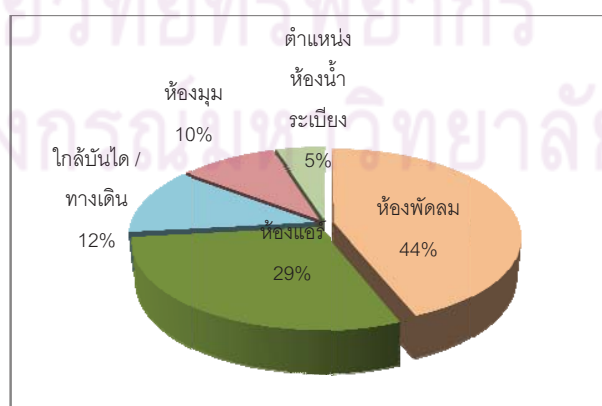
เลือกที่จะพักชั้นไหนมากที่สุด	จำนวน(คน)	ร้อยละ
ชั้น 2	15	36.6
ชั้น 1	9	22.0
ชั้น 4	9	22.0
ชั้น 3	8	19.5
รวม	41	100.00



จากตารางที่ 5.25 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจมีความชื่นชอบพื้นที่ภายในห้องน้ำ
กว้าง ร้อยละ 56.1 รองลงมาชอบระเบียบกว้างร้อยละ 43.9

ตารางที่ 5.26 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกห้องที่พักในปัจจุบัน

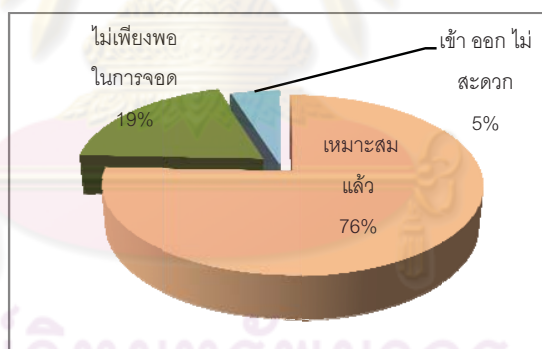
การเลือกที่ห้องที่พัก	จำนวน(คน)	ร้อยละ
ห้องพัสดุ	18	43.9
ห้องแอร์	12	29.3
โกดังบันได / ทางเดิน	5	12.2
ห้องมุม	4	9.8
ตำแหน่งห้องน้ำ ระเบียบ	2	4.9
รวม	41	100.00



จากตารางที่ 5.26 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจเลือกห้องพัสดุมากที่สุด ร้อยละ 43.9 รองลงมาห้องแอร์ ร้อยละ 29.3 ไกลบ้านได้ / ทางเดิน ร้อยละ 12.2 ห้องมุม ร้อยละ 9.8 และตำแหน่งห้องน้ำ ระเบียง ร้อยละ 4.9

ตารางที่ 5.27 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกความเหมาะสมของที่จอดรถ

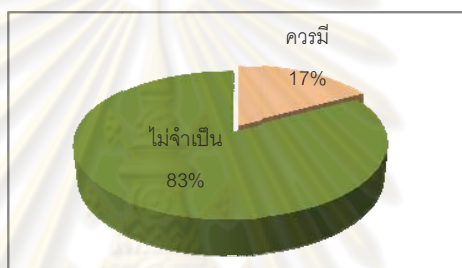
ความเหมาะสมของที่จอดรถ	จำนวน(คน)	ร้อยละ
เหมาะสมแล้ว	31	75.6
ไม่เพียงพอในการจอด	8	19.5
เข้า ออกไม่สะดวก	2	4.9
รวม	41	100.00



จากตารางที่ 5.27 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจมีความเห็นที่จอดรถมีความเหมาะสมแล้ว ร้อยละ 75.6 รองลงมา ไม่เพียงพอในการจอด ร้อยละ 19.5 เข้า ออกไม่สะดวก ร้อยละ 4.9

ตารางที่ 5.28 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามความเห็นเรื่องรั้วของโครงการ

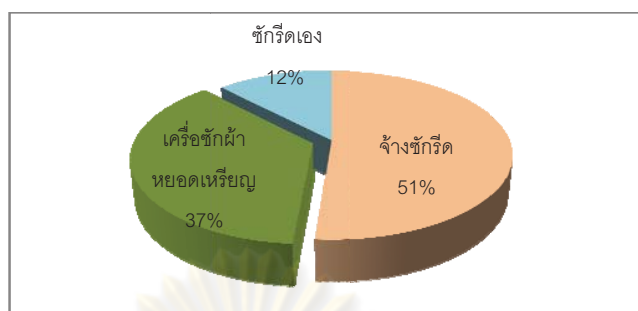
รั้วของโครงการควรมีหรือไม่	จำนวน(คน)	ร้อยละ
ไม่จำเป็น	34	82.9
ควรมี	7	17.1
ยอมจ่ายเพิ่ม 200	(1)	
ไม่ยอมจ่ายเพิ่ม 200	(6)	
รวม	41	100.00



จากตารางที่ 5.28 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจร้อยละ 82.9 เห็นว่าไม่จำเป็นต้องมีรั้วของโครงการ และร้อยละ 17.1 เห็นว่าควรมีรั้วโครงการ

ตารางที่ 5.29 แสดงจำนวนและร้อยละผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกการซักผ้า

การซักผ้า	จำนวน(คน)	ร้อยละ
จ้างซักรีด	21	51.2
ซักรีด โดยใช้เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	15	36.6
ซักรีดเอง	5	12.2
รวม	41	100.00



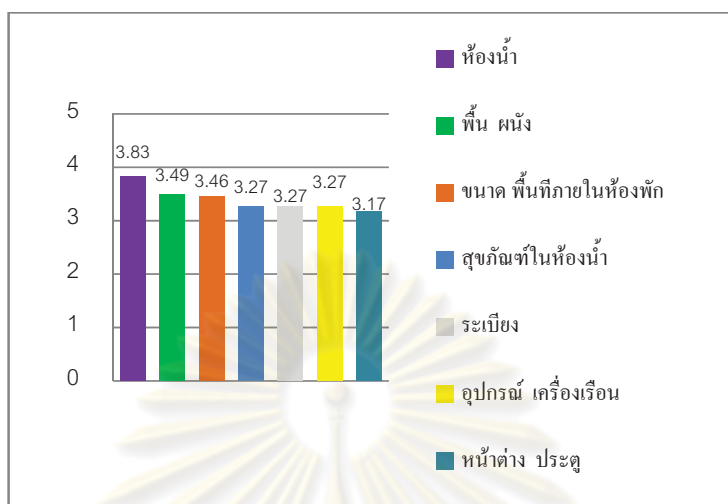
จากตารางที่ 5.29 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่สำรวจร้อยละ 51.2 จ้างจักรรีด รองลงมา ร้อยละ 36.6 จักรีด โดยใช้เครื่องจักรรีดหยอดเหรียญ และร้อยละ 12.2 จักรีดเอง

