



รายงานวิจัย

เรื่อง

ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่
อาศัยแบบรวม แนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย
กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89

Efficiency of Overall Property Management of High Rise
Project which effects to Life Quality of Residents
Case Study of Plum Phaholyothin 89 Condominium

โดย

พนิดา วัชรระรังษี

การวิจัยครั้งนี้ได้รับเงินทุนการวิจัยจากมหาวิทยาลัยราชพฤกษ์

ปีการศึกษา 2561

ชื่องานวิจัย: ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัย แบบรวมแนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89

ชื่อผู้วิจัย: พนิดา วัชรระรังษี

ปีที่ทำการวิจัยแล้วเสร็จ: 2561

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย: กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 และทราบถึงการบริหารจัดการของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่มีประสิทธิภาพที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย ที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยให้ดีขึ้นเมื่อเข้าพักอาศัย การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้อยู่อาศัยของ Plum Condo Phaholyothin 89 จำนวน 353 คน เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือแบบสอบถามมีการวิเคราะห์ด้วยค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานและ สถิติ t-test ใช้ทดสอบความแตกต่างหรือเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม และวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-way ANOVA) ในการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างที่มีมากกว่า 2 กลุ่ม และการทดสอบเป็นรายคู่โดยใช้สถิติของเชฟเฟ (Scheffé)

ผลการวิจัยพบว่า

1. ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 มีความคิดเห็นเกี่ยวกับประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ โดยรวมทั้งหมดอยู่ในระดับดี และเมื่อพิจารณารายด้าน พบว่า ด้านกฎหมาย มีค่าเฉลี่ยโดยรวมมากที่สุด และอยู่ในระดับดี ส่วนด้านกายภาพ มีค่าเฉลี่ยโดยรวมน้อยกว่า แต่อยู่ในระดับดี
2. ผู้อยู่อาศัยของโครงการแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ที่มีเพศ อายุ ระดับการศึกษา และรายได้ต่อเดือนที่ต่างกันมีความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงไม่แตกต่าง ส่วนผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพ และระยะเวลาที่เข้าพักอาศัยที่ต่างกันมีความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงแตกต่างกัน
3. ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 มีความคิดเห็นเกี่ยวกับคุณภาพชีวิตโดยรวมทั้งหมดอยู่ในระดับดีเช่นกัน

คำสำคัญ: ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ คุณภาพชีวิต

Research Title: Efficiency of Overall Property Management of High Rise Project which Effects to Life Quality of Residents Case Study of Plum Phaholyothin 89 Condominium

Researcher: Panida Vashararangsi

Year: 2018

Abstract

This research aims to study the effectiveness of the physical resource management of the high-rise residential condominium that affects the quality of life of the residents, a case study of Plum Condo Phaholyothin 89 project, and to know the effective management of the residential condominium project that meets the needs and affects the quality of life of the residents when they live in.

This research is a quantitative research. The data were collected from a sample of 353 residents of Plum Condo Phaholyothin 89 project. The instrument used in the study was a questionnaire. Average analysis, standard deviation, and t-test statistic was used to test the difference or to compare the mean of the two sample groups, and one-way ANOVA to test the mean difference of the sample more than two groups and a pair test using Scheffé statistics. The research found that:

1) Residents of high-rise residential condominium, Plum Condo Phaholyothin 89 project, have opinions on the effectiveness of physical resource management with overall in a good level. When considering each aspect, it was found that the law aspect has the highest average and in a good level. Hence, the physical aspect is less than but at a good level.

2) Residents of high-rise residential condominium, a case study of Plum Condo Phaholyothin 89 project, with different sex, age, education level, and salary have no significant different opinions in the effectiveness of physical resource management of high-rise residential condominium project. Hence, residents with different occupation and length of stay have different opinions in effectiveness of physical resource management of high-rise residential condominium project.

3) Residents of high-rise residential condominium, Plum Condo Phaholyothin 89 project, have overall opinions with effectiveness of physical resource management of high-rise residential condominium project in a good level.

Keywords: Effectiveness of the physical resource management, Quality of life



กิตติกรรมประกาศ

การวิจัยเรื่องประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ได้ดำเนินการสำเร็จลุล่วงด้วยดี

ขอขอบคุณมหาวิทยาลัยราชพฤกษ์ที่ให้ทุนอุดหนุนงานวิจัย ซึ่งทำให้ผู้วิจัยสามารถดำเนินการวิจัยจนสำเร็จสมบูรณ์ได้โดยสะดวก

ขอขอบคุณผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการโครงการที่อยู่อาศัย Plum Condo Phaholyothin 89 ที่ให้ความอนุเคราะห์ อำนวยความสะดวก และช่วยประสานงานการแจก และเก็บแบบสอบถาม รวมทั้งผู้อยู่อาศัยในโครงการ Plum Condo Phaholyothin 89 ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดีในการตอบแบบสอบถาม

ขอขอบคุณ รองศาสตราจารย์ศิริ ภู่งษ์วัฒนา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เรวดี ศักยดุยธรรม และอาจารย์จุฑามาศ ชูจินดาที่ให้ความอนุเคราะห์ ตรวจสอบความถูกต้องของแบบสอบถาม และคำแนะนำในการแก้ไข

ขอขอบคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.ทิวต์ถ์ มณีโชติ ให้ความอนุเคราะห์ เป็นที่ปรึกษางานวิจัย และให้คำแนะนำในงานวิจัยให้ดำเนินการตามเวลาที่กำหนด ตรวจสอบ และให้คำแนะนำ ในการแก้ไขตามหลักงานวิจัยที่ถูกต้อง

ขอขอบคุณอาจารย์จุฑามาศ ชูจินดา ช่วยในการวิเคราะห์ และประมวลผลข้อมูลทางสถิติ

พนิดา วัชรรังสี

พฤศจิกายน 2561

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ข
กิตติกรรมประกาศ.....	ฅ
สารบัญ.....	ง
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญแผนภาพ.....	ช
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามการวิจัย.....	2
1.3 วัตถุประสงค์การวิจัย.....	3
1.4 สมมติฐานการวิจัย.....	3
1.5 ขอบเขตการวิจัย.....	3
1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	4
1.7 ประโยชน์ของงานวิจัย.....	6
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.1 แนวคิดแนวคิดทฤษฎีการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ.....	6
2.2 แนวคิดทฤษฎีประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ.....	10
2.3 แนวคิดทฤษฎีคุณภาพชีวิต.....	13
2.4 กรอบแนวคิดการวิจัย.....	19
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	20
3.1 ประชากรที่ใช้ในการวิจัย.....	20
3.2 ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย.....	21
3.3 เครื่องมือในการวิจัย.....	21
3.4 การสร้าง และการตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ.....	22
3.5 การเก็บข้อมูล.....	23

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	24
3.7 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล.....	25
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	26
4.1 สัญลักษณ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล.....	26
4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	26
ตอนที่ 1 ลักษณะทางประชากรศาสตร์.....	27
ตอนที่ 2 ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ.....	30
ตอนที่ 3 คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย.....	35
ตอนที่ 4 ลักษณะทางประชากรศาสตร์ที่ต่างกัน มีประสิทธิภาพการ บริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่ได้รับ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย	37
ตอนที่ 5 ข้อเสนอแนะอื่น ๆ.....	50
บทที่ 5 สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	51
5.1 สรุปผลการวิจัย.....	51
ตอนที่ 1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป ตามลักษณะทางประชากรศาสตร์ของ ผู้ตอบแบบสอบถาม.....	51
ตอนที่ 2 ผลการวิเคราะห์ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทาง กายภาพ.....	52
ตอนที่ 3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย.....	53
ตอนที่ 4 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบประสิทธิภาพของการบริหารจัดการ ทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย.....	54
5.2 อภิปรายผลการวิจัย.....	56
บรรณานุกรม.....	60

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ภาคผนวก :

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย เรื่องประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทาง กายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย: กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89.....	62
ประวัติผู้วิจัย.....	68



สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
4.1	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเพศ.....	27
4.2	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอายุ	27
4.3	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอาชีพ.....	28
4.4	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับการศึกษา	28
4.5	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามรายได้ต่อเดือน.....	29
4.6	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย	29
4.7	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานด้านประสิทธิภาพของการบริหารจัดการ ทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวม	30
4.8	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานด้านประสิทธิภาพของการบริหารจัดการ ทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ด้านกายภาพ	31
4.9	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานด้านประสิทธิภาพของการบริหารจัดการ ทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ด้านกฎหมาย	34
4.10	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่ อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89	35
4.11	เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวม จำแนกตามเพศ.....	37
4.12	เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงกรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวมจำแนกตามอายุ.....	38
4.13	เปรียบเทียบรายค่าเฉลี่ยคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัย แบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวม จำแนกตามอายุ.....	39

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.14	เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวมจำแนกตามอาชีพ..... 40
4.15	เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ด้านคุณภาพชีวิตจำแนกตามอาชีพ..... 41
4.16	เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวมจำแนกตามระดับการศึกษา..... 42
4.17	เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวมจำแนกตามรายได้ต่อเดือน..... 43
4.18	เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวมจำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย..... 44
4.19	เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยรวมด้านกายภาพและด้านกฎหมาย จำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย..... 45
4.20	เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยรวมด้านกายภาพ ได้แก่ ทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินกลาง และการบริการและกิจกรรมจำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย..... 46

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4.21	เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการ ทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ด้านทรัพย์สินส่วนบุคคลจำแนก ตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย	47
4.22	เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการ ทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ด้านทรัพย์สินส่วนกลางจำแนก ตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย	48
4.23	เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการ ทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ด้านการบริการและกิจกรรม จำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย	48
4.24	เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการ ทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยรวมด้านกฎหมายจำแนก ตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย	49
4.25	เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่ อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยรวม ด้านคุณภาพชีวิตจำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย	50

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1	ขอบเขตความรับผิดชอบของการบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management)	7
2	กรอบแนวคิดการวิจัย	19



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง หรือคอนโดมิเนียม (Condominium) เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยแนวใหม่ที่ตอบรับกับการขยายตัวของเศรษฐกิจ และประชากรที่เข้าสู่เมืองหลวง และเมืองเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของประชากรเข้าสู่สังคมเมือง ซึ่งการจัดสรรในโครงการที่จัดสรรให้กับผู้อยู่อาศัยแบบรวมในปัจจุบัน ผู้ประกอบการที่ประกอบธุรกิจด้านเดียวกัน นอกจากการแข่งขันการสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน มั่นคง ทันสมัยยกระดับคุณภาพชีวิตให้กับผู้อยู่อาศัย และเหมาะกับรูปแบบของคนเมืองแล้ว ยังแข่งขันกันทางด้านกาให้บริการ และการสร้างความพึงพอใจให้กับผู้อยู่อาศัยอย่างสูงสุด ซึ่งลักษณะของที่อยู่อาศัยในลักษณะนี้จะมีอาคารสูงหลายหน่วยที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันมีสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางร่วมกันเป็นการอาศัยในลักษณะคล้ายชุมชน โดยรัฐบาลมีการกำหนดให้มีกฎหมายรองรับเพื่อเป็นการควบคุมด้านการบริหารจัดการ การจัดสรรที่ดิน ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อเป็นการควบคุม ดูแลผู้ประกอบการ และผู้อยู่อาศัย และส่วนการบริหารจัดการเกี่ยวกับการบริการผู้ประกอบการ จะนำการใช้ระบบมาตรฐานสากลที่ควบคุมได้ครบวงจร และเป็นมาตรฐาน ได้แก่ระบบ ISO 9002 (International Organization for Standardization 9002) ในการควบคุมมาตรฐานระบบคุณภาพ กำกับดูแลเฉพาะการผลิต การติดตั้ง และการบริการ โดยการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงจะมีระบบที่เน้นการทำงานที่มีประสิทธิภาพสามารถตรวจสอบได้ โดยการปฏิบัติงานนั้นจะต้องมีการบันทึกขั้นตอนการทำงาน แบบฟอร์ม หรือหลักฐานที่ควบคุมการปฏิบัติงานประจำวันให้มีประสิทธิภาพ

โครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงส่วนใหญ่มีลักษณะในการพักอยู่อาศัยแบบหลายครัวเรือน และมีทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน ผู้ประกอบการต้องจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้กับผู้อยู่อาศัย โดยทรัพยากรทางกายภาพสามารถจำแนกได้ 2 ส่วนตามประเภทของสิทธิ์ในการครอบครอง คือ ทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ห้องชุดที่ผู้อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ และทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค เช่น ลิฟต์ ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง ประปา ระบบปรับอากาศ และระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ส่วนพื้นที่ส่วนกลาง เช่นทางเดิน โถงลิฟต์ ห้องออกกำลังกาย ที่จอดรถ และบริเวณโดยรอบของอาคาร รวมทั้งพื้นที่อื่น ๆ เช่น สิ่งประดับโครงการ ภูมิทัศน์โดยรอบ ถนน จุดบริการขนส่ง

ปัจจัยสำคัญที่จะส่งเสริมให้การบริหารจัดการด้านทรัพยากรทางกายภาพสามารถทำงานบรรลุตามเป้าหมาย มีประสิทธิภาพ และตอบสนองผู้อยู่อาศัยในทางบวกนั้น คือการกำหนดนโยบาย และยุทธศาสตร์ที่เหมาะสม การมีขอบเขตความรับผิดชอบ และผู้รับผิดชอบโดยตรง การสร้างความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับผิดชอบโครงการ ผู้อยู่อาศัย รวมทั้งมีระบบตรวจสอบ และประเมินผลของการทำงานที่ดี ซึ่งเมื่อบริหารจัดการที่ดี มีระบบ และคุณภาพจะส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยได้รับคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นไปด้วย และคุณภาพชีวิตที่ดีหมายถึงภาวะความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น (Well being) คือการรวมถึงด้านร่างกาย ด้านจิตใจ ด้านความสงบ ความปลอดภัย ความมีสิทธิเสรีภาพ และเป้าหมายหลักของการพัฒนาคุณภาพชีวิตคือการทำให้คนมีความสุข อันประกอบด้วยการมีสุขภาพแข็งแรง ครอบครัวที่อบอุ่น มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีสังคมที่สันติและเอื้ออาทร และในเมื่อคนมีคุณภาพชีวิตที่ดี ชุมชน สังคมย่อมมีสงบสุข และเป็นหนทางสู่การสร้างสังคมคุณภาพ