5.3.3 ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจที่พักอาศัยในหอพัก

ตารางที่ 5.30 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม

จำแนกตามความพึงพอใจภายในห้องพัก

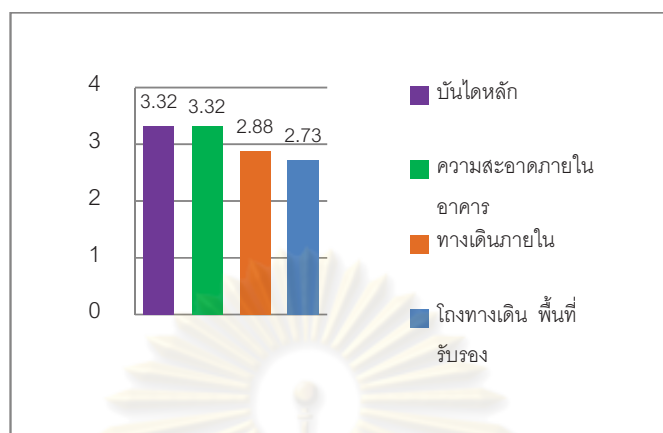
รายการ	ระดับความพึงพอใจ										ผลรวม
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	คะแนน	ร้อยละ	คะแนน	ร้อยละ	คะแนน	ร้อยละ	คะแนน	ร้อยละ	คะแนน	ร้อยละ	
ห้องน้ำ	1	2.4	3	7.3	10	24.4	15	36.6	12	29.3	3.83
ขนาด พื้นที่ภายใน ห้องพัก	2	4.9	5	12.2	15	36.6	9	22.0	10	24.4	3.49
พื้น ผนัง	4	9.8	7	17.1	9	22.0	8	19.5	13	31.7	3.46
สุขภัณฑ์ในห้องน้ำ	2	4.9	6	14.6	19	46.3	7	17.1	7	17.1	3.27
ระเบียง	3	7.3	7	17.1	15	36.6	8	19.5	8	19.5	3.27
อุปกรณ์ เครื่อง เรือน	3	7.3	7	17.1	12	29.3	14	34.1	5	12.2	3.27
หน้าต่าง ประตู	3	7.3	4	9.8	21	51.2	9	22.0	4	9.8	3.17
ค่าเฉลี่ยรวม											3.39



จากตารางที่ 5.30 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อห้องน้ำ (3.83) ขนาดพื้นที่ภายในห้องพัก (3.49) พื้น ผนัง (3.46) สุขภัณฑ์ในห้องน้ำ, ระเบียง, อุปกรณ์ เครื่องเรือน (3.27) และหน้าต่าง ประตู (3.17)

ตารางที่ 5.31 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความพึงพอใจภายในอาคาร

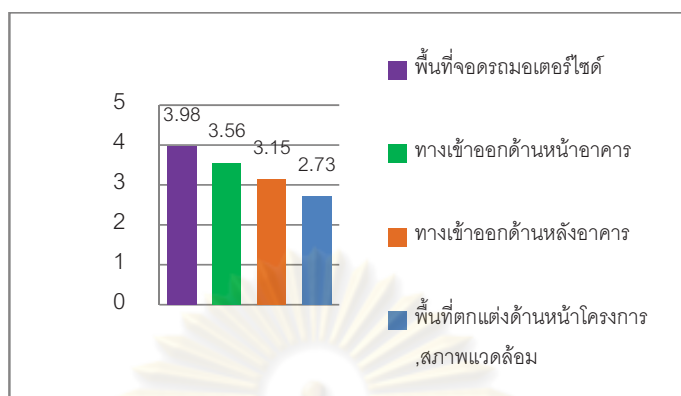
รายการ	ระดับความพึงพอใจ										เฉลี่ยรวม
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	พอใจ	ไม่พอใจ	พอใจ	ไม่พอใจ	พอใจ	ไม่พอใจ	พอใจ	ไม่พอใจ	พอใจ	ไม่พอใจ	
บันไดหลัก	2	4.9	9	22.0	9	22.0	16	39.0	5	12.2	3.32
ความสะดวกภายในอาคาร	1	2.4	7	17.1	15	36.6	14	34.1	4	9.8	3.32
ทางเดินภายใน	3	7.3	15	36.6	11	26.8	8	19.5	4	9.8	2.88
โถงทางเดินพื้นที่รับรอง	4	9.8	14	34.1	15	36.6	5	12.2	3	7.3	2.73
ค่าเฉลี่ยรวม											3.06



จากตารางที่ 5.31 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อบ้านใดหลัก, ความสะอาดภายในอาคาร (3.32) ทางเดินภายใน (2.88) โถงทางเดิน พื้นที่รับรอง (2.73)

ตารางที่ 5.32 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความพึงพอใจภายนอกอาคาร

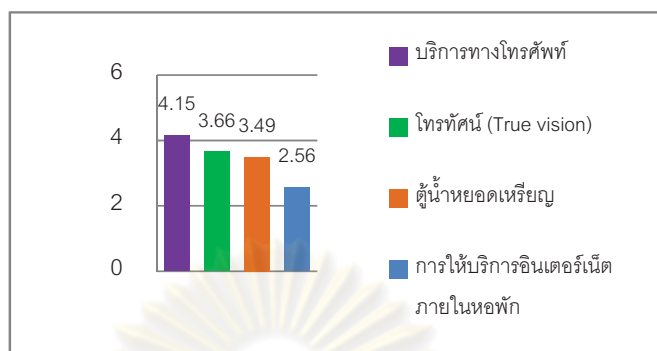
รายการ	ระดับความพึงพอใจ										เฉลี่ย
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	ประเภท	ร้อยละ	ประเภท	ร้อยละ	ประเภท	ร้อยละ	ประเภท	ร้อยละ	ประเภท	ร้อยละ	
พื้นที่จอดรถมอเตอร์ไซด์	1	2.4	3	7.3	7	17.1	15	36.6	15	36.6	3.98
ทางเข้าออกด้านหน้าอาคาร	4	9.8	6	14.6	6	14.6	13	31.7	12	29.3	3.56
ทางเข้าออกด้านหลังอาคาร	3	7.3	8	19.5	13	31.7	14	34.1	3	7.3	3.15
พื้นที่ตกแต่งด้านหน้าโครงการ, สภาพแวดล้อม	6	14.6	14	34.1	11	26.8	5	12.2	5	12.2	2.73
ค่าเฉลี่ยรวม											3.36



จากตารางที่ 5.32 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อพื้นที่จอคอมพิวเตอร์ไซด์ (3.98) ทางเข้าออกด้านหน้าอาคาร(3.56) ทางเข้าออกด้านหลังอาคาร(3.15) พื้นที่ตกแต่งด้านหน้าโครงการ ,สภาพแวดล้อม (2.73)

ตารางที่ 5.33 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความพึงพอใจสิ่งอำนวยความสะดวก

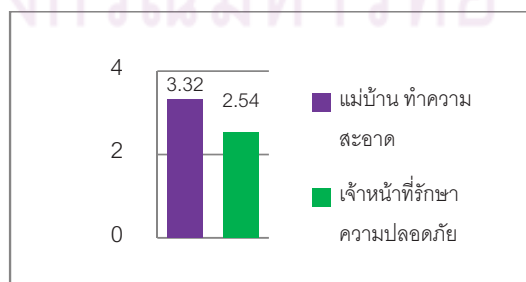
รายการ	ระดับความพึงพอใจ										ค่าเฉลี่ย
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	ไม่เคย	เคย	ไม่เคย	เคย	ไม่เคย	เคย	ไม่เคย	เคย	ไม่เคย	เคย	
บริการทางโทรศัพท์	0	0.0	2	4.9	8	19.5	13	31.7	18	43.9	4.15
โทรศัพท์ (True vision)	0	0.0	4	9.8	14	34.1	15	36.6	8	19.5	3.66
ตู้จำหน่ายเหรียญ	2	4.9	5	12.2	9	22.0	21	51.2	4	9.8	3.49
การให้บริการอินเทอร์เน็ตภายในห้องพัก	9	22.0	14	34.1	7	17.1	8	19.5	3	7.3	2.56
ค่าเฉลี่ยรวม											3.47



จากตารางที่ 5.33 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อการบริการทางโทรศัพท์(4.15) โทรศัพท์ True vision (3.66) ผู้นำหยอดเหรียญ (3.49) การให้บริการอินเทอร์เน็ตภายในหอพัก(2.56)

ตารางที่ 5.34 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความพึงพอใจการปฏิบัติงานของแม่บ้านและ รปภ.