การวิจัยเรื่องประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย: กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 เป็นการวิจัยเพื่อให้ทราบถึงการบริหารจัดการของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่มีประสิทธิภาพ การบริหารจัดการที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย ที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยให้ดีขึ้นเมื่อเข้าพักอาศัย

1.2 คำถามการวิจัย

1.2.1 ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยหรือไม่

1.2.2 ผู้อยู่อาศัยที่มีลักษณะประชากรศาสตร์ต่างกัน มีความคิดเห็นต่อความประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงแตกต่างกันหรือไม่ อย่างไร

1.2.3 ผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่มีลักษณะประชากรศาสตร์ต่างกัน มีคุณภาพชีวิตแตกต่างกันหรือไม่ อย่างไร

1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.3.1 เพื่อศึกษาประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย

1.3.2 เพื่อเปรียบเทียบความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง จำแนกตามลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัย

1.3.3 เพื่อเปรียบเทียบคุณภาพชีวิตของผู้อาศัยแบบรวมแนวสูง จำแนกตามลักษณะประชากรศาสตร์

1.4 สมมติฐานการวิจัย

1.4.1 ผู้อยู่อาศัยที่มีลักษณะทางประชากรศาสตร์ที่แตกต่างกันมีความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงแตกต่างกัน

1.4.2 ผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่มีลักษณะประชากรศาสตร์ต่างกัน มีคุณภาพชีวิตแตกต่างกัน

1.5 ขอบเขตการวิจัย

เพื่อให้การศึกษานี้ตรงตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยที่ตั้งไว้ ผู้วิจัยจึงกำหนดขอบเขตการวิจัยไว้ดังนี้

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา เป็นการศึกษาประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย โดยมีตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม ดังนี้

1.1 ตัวแปรอิสระ ประกอบด้วย

1) ลักษณะทางประชากรศาสตร์ของอยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูง ได้แก่ เพศ อายุ อาชีพ ระดับการศึกษา รายได้ต่อเดือน ระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย

1.2 ตัวแปรตาม ประกอบด้วย

1) ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูง ได้แก่

1. ด้านกายภาพ

1.1 ทรัพย์สินส่วนบุคคล

1.2 ทรัพย์สินส่วนกลาง

1.2.1 สาธารณูปโภค

1.2.2 พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก

1.2.3 สิ่งแวดล้อม

1.2.4 พื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ

1.3 การบริการ และกิจกรรม

1.3.1 การบริการทั่วไป

1.3.2 การบริการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

1.3.3 กิจกรรมเพื่อสังคม

2. ด้านกฎหมาย

2.1 นิติบุคคล

2) คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ประกอบด้วยด้านชีวิตครอบครัวด้านสังคม ด้านสุขภาพ และจิตใจ ด้านที่อยู่อาศัย ด้านสภาพแวดล้อม และด้านความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน

2. ขอบเขตประชากร คือ ผู้อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง (Plum Condo Phaholyothin 89) จำนวนทั้งสิ้น 3,000 คน และเริ่มจัดเก็บข้อมูลวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2561

3. ขอบเขตด้านระยะเวลา ระยะเวลาในการทำวิจัย คือ ระหว่างเดือนพฤศจิกายน 2560 ถึง พฤศจิกายน พ.ศ.2561 โดยวางแผนเก็บรวบรวมข้อมูลระหว่างเดือนพฤษภาคม ถึง สิงหาคม พ.ศ. 2561

4. ขอบเขตด้านพื้นที่ พื้นที่ในการวิจัย คือ Plum Condo Phaholyothin 89 กรุงเทพมหานคร

1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ

1.6.1 การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ หมายถึง การสร้างความมั่นใจในการบริหารจัดการด้วยการให้บริการอย่างมีระบบ เพื่อมอบบริการที่เป็นเลิศให้กับลูกค้า การสร้างภาพลักษณ์ที่ดี และมูลค่าเพิ่มที่บริหารจัดการ การให้บริการเพื่อตอบสนองลูกค้าการบริการที่ดี มีคุณภาพ ตรงความต้องการของลูกค้า ให้มีความสุข และเกิดความประทับใจ ในการอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชน และการบำรุงรักษาให้อยู่ในระดับมาตรฐานสูงสุด เกิดความคุ้มค่าอย่างมีประสิทธิภาพ การวางแผนงานระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว สำหรับการบำรุงดูแลและซ่อมแซม เพื่อยืดอายุการใช้งานของอุปกรณ์ เครื่องจักรระบบต่าง ๆ ของอาคารชุด การบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management) เป็นหลักการและการปฏิบัติ ที่มุ่งเน้นให้มีการบริหารและจัดการ เพื่อให้ทรัพยากรกายภาพขององค์กร สามารถตอบสนองต่อความต้องการและกิจกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1.6.2 ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ หมายถึง กระบวนการวิธีการ หรือการกระทำใด ๆ ที่นำไปสู่ผลสำเร็จ โดยใช้วิธีการดำเนินการหรือประกอบการ ที่มีคุณภาพสูงสุด มีบุคลากรทั้งระดับสูง ระดับกลาง และระดับปฏิบัติการที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ขับเคลื่อนใน

การดำเนินการบริหารจัดการทรัพยากรที่เต็มศักยภาพ เพื่อให้ได้ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการที่ดี มีคุณภาพ และเกิดประสิทธิผลที่ดีต่อผู้บริโภค โดยการบริหารจัดการด้านกายภาพ ได้แก่ ทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ห้องชุดและรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุด ทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่สาธารณูปโภค พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกสิ่งแวดล้อมโดยรอบ พื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ รวมทั้งการบริการ และกิจกรรม ได้แก่การบริการทั่วไป การบริการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย กิจกรรมเพื่อสังคม ด้านกฎหมาย ได้แก่นิติบุคคล

1. คุณภาพชีวิต (Quality of Life) หมายถึง ภาวะความเป็นอยู่ที่ดี (Well being) ทั้งของตนเอง (ทั้งด้านร่างกาย และจิตใจ) และของสังคม ทั้งนี้ครอบคลุมไปถึง ความปลอดภัย สิทธิ และเสรีภาพ การมีส่วนร่วมคุณภาพชีวิตที่ดีประกอบด้วย 5 องค์ประกอบ ดังต่อไปนี้

1) มีความสุขทางด้านร่างกายและวัตถุ ทางด้านวัตถุ เช่น มีบ้านที่อยู่ มีอาหารที่ดี มีเครื่องอำนวยความสะดวก เป็นต้น ทางด้านร่างกาย ได้แก่ การมีสุขภาพที่สมบูรณ์ แข็งแรง ปราศจากโรคภัยไข้เจ็บ

2) มีสัมพันธภาพกับบุคคลอื่น เช่น ความสัมพันธ์กับบิดา มารดา ญาติพี่น้อง เพื่อนฝูงและบุคคลอื่น เป็นต้น

3) มีกิจกรรมในสังคมและชุมชน การได้มีโอกาสช่วยเหลือสนับสนุนผู้อื่น

4) มีพัฒนาการทางบุคลิกภาพและมีความสำเร็จอย่างสมบูรณ์ตามพัฒนาการ

5) มีสันติภาพการมีส่วนร่วมในสังคม

4. โครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง หมายถึงหน่วยพักอาศัยจำนวนมาก พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่ส่วนกลาง และระบบประกอบอาคารหรือ ระบบสาธารณูปโภค ขึ้นโดยหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชนเพื่อสนองความต้องการ ด้านที่อยู่อาศัย เป็นการนำผู้คนจำนวนมากมาอยู่ร่วมกัน ก่อให้เกิดชุมชนที่อยู่อาศัย ปัจจุบันโครงการที่อยู่อาศัยรวมทั้งอาคารชุดพักอาศัยและหมู่บ้านจัดสรร กลายเป็น รูปแบบและลักษณะที่อยู่อาศัยที่สำคัญในเมืองขนาดใหญ่ในประเทศไทย อันเป็นผลจากความจำเป็นทางเศรษฐกิจและการขยายตัวของเมืองขนาดใหญ่ การอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยรูปแบบนี้นำมาซึ่งวัฒนธรรมการอยู่ร่วมกันแบบใหม่ที่ผู้อยู่อาศัยมี สิทธิความเป็นเจ้าของร่วมกัน ในทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งมีหน้าที่ร่วมกันรับผิดชอบ ในการดูแลให้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นอยู่ในสภาพดี

1.7 ประโยชน์ของงานวิจัย

1.7.1 ทราบถึงการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย

1.7.2 นำไปเป็นแนวทางในการปรับปรุงแก้ไข และเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ
ทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง



บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยเรื่องประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ผู้วิจัยได้ศึกษาค้นคว้าแนวคิด เอกสาร ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 2.1 แนวคิดทฤษฎีการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ
- 2.2 แนวคิดทฤษฎีประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ
- 2.3 แนวคิดทฤษฎีคุณภาพชีวิต
- 2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

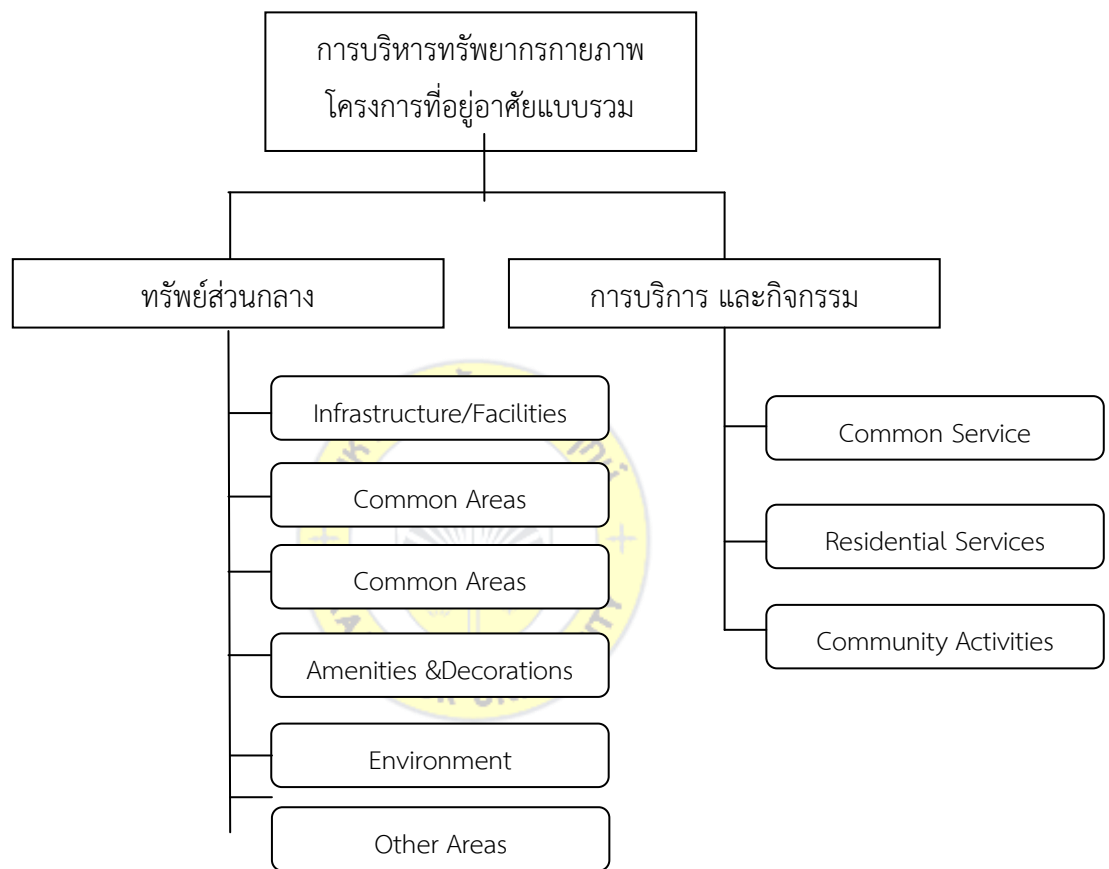
2.1 แนวคิดทฤษฎีการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ

การบริหารจัดการเป็นศาสตร์แขนงหนึ่งที่มีความสำคัญและจำเป็นต่อการดำเนินกิจกรรมของหน่วยงานทุกระดับ โดยการบริหารที่เกี่ยวกับนโยบาย และการจัดการเป็นศิลปะของการประสานองค์ประกอบหรือปัจจัยการผลิตเพื่อมุ่งความสำเร็จตามเป้าหมายขององค์การเป็นความสำเร็จตามวัตถุประสงค์โดยอาศัยแรงงาน วัสดุ และเครื่องจักร และสามารถกล่าวในภาพรวมได้ว่าการบริหารครอบคลุมภาพรวมขององค์การในขณะที่การจัดการมุ่งไปที่การจัดการกับทรัพยากรเพื่อให้บรรลุจุดมุ่งหมาย และกล่าวว่าการบริหาร หมายถึงความพยายามใช้ศาสตร์ และศิลป์จูงใจผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งในและนอกองค์การให้ร่วมมือร่วมใจดำเนินกิจกรรม เพื่อให้้องค์การประสบความสำเร็จทั้งในเชิงประสิทธิผลและประสิทธิภาพ

2.1.1 นิยามการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ

การบริหารทรัพยากรกายภาพ ได้มีผู้ที่อยู่ในแวดวงวิชาชีพรวมทั้งผู้ที่อยู่ในแวดวงวิชาการกล่าวถึงคำจำกัดความที่เกี่ยวข้องกับ Facility Management หรือ การบริหารทรัพยากรกายภาพ การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร และงานบริการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทรัพยากรอาคารสนับสนุนการทำงานและกิจกรรมขององค์กรนั้น ๆ ตลอดเวลา เป็นการทำงานที่ต่อเนื่องโดยมีการวางแผน การจัดหา การดำเนินการและการบริการ จัดการทรัพยากรอาคารทั้งหมดรวมทั้งงานบริหารที่เกี่ยวข้องเพื่อก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพ และประสิทธิภาพ เพื่อก่อให้เกิดมูลค่าสูงสุดทางการลงทุน โดยอยู่ภายใต้การใช้ทรัพยากรอย่างเหมาะสม การให้คำจำกัดความของ FM ขององค์กร Facility มองรวมถึงอาคารและ Ground คือ พื้นที่โดยรอบอาคาร ระบบ เทคโนโลยีต่าง ๆ ขององค์กร ระบบ Equipment ที่ใช้ในการที่ Operate ของอาคารนั้น ๆ และ Asset ต่าง ๆ ที่

องค์กรหรืออาคารมีอยู่ (ชลชาติ เมฆสุภะ, 2553) การบริหารทรัพยากรกายภาพจะบูรณาการความรู้ 3 แขนงเข้าด้วยกัน คือ ความรู้ด้านอาคารหรือทรัพยากรกายภาพ ความรู้ด้านการจัดการ และความรู้ด้านการเงิน ครอบคลุมกิจกรรม ตั้งแต่การดูแลประจำวัน ไปสู่การจัดการใช้สอยและการวางแผนในระยะยาว โดยจะเกี่ยวข้องทั้ง ทรัพยากรกายภาพ ระบบการทำงาน และผู้ใช้อาคาร (บัณฑิต จุลาสัย และ เสริชัย โชติพานิช, 2547: 10)



ภาพที่ 2.1 ขอบเขตความรับผิดชอบของการบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management)

ที่มา: แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพ สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม (2549)

จากภาพที่ 2.1 คือขอบเขตงานจัดการของการบริหารทรัพยากรกายภาพ ประกอบด้วย

1. การจัดการงานดูแลและบำรุงรักษา ได้แก่ การควบคุมการทำงานของระบบประกอบอาคารระบบวิศวกรรม ระบบสาธารณูปโภค การวางแผนบำรุงรักษา ระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว การดำเนินงานบำรุงรักษาและซ่อมแซมตามแผน

2. การจัดการงานบริการ และการจัดกิจกรรม ได้แก่ วิเคราะห์ทางเลือกของรูปแบบการหาผู้มาปฏิบัติงานที่เหมาะสม การจัดให้มี จัดหาผู้มาปฏิบัติงาน การจัดระบบสรรหาผู้มาปฏิบัติงาน การ

จัดทำข้อกำหนด และวิธีการปฏิบัติงาน และเกณฑ์คุณภาพ การวางแผนปฏิบัติงาน การควบคุมปฏิบัติงานประจำวันการจัดระบบติดตาม กำกับดูแล และประเมินผลการปฏิบัติงานของบริษัท ผู้ให้บริการต่าง ๆ การรายงานผล การจัดทำแผนกิจกรรมของชุมชน และการดำเนินการ

3. การจัดการการเงิน งบประมาณและค่าใช้จ่าย ได้แก่ การคำนวณต้นทุนค่าใช้จ่ายการจัดทำงบประมาณรายเดือนและรายปี การจัดทำแผนการเงิน ค่าใช้จ่ายระยะยาว การบริหารบัญชีกองทุนเพื่อให้เกิดดอกผล การจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามที่ได้รับมอบหมาย การจัดทำบัญชีรายรับรายจ่าย และงบดุล ทั้งนี้แผนงบประมาณควรมีการเตรียมการไม่เฉพาะค่าใช้จ่ายดำเนินการ Operating costs แต่ควรเตรียมแผนเพื่อประมาณการเงินลงทุนเพื่อการซ่อมแซมใหญ่บำรุงรักษาใหญ่ หรือบูรณะใหญ่ ซึ่งเป็นงบประมาณระยะยาวในหมวดการลงทุน

4. การจัดการการใช้ประโยชน์พื้นที่ เพื่อให้มีการใช้งานอย่างคุ้มค่า และ/หรือ ก่อให้เกิดรายได้ ได้แก่ การวางแผนและกำหนดระเบียบการใช้พื้นที่ ศึกษาความเป็นไปได้และจัดทำแผนการหารายได้จากพื้นที่พาณิชย์ พื้นที่ว่าง และพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ การจัดการร้านค้า บริการ การจัดการตลาดนัด การจัดการพื้นที่จอดรถ

5. การจัดการพลังงาน ได้แก่ การรวบรวมข้อมูลการใช้พลังงานของอาคารการศึกษา พฤติกรรมการใช้พลังงาน การจัดทำแผนปรับปรุงพฤติกรรมการใช้พลังงาน การปรับปรุงระบบฯ ให้มีประสิทธิภาพ การติดตั้งอุปกรณ์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน

6. การจัดการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ได้แก่ การจัดระบบรักษาความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย และดับเพลิง การลดการเกิดอุบัติเหตุภายในพื้นที่โครงการฯ การจัดระบบการสัญจร และการเข้าออก การป้องกันโรคระบาด

7. การจัดการสิ่งแวดล้อม ได้แก่ การจัดระบบเก็บและกำจัดขยะ การกำจัดสิ่งปฏิกูลการจัดระบบ Recycle สิ่งของเหลือใช้ การป้องกันการเกิดมลภาวะ

8. การจัดทำฐานข้อมูลเพื่อการบริหารจัดการ ได้แก่ ข้อมูลค่าใช้จ่าย ข้อมูลพฤติกรรมและความต้องการผู้อยู่อาศัย ข้อมูลการใช้พลังงาน ข้อมูลปัญหาข้อมูลการจราจรและยานพาหนะ

9. การจัดทำแผนพัฒนาระยะยาว ได้แก่ แผนการบูรณะระบบสาธารณูปโภค แผนการเปลี่ยนแปลงแทนระบบฯ แผนการปรับปรุง ปรับเปลี่ยน ลักษณะทางกายภาพ สถาปัตยกรรมของโครงการฯ แผนการปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่

การเตรียมการเพื่อหาแหล่งทรัพยากร หรือแหล่งพลังงานสำหรับชุมชนในอนาคต ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของผู้ทำหน้าที่บริหารทรัพยากรกายภาพ ที่จะจัดให้มีการดำเนินการต่อไปนี้

1. การดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอย่างเป็นระบบ มีวิธีการที่ถูกต้อง และมีการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

2. การจัดการให้มีผู้ปฏิบัติงาน/ผู้บริการ อย่างเพียงพอ และมีประสิทธิภาพ

3. การจัดทำแผนปฏิบัติการ ควบคุม ดูแล ติดตาม ประเมินผล รายงานการดำเนินการดูแล
ทรัพย์สินส่วนกลาง

4. การจัดทำแผนและจัดให้มีการปรับปรุง ปรับเปลี่ยน และพัฒนาทรัพย์สินส่วนกลางอย่าง
เหมาะสมตามความต้องการ พฤติกรรม และจำนวนผู้ใช้

5. การจัดให้มีการวางแผนการปฏิบัติงานการจัดให้มีการวางแผนปรับปรุง ปรับเปลี่ยน
บุรณะ ทรัพยากรกายภาพส่วนกลาง

6. การจัดให้มีระบบการปฏิบัติงาน

7. การจัดให้มีมาตรฐานการปฏิบัติงาน และเกณฑ์วัดผลงาน

8. การจัดให้มีระบบติดตามและประเมินผล

9. การจัดให้มีการพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพอย่างต่อเนื่อง

บัณฑิต จุลาสัย และ เสริชย์ โชติพานิช (2547) หลักการจัดการพื้นที่ตามหลักการ
บริหารทรัพยากรอาคาร การบริหารจัดการพื้นที่ว่างกึ่งสาธารณะ ผู้วิจัยได้ใช้แนวคิดของการบริหาร
จัดการทรัพยากรกายภาพ (facility management) ที่จะต้องอาศัยความรู้ทั้งในด้านการออกแบบ
การดูแล ซ่อมบำรุงและ การบริหารจัดการ เพื่อทำให้เกิดการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ และ
ตอบสนองนโยบายของ องค์กรตลอดจนใช้ทรัพยากรให้เกิดคุณค่ามากที่สุด (การบริหารจัดการพื้นที่
ให้ได้ประโยชน์สูงสุด ไม่ได้หมายถึงการใช้พื้นที่ทั้งหมดในการทำให้เกิดรายได้แต่หมายถึงการใช้พื้นที่
ให้เกิดประสิทธิภาพเพื่อสนองตอบความต้องการ และกระบวนการของ องค์กรนั้น ๆ (ปริญาญา เจริญ
บัณฑิต, 2549) การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพอาศัยหลักการที่สำคัญ 3 ส่วนด้วยกัน คือ
บุคคล (people) พื้นที่ (place) และกระบวนการ (process) ส่วนเพื่อให้เกิดการบริหารจัดการ
ทรัพยากร กายภาพที่มีประสิทธิภาพสูงสุด

เสริชย์ โชติพานิช (2549) หลักการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ Facility
Management หมายถึงกระบวนการบริหารและจัดการทรัพยากรกายภาพ เพื่อให้ทำงานตอบสนอง
ความต้องการ และกิจกรรมขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ผลในการเพิ่มศักยภาพ การ
ทำงาน การเพิ่มผลผลิตและความสามารถในการแข่งขันขององค์กร 8 หลักการ พื้นฐานในการ
ปฏิบัติงานของการบริหารทรัพยากรกายภาพ คือ การบริหารจัดการ และการใช้ทรัพยากรกายภาพ
ซึ่งได้แก่ อาคารสถานที่ รวมทั้งพื้นที่อาคารทั้งภายในและภายนอก ต้องมีการวางแผน รวมทั้งมี
กำหนดแนวทางและยุทธศาสตร์ ที่ชัดเจน เพื่อให้การดำเนินการจัดการ อันประกอบด้วย การกำกับ
ควบคุม ดูแล การปฏิบัติงานและงานบริการอาคารต่าง ๆ เช่น การดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร
การรักษาความปลอดภัย การรักษาความปลอดภัย และการกำกับการใช้ประโยชน์ ทรัพยากรกายภาพ
สามารถเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยใช้เป้าหมาย การดำเนินกิจการขององค์กรเป็น
ศูนย์กลางของการดำเนินการ ทั้งนี้การบริหารทรัพยากรกายภาพ มุ่งเน้นผลการปฏิบัติงานที่การสร้าง

และรักษาประสิทธิภาพการทำงานและความสามารถในการรองรับการใช้งานของอาคาร และระบบประกอบอาคาร ระดับค่าใช้จ่ายด้านอาคารสถานที่ที่เหมาะสมคุ้มค่า อัตราการใช้ประโยชน์สูงสุดในการใช้ทรัพยากรกายภาพ ความปลอดภัยและความพึงพอใจของผู้ใช้อาคาร รวมทั้งการเป็นส่วนสำคัญของการเพิ่มขึ้นของผลผลิตการทำงานของพนักงาน และผลสัมฤทธิ์ตามเป้าหมายขององค์กรเจ้าของทรัพยากร กายภาพนั้น

พงศธร เจริญรอกฤษฎ์ (2556) ระบบบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ (Facility management) ระบบบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ เป็นองค์ความรู้ใหม่ ที่เกิดจากปัญหา การใช้ และการดูแลรักษาอาคาร การพัฒนาของเทคโนโลยี และเทคโนโลยีสารสนเทศ ด้วยค่าใช้จ่ายที่มากขึ้น ในขณะที่งบประมาณขององค์กรมีจำกัด รวมถึงปัญหาด้านการดูแลรักษาอาคารสถานที่ ที่ส่งผลกระทบต่อการใช้งาน ความงาม และสภาพแวดล้อม ความเป็นมาองค์ความรู้นี้เกิดขึ้นโดยมีรากฐานจากงานด้านอาคารสถานที่ เฉพาะช่วงเวลาภายหลังเข้าใช้อาคาร ได้แก่ งานดูแลรักษาอาคาร (Building operation and maintenance) งานจัดการอาคาร (Building management) และงานจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property management) ซึ่งแต่เดิมงาน เหล่านี้ถูกแบ่งแยกความรับผิดชอบออกจากกัน การทำงานส่วนใหญ่ เป็นลักษณะเชิงเทคนิคระยะสั้นและดำเนินการตามคำสั่งเฉพาะเรื่อง

2.2 แนวคิดทฤษฎีประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ

การบริหารจัดการอาคารสถานที่ (Facility Management) เป็นงานบริหารจัดการสมัยใหม่ที่เข้ามา (Building Management) ซึ่งครอบคลุมถึงประสิทธิภาพของการปฏิบัติงาน การลงทุน สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม เป็นการบริหารทรัพย์สินเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดถูกต้องตามมาตรฐานและชำนาญในสายงานระบบ ที่สำคัญการให้บริการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพมาตรฐาน เพื่อความพึงพอใจสูงสุดของผู้พักอาศัยในบริหารทรัพย์สิน และทรัพย์สินอื่นๆ ตามลักษณะงานของการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพบุคลากรที่เกี่ยวข้องมีภารกิจตั้งแต่ การวางแผน ควบคุม ประเมินผล รวมทั้งการจัดระบบฐานข้อมูลและการตรวจสอบด้วยความเชี่ยวชาญและประสบการณ์มาดำเนินการในทุกๆ ด้าน เพื่อตอบสนองต่อการใช้งานอาคาร ก่อให้เกิดประสิทธิภาพ และประโยชน์สูงสุดเหมาะสมและสอดคล้องต่อนโยบายให้มากที่สุด

การบริหารจัดการอาคารสถานที่ถือเป็นการทำงานที่ทดแทนการเข้ามาดูแลอาคารสถานที่ในแบบเดิม ซึ่งได้แก่ งานดูแลรักษาอาคาร (Building Operation and Maintenance) งานจัดการอาคาร (Building Management) และยังครอบคลุมไปถึงการควบคุมประสิทธิภาพของกาปฏิบัติงาน การลงทุน สภาพแวดล้อมที่เหมาะสมภายในโครงการด้วยลักษณะงานของการบริหารจัดการสถานที่ที่มีตั้งแต่ การวางแผนควบคุม ประเมินผล รวมทั้งการจัดระบบฐานข้อมูลและการตรวจสอบ ดังนั้นใน

การบริหารจัดการอาคารจึงต้องมีทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์มาดำเนินการในแต่ละด้าน เพื่อตอบสนองต่อการใช้สอยอาคารให้เกิดประโยชน์สูงสุด เหมาะสม และสอดคล้องกับนโยบายขององค์กรให้มากที่สุด

หลักการของ Facility Management ที่เป็นแนวคิดหลัก ๆ คือ การเปลี่ยนปัญหาให้เป็นความพอใจใช้การบริหารจัดการอาคารแบบครบวงจร (Total Facility Management) การบริหารอาคารแบบครบวงจร การบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการ การนำระบบบริหารงบประมาณมาใช้ในการบริหารจัดการอาคาร การใช้ระบบ Facility Management ในงานบริหารจัดการอาคารพักอาศัย เป็นต้น