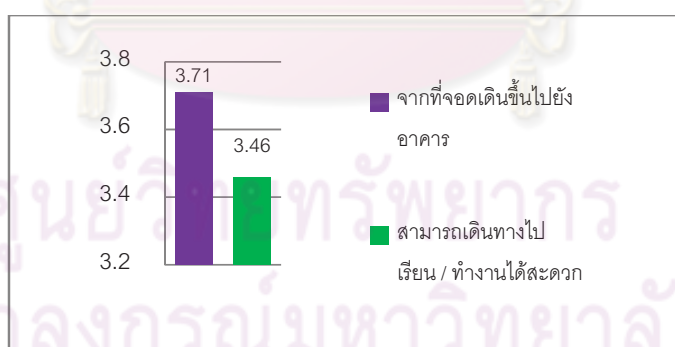
รายการ	ระดับความพึงพอใจ										เฉลี่ย
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ	คน	ร้อยละ	
แม่บ้าน ทำความสะอาด	5	12.2	4	9.8	8	19.5	21	51.2	3	7.3	3.32
เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	7	17.1	9	22.0	22	53.7	2	4.9	1	2.4	2.54
ค่าเฉลี่ยรวม											2.93



จากตารางที่ 5.34 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความพึงพอใจของแม่บ้าน ทำความสะอาด (3.32) เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย (2.54)

ตารางที่ 5.35 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามความพึงพอใจความสะดวกสบายในการเดินทาง

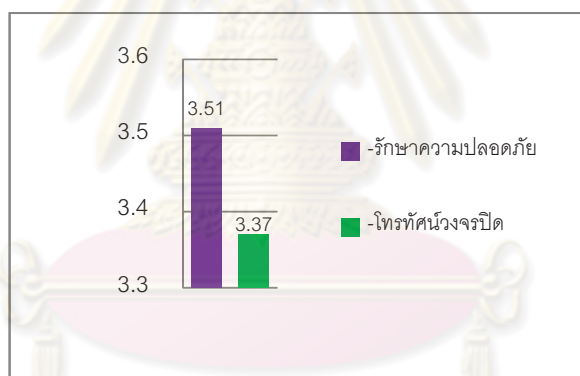
รายการ	ระดับความพึงพอใจ										เฉลี่ย
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	พอใจ	ไม่พอใจ	พอใจ	ไม่พอใจ	พอใจ	ไม่พอใจ	พอใจ	ไม่พอใจ	พอใจ	ไม่พอใจ	
จากที่จอดเดินขึ้นไปยังอาคาร	1	2.4	7	17.1	7	17.1	14	34.1	12	29.3	3.71
สามารถเดินทางไปเรียน / ทำงานได้สะดวก	2	4.9	8	19.5	8	19.5	15	36.6	8	19.5	3.46
ค่าเฉลี่ยรวม											3.59



จากตารางที่ 5.35 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความพึงพอใจความสามารถเดินทางไปเรียน / ทำงานได้สะดวก (3.46) จากที่จอดเดินขึ้นไปยังอาคาร (3.71)

ตารางที่ 5.36 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม
จำแนกตามความพึงพอใจความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

รายการ	ระดับความพึงพอใจ										เฉลี่ย
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	พบ	ร้อยละ	พบ	ร้อยละ	พบ	ร้อยละ	พบ	ร้อยละ	พบ	ร้อยละ	
รักษาความปลอดภัย	2	4.9	4	9.8	13	31.7	15	36.6	7	17.1	3.51
โทรทัศน์วงจรปิด	4	9.8	5	12.2	11	26.8	14	34.1	7	17.1	3.37
ค่าเฉลี่ยรวม											3.44



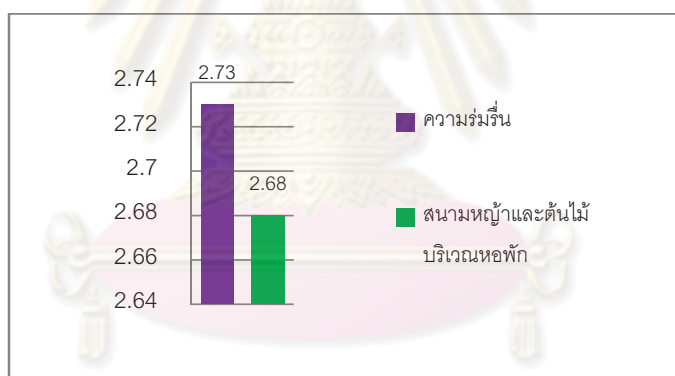
จากตารางที่ 5.36 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความความพึงพอใจการรักษาความปลอดภัย (3.51) และมีความพึงพอใจในระบบโทรทัศน์วงจรปิด (3.37)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.37 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม

จำแนกตามความพึงพอใจบรรยากาศแห่งความเป็นมิตร

รายการ	ระดับความพึงพอใจ										ค่าเฉลี่ย
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	เพศชาย	เพศหญิง	เพศชาย	เพศหญิง	เพศชาย	เพศหญิง	เพศชาย	เพศหญิง	เพศชาย	เพศหญิง	
ความร่มรื่น	7	17.1	13	31.7	9	22.0	8	19.5	4	9.8	2.73
สนามหญ้าและต้นไม้บริเวณหอพัก	5	12.2	12	29.3	17	41.5	5	12.2	2	4.9	2.68
ค่าเฉลี่ยรวม											2.70

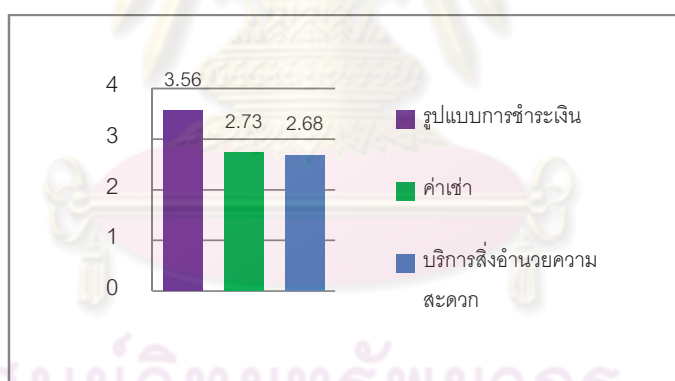


จากตารางที่ 5.37 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความพึงพอใจความร่มรื่น (2.73) มากที่สุด เกิดสภาวะความสบายในการอยู่อาศัย รองลงมาคือ สนามหญ้าและต้นไม้บริเวณหอพัก (2.68) ที่สร้างความสวยงามให้โครงการแต่ยังมีไม่เพียงพอ

ตารางที่ 5.38 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม

จำแนกตามความพึงพอใจความสามารถในการจ่ายค่าเช่าห้องพักและบริการต่างๆ

รายการ	ระดับความพึงพอใจ										ค่าเฉลี่ย
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	เพศชาย	เพศหญิง	เพศชาย	เพศหญิง	เพศชาย	เพศหญิง	เพศชาย	เพศหญิง	เพศชาย	เพศหญิง	
รูปแบบการชำระเงิน	2	4.9	4	9.8	12	29.3	15	36.6	8	19.5	3.56
บริการสิ่งอำนวยความสะดวก	7	17.1	13	31.7	9	22.0	8	19.5	4	9.8	2.73
ค่าเช่า	5	12.2	12	29.3	17	41.5	5	12.2	2	4.9	2.68
ค่าเฉลี่ยรวม											2.99