ประโยชน์ของการบริหารจัดการอาคารแบบครบวงจร

1. การจัดการข้อมูลอาคารอย่างเป็นระบบ
2. Energy Management และกรณีศึกษาทางด้านการจัดการพลังงาน
3. Service Quality กับการบริหารจัดการอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ
4. งานดูแลบำรุงรักษางานระบบประกอบอาคาร
5. การวางแผนการการบำรุงรักษาแบบใหม่ โดยพิจารณาจากอายุการใช้งาน
6. จัดการสถานการณ์วิกฤตด้วย Crisis Management
7. แนวทางปฏิบัติในการบริหารจัดการคุณภาพงานบริการอาคาร
8. ความปลอดภัยในอาคาร Building Safety
9. จัดการความเสี่ยงด้วยการบริหารความเสี่ยง

2.2.1 นิยามประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ

การบริหารทรัพยากรกายภาพที่มีประสิทธิภาพเป็นสหความรู้ที่ใช้ในการจัดกาที่ว่าง โครงสร้างพื้นฐาน ครอบคลุมกิจกรรมหลายด้านที่เกิดขึ้นในอาคาร และส่งเสริมการปฏิบัติงานหลักขององค์กร เช่น ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสื่อสารและการจัดเก็บข้อมูล และงานทำความสะอาด เป็นต้น การบริหารทรัพยากรกายภาพเป็นการบูรณาการการทำงานต่าง ๆ ในองค์กรเพื่อให้ได้มาซึ่งบริการต่างๆที่จำเป็นการส่งเสริมศักยภาพของกิจกรรมหลักขององค์กรให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งในด้านการเพิ่มผลผลิต การลดค่าใช้จ่ายของการปฏิบัติงานในระยะยาว และความได้เปรียบทางการตลาดขององค์กร ซึ่งแนวคิดเกี่ยวกับประสิทธิภาพจะหมายถึงความสามารถในการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ให้สำเร็จลุล่วงตามจุดมุ่งหมายที่วางไว้ โดยใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดคุ้มค่า และเกิด

ประโยชน์มากที่สุด โดยหลักการบริหารที่มีประสิทธิภาพ ประกอบไปด้วย การมีระบบประเมินผลงาน โดยยึดเป้าหมายเป็นเกณฑ์วัดความสำเร็จของการทำงาน การมีความยืดหยุ่นในการบริหาร การมีการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีสารสนเทศอย่างคุ้มค่า การเสริมสร้างบรรยากาศในการทำงานบนความหลากหลายของวัฒนธรรม การมีโครงสร้างตำแหน่งงานเหมาะสมกับบุคลากร และการให้ความสำคัญกับการทำงานเป็นทีม มีการร่วมมือระหว่างบุคคล แผนก เพื่อให้การทำงานขับเคลื่อนไปได้ด้วยดี ตามพจนานุกรมราชบัณฑิตยสถาน ได้ให้ความหมายของประสิทธิภาพไว้ว่า ประสิทธิภาพ หมายถึงความสามารถที่ทำให้เกิดผลในการงาน ซึ่งโดยส่วนใหญ่ประสิทธิภาพ จะใช้ควบคู่กับคำว่า ประสิทธิผล เพราะเมื่อปฏิบัติการ หรือดำเนินการตามกระบวนการ จะเกิดผลจากการปฏิบัติ

เสรีย์ โชติพานิช (2549) กล่าวถึงหลักการบริหารทรัพยากรกายภาพว่าหมายถึงกระบวนการบริหาร และจัดการทรัพยากรกายภาพ เพื่อให้ทำงานตอบสนองความต้องการ และกิจกรรมขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ผลในการเพิ่มศักยภาพการทำงาน การเพิ่มผลผลิต และความสามารถในการแข่งขันองค์กร

ดวงเดือน บุญประเสริฐ (2553) กล่าวถึงการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพจะมีปัจจัยนำเข้า กระบวนการดำเนินการ และผลลัพธ์จากการดำเนินงาน กระบวนการบริหารงานที่มีคุณภาพ ได้แก่ ปัจจัยนำเข้า คือ ความต้องการของลูกค้า มีข้อบ่งชี้ที่ชัดเจน วัดและประเมินตามข้อบ่งชี้ได้ นอกจากนี้ ยังต้อง ให้ความสำคัญต่อปัจจัยสนับสนุนอื่น ๆ ส่วนกระบวนการดำเนินงาน มีการออกแบบ กระบวนการดำเนินงานทุกขั้นตอน ให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีระบบการควบคุมงาน การวางแผนการดำเนินงาน การกำหนดความรับผิดชอบและหน้าที่อย่างชัดเจนจะเกิดประสิทธิภาพ และส่งผลลัพธ์จากการดำเนินงานที่มีต่อลูกค้า

สรุปประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่ประกอบด้วยกระบวนการต่าง ๆ ได้แก่ กระบวนการที่เกิดจากการวางแผน (Plan) การลงมือปฏิบัติตามแผน (Do) การตรวจสอบ (Check) และการปรับปรุงการดำเนินงานอย่างเหมาะสม (Active) จะเป็นวงจรสู่การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพที่มีประสิทธิภาพ และเพิ่มประสิทธิผลเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับ ผู้รับบริการ และผู้เกี่ยวข้องดังนั้นการดำเนินการที่สอดคล้องกับแผนปฏิบัติการจะเป็นเส้นทางที่นำไปสู่ความสำเร็จบรรลุตามเป้าหมายที่วางไว้

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับประสิทธิภาพ

ประสิทธิภาพเป็นความสามารถในการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ให้สำเร็จลุล่วงตามจุดมุ่งหมายที่วางไว้ โดยใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดคุ้มค่าและเกิดประโยชน์มากที่สุด โดยหลักการบริหารที่มีประสิทธิภาพ ประกอบไปด้วย การมีระบบประเมินผลงาน โดยยึดเป้าหมายเป็นเกณฑ์วัดความสำเร็จของการทำงาน การมีความยืดหยุ่นในการบริหาร การมีการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีสารสนเทศอย่าง

คุณค่า การเสริมสร้างบรรยากาศในการทำงานบนความหลากหลายของวัฒนธรรม การมีโครงสร้าง ตำแหน่งงานเหมาะสมกับบุคคลากร และการให้ความสำคัญกับการทำงานเป็นทีม มีการร่วมมือระหว่างบุคคล แผนก เพื่อให้การทำงานขับเคลื่อนไปได้ด้วยดี ตามพจนานุกรมราชบัณฑิตยสถาน ได้ให้ความหมายของประสิทธิภาพไว้ว่า ประสิทธิภาพหมายถึงความสามารถที่ทำให้เกิดผลในการงาน ซึ่งโดยส่วนใหญ่ประสิทธิภาพ จะใช้ควบคู่กับคำว่าประสิทธิผล เพราะเมื่อปฏิบัติการ หรือดำเนินการ ตามกระบวนการ จะเกิดผลจากการปฏิบัติ

2.3 แนวคิดทฤษฎีคุณภาพชีวิต

องค์การอนามัยโลก ให้ความหมายว่าคุณภาพชีวิต เป็นการรับรู้ความพึงพอใจ และสถานะของบุคคลในการดำรงชีวิตในสังคม โดยจะสัมพันธ์กับเป้าหมาย และความคาดหวังของตนเอง ภายใต้บริบทของวัฒนธรรม ค่านิยม มาตรฐานของสังคม และสิ่งอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สวัสดิการ และบริการในด้านต่าง ๆ ตลอดจนลักษณะทางการเมืองการปกครองในสังคมที่อาศัยอยู่และสามารถประเมินคุณภาพชีวิตในด้านวัตถุวิสัย (Objective Approach) และด้านจิตวิสัย (Subjective Approach) (The WHOQOL group, 1994) “คุณภาพชีวิตเป็นแนวคิดหลายมิติที่มีการผสมผสานทั้งด้านร่างกายและจิตใจ มีความเป็นอิสระ มีความสัมพันธ์ทางสังคม สิ่งแวดล้อม และด้านความเชื่อส่วนบุคคล ภายใต้วัฒนธรรม ค่านิยม และเป้าหมายในชีวิตของแต่ละบุคคล”

องค์การศึกษาศาสตร์และวัฒนธรรมแห่งสหประชาชาติ (United Nations Educational Scientific and Cultural Organization [UNESCO], 1981) ได้ให้ความหมายคุณภาพชีวิตไว้ว่า “คุณภาพชีวิตเป็นความรู้สึกของการอยู่อย่างพึงพอใจต่อองค์ประกอบต่าง ๆ ของชีวิต การดำรงชีวิตอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี มีความสุข มีความสมบูรณ์ ทั้งร่างกาย และจิตใจ สามารถใช้ศักยภาพส่วนบุคคลสร้างสรรค์พัฒนาตนเอง และสังคมให้อยู่รวมกันได้อย่างสันติสุข”

ยุทธศาสตร์การพัฒนาคุณภาพชีวิตของข้าราชการพลเรือนสามัญ พ.ศ. 2554 ถึง พ.ศ.2556 กล่าวถึงคุณภาพชีวิตมีบทบาทสำคัญทั้งในด้านความผาสุกของมนุษย์ในการดำรงชีวิตและการสร้างผลงานที่มีคุณค่าเรื่องความสุขและคุณภาพชีวิต ไม่ใช่เป็นเรื่องใหม่ ความสุขของชีวิตได้มีการกล่าวกันมาตั้งแต่ยุคอริสโตเติล แต่ก็เป็นความหมายในเชิงจริยธรรม ซึ่งเป็นความหมายที่ได้รับอิทธิพลแนวความคิดของทางตะวันตก ในการให้ความหมายในเชิงระบบของความสุข อริสโตเติลได้ชี้ให้เห็นถึงแนวทางที่นำไปสู่ความผาสุกหรือที่เรียกว่า Eudemonia ซึ่งต่อมาได้เปลี่ยนให้เป็นคำศัพท์สมัยใหม่คือ Happiness และได้นำมาหลอมรวมเข้ากับความคิดของนักปรัชญาตะวันตก

มาสโลว์ได้ทำการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับแรงจูงใจในการแสดงพฤติกรรมของมนุษย์และได้พัฒนาทฤษฎีลำดับขั้นความต้องการของมนุษย์ (Maslow' Hierarchy of Needs Theory) สรุปได้ว่าพฤติกรรมของมนุษย์มีรากฐานมาจากความต้องการ ซึ่งในเบื้องต้นลำดับไว้เป็น 5 ระดับ เมื่อมนุษย์

ได้รับการตอบสนองความต้องการในขั้นต้นแล้ว ก็จะมีผลปรารถนาในขั้นสูงขึ้นไปตามลำดับ แต่ถ้าความต้องการนั้นยังไม่ได้การตอบสนอง ก็จะเกิดความเครียด นำไปสู่แรงกระตุ้นให้เกิดแรงขับเคลื่อนหาวิธีการ หรือแสดงพฤติกรรมที่นำไปสู่ผลลัพธ์ที่ต้องการเพื่อลดความตึงเครียดหรือตอบสนองความพึงพอใจนั้น การที่ผู้บริหารองค์กรภาครัฐเข้าใจเรื่องพฤติกรรม และความต้องการของมนุษย์จะช่วยให้สามารถสร้างเหตุปัจจัยเพื่อส่งเสริมให้บุคลากร มีพฤติกรรมที่พึงปรารถนา ซึ่งเป็นประโยชน์ทั้งในส่วนของ การเพิ่มประสิทธิภาพขององค์กร การให้บริการแก่ประชาชน และบุคลากร ทำงานอย่างมีความสุข และมีแรงจูงใจที่จะพัฒนาตนเอง และทำงานอย่างเต็มศักยภาพ

2.3.1 นิยามศัพท์คุณภาพชีวิต

การดำรงชีวิตของมนุษย์ที่ประกอบด้วยปัจจัยหลาย ๆ ชนิดที่ทำให้ทั้งร่างกาย และจิตใจ ก่อเกิดความสุข ความปลอดภัย ความมีสิทธิในการดำรงอยู่ คุณภาพชีวิตจึงหมายถึง คุณภาพและมีความสุข การมองคุณภาพชีวิตจากคนต่างเพศ ต่างอายุ ต่างกลุ่ม ต่างสังคม ต่างวัฒนธรรม ต่างเศรษฐกิจ และต่างเป้าหมายอาจจะมีคุณภาพชีวิตที่เหมือน หรือแตกต่างกันได้ ซึ่งต้องอาศัยปัจจัยที่เข้ามาส่งผลต่อบุคคลนั้น ๆ ดังนี้

คุณภาพชีวิต หมายถึงการดำรงชีวิตของมนุษย์ในระดับที่เหมาะสมและมีความพึงพอใจต่อความเป็นอยู่ในสภาพปัจจุบัน ไม่ขาดแคลนปัจจัยพื้นฐาน ในสังคมหนึ่ง ๆ ในช่วงเวลาหนึ่งอาจหมายถึงปัจจัยต่าง ๆ ด้วย เช่นปัจจัยด้านที่อยู่อาศัย ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ สังคม สภาพแวดล้อม และปัจจัยด้านสุขภาพอนามัย

คุณภาพชีวิต หมายถึงความสมบูรณ์ทางร่างกาย จิตใจ สติปัญญา และจะต้องอยู่ในสิ่งแวดล้อมที่ดี มีครอบครัวและสังคมที่ดี เพื่อฝึกอบรมตนเองให้ช่วยเหลือตนเอง และมีส่วนร่วมในกิจกรรมของสังคม

พวงทอง ไกรพิบูลย์ กล่าวว่าคุณภาพชีวิต หรือ ย่อในภาษาอังกฤษว่า QOL/คิวโอแอล โดยทั่วไป หมายถึง ภาวะความเป็นอยู่ที่ดี (Well being) ทั้งของตนเอง (ทั้งด้านร่างกาย และจิตใจ) และของสังคม ทั้งนี้ครอบคลุมไปถึง ความปลอดภัย สิทธิ และเสรีภาพ

วัลลภา เขยบัวแก้ว อ้างในพวงทอง ไกรพิบูลย์ (2560) ที่สรุปว่าคุณภาพชีวิตเป็นภาวะความเป็นอยู่ที่ดีทั้งของตนเอง (ทั้งด้านร่างกาย และจิตใจ) และของสังคม ทั้งนี้ครอบคลุมไปถึง ความปลอดภัย สิทธิเสรีภาพ ส่วนในทางการแพทย์มองคุณภาพชีวิตว่าหมายถึง สภาพร่างกาย และจิตใจที่มั่นคงแข็งแรง มีความพอใจ สุขใจ สุขกาย และมีความสุขสงบ ทั้งนี้คุณภาพชีวิตจะถูกคุกคามด้วยโรค และภาวะผิดปกติต่าง ๆ ของร่างกายและจิตใจ และศาสตราจารย์ นายแพทย์ชัชวาล โอสถานนท์ (2560) กล่าวว่าคุณภาพชีวิต เป็นคุณภาพของ สังคม เศรษฐกิจ การศึกษาการเมือง และศาสนา

David Phillips (2017) กล่าวถึงคุณภาพชีวิตครอบคลุม การอยู่ดีมีสุข ความพึงพอใจในชีวิต และความสุข

สมชาย ศรีวิรัตน์ (2556) กล่าวว่าคุณภาพหรือความผาสุกของชีวิต ย่อมเป็นสิ่งที่ปรารถนาของทุกคน และสังคม เพื่อให้การดำรงอยู่มีความสุข สงบร่วมกัน ดังนั้นการพัฒนาคุณภาพชีวิต จึงเป็นการพัฒนาที่เริ่มต้นจากการพัฒนาตนเอง เพื่อให้มีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ปรับปรุงการดำเนินชีวิตให้สอดคล้องและรองรับกับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

จากนิยามศัพท์คุณภาพชีวิตสรุปได้ว่าความสุข ความเป็นอยู่อยู่ดีมีสุข ของบุคคลและสังคม ที่มีบริบทของ สังคม สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ การศึกษาการเมือง และศาสนา สุขภาพ การศึกษา สวัสดิการ สิ่งแวดล้อมทางกายภาพ รายได้ การมีงานทำ ความเสมอภาค เทคโนโลยี ความผูกพันในสังคมมาเกี่ยวข้อง จะมีองค์ประกอบของคุณภาพชีวิตส่วนหลักที่มีความหมายเหมือนกัน และอาจจะมีองค์ประกอบบางอย่างที่มีความแตกต่างกัน ขึ้นกับความแตกต่างระหว่างบุคคล บริบทปัจจัยสภาพแวดล้อมแหล่งพื้นที่อาศัย สภาพแวดล้อม และสิ่งแวดล้อม

2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

วัชรกร มยุรีและ เกิดศิริ เจริญวิศาล (2561) กล่าวถึงการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ (Facility Management) เป็นวิทยาการที่ถูกคิดขึ้นในช่วงกลางทศวรรษที่ 20 ในประเทศสหรัฐอเมริกา เนื่องจากการขยายตัวของสังคมเมือง และความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มมากขึ้นจากระบบการขนส่งที่ดี ทำให้ปริมาณของอาคารและชุมชนเมืองขยายตัวอย่างรวดเร็ว เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจต่าง ๆ (วิจิตรบุษบา มารมย์, 2002) ประเด็นสำคัญที่ส่งผลตามมาตั้งแต่ปี ค.ศ. 1980 คือ การจัดการทรัพยากรทางกายภาพอย่างยั่งยืนย่อมส่งผลกระทบต่อ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การสร้างผลประโยชน์และประสิทธิภาพให้องค์กร ส่งผลให้เกิดความสามารถในการลดต้นทุน รวมถึงทำให้องค์กรมีความยืดหยุ่นด้านการจัดการที่สูงขึ้น ยิ่งไปกว่านั้นยังนำไปสู่การปรับปรุงคุณภาพ และสนับสนุนโอกาสทางการแข่งขันให้กับองค์กร (Alexander, 1994; Musgrave & Koukiasa, 2011) นอกจากนี้ การจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่ประสบความสำเร็จจะนำไปสู่ประสิทธิภาพการทำงานที่ดี ยิ่งขึ้นขององค์กร เพิ่มมูลค่าของผลิตภัณฑ์และบริการ ช่วยลดต้นทุน และสร้างผลกระทบต่อ เศรษฐกิจและสังคมในระยะยาว (Musgrave & Koukiasa, 2011; Patanapiradej, 2006) อย่างไรก็ตามยังมีการศึกษา ว่าการลงทุนในการจัดการทรัพยากรทางกายภาพอาจถือเป็นอุปสรรคมากกว่าที่เป็นค่าใช้จ่ายที่ทำให้เกิดประสิทธิภาพต่อองค์กร (Fenwick, 2007; Musgrave & Koukiasa, 2011; Searcy, 2009)

อรุณ ศิริจานุสรณ์ (2555) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการออกแบบ และบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ กรณีศึกษาโรงแรมราคาประหยัดในเขตจังหวัดแนวพื้นที่เศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก ตาม

ทฤษฎีหลักที่เป็นภาพรวมของการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ ตามการบัญญัติของ Facilities Management Institute มาตรฐานของ Building Owners and Managers Institute International (BOMI) รวมทั้งการศึกษาของ บัณฑิต จุลาสัย เสริชัย โชติพานิช(2547, น.7-15) ซึ่งเป็นหลักการของการจัดการทรัพยากรทางกายภาพในอาคารที่ใช้กันทั่วไปประกอบด้วย 3 ส่วนหลัก ๆ คือหลัก 3Ps ซึ่งประกอบไปด้วย บุคคล (People) กระบวนการทำงาน (Process) และ อาคารสถานที่ (Place) 1. บุคคล (People) หมายถึงผู้ใช้อาคารต่าง ๆ ซึ่งทำหน้าที่ ตำแหน่ง บทบาท ในองค์กร ทั้งที่เป็นพนักงานภายใน องค์กรและลูกค้าที่เข้ามาใช้งาน ให้ความพึงพอใจที่มาใช้สถานที่นั้น อันทำให้เกิดผลอันคุ้มค่า ประสิทธิภาพ ตลอดจนการเจริญเติบโตและมั่นคงในชีวิตการทำงาน 2. งาน (Process) หมายถึง กิจกรรม ธุรกิจ ธุรกรรม หรือกระบวนการการทำงานที่เกิดขึ้นในพื้นที่องค์กรนั้น รวมไปถึงการใช้ประโยชน์ในส่วนต่าง ๆ ของอาคารทั้งในเวลา และนอกเวลาทำงานปกติ เพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้อย่างถูกต้อง เช่นงานเอกสาร การสื่อสาร การสัญจร เป็นต้น 3. อาคารสถานที่ (Place) การควบคุมดูแลลักษณะทางกายภาพ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สิ่งอำนวยความสะดวก ของอาคารที่เกี่ยวข้องกับการทำงานภายในอาคาร ซึ่งต้องมีบรรยากาศสดใส น่าทำงาน สะอาด มีแสงและอุณหภูมิที่พอเหมาะต่อการใช้งานในอาคารมีประสิทธิภาพ สะดวกรวดเร็วปลอดภัย และมีบริการที่ดีมีคุณภาพมาตรฐาน

สุรเดช เต็มเจิม (2551) ศึกษาวิธีบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านแถวกรณีศึกษา 13 โครงการบ้านแถวในเขตกรุงเทพมหานคร จากการศึกษาพบว่าหมู่บ้านกรณีศึกษามีลักษณะทางกายภาพเป็นแถว ขนาดเล็ก และขนาดกลางวิธีการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแบบบ้านแถว พบ 2 รูปแบบ ได้แก่วิธีการที่ 1 จัดจ้างบริษัท บริหารเอกชนมาดำเนินการ พบ 4 หมู่บ้าน โดยคณะกรรมการให้นโยบายกับบริษัทบริหารเอกชนในการควบคุม ดูแลการให้บริการสาธารณะ และระบบสาธารณูปโภค วิธีการที่ 2 คณะกรรมการบริหารดำเนินการเองพบ 9 หมู่บ้านโดยเป็นผู้ควบคุมดูแล ส่วนการบริการบำรุงรักษา และซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภค และการให้บริการสาธารณะดำเนินการจัดจ้าง บริษัทเอกชน จากผลการวิจัยมีข้อสังเกตว่าทำเลที่ตั้ง และขนาดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่มีความสัมพันธ์กับวิธีบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างชัดเจน ทั้งนี้การเลือกวิธีการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างชัดเจน ทั้งนี้การเลือกวิธีการบริหารควรให้สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพ ความต้องการ และข้อจำกัดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นสำคัญ แทนการเลือกตามอย่างของหมู่บ้านอื่น

จักรพงษ์ เกะเย็น (2554) ศึกษาคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ในเขตกรุงเทพมหานคร: ศึกษากรณีโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องอาคารแฟลตเช่าผลการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง อาคารแฟลตเช่า มีคุณภาพชีวิตโดยรวมอยู่ในระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.11) สำหรับผลการศึกษาคูณภาพชีวิตรายด้าน พบว่า คุณภาพชีวิต

ใน 3 ด้าน ได้แก่ คุณภาพชีวิตด้านร่างกาย คุณภาพชีวิตด้าน จิตใจ และคุณภาพชีวิตด้าน ความสัมพันธ์ทางสังคม อยู่ในระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.65, 3.47, 3.14 ตามลำดับ) มีเพียง คุณภาพชีวิตด้านสิ่งแวดล้อมเพียงด้านเดียวที่อยู่ในระดับไม่ดี (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.31) สำหรับการศึกษา ตัวแปรอิสระที่ 8 มีความสัมพันธ์กับคุณภาพชีวิต ซึ่งประกอบด้วย ปัจจัยด้านข้อมูลพื้นฐาน ปัจจัยด้าน สัมพันธภาพครอบครัว และปัจจัยด้านการสนับสนุนทางสังคมโดยมีตัวแปรอิสระทั้งหมด 19 ตัวแปร พบว่า มีตัวแปรอิสระ 9 ตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับ คุณภาพชีวิต ดังนี้ 5 ระดับการศึกษาและการ สนับสนุนทางสังคมจากสมาชิกครอบครัว มีความสัมพันธ์เชิงบวกกับคุณภาพชีวิตในระดับปานกลาง และส่วนของการรายได้รวมครัวเรือน การมีกิจกรรมร่วมกันในครอบครัว การมีความรัก ความเคารพ และ นับถือต่อกัน การมีส่วนร่วมในการปรึกษาหรือตัดสินใจเรื่องสำคัญของครอบครัว การอยู่ร่วมกันอย่าง สงบสุขและแก้ปัญหา (4) ขัดแย้งด้วยเหตุผล การสนับสนุนทางสังคมจากเพื่อน เพื่อนบ้าน และการ สนับสนุนทางสังคม จากญาติพี่น้อง มีความสัมพันธ์เชิงบวกกับคุณภาพชีวิตในระดับต่ำสำหรับการ อธิบายความผันแปรของคุณภาพชีวิตพบว่า การสนับสนุนทางสังคมจาก ครอบครัว ระดับการศึกษา และรายได้รวมครัวเรือนสามารถร่วมอธิบายความผันแปรของ คุณภาพชีวิตได้ร้อยละ 17.1

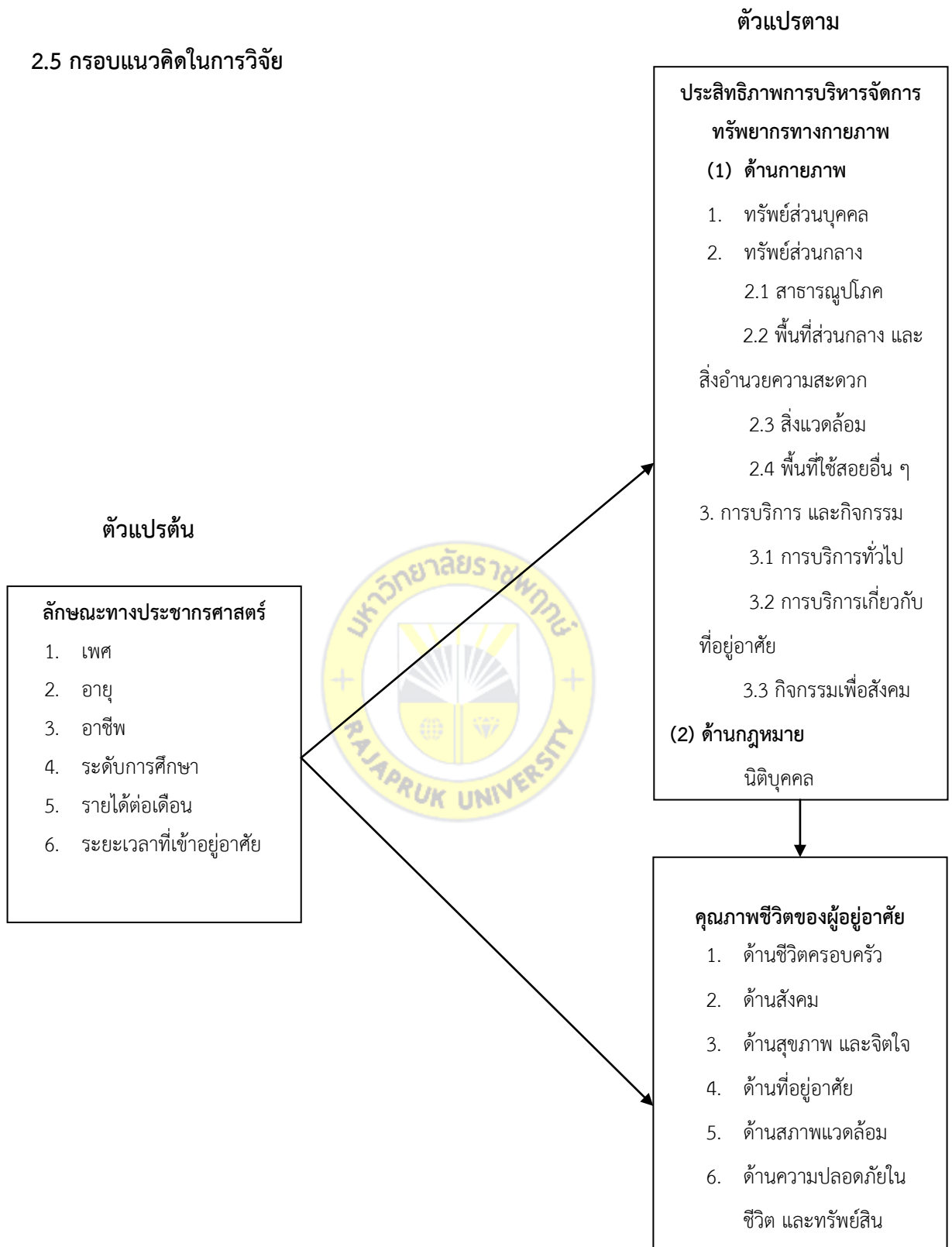
เกษม โปธิพันธุ์ (2555) ศึกษาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรบางเขน (คลองถนน) ผลการวิจัยพบว่า 1. ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรบางเขน (คลองถนน) มีคุณภาพ ชีวิตในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลางและเมื่อพิจารณารายด้านพบว่าด้านชีวิตครอบครัวและสังคม มี ค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก ส่วนด้านอื่นๆ อยู่ในระดับปานกลาง โดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ยจากมากไปหา น้อยคือ ด้าน สุขภาพและจิตใจ ด้านที่อยู่อาศัย และสภาพแวดล้อม และด้านความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน 2. ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรบางเขน (คลองถนน) ที่มีเพศ อายุ และ การศึกษา มีคุณภาพชีวิตไม่แตกต่างกัน ส่วนผู้อยู่อาศัยที่มีสถานภาพ รายได้ และอาชีพ มีคุณภาพ ชีวิตแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 3. ผลการศึกษาความสัมพันธ์ พบว่า ปัจจัยด้าน การพัฒนาชุมชนมีอิทธิพลในทางบวกกับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรบางเขน (คลองถนน)