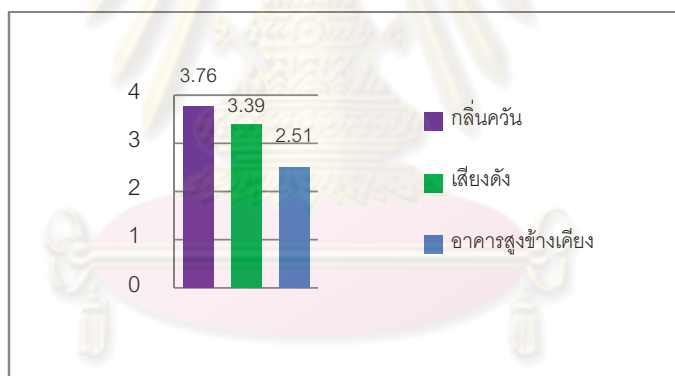


จากตารางที่ 5.38 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความพึงพอใจรูปแบบการชำระเงิน (3.56) มากที่สุด เพราะเป็นรูปแบบมาตรฐานที่กำหนดระยะเวลาการชำระเงิน รองลงมาคือ บริการสิ่งอำนวยความสะดวก (2.73) ที่บริการในโครงการเคเคเพลส และค่าเช่า (2.68) ที่มีความพึงพอใจน้อยที่สุด

ตารางที่ 5.39 แสดงจำนวนร้อยละ ค่าเฉลี่ย และระดับความสำคัญของผู้ตอบแบบสอบถาม

จำแนกตามความพึงพอใจผลกระทบจากพื้นที่โดยรอบโครงการ

รายการ	ระดับความพึงพอใจ										ค่าเฉลี่ย
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		
	พบได้	เจออยู่	พบได้	เจออยู่	พบได้	เจออยู่	พบได้	เจออยู่	พบได้	เจออยู่	
กลิ่นควัน	2	4.9	2	4.9	9	22.0	19	46.3	9	22.0	3.76
เสียงดัง	1	2.4	6	14.6	18	43.9	8	19.5	8	19.5	3.39
อาคารสูง ข้างเคียง	9	22.0	13	31.7	10	24.4	7	17.1	2	4.9	2.51
ค่าเฉลี่ยรวม											3.22

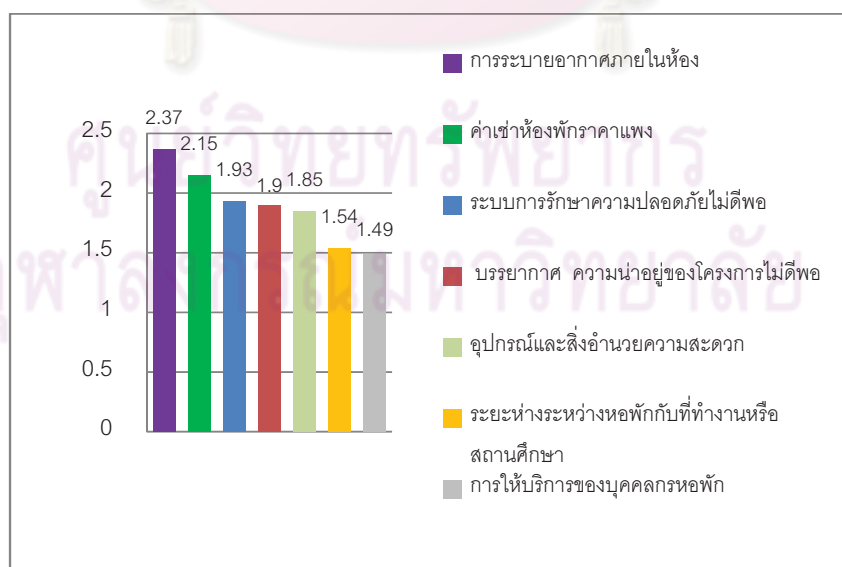


จากตารางที่ 5.39 ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความพึงพอใจผลกระทบจากพื้นที่โดยรอบโครงการ กลิ่นควัน (3.76) มากที่สุด รองลงมาคือ เสียงดัง (3.39) เนื่องจากพื้นที่ที่ตั้งโครงการเคเคเพลสอยู่ห้อมล้อมทำยชอทำให้ไม่มีปริมาณรถสัญจรหน้าโครงการมากนัก จึงไม่ค่อยมีปัญหาเรื่องกลิ่นควันรถยนต์ และมีความพึงพอใจอาคารสูงข้างเคียง (2.51) น้อยที่สุด เพราะมีอาคารสูงตั้งอยู่ใกล้อาคารหลายโครงการ

5.3.4 ข้อมูลปัญหา อุปสรรค เกี่ยวกับการให้บริการหอพัก

ตารางที่ 5.40 แสดงระดับปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับการให้บริการ

รายการ	ระดับปัญหา						เฉลี่ย
	มาก		ปานกลาง		น้อย		
	ระบุอยู่	พบไป	ระบุอยู่	พบไป	ระบุอยู่	พบไป	
การระบายอากาศภายในห้อง	6	14.6	14	34.1	21	51.2	2.37
ค่าเช่าห้องพักราคาแพง	14	34.1	19	46.3	8	19.5	2.15
ระบบการรักษาความปลอดภัยไม่ดีพอ	6	14.6	26	63.4	9	22.0	1.93
บรรยากาศ ความน่าอยู่ของโครงการไม่ดีพอ	9	22.0	19	46.3	13	31.7	1.90
อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก	10	24.4	15	36.6	16	39.0	1.85
ระยะห่างระหว่างหอพักกับที่ทำงานหรือสถานศึกษา	4	9.8	14	34.1	23	56.1	1.54
การให้บริการของบุคคลกรหอพัก	2	4.9	16	39.0	23	56.1	1.49
ค่าเฉลี่ยรวม							1.89



จากตารางที่ 5.40 ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเห็นระดับปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับการให้บริการ การระบายอากาศภายในห้องมากที่สุด (2.37) รองลงมาค่าเช่าห้องพักราคาแพง(2.15) ระบบการรักษาความปลอดภัยไม่ดีพอ(1.93) บรรยากาศความน่าอยู่ของโครงการไม่ดีพอ(1.90) อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก (1.85) ระยะห่างระหว่างห้องพักกับที่ทำงานหรือ สถานศึกษา (1.54) การให้บริการของบุคคลกรห้องพัก (1.49)



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

ผลบรรลุและอุปสรรคการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ

ในการศึกษาผลบรรลุและอุปสรรคการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ เพื่อศึกษาการดำเนินงานด้านกายภาพของหอพัก ตั้งแต่เริ่มกำหนด แนวคิด วางแผนงาน ออกแบบ ก่อสร้างจนเข้าอยู่อาศัย ผู้วิจัยได้ศึกษาค้นคว้าจากตำรา ข้อมูลเอกสาร การสำรวจและการสัมภาษณ์บุคลากรที่ดำเนินการพัฒนาโครงการเคเคเพลส ตลอดจนผู้พักอาศัยในโครงการดังกล่าว กรณีศึกษาโครงการเคเคเพลส เป็นตัวอย่างลักษณะทางกายภาพของหอพักขนาด 4-5 ชั้น ที่นิยมดำเนินการกันมากที่สุดในเขตพื้นที่เทศบาลตำบลช้างเผือก จังหวัดเชียงใหม่

6.1 สรุปผลการศึกษา

ด้านสภาพแวดล้อมโครงการ

พื้นที่ที่ศึกษาโดยทั่วไปแล้วเป็นสังคมหลากหลาย สถานที่ตั้งโครงการโดยส่วนใหญ่ ประชากรที่อยู่อาศัยจะมีทั้งกลุ่มชาวบ้านดั้งเดิม กลุ่มชาวบ้านที่มาอาศัยอยู่ใหม่ กลุ่มนักเรียน นักศึกษาที่มาอาศัยอยู่หอพัก ส่งผลให้เกิดโครงการใหม่บริเวณดังกล่าวขึ้นมากมาย และเพิ่มความหนาแน่นของประชากรแฝงในพื้นที่ รวมทั้งความหนาแน่นของอาคารเพิ่มขึ้นตามมาด้วย จนทำให้เกิดความแออัดของการใช้พื้นที่ร่วมกัน อย่างเส้นทางสัญจรที่เป็นซอยเล็กคับแคบ การจราจรหนาแน่นตลอดจนปัญหาเรื่องฝุ่น เสียง จากยานพาหนะที่สัญจรตลอดเวลา รวมทั้งแหล่งสถานบันเทิงที่เกิดขึ้นตามแนวหอพักที่มีมลภาวะทางเสียง และเป็นสภาพแวดล้อมที่ไม่เหมาะสมกับหอพักที่เป็นเครื่องมือในการพัฒนานิสิตนักศึกษา

ด้านการดำเนินการก่อสร้าง

จากการศึกษาผลบรรลุและอุปสรรคในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ ศึกษาการดำเนินการโครงการตั้งแต่ ก่อนก่อสร้าง ระหว่างก่อสร้าง และหลังก่อสร้าง มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบอาคารจากที่ได้วางแผนไว้แต่แรก ทั้งนี้การปรับเปลี่ยนเกิดขึ้นจากการสนองความต้องการของผู้ใช้อาคาร เพื่อให้ นิสิตนักศึกษาได้พักอาศัยอย่างสะดวกสบายและปลอดภัย ใช้อำนวยต่อการศึกษา หรือความนิยมชมชอบของเจ้าของโครงการมีส่วนผลักดันที่สำคัญให้รูปแบบปรับเปลี่ยนไป รวมถึงงบประมาณราคาก่อสร้างที่มีผลต่อต้นทุนโครงการที่จะบริหารพัฒนา ดำเนินโครงการต่อไปได้ (เขียนเขียน ก้ว, สัมภาษณ์, 8 เมษายน 2553) ซึ่งสอดคล้องกับหลักการ

ทฤษฎีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของบริบททางธุรกิจขององค์กรกับความต้องการทรัพยากรกายภาพ (เสรีชัย โชติพานิช, 2553)

หอพักนักศึกษาเอกชนกับเกณฑ์มาตรฐานหอพัก พบว่า ด้านมาตรฐานของห้องพัก เป็นไปตามมาตรฐานและมีแนวโน้มเกินมาตรฐานที่ตั้งไว้ เนื่องจากมีการแข่งขันสูงจากหอพักที่สร้างใหม่รอบด้าน แต่ด้านมาตรฐานทางด้านพื้นที่บริการและสิ่งอำนวยความสะดวก ความปลอดภัย การจัดการบริการ และการส่งเสริมการเรียนรู้ ยังไม่ผ่านเกณฑ์ตามองค์ประกอบที่เป็นดัชนีชี้วัดพื้นฐาน เนื่องจากหอพักเอกชนมุ่งหวังผลตอบแทนการลงทุน เอื้อให้ธุรกิจของหอพักสามารถดำเนินการต่อไปได้ พื้นที่การจ้างงานเป็นต้นทุน ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง เพราะความต้องการทรัพยากรกายภาพนั้น มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา อันเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยแวดล้อมทางธุรกิจ

ผลการศึกษาจากผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามที่พักอาศัยในโครงการเคเคเพลส จากการศึกษาพบว่า ผู้พักอาศัยให้ความสนใจต่อปัจจัยเรียงตามลำดับความสำคัญในแต่ละปัจจัยคือ ส่วนภายในห้องพัก มีความพึงพอใจในห้องน้ำมากที่สุด และขนาดพื้นที่ในห้องพัก ส่วนภายในอาคาร มีความพึงพอใจเรื่องความสะดวกและบันไดหลักมากที่สุด ซึ่งเป็นส่วนกลางที่ทำให้ภาพรวมภายในเกิดความน่าอยู่ ส่วนภายนอกอาคาร มีความพึงพอใจในพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์มากที่สุด เนื่องจากสามารถเข้าออกทั้งด้านหน้าและด้านหลังมีความสะดวกสบายรวมทั้งมีหลังคาจอดรถ ปัญหาและอุปสรรคที่ผู้เช่ามีความเห็นว่ามีปัญหามากที่สุดคือ การระบายอากาศภายในห้องพัก รองลงมาคือ ราคาเช่าห้อง

จากการศึกษาได้แบ่งเกณฑ์การบรรลุผลออกเป็น 2 ส่วน คือ

- 1) การบรรลุตามเป้าหมายของผู้ประกอบการ พบว่า มีอัตราเช่าพักร้อยละ 90
- 2) การบรรลุด้านการสร้างสภาพแวดล้อมกายภาพในพื้นที่ พบว่า ผู้พักอาศัยในโครงการและชุมชนโดยรอบ มีการส่งเสริมซึ่งกันและกันในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพราะในพื้นที่ตั้งโครงการเป็นย่านที่เป็นชอยเข้าออก การเดินทางต้องมีรถส่วนตัวเท่านั้น การที่มีหอพักมีร้านค้าที่แตกต่างกันออกไปทำให้ชุมชนที่อาศัยอยู่ระแวกนั้นสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ เช่น ร้านค้า ร้านอาหาร ตู้จำหน่ายกดเหรียญ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ที่ทุกคนสามารถมาใช้ประโยชน์ร่วมกันได้สร้างรายได้อาชีพเกิดขึ้นในชุมชน

ตารางที่ 6.1 แสดงผลบรรลุและอุปสรรคของการพัฒนาโครงการ

รายการ	บรรลุ			อุปสรรค		หมายเหตุ
	มาก	ปานกลาง	น้อย	มี	ระบุ	
หาที่ดินที่ตั้งโครงการ	✓					แหล่งย่านธุรกิจหอพัก มีโอกาสประสบความสำเร็จมากกว่าย่านอื่นๆ แม้ราคาที่ดินจะแพงกว่า
การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร				✓	ล่าช้าในการยื่นเอกสารและการโอนที่ดิน	การเร่งรัดขั้นตอนสามารถให้ธุรกิจไปได้ดีและสามารถเปิดโครงการได้เร็วและมีรายรับเข้ามา
ออกแบบโครงการ		✓		✓	ค่านึงจากงบประมาณต้นทุนในการก่อสร้างที่สามารถทำได้	มักจะมีการเปลี่ยนแปลงแบบและวัสดุก่อสร้างภายหลังจากปัจจัยต่างๆ
ช่วงระหว่างก่อสร้าง						
งานฐานรากโครงสร้าง			✓			งานก่อสร้างล่าช้า เนื่องจากเป็นช่วงฤดูฝนปัญหาน้ำใต้ดิน และแผนงานของผู้รับเหมา
ผู้รับเหมา		✓				ผู้รับเหมาหลายเจ้า ขาดการประสานงานที่ดี ที่จะทำให้โครงการดำเนินไปอย่างราบรื่น
วัสดุ			✓		วัสดุตกแต่งบางรุ่น เมื่อใช้ไปแล้ว สิ้นค้าขาดตลาด	ทำให้ต้องเปลี่ยนสีหรือรุ่น
ระบบไฟฟ้า			✓		ปัญหาชนิดของสายที่ระบุ	มีผู้ตรวจสอบประจำหน้างานก่อสร้างลดความ