ไอริณ ภาณุวัฒน์วนิชย์ (2557) ศึกษาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยที่เกิดจากพื้นที่สีเขียว ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง กรณีศึกษาโครงการเพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์ และโครงการ เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ ผลการวิจัยพบว่าองค์ประกอบที่ส่งผลต่อการเข้าใช้พื้นที่ และมีส่วนเสริมคุณภาพชีวิตมากที่สุด ได้แก่ ต้นไม้และพืชพรรณ, สนามหญ้า, ตำแหน่งที่ตั้ง และ ทางเดิน โดยพบว่าผู้ใช้พื้นที่สีเขียวหนาแน่นที่สุดในวันเสาร์ - อาทิตย์ 17.00 - 20.00 น. ผู้อยู่อาศัย ในโครงการ PP-RTB มีระยะทางระหว่างบ้านถึงสวนสาธารณะไกลกว่า แต่มีระยะทางระหว่างบ้านถึง สวนหย่อมใกล้กว่าผู้อยู่อาศัยโครงการ PP-RP พบกิจกรรมที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตในทั้ง 2 โครงการ รวม 14 กิจกรรม ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตทางด้านสุขภาพ, ด้านธรรมชาติ, ด้านครอบครัว และด้าน

สังคม สวนสาธารณะหลักและสวนขนาดกลางโครงการ PP-RTB พบกิจกรรมที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิตมากกว่าโครงการ PP – RP โดยกิจกรรมที่พบมากที่สุด คือกิจกรรมทางด้านนันทนาการกลางแจ้ง ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตมากที่สุดในด้านธรรมชาติ และด้านสุขภาพตามลำดับ ส่วนสวนหย่อมที่มีตำแหน่งที่ตั้งใกล้บ้านพบกิจกรรมมากกว่าสวนหย่อมที่ตั้งอยู่บริเวณอื่น สวนหย่อมโครงการ PP-RP มีกิจกรรมที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิตมากกว่า โครงการ PP-RTB โดยกิจกรรมที่พบมากที่สุด คือ กิจกรรมเกี่ยวกับเด็ก และสัตว์เลี้ยง ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตมากที่สุดในด้านธรรมชาติ และด้านครอบครัวตามลำดับ และเมื่อพิจารณาประกอบกับทัศนคติของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับคุณภาพชีวิต สรุปได้ว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการ PP-RTB มีคุณภาพชีวิตที่ดีกว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการ PP-RP การศึกษาพบว่าพื้นที่สีเขียวในโครงการส่งผลต่อคุณภาพชีวิตตรงตามวัตถุประสงค์ที่บริษัทฯ กำหนด พื้นที่สีเขียวประเภทสวนสาธารณะหลักส่งเสริมคุณภาพชีวิตมากที่สุด โดยพื้นที่สวนสาธารณะหลักแบบรวมขนาดใหญ่ส่งเสริมคุณภาพชีวิตมากกว่าแบบกระจาย เนื่องจากสะดวกต่อการเข้าใช้พื้นที่ และมีพื้นที่ในการทำกิจกรรมมากกว่า พื้นที่สวนสาธารณะหลักรวมทั้งสวนขนาดกลาง จึงควรตั้งอยู่ในบริเวณที่เข้าถึงได้สะดวกและรับรู้ได้ง่าย ส่วนพื้นที่สวนหย่อมควรตั้งอยู่ใกล้กลุ่มบ้าน เพื่อความสะดวกในการเข้าถึง และเอื้ออำนวยต่อการเกิดกิจกรรมที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ



2.5 กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 2.2 กรอบแนวคิดในการวิจัย

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยเรื่องประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย: กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 เป็นการวิจัยเชิงพรรณนา การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย โดยการวิจัยครั้งนี้จะทราบถึงการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย อีกทั้งยังสามารถนำไปเป็นแนวทางในการปรับปรุงแก้ไข และเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูง ซึ่งการศึกษานี้ผู้วิจัยได้กำหนดวิธีดำเนินการวิจัยตามหัวข้อดังนี้

- 3.1 ประชากรที่ใช้ในงานวิจัย
- 3.2 ตัวแปรมาใช้ในการวิจัย
- 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- 3.4 การสร้าง และการตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ
- 3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 ประชากรที่ใช้ในงานวิจัย

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้ คือผู้อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง (Plum Condo Phaholyothin 89) จำนวนทั้งสิ้น 3,000 คน ผู้วิจัยได้กำหนดกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้การแทนค่าสูตรคำนวณขนาดกลุ่มตัวอย่างของทาโรยามาเน่ ที่มีความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ยอมให้เกิดความคาดเคลื่อน 0.05 โดยใช้สูตร (Yamane.1973 อ้างถึงในธีรวุฒิ เอกะกุล, 2543) ได้จำนวนกลุ่มตัวอย่าง 353 คน

3.2 ตัวแปรมาใช้ในงานวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดตัวแปรของการศึกษา โดยแบ่งออกเป็น 2 ตัวแปร ได้แก่

1. ตัวแปรอิสระ ประกอบด้วย

1.1 เพศ ได้แก่ เพศชาย และเพศหญิง

1.2 อายุ ได้แก่ ต่ำกว่า 25 ปี , 25 ปี – 30 ปี , 31 – 40 ปี, 41 – 50 ปี , 51 – 60 ปี และ 60 ปีขึ้นไป

1.3 อาชีพ ได้แก่ รับราชการ , รัฐวิสาหกิจ , พนักงานบริษัทเอกชน , รับจ้างทั่วไป นิสิต นักศึกษา และอื่น ๆ โดยให้ระบุอาชีพ

1.4 ระดับการศึกษา ได้แก่ ต่ำกว่าปริญญาตรี ปริญญาตรี สูงกว่าปริญญาตรี อื่น ๆ โดยระบุระดับการศึกษา

1.5 รายได้ต่อเดือน ได้แก่ ต่ำกว่า 10,000 บาท , 10,000 บาท – 20,000 บาท, 20,001 – 30,000 บาท ,มากกว่า 30,000 บาทขึ้นไป

1.6 ระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย ได้แก่ น้อยกว่า 1 ปี, 1 ปี, 2 ปี และ 3 ปีขึ้นไป

2. ตัวแปรตาม มีดังต่อไปนี้

2.1 ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ ได้แก่ ด้านกายภาพ ประกอบด้วย ทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภค พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก สิ่งแวดล้อม พื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ การบริการ และกิจกรรม ประกอบด้วย การบริการทั่วไป การบริการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และกิจกรรมเพื่อสังคม ด้านกฎหมาย ประกอบด้วยนิติบุคคล

2.2 คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ได้แก่ ด้านชีวิตครอบครัว ด้านสังคม ด้านสุขภาพ และจิตใจ ด้านที่อยู่อาศัย ด้านสภาพแวดล้อม ด้านความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือในการวิจัย คือ แบบสอบถาม ที่มีลักษณะเป็นแบบประเมินค่า ตามแบบลิเคิร์ต (Likert Rating Scale) 5 ระดับ คือ 5 คือ เห็นด้วยมากที่สุด 4 คือ เห็นด้วยมาก 3 คือ เห็นด้วยปานกลาง 2 คือ เห็นด้วยน้อย และ 1 คือ เห็นด้วยน้อยที่สุด แบ่งออกเป็น 4 ตอนประกอบด้วย

ตอนที่ 1 ลักษณะทางประชากรศาสตร์ เป็นแบบตรวจสอบรายการ ได้แก่ เพศ อายุ อาชีพ ระดับการศึกษา รายได้ต่อเดือน ระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย

ตอนที่ 2 ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ เป็นแบบประเมินค่า 5 ระดับ ได้แก่ ด้านกายภาพ ประกอบด้วย (1) ทรัพย์สินส่วนบุคคล (2) ทรัพย์สินส่วนกลาง (3) การบริการ และกิจกรรม และด้านกฎหมาย

ตอนที่ 3 คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย เป็นแบบประเมินค่า 5 ระดับ ได้แก่ ด้านชีวิตครอบครัว ด้านสังคม ด้านสุขภาพ และจิตใจ ด้านที่อยู่อาศัย ด้านสภาพแวดล้อม ด้านความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน

โดยตอนที่ 2 และ 3 แบบสอบถามเป็นแบบประเมินค่า 5 ระดับ คือระดับไม่มีเลย มีระดับปานกลาง (พอใช้) มีระดับดี มีในระดับดีมาก โดยมีความหมายของระดับคะแนนดังนี้ (วิชิต อ้วน, 2548 หน้า 181)

ระดับคะแนน	ระดับความคิดเห็น
5	หมายถึง เห็นด้วยมากที่สุด
4	หมายถึง เห็นด้วยมาก
3	หมายถึง เห็นด้วยปานกลาง
2	หมายถึง เห็นด้วยน้อย
1	หมายถึง เห็นด้วยน้อยที่สุด

ตอนที่ 4 ข้อเสนอแนะอื่น ๆ เป็นแบบปลายเปิด

3.4 การสร้าง และตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ

1. การสร้างเครื่องมือ

การสร้างเครื่องมือมีขั้นตอน ดังต่อไปนี้

1.1 ศึกษา วิเคราะห์ และสังเคราะห์เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตที่ดีเพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดข้อคำถามให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2 สร้างข้อคำถามเพื่อเป็นเครื่องมือเก็บข้อมูลงานวิจัย

1.3 นำเครื่องมือให้ที่ปรึกษางานวิจัยพิจารณาตรวจสอบ ความถูกต้อง และความครอบคลุมข้อคำถาม กับวัตถุประสงค์การวิจัย รวมทั้งความเหมาะสมในการใช้ภาษา

1.4 นำเครื่องมือมาปรับปรุงตามข้อเสนอแนะของที่ปรึกษางานวิจัย

1.5 นำเครื่องมือไปให้ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 3 ท่าน คือ รองศาสตราจารย์ศิริ ภูพงษ์วัฒนา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เรวดี ศักยดุสธรรม และอาจารย์จุฑามาศ ชูจินดา ตรวจสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา โดยการหาค่าความสอดคล้องระหว่างข้อคำถามกับวัตถุประสงค์ (IOC) โดยเลือกข้อคำถามที่มีค่า IOC มากกว่า .50 และนำแบบสอบถามมาปรับแก้ตามคำแนะนำของผู้ทรงคุณวุฒิ

2. การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ

การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือมีขั้นตอน ดังนี้

2.1 การทดสอบความถูกต้องของเนื้อหา (Content Validity) เพื่อให้เนื้อหาทุกข้อครอบคลุมข้อมูลที่ต้องการตามวัตถุประสงค์การศึกษาที่กำหนดไว้ โดยนำเสนอแบบสอบถามกับที่เชี่ยวชาญจำนวน 3 ท่าน โดยคำนวณหาดัชนีความสอดคล้องระหว่างข้อคำถามกับจุดประสงค์ (Index of Item – Objective Congruence หรือ IOC) โดยทุกข้อมีค่าสูงกว่า .50 และ ดัชนีความสอดคล้องระหว่างข้อคำถามกับจุดประสงค์รวมทั้งสิ้น 0.9638

2.2 นำข้อคำถามมาปรับปรุงตามข้อเสนอแนะจากผู้เชี่ยวชาญ

2.3 นำเครื่องมือมาทดลองใช้กับกลุ่มประชากรจำนวน 30 คน โดยกลุ่มทดลองจะไม่เกี่ยวข้องกับกลุ่มประชากร เพื่อทดสอบความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม โดยพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์แอลฟา ของครอนบัทซ์ (Cronbach's Alpha Coefficient) (Cronbach.1990) พร้อมทั้งปรับปรุงข้อผิดพลาดเพื่อนำไปใช้ในการเก็บข้อมูลจริง ซึ่งผลการทดสอบพบว่า แบบสอบถามมีค่าความเชื่อมั่นในระดับดี (ค่า Cronbach's Alpha Coefficient เท่ากับ 0.931)

2.4 นำแบบสอบถามเก็บข้อมูลยังกลุ่มประชากรเป้าหมาย

3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ข้อมูลแบบทุติยภูมิ (Secondary Data)

ศึกษา วิเคราะห์ และสังเคราะห์เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง กับแนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพของที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดข้อคำถามให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย

2. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

ข้อมูลที่ได้มาจากแบบสอบถามซึ่งแจกไปทั้งหมดจำนวน 353 ชุด ซึ่งการเก็บรวบรวมข้อมูลอยู่ในช่วงปลายเดือนพฤษภาคม 2561 ถึงเดือนสิงหาคม 2561 โดยผู้วิจัยดำเนินการ ดังนี้

1. ติดต่อผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ Plum Condo Phaholyothin 89 ขอความร่วมมือในการแจกแบบสอบถาม

2. ติดต่อประสานงานกับดูแลโครงการ Plum Condo Phaholyothin 89 เพื่อเข้าไปแจกแบบสอบถาม และเก็บข้อมูล

3. เข้าเก็บ และรวบรวมข้อมูลโดยจะใช้เวลาตั้งแต่พฤษภาคม – สิงหาคม 2561

4. นำข้อมูลที่เก็บได้มาประมวลผล และอภิปรายผล

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลโดยการนำข้อมูลจากแบบสอบถาม และแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ตอนที่ 1 ลักษณะทางประชากรศาสตร์ เป็นแบบตรวจสอบรายการ ได้แก่ เพศ อายุ อาชีพ ระดับการศึกษา รายได้ต่อเดือน ระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย

ตอนที่ 2 ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ เป็นแบบประเมินค่า 5 ระดับ ได้แก่ ด้านทรัพย์สินส่วนบุคคล ด้านทรัพย์สินส่วนกลาง ด้านการบริการ และกิจกรรม

ตอนที่ 3 คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย เป็นแบบประเมินค่า 5 ระดับ ได้แก่ ด้านชีวิตครอบครัว ด้านสังคม ด้านสุขภาพ และจิตใจ ด้านที่อยู่อาศัย ด้านสภาพแวดล้อม ด้านความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน

ตอนที่ 4 ข้อเสนอแนะอื่น ๆ เป็นแบบปลายเปิด

การวิเคราะห์ข้อมูลตอนที่ 2 และตอนที่ 3 เป็นการหาค่าเฉลี่ย (\bar{X}) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) โดยตอนที่ 2 และตอนที่ 3 มีการกำหนดเกณฑ์คะแนนดังนี้ (วิจิต อุอัน, 2548 หน้า 181)

$$\begin{aligned} \text{ความกว้างของอันตรภาคชั้น} &= \frac{\text{คะแนนสูงสุด} - \text{คะแนนต่ำสุด}}{\text{จำนวนชั้น}} \\ &= \frac{5 - 1}{5} \\ &= 0.8 \end{aligned}$$

คะแนนเฉลี่ยการแปลความหมาย

4.21 – 5.00	เห็นด้วยมากที่สุด
3.41 – 4.20	เห็นด้วยมาก
2.61 – 3.40	เห็นด้วยปานกลาง
1.81 – 2.60	เห็นด้วยน้อย
1.0 – 1.80	เห็นด้วยน้อยที่สุด

3.7 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

1. แบบสอบถามตอนที่ 1 ลักษณะประชากรศาสตร์วิเคราะห์ด้วยการแจกแจงความถี่ และการหาค่าร้อยละ

2. แบบสอบถามตอนที่ 2 วิเคราะห์ลักษณะการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพที่มีประสิทธิภาพ ที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย วิเคราะห์ด้วยค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบน

มาตรฐาน และสถิติ t-test ใช้ทดสอบความแตกต่างหรือเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม และวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-way ANOVA) ในการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างที่มีมากกว่า 2 กลุ่ม

3. แบบสอบถามตอนที่ 3 วิเคราะห์คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย วิเคราะห์ด้วยค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และสถิติ t-test ใช้ทดสอบความแตกต่างหรือเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม และวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-way ANOVA) ในการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างที่มีมากกว่า 2 กลุ่ม และการทดสอบเป็นรายคู่โดยใช้สถิติของเชฟเฟ้ (Scheffé)



บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยเรื่องประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ผู้วิจัยได้กำหนดลำดับขั้นตอนการเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลดังต่อไปนี้

4.1 สัญลักษณ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

n แทน จำนวนผู้เรียนในหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีอภัยเบญจมิตร ที่เป็นประชากร

\bar{X} แทน ค่าเฉลี่ยของประชากร

SD แทน ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้แบ่งการนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 4 ตอน ตามความมุ่งหมายของการวิจัย ตามลำดับดังนี้

ตอนที่ 1 ลักษณะทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ อาชีพ ระดับการศึกษา รายได้ต่อเดือน และระยะเวลาที่เช่าอยู่อาศัย วิเคราะห์โดยการแจกแจงความถี่ และหาค่าร้อยละ

ตอนที่ 2 ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ ได้แก่ ด้านกายภาพ ประกอบด้วย ทรัพย์ส่วนบุคคล ทรัพย์ส่วนกลาง สาธารณูปโภค พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก สิ่งแวดล้อม พื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ การบริการ และกิจกรรม ประกอบด้วย การบริการทั่วไป การบริการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และกิจกรรมเพื่อสังคม ด้านกฎหมาย ประกอบด้วยนิติบุคคล

ตอนที่ 3 คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ได้แก่ ด้านชีวิตครอบครัว ด้านสังคม ด้านสุขภาพ และจิตใจด้านที่อยู่อาศัย ด้านสภาพแวดล้อม ด้านความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน

ตอนที่ 4 ลักษณะทางประชากรศาสตร์ที่แตกต่างกัน มีประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่ได้รับ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย แตกต่างกัน

ตอนที่ 5 ข้อเสนอแนะ

ตอนที่ 1 ลักษณะทางประชากรของผู้อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง (Plum Condo Phaholyothin 89) ได้แก่ เพศ อายุ อาชีพ ระดับการศึกษา รายได้ต่อเดือน และระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย

ตารางที่ 4.1 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	130	36.8
หญิง	223	63.2
รวม	353	100.0

จากตารางที่ 4.1 พบว่า กลุ่มตัวอย่างเป็นเพศหญิงมากที่สุด จำนวน 223 คน คิดเป็นร้อยละ 63.2 และเพศชาย จำนวน 130 คน คิดเป็นร้อยละ 36.8 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.2 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 25 ปี	58	16.4
25 - 30 ปี	133	37.7
31 - 40 ปี	91	25.8
41 - 50 ปี	44	12.5
51 ปีขึ้นไป	27	7.6
รวม	353	100.0

จากตารางที่ 4.2 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 25 - 30 ปี จำนวน 133 คน คิดเป็นร้อยละ 37.7 รองลงมา อายุ 31 - 40 ปี จำนวน 91 คน คิดเป็นร้อยละ 25.8 อายุต่ำกว่า 25 ปี จำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 16.4 อายุ 41 - 50 ปี จำนวน 44 คน คิดเป็นร้อยละ 12.5 และอายุ 51 ปีขึ้นไป จำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 7.6 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.3 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามอาชีพ

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
รับราชการ	47	13.3
รัฐวิสาหกิจ	80	22.7
พนักงานบริษัทเอกชน	92	26.1
รับจ้างทั่วไป	63	17.8
นักเรียน นิสิต นักศึกษา	71	20.1
รวม	353	100.0

จากตารางที่ 4.3 พบว่า กลุ่มตัวอย่างมีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนมากที่สุด จำนวน 92 คน คิดเป็นร้อยละ 26.7 รองลงมา อาชีพรัฐวิสาหกิจ จำนวน 80 คน คิดเป็นร้อยละ 22.7 อาชีพนักเรียน นิสิต นักศึกษา จำนวน 71 คน คิดเป็นร้อยละ 20.1 อาชีพรับจ้างทั่วไป จำนวน 63 คน คิดเป็นร้อยละ 17.8 และอาชีพรับราชการ จำนวน 47 คน คิดเป็นร้อยละ 13.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.4 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่าปริญญาตรี	49	13.9
ปริญญาตรี	234	66.3
สูงกว่าปริญญาตรี	70	19.8
รวม	353	100.0

จากตารางที่ 4.4 พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีระดับการศึกษาระดับปริญญาตรีมากที่สุด จำนวน 234 คน คิดเป็นร้อยละ 66.3 รองลงมา มีการศึกษาสูงกว่าระดับปริญญาตรี จำนวน 70 คน คิดเป็นร้อยละ 19.8 ต่ำกว่าปริญญาตรี จำนวน 49 คน คิดเป็นร้อยละ 13.9 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.5 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามรายได้ต่อเดือน

รายได้ต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10,000 บาท	25	7.1
10,000 บาท – 20,000 บาท	151	42.8
20,001 – 30,000 บาท	105	29.7
มากกว่า 30,000 บาทขึ้นไป	72	20.4
รวม	353	100.0

จากตารางที่ 4.5 พบว่า กลุ่มตัวอย่างมีรายได้ต่อเดือน 10,000 – 20,000 บาท มากที่สุด จำนวน 151 คน คิดเป็นร้อยละ 42.8 รองลงมา มีรายได้ต่อเดือน 20,001 – 30,000 บาท จำนวน 105 คน คิดเป็นร้อยละ 29.7 รายได้ต่อเดือนมากกว่า 30,000 บาทขึ้นไป จำนวน 72 คน คิดเป็นร้อยละ 20.4 และรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 10,000 บาท จำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 7.1 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.6 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย

ระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย	จำนวน (คน)	ร้อยละ
น้อยกว่า 1 ปี	128	36.3
1 ปี	196	55.5
2 ปี	15	4.2
3 ปีขึ้นไป	14	4.0
รวม	353	100.0

จากตารางที่ 4.6 พบว่า กลุ่มตัวอย่างได้เข้าอยู่อาศัยเป็นเวลา 1 ปีมากที่สุด จำนวน 196 คน คิดเป็นร้อยละ 55.5 รองลงมา เข้าอยู่อาศัยเป็นเวลาน้อยกว่า 1 ปี จำนวน 128 คน คิดเป็นร้อยละ 36.3 เข้าอยู่อาศัยเป็นเวลา 2 ปี จำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 4.2 และเข้าอยู่อาศัยเป็นเวลา 3 ปีขึ้นไป จำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 4.0 ตามลำดับ

ตอนที่ 2 ผลการวิเคราะห์ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ ได้แก่ ด้านกายภาพ ประกอบด้วยทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภค พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก สิ่งแวดล้อม พื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ การบริการ และกิจกรรม ประกอบด้วย การบริการทั่วไป การบริการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และกิจกรรมเพื่อสังคม ด้านกฎหมาย ประกอบด้วย นิติบุคคล

ตารางที่ 4.7 ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานด้านประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวม

ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ	\bar{X}	SD	ระดับความคิดเห็น
ด้านกายภาพ			
1. ทรัพย์สินส่วนบุคคล	4.01	0.48	มาก
2. ทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ สาธารณูปโภค/พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก/สิ่งแวดล้อม/พื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ	3.93	0.42	มาก
3. การบริการ และกิจกรรม (การบริการทั่วไป/การบริการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย/กิจกรรมเพื่อสังคม)	4.01	0.48	มาก
รวมด้านกายภาพ	3.98	0.39	มาก
ด้านกฎหมาย			
รวมทั้งหมด	4.05	0.44	มาก

จากตารางที่ 4.7 พบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 มีความคิดเห็นเกี่ยวกับประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ โดยรวมทั้งหมดอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.05$) และเมื่อพิจารณารายด้าน พบว่า ด้านกฎหมายมีค่าเฉลี่ยโดยรวมมากที่สุดและอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.12$) ด้านกายภาพ มีค่าเฉลี่ยโดยรวมน้อยกว่าแต่อยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.98$)

ตารางที่ 4.8 ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานด้านประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ด้านกายภาพ

ด้านกายภาพ	\bar{X}	SD	ระดับความคิดเห็น
(1) ทรัพย์สินส่วนบุคคล			
1.1 มีหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรงดูแลให้บริการเกี่ยวกับทรัพย์สินบุคคล และท่านสามารถปรึกษา และรับบริการจากหน่วยงานนี้ได้	3.95	0.56	มาก
1.2 มีเจ้าหน้าที่ให้บริการแนะนำ และอำนวยความสะดวก สดวกแก่ท่านเกี่ยวกับเอกสารขั้นตอนการดำเนินการต่าง ๆ ก่อนโอนกรรมสิทธิ์	4.12	0.65	มากที่สุด
1.3 มีเจ้าหน้าที่ให้บริการแนะนำ และอำนวยความสะดวก สดวกแก่ท่านเกี่ยวกับเอกสารต่าง ๆ หลังโอนกรรมสิทธิ์	3.95	0.69	มาก
รวมเฉลี่ย	4.01	0.48	มาก
(2) ทรัพย์สินกลาง ได้แก่ สาธารณูปโภค/พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก/สิ่งแวดล้อม/พื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ			
2.1 มีระบบสาธารณูปโภคที่ดีมีประสิทธิภาพทันสมัยตอบสนองต่อความต้องการ	3.92	0.62	มาก
2.2 มีลิฟต์ให้บริการอย่างเพียงพอ และมีการซ่อมบำรุง	4.03	0.69	มาก
2.3 มีไฟฟ้าที่เพียงพอต่อความต้องการใช้งาน	4.09	0.65	มาก
2.4 มีแสงสว่างบริเวณทางเดินทั้งภายใน และภายนอกอาคารเพียงพอ	3.97	0.68	มาก
2.5 มีระบบประปา และสุขาภิบาลที่ดีเพียงพอต่อความต้องการใช้งาน	4.03	0.72	มาก
2.6 มีระบบระบายอากาศภายในอาคารที่ดี	3.93	0.64	มาก
2.7 มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีมีประสิทธิภาพทั้งภายใน และภายนอกอาคารทำให้ท่านรู้สึก	4.11	0.66	มาก

ปลอดภัยในการอยู่อาศัย				
2.8	มีการซ่อมบำรุงระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องพร้อมใช้งาน	4.11	0.66	มาก

ตารางที่ 4.8 ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานด้านประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ด้านกายภาพ (ต่อ)

ด้านกายภาพ	\bar{X}	SD	ระดับความคิดเห็น	
2.9 มีพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกให้บริการภายนอกอาคาร เช่นที่จอดรถ ทางเดินสวนหย่อม	3.87	0.63	มาก	
2.10 มีพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกให้บริการภายในอาคารให้บริการ เช่น ห้องโถง ห้องประชุม โถงลิฟต์ ห้องออกกำลังกาย พื้นที่สันทนาการ	3.90	0.84	มาก	
2.11 มีสิ่งแวดล้อมที่ดีทัศนียภาพสวยงาม ร่มรื่น เช่น สวนหย่อม สวนสาธารณะ เหมาะแก่การพักผ่อนหย่อนใจ	3.87	0.78	มาก	
2.12 มีจุดบริการรับส่ง และพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ อย่างเหมาะสม	3.38	1.05	ปานกลาง	
รวมเฉลี่ย	3.93	0.42	มาก	
(3) การบริการ และกิจกรรม (การบริการทั่วไป/การบริการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย/กิจกรรมเพื่อสังคม)				
3.1 มีกิจกรรมการจัดประชุมชี้แจง และรับฟังความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยอย่างสม่ำเสมอ	3.82	0.64	มาก	
3.2 มีเจ้าหน้าที่บริการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอย่างเป็นระบบ มีวิธีการที่ถูกต้อง และมีประสิทธิภาพ	4.05	0.71	มาก	
3.3 มีการจัดให้มีผู้ปฏิบัติงาน ผู้ให้บริการอย่างเพียงพอ มีประสิทธิภาพ และเหมาะสม	4.02	0.66	มาก	