					ในแบบกับที่ใช้ในหน้า งานก่อสร้าง ไม่ตรงตาม แบบ	ผิดพลาดได้ในระดับหนึ่ง
ระบบประปา		✓		✓	แรงดันในท่อไม่พอ	จากเดิมยกสูงชันดาดฟ้า ต้องเพิ่มปั้มน้ำอัตโนมัติ
ช่วงหลังก่อสร้าง						
สิ่งอำนวยความสะดวก		✓		✓	ยังขาดร้านสะดวกซื้อ	เปิดร้านในภายหลังได้เพราะมีร้านค้าว่าง
อินเทอร์เน็ต			✓		ใช้ Wifi ปัญหาเรื่อง สัญญาณรบกวน	
ห้องพัสดุ	✓					แต่เดินสายไฟเครื่องปรับอากาศไว้ เมื่อต้องการ ติดตั้งก็สามารถติดตั้งได้เลย ลูกค้าส่วนใหญ่ชอบ ห้องพัสดุมากกว่า เพราะราคาถูกกว่าและเป็น นักศึกษา
ห้องแอร์		✓				ลูกค้าส่วนใหญ่ที่เช่าห้องแอร์เป็นบุคคลทั่วไปที่ ทำงานในบริเวณใกล้เคียง
ห้องน้ำ		✓				ผู้เช่าที่เป็นหญิง มักชอบห้องน้ำกว้าง
ระเบียง		✓				ผู้เช่าที่เป็นชาย มักชอบระเบียงกว้างเพื่อตั้งโต๊ะ ระเบียงได้
ร้านค้า			✓	✓	ไม่มีผู้เช่า	มีร้านค้าตั้งอยู่ต้นซอย ไม่มีผู้สนใจเช่าทำขาย

6.2 ข้อเสนอแนะเชิงกายภาพ

1. รูปแบบอาคารควรศึกษาตัวอย่างอาคารของโครงการอื่นเพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางในการออกแบบและวางแผนโครงการตั้งแต่เริ่มต้น หมั่นสังเกตพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้พักในโครงการตัวอย่างที่มีลักษณะเดียวกัน นำไปสู่การปรับเปลี่ยนรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการใช้งานจริง
2. งานก่อสร้างและงานระบบควรหมั่นตรวจสอบปริมาณและคุณภาพงานก่อนและระหว่างดำเนินงานเสมอ เพื่อนำมาสู่การจัดทำโครงการหอพักที่เอื้อต่อการดำรงชีวิตของผู้พักอาศัยทั้งด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม
3. ด้านการดำเนินงานควรมอบหมายให้บุคลากรที่รับผิดชอบในด้านต่างๆ ดูแลหอพักโดยรวมอย่างต่อเนื่อง และมีการบริหารจัดการให้เกิดความเรียบร้อยแก้ปัญหาได้ทันทีทันใด นักศึกษามีคุณภาพชีวิตที่ดีและมีความพึงพอใจในการให้บริการของหอพัก การประสานงานบุคคล ควรลดสายงานให้น้อยลงเพื่อความรวดเร็วในการตัดสินใจและแก้ปัญหาดีขึ้นดูแลเอาใจใส่ให้หอพักมีความสะอาด โดยการจัดการระบบสาธารณูปโภคให้เป็นระบบ ไม่ว่าจะเป็นระบบการกำจัดขยะ ระบบการจัดการน้ำเสีย รวมถึงการปรับปรุงเมื่อถึงเวลาอันสมควร เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีบริเวณหอพักมีความสะอาดและมีสภาพดีอยู่ตลอดเวลา ทำให้ช่วยสร้างแรงดึงดูดให้ผู้เข้าพักไม่ตัดสินใจย้ายไปอยู่หอพักอื่น และทำให้ชุมชนรอบข้างน่าอยู่มากขึ้น ควรเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างเช่น ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ เพื่ออำนวยความสะดวกใช้ชีวิตของผู้พักอาศัยในโครงการ

6.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาคั้งต่อไป

1. แนวทางในการออกแบบวางแผนโครงการและดำเนินงานพัฒนาโครงการหอพักในพื้นที่ใกล้มหาวิทยาลัย
2. เกณฑ์การออกแบบลักษณะทางกายภาพและการจัดระเบียบพื้นที่อาคารหอพักแบบบูรณาการ

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กรรณิกา พิริยะจิตรา. กิจกรรมนักศึกษา. กรุงเทพฯ: กองกิจการนักศึกษา สำนักงานอธิการบดี สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2547.
- กรวิภา รัตนศรีวงศ์ และคนอื่นๆ. รายงานการวิจัยเรื่อง การตัดสินใจลงทุนสร้างอพาร์ทเมนต์หรือหอพักในจังหวัดนครสวรรค์และจังหวัดลำปาง. เชียงใหม่: ภาควิชาบัญชีและบริหารธุรกิจ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2532.
- กระทรวงศึกษาธิการ สำนักงานคณะกรรมการอุดมศึกษา, มาตรฐานหอพักนักศึกษาและข้อเสนอเพื่อการพัฒนา. พิมพ์ครั้งที่ 1. ชลบุรี: เกียรติคุณครีเอชั่น, 2551.
- จิรณัย ไช้ทอง. ผู้รับเหมาระบบประปา. สัมภาษณ์, 17 เมษายน 2553.
- คณะวิจัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. โครงการจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยและเสริมสร้างสมรรถนะในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะที่ 3 จังหวัดเชียงใหม่, เชียงใหม่: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และสถานบริการวิชาการมนุษยศาสตร์, 2550.
- ชัยยศ สันติวงศ์. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ. กรุงเทพฯ: ไทยวัฒนาพานิช, 2533.
- ชีวัน อินแสง, เบ็ญจา อ่อนท้วม และ แสงระวี อนันตพานิช. รายงานการวิจัยเรื่อง การศึกษาความต้องการของนักศึกษาในสถาบันอุดมศึกษาที่มีต่อหอพักในจังหวัดเชียงใหม่. เชียงใหม่: คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยพายัพ, 2529.
- ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. คู่มือประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: เอฟ พี เอ็ม คอนซัลแตนท์, 2539.
- เชียนเทียน ก้าว. เจ้าของโครงการเคเคเพลส. สัมภาษณ์, 6 เมษายน 2553.
- นิรันดร์ วัชรระนพคุณ. อุปสงค์ที่นักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่มีต่อหอพักเอกชน: ปัญหาพิเศษวิชา 751409. คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2542.
- บัณฑิต จุลาลัย และเสริชย์ โชติพานิช, การบริหารทรัพยากรกายภาพ Facility Management. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.
- บุญธรรม กิจปรีดาบริสุทธิ์. ระเบียบวิธีวิจัยทางสังคมศาสตร์. กรุงเทพฯ: คณะสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล, 2533.
- ประชุม รอดประเสริฐ. การบริหารโครงการ. กรุงเทพฯ: เนติกุลการพิมพ์, 2529.
- ประสิทธิ์ ตงยั้งศิริ. การวิเคราะห์และประเมินโครงการ. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ไอดีเอ็นเอสไตร์, 2527.

- ปริญญา ศุภศรี. การประเมินและควบคุมต้นทุน. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: บริษัท ส.เอเชียเพรส (1989) จำกัด, 2548.
- พิเชษฐ สมมะณะ. วิศวกรโครงสร้าง. สัมภาษณ์, 17 เมษายน 2553.
- มนตรี แย้มกสิกร. รูปแบบของหอพักนักศึกษาสำหรับมหาวิทยาลัยในประเทศไทย. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.
- มยุรี อนุมานราชธน. การบริหารโครงการ, พิมพ์ครั้งที่ 3. เชียงใหม่: คณิงนิจการพิมพ์, 2546.
- มาณี ไชยธีรานุกัฒศิริ. รายงานผลการวิจัยเรื่องหอพักกับการพัฒนานิสิตนักศึกษา ระดับอุดมศึกษา. กรุงเทพฯ: สำนักงานปลัดทบวงมหาวิทยาลัย, 2543.
- เยาวดี วิบูลย์ศรี. การประเมินผลโครงการ: แนวคิดและแนวปฏิบัติ. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.
- วรเดช จันทรศร. รายงานการวิจัยเรื่องการนำนโยบายไปปฏิบัติอันดับที่ 1195. กรุงเทพฯ: สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2533.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. การจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบงานสถาปัตยกรรม. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม : มूलฐานทางพฤติกรรมเพื่อการออกแบบและวางแผน. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.
- ศิริชัย กาญจนวาสี. ทฤษฎีการประเมิน. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์การพิมพ์, 2536.
- สนธยา พลศรี. ทฤษฎีและหลักการพัฒนาชุมชน. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: โอ.เอส.พริ้นติ้งเฮาส์, 2533.
- สันต์ธาน บุตรดำ. วิศวกรไฟฟ้า. สัมภาษณ์, 16 เมษายน 2553.
- สุกัญญา เขียวพิจกุล. ทำธุรกิจอพาร์ทเมนต์กันดีกว่า. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: บิสชีเดย์, 2548.
- สุรศักดิ์ นานานุกูล. การวางแผนโครงการและแนวทางการศึกษาความเป็นไปได้. กรุงเทพฯ: ไทยวัฒนาพานิช, 2522.
- สุวิมล ตีรกานันท์. การประเมินโครงการ : แนวทางสู่การปฏิบัติ. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ศูนย์ส่งเสริมวิชาการ, 2545.
- เสริชย์ ไซติพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพ: หลักการและทฤษฎี. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.
- เสริชย์ ไซติพานิช. เอกสารประกอบการสอนวิชา Facility Management. กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.

อนุชา กุลวิสุทธิ. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ. พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพฯ: พิมพ์ดีการพิมพ์, 2551.

อวยชัย วุฒิไชลิต. การปฏิบัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.

อิสระ อินทร์ยา. การเปรียบเทียบการพักอาศัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยขอนแก่นระหว่างหอพักมหาวิทยาลัยกับที่พักอาศัยเอกชน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.

ภาษาอังกฤษ

Stufflebeam, D.L. and Shinkfield, A.J. Systematic Evaluation. Boston: Kluwer Nijhoff Publishing, 1990.

Worthen, B.R. and Sander, J.R. Education Evaluation: Theory and Practice, Ohio: Wadworth Publishing Company, 1973.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(หมายเลขห้อง).....

แบบสอบถาม

**เรื่อง ผลบรรลุและอุปสรรคการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ
กรณีศึกษา โครงการเคเคเพลส ตำบลช้างเผือก จังหวัดเชียงใหม่**

คำชี้แจง

แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการทำวิทยานิพนธ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชาเคเคการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2552 ข้อมูลที่ท่านได้กรอกในแบบสอบถามฉบับนี้จะถูกเก็บเป็นความลับ จะนำมาใช้ประโยชน์ในการวิจัยเท่านั้น จึงขอความร่วมมือจากท่าน โปรดตอบแบบสอบถามตามความเป็นจริง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะส่วนบุคคลที่พักอาศัยในหอพัก

1. เพศ

ชาย หญิง

2. อายุ.....ปี

3. ภูมิลำเนาจังหวัด.....

4. ลักษณะการพักอาศัย

อยู่คนเดียว อยู่กับเพื่อน (รวม.....คน) อื่นๆ โปรดระบุ.....

5. ระดับการศึกษา

กำลังศึกษาระดับ.....ชั้นปี..... ปริญญาตรี ปริญญาโท
มหาวิทยาลัย.....

6. ประกอบอาชีพ

ธุรกิจส่วนตัว พนักงานบริษัท อื่นๆ โปรดระบุ.....

7. เงินที่ได้รับต่อเดือน

ต่ำกว่า 5,000 บาท 5,001 - 7,000 บาท 7,001 - 9,000 บาท
 9,001 - 11,000 บาท 11,001 - 13,000 บาท 13,001 - 15,000 บาท

8. พาหนะส่วนตัวที่ใช้อยู่

ไม่มี รถจักรยาน รถจักรยานยนต์ รถยนต์ อื่นๆ โปรดระบุ.....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

1. เคยพักในที่พักรูปอื่นมาก่อน หรือไม่

ไม่เคย

เคย ชื่อห้องพัก.....ตั้งอยู่ที่.....

2. ท่านเลือกที่พักแห่งนี้เพราะ (โปรดเรียงอันดับ 1-9)

ราคาเหมาะสม ใกล้ที่เรียน/ที่ทำงาน มีเพื่อนหรือญาติพักอยู่ก่อนแล้ว

สิ่งแวดล้อมดี ความเงียบสงบ มีสิ่งอำนวยความสะดวก

ความเป็นส่วนตัว ผู้ปกครองเลือกให้ อื่นๆ โปรดระบุ.....

3. ท่านพึงพอใจพื้นที่บริเวณใดในห้องพักมากที่สุด

ห้องน้ำ เพราะ.....

ระเบียง เพราะ.....

อื่นๆ โปรดระบุ.....

4. ห้องพักชั้นใดที่ท่านมีความสนใจที่จะเข้าพักมากที่สุด

ชั้น 1 ชั้น 2 ชั้น 3 ชั้น 4

เหตุผล

5. ทำไมถึงเลือกห้องที่พักอยู่ในปัจจุบัน (ตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ)

ห้องมุม ห้องพัดลม ห้องแอร์ ใกล้บันได/ทางเดิน

ตำแหน่งห้องน้ำ-ระเบียง(สลับซ้าย-ขวา) อื่นๆ โปรดระบุ.....

6. ความเหมาะสมของที่จอดรถ

เหมาะสมแล้ว

ไม่เพียงพอในการจอด เข้า-ออก ไม่สะดวก อื่นๆ โปรดระบุ.....

ข้อเสนอแนะ

7. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ท่านต้องการมากที่สุด (โปรดเรียงตามอันดับ 1-4)

ร้านมินิมาร์ท ซักอบรีด ร้านอาหาร ร้านอินเทอร์เน็ต

อื่นๆ โปรดระบุ.....

8. ท่านคิดว่า “ริ้ว” โครงการควรมีหรือไม่

ควรมี เพราะว่า.....

(หากมี “ริ้ว” เพื่อความปลอดภัยท่านจะยอมจ่ายค่าเช่าเพิ่ม 200 บาทหรือไม่ จ่าย ไม่จ่าย)

ไม่จำเป็น เพราะว่า.....