3.4	มีการจัดทำแผนปฏิบัติงาน และมีผู้ให้บริการ อย่างเพียงพอ มีประสิทธิภาพและเหมาะสม	4.00	0.70	มาก
3.5	มีการจัดการปรับปรุง ปรับเปลี่ยน บุคลากร และ พัฒนาทรัพย์สินส่วนกลางอย่างเหมาะสม มี ประสิทธิภาพ ตรงตามความต้องการ และ พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย	4.05	0.70	มาก
(3) การบริการ และกิจกรรม (การบริการทั่วไป/การบริการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย/กิจกรรมเพื่อ สังคม)				
3.6	มีการจัดระบบ และมาตรฐานของการ ปฏิบัติงานของพนักงานที่ให้บริการอย่าง เหมาะสม และเพียงพอต่อผู้อยู่อาศัยที่ใช้บริการ	4.08	0.71	มาก
3.7	มีการพัฒนาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้อยู่ในสภาพที่ดี มีคุณภาพ และพร้อมต่อการบริการเป็นที่ ประจักษ์แก่ผู้อยู่อาศัย	4.06	0.65	มาก
รวมเฉลี่ย		4.01	0.48	มาก
รวมด้านกายภาพ		3.98	0.39	มาก

จากตารางที่ 4.8 พบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 มีความคิดเห็นเกี่ยวประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ ในด้านกายภาพโดยรวมทั้งหมดอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.98$) และเมื่อพิจารณารายละเอียด พบว่า

ด้านทรัพย์สินส่วนบุคคล โดยรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.01$) ส่วนในรายข้อ พบว่า ทุกข้อมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก มีเจ้าหน้าที่ให้บริการแนะนำ และอำนวยความสะดวกแก่ท่านเกี่ยวกับเอกสารต่าง ๆ หลังโอนกรรมสิทธิ์ มีค่าเฉลี่ยมากที่สุด ($\bar{X} = 4.12$) รองลงมาได้แก่ มีเจ้าหน้าที่ให้บริการแนะนำ และอำนวยความสะดวกแก่ท่านเกี่ยวกับเอกสารต่าง ๆ หลังโอนกรรมสิทธิ์ ($\bar{X} = 3.95$) และมีหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรงดูแลให้บริการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล และท่านสามารถปรึกษา และรับบริการจากหน่วยงานนี้ได้ ($\bar{X} = 3.95$)

ด้านทรัพย์สินส่วนกลาง โดยรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.93$) ส่วนในรายข้อ พบว่า มีเพียง 1 ข้อ ที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง คือ มีจุดบริการรับส่ง และพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ อย่างเหมาะสม ($\bar{X} = 3.93$) นอกนั้นอยู่ในระดับมากทุกข้อ ได้แก่ มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี มีประสิทธิภาพทั้งภายใน และภายนอกอาคารทำให้ท่านรู้สึกปลอดภัยในการอยู่อาศัย ($\bar{X} = 4.11$) มีการซ่อมบำรุง

ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องพร้อมใช้งาน ($\bar{X} = 4.11$) มีไฟฟ้าที่เพียงพอต่อความต้องการใช้งาน ($\bar{X} = 4.09$) มีระบบประปา และสุขาภิบาลที่ดี เพียงพอต่อความต้องการใช้งาน ($\bar{X} = 4.03$) มีลิฟต์ให้บริการอย่างเพียงพอ และมีการซ่อมบำรุง ($\bar{X} = 4.03$) มีแสงสว่างบริเวณทางเดินทั้งภายในและภายนอกอาคารเพียงพอ ($\bar{X} = 3.97$) มีระบบระบายอากาศภายในอาคารที่ดี ($\bar{X} = 3.93$) มีระบบสาธารณูปโภคที่ดีมีประสิทธิภาพทันสมัย ตอบสนองต่อความต้องการ ($\bar{X} = 3.92$) มีพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกให้บริการภายในอาคารให้บริการ เช่น ห้องโถง ห้องประชุม โถงลิฟต์ ห้องออกกำลังกาย พื้นที่ส่วนกลาง ($\bar{X} = 3.90$) มีพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกให้บริการภายนอกอาคาร เช่น ที่จอดรถ ทางเดิน สวนหย่อม ($\bar{X} = 3.87$) และมีสิ่งแวดล้อมที่ดีทัศนียภาพสวยงาม ร่มรื่น เช่น สวนหย่อม สวนสาธารณะ เหมาะแก่การพักผ่อนหย่อนใจ ($\bar{X} = 3.87$) ตามลำดับ

ด้านการบริการ และกิจกรรม (การบริการทั่วไป/การบริการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย/กิจกรรมเพื่อสังคม) โดยรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.01$) ส่วนในรายข้อ พบว่า ทุกข้อมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก ได้แก่ มีการจัดระบบ และมาตรฐานของการปฏิบัติงานของพนักงานที่ให้บริการอย่างเหมาะสม และเพียงพอต่อผู้อยู่อาศัยที่ใช้บริการ ($\bar{X} = 4.08$) มีการพัฒนาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้อยู่ในสภาพที่ดีมีคุณภาพ และพร้อมต่อการบริการเป็นที่ประจักษ์แก่ผู้อยู่อาศัย ($\bar{X} = 4.06$) มีเจ้าหน้าที่บริการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอย่างเป็นระบบ มีวิธีการที่ถูกต้อง และมีประสิทธิภาพ ($\bar{X} = 4.05$) มีการจัดการปรับปรุง ปรับเปลี่ยน บุคลากร และพัฒนาทรัพย์สินส่วนกลางอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ ตรงตามความต้องการ และพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย ($\bar{X} = 4.05$) มีการจัดให้มีผู้ปฏิบัติงาน ผู้ให้บริการอย่างเพียงพอ มีประสิทธิภาพ และเหมาะสม ($\bar{X} = 4.02$) มีการจัดทำแผนปฏิบัติงาน และมีผู้ให้บริการอย่างเพียงพอ มีประสิทธิภาพและเหมาะสม ($\bar{X} = 4.00$) มีกิจกรรมการจัดประชุมชี้แจง และรับฟังความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยอย่างสม่ำเสมอ ($\bar{X} = 3.82$)

ตารางที่ 4.9 ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานด้านประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ด้านกฎหมาย

ด้านกฎหมาย	\bar{X}	SD	ระดับความคิดเห็น
1. มีนิติบุคคลอาคารชุดจัดการเรื่องผลประโยชน์ต่าง ๆ รวมถึงทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติใช้งานได้ดี	4.11	0.71	มาก
2. มีนิติบุคคลอาคารชุดจัดซื้อ จัดหาทรัพย์สินตลอดจนจัดให้มีบริการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แก่ผู้อยู่อาศัย	4.22	0.70	มากที่สุด

ด้านกฎหมาย	\bar{X}	SD	ระดับความคิดเห็น
3. มีนิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บเงินค่าส่วนกลางจากผู้อาศัย เพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลาง และการให้บริการอื่น ๆ ในอาคารชุด	3.92	0.65	มาก
4. มีนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการตามมติที่ประชุมของผู้อยู่อาศัยในเรื่องต่าง ๆ	4.23	0.78	มากที่สุด
5. มีนิติบุคคลอาคารชุดจัดให้มีการประชุมตามกำหนดไว้ในข้อบังคับ	4.14	0.74	มาก
รวมด้านกฎหมาย	4.12	0.56	มาก

จากตารางที่ 4.9 พบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 มีความคิดเห็นเกี่ยวประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพในด้านกฎหมายโดยรวมทั้งหมดอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.12$) และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด 2 ข้อ ได้แก่ มีนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการตามมติที่ประชุมของผู้อยู่อาศัยในเรื่องต่าง ๆ ($\bar{X} = 4.23$) และ มีนิติบุคคลอาคารชุดจัดซื้อ จัดหาทรัพย์สินตลอดจนจัดให้มีบริการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แก่ผู้อาศัย ($\bar{X} = 4.22$) นอกนั้นอยู่ในระดับมาก ได้แก่ มีนิติบุคคลอาคารชุดจัดให้มีการประชุมตามกำหนดไว้ในข้อบังคับ ($\bar{X} = 4.14$) มีนิติบุคคลอาคารชุดจัดการเรื่องผลประโยชน์ต่าง ๆ รวมถึงทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติใช้งานได้ดี ($\bar{X} = 4.11$) และมีนิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บเงินค่าส่วนกลางจากผู้อาศัย เพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลาง และการให้บริการอื่น ๆ ในอาคารชุด ($\bar{X} = 3.92$) ตามลำดับ

ตอนที่ 3 ผลการวิเคราะห์คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ได้แก่ ด้านชีวิตครอบครัว ด้านสังคม ด้านสุขภาพ และจิตใจด้านที่อยู่อาศัย ด้านสภาพแวดล้อม ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ตารางที่ 4.10 ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89

คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย	\bar{X}	SD	ระดับความคิดเห็น
1. การอาศัยรวมกันกับผู้อื่นจนเกิดเป็นชุมชน โดยมีกิจกรรม และสันทนาการร่วมกันทำให้ท่าน และครอบครัวมีความสุข	3.78	0.67	มาก
2. การอาศัยร่วมกันจนเกิดเป็นชุมชนทำให้ท่านมีสังคมที่ดีและทำให้ท่านและครอบครัวมีความสุข	4.00	0.73	มาก
3. การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่มีประสิทธิภาพทำให้ท่านคุณภาพชีวิตที่ดี	4.03	0.74	มาก
4. การจัดให้มีสภาพแวดล้อม และสาธารณูปโภคที่ดีทำให้คุณภาพชีวิตทั้งด้านสุขภาพกาย และสุขภาพจิตของท่านดี	4.01	0.68	มาก
5. การมีที่อยู่อาศัยที่ดีมีคุณภาพ สร้างอย่างมีมาตรฐาน บริหารงานอย่างเป็นระบบสวยงามจัดสรรเป็นสัดส่วน มีพื้นที่ใช้สอยส่วนตัว และใช้สอยส่วนรวมกันทำให้ท่านอยู่ดีมีความสุข และรู้สึกปลอดภัย	4.08	0.73	มาก
6. การจัดสิ่งแวดล้อมโดยรอบที่ดีสะอาด ถูกสุขลักษณะ สวยงามน่ามอง ทำให้ท่านมีคุณภาพชีวิตที่ดี	4.06	0.69	มาก
7. การบริหารจัดการด้านการรักษาความปลอดภัย และการดูแลทรัพย์สินที่ดีมีประสิทธิภาพทำให้ท่านรู้สึกปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน	4.16	0.73	มาก
8. การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่ดีมีประสิทธิภาพส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของท่าน	4.20	0.69	มาก
รวมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย	4.04	0.52	มาก

จากตารางที่ 4.10 พบว่า คุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 มีคุณภาพชีวิตโดยรวมทั้งหมดอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.04$) และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากทุกข้อ ได้แก่ การบริหารจัดการทรัพยากรทาง

กายภาพที่ดีมีประสิทธิภาพส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของท่าน ($\bar{X} = 4.20$) การบริหารจัดการด้านการรักษาความปลอดภัย และการดูแลทรัพย์สินที่ดี มีประสิทธิภาพทำให้ท่านรู้สึกปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน ($\bar{X} = 4.16$) การมีที่อยู่อาศัยที่ดีมีคุณภาพ สร้างอย่างมีมาตรฐาน บริหารงานอย่างเป็นระบบสวยงามจัดสรรเป็นสัดส่วนมีพื้นที่ใช้สอยส่วนตัว และใช้สอยส่วนรวมกันทำให้ท่านอยู่ดีมีความสุข และรู้สึกปลอดภัย ($\bar{X} = 4.08$) การจัดสิ่งแวดล้อมโดยรอบที่ดี สะอาด ถูกสุขลักษณะสวยงามน่ามอง ทำให้ท่านมีคุณภาพชีวิตที่ดี ($\bar{X} = 4.06$) การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่มีประสิทธิภาพทำให้ท่านคุณภาพชีวิตที่ดี ($\bar{X} = 4.03$) การจัดให้มีสภาพแวดล้อม และสาธารณูปโภคที่ดี ทำให้คุณภาพชีวิตทั้งด้านสุขภาพกาย และสุขภาพจิตของท่านดี ($\bar{X} = 4.01$) การอาศัยร่วมกันจนเกิดเป็นชุมชนทำให้ท่านมีสังคมที่ดี และทำให้ท่านและครอบครัวมีความสุข ($\bar{X} = 4.00$) และการอาศัยรวมกันกับผู้อื่นจนเกิดเป็นชุมชน โดยมีกิจกรรม และสันทนาการร่วมกันทำให้ท่าน และครอบครัวมีความสุข ($\bar{X} = 3.78$) ตามลำดับ

ตอนที่ 4 ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิต ของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 จำแนกตามคุณลักษณะทางประชากร

ตารางที่ 4.11 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวม จำแนกตามเพศ

ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการ ทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย	ชาย		หญิง		t	Sig
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD		
● ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการ	4.01	0.46	4.08	0.43	-1.359	.175
1) ด้านกายภาพ	3.98	0.41	3.99	0.38	-.230	.818
1. ทรัพย์สินส่วนบุคคล	4.04	0.49	3.99	0.48	.946	.336
2. ทรัพย์สินส่วนกลาง	3.92	0.44	3.95	0.41	-.652	.515
3. การบริการ และกิจกรรม	3.98	0.50	4.03	0.47	-.963	.336
2) ด้านกฎหมาย	4.05	0.56	4.17	0.55	-	.047
					1.997*	
● คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย	4.00	0.55	4.06	0.51	-1.010	.313

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

จากตารางที่ 4.11 พบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 ที่มีเพศต่างกัน มีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงด้านกายภาพในภาพรวมไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินกลาง และการบริการและกิจกรรม ไม่แตกต่างกัน แต่ในด้านกฎหมายเทศบัญญัติมีความเห็นว่ามีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง มากกว่าเพศชายอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 ส่วนในด้านคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่มีเพศต่างกันมีคุณภาพชีวิตไม่แตกต่างกัน



ตารางที่ 4.12 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม
แนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวม จำแนกตามอายุ

ประสิทธิภาพของการบริหาร จัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของผู้ อาศัย	อายุ										F	Sig
	ต่ำกว่า 25 ปี		25 – 30 