9. การซักผ้า

ซัก-รีดเอง ซัก-รีดเอง โดยใช้เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ

จ้างซัก-รีด เดือนละบาท/เดือน

10.การบริโภคน้ำดื่ม

หยอดจากตู้ น้ำหยอดเหรียญ ซื้อขวดน้ำดื่มสำเร็จรูป อื่นๆ โปรดระบุ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจที่พักอาศัยในหอพัก

ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจ	ระดับความพึงพอใจ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1. ความพึงพอใจภายในห้องพัก					
- ขนาด พื้นที่ภายในห้องพัก					
- พื้น ผนัง					
- หน้าต่าง ประตู					
- ห้องน้ำ					
- สุขภัณฑ์ในห้องน้ำ					
- ระเบียบ					
- อุปกรณ์ เครื่องเรือน เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องทำน้ำอุ่น ฯลฯ					
ข้อคิดเห็น เสนอแนะ.....					
2. ความพึงพอใจภายในอาคาร					
- ทางเดินภายใน					
- บันไดหลัก					
- โถงทางเดิน พื้นที่รับรอง					
- ความสะอาดภายในอาคาร					
ข้อคิดเห็น เสนอแนะ.....					

ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจ	ระดับความพึงพอใจ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
3. ความพึงพอใจภายนอกอาคาร					
- ทางเข้าออกด้านหน้าอาคาร					
- ทางเข้าออกด้านหลังอาคาร					
- พื้นที่จอดรถมอเตอร์ไซด์					
- พื้นที่ตกแต่งด้านหน้าโครงการ ,สภาพแวดล้อม					
<u>ข้อคิดเห็น เสนอแนะ</u>					
4. สิ่งอำนวยความสะดวก					
-บริการทางโทรศัพท์					
- การให้บริการอินเทอร์เน็ตภายในห้องพัก					
- รูปแบบสัญญาณโทรทัศน์ (True vision)					
- ตู้น้ำหยอดเหรียญ					
- เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ					
<u>ข้อเสนอแนะ</u>					
5. การปฏิบัติงานของแม่บ้านและ รปภ.					
- แม่บ้าน ทำความสะอาด					
- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย					
<u>ข้อเสนอแนะ</u>					
6. ความสะดวกสบายในการเดินทาง					
- สามารถเดินทางไปเรียน / ทำงาน ได้สะดวก					
- จากที่จอดเดินขึ้น ไปยังอาคาร					
<u>ข้อเสนอแนะ</u>					
7. ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน					
- โทรทัศน์วงจรปิด					
- รักษาความปลอดภัย					

ข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจ	ระดับความพึงพอใจ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ข้อเสนอแนะ.....					
8. บรรยากาศแห่งความเป็นมิตร					
- ความร่มรื่น					
- สนามหญ้าและต้นไม้บริเวณหอพัก					
ข้อเสนอแนะ.....					
9. ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าห้องพักและบริการต่างๆ					
- ค่าเช่า					
- บริการสิ่งอำนวยความสะดวก					
- รูปแบบการชำระเงิน					
ข้อเสนอแนะ.....					
10. ผลกระทบจากพื้นที่โดยรอบโครงการ					
- เสียงดัง					
- กลิ่นคาว					
- อาคารสูงข้างเคียง					
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....					
ข้อเสนอแนะ.....					

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 4 ปัญหา อุปสรรคและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการให้บริการหอพักโครงการเคเคเพลส
คำชี้แจง โปรดพิจารณาคำถามในแต่ละข้อให้ละเอียด แล้วเขียนเครื่องหมาย / ลงในช่องว่างที่ท่าน
 เห็นว่าเห็นว่าสอดคล้องกับสภาพที่เป็นจริงมากที่สุด

ปัญหา อุปสรรค	ระดับปัญหา		
	มาก	ปานกลาง	น้อย
1. ระยะห่างระหว่างหอพักกับที่ทำงานหรือสถานศึกษา			
2. อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก			
3. การระบายอากาศภายในห้อง			
4. บรรยากาศ ความน่าอยู่ของโครงการไม่ดีพอ			
5. ค่าเช่าห้องพักราคาแพง			
6. ระบบการรักษาความปลอดภัยไม่ดีพอ			
7. การให้บริการของบุคคลกรหอพัก			
8. ปัญหาอื่นๆ (โปรดระบุ)			

**** ขอขอบคุณที่ให้ความร่วมมือในการกรอกแบบสอบถาม ****

ศูนย์วิทยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์

(สำหรับผู้บริหารและบุคลากร)

เรื่อง ผลบรรลุและอุปสรรคการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักเชิงกายภาพ
กรณีศึกษา โครงการเคเคเพลส ตำบลช้างเผือก จังหวัดเชียงใหม่

คำชี้แจง

แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการทำวิทยานิพนธ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชาเคเคการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2552 ข้อมูลที่ท่านได้กรอกในแบบสอบถามฉบับนี้จะถูกเก็บเป็นความลับ จะนำมาใช้ประโยชน์ในการวิจัยเท่านั้น จึงขอความร่วมมือจากท่าน โปรดตอบแบบสอบถามตามความเป็นจริง

1) แบบสัมภาษณ์ชุดนี้แบ่งเป็น 4 ส่วน ประกอบด้วย

ส่วนที่ 1 การพัฒนาโครงการ

แบบสัมภาษณ์ผู้บริหาร

ส่วนที่ 2 ความยากง่ายในการบริหารจัดการโครงการ

แบบสัมภาษณ์ ผู้ดูแลโครงการ

ส่วนที่ 3 การออกแบบโครงการ

แบบสัมภาษณ์ สถาปนิก

ส่วนที่ 4 การบริหารงานก่อสร้าง

แบบสัมภาษณ์ วิศวกร

ส่วนที่ 5 การวัดผลกระทบต่อพื้นที่โดยรอบ

แบบสัมภาษณ์เพื่อนบ้านข้างเคียง ประชาชนในชุมชน

ส่วนที่ 1 การพัฒนาโครงการหอพัก

1. ท่านมีเป้าหมาย แนวคิดอย่างไรกับการพัฒนาโครงการหอพัก

.....

.....

.....

2. งบประมาณการลงทุนกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพัก

.....

.....

.....

3. การกำหนดเลือกที่ตั้งโครงการและการออกแบบเป็นอย่างไร

.....

.....

.....

4. วิธีการวางแผนดำเนินโครงการเป็นอย่างไร

.....

.....

.....

5. ผลการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหอพักมีผลบรรลุเป็นอย่างไร

.....

.....

.....

ส่วนที่ 2 ความยากง่ายในการบริหารจัดการโครงการ

1. การบริหารเป็นไปอย่างไร มีอุปสรรคอะไรบ้าง

.....

.....

.....

ส่วนที่ 3 การออกแบบโครงการ

1. การออกแบบและวางผังประสบปัญหาด้านใดบ้าง

.....

.....

.....

ส่วนที่ 4 การบริหารงานก่อสร้าง

1. การวางแผนควบคุมงานก่อสร้างเป็นอย่างไร

.....

.....

.....

2. มีปัญหาและอุปสรรคในการก่อสร้างอย่างไรบ้าง

.....

.....

.....

ส่วนที่ 5 การวัดผลกระทบต่อพื้นที่โดยรอบ

1. ท่านคิดว่าโครงการหอพักมีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมอย่างไรบ้าง

.....

.....

.....

2. ท่านคิดว่าโครงการหอพักน่าจะเอื้อประโยชน์ต่อการดำรงชีวิตของชุมชนรอบข้างหรือไม่

.....

.....

.....

.....

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายชานนนท์ หลิวสิริจิรากุล เกิดเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2523 ที่จังหวัดเชียงใหม่ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา วิทยาเขตภาคพายัพ เมื่อปี พ.ศ.2548 เริ่มทำงานในกรุงเทพฯ ตำแหน่งสถาปนิกและล่ามภาษาจีน ให้กับบริษัทออกแบบและรับเหมาก่อสร้างเงินมาหลายบริษัท และได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2551 ปัจจุบันทำงานเป็นสถาปนิกอิสระ



ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย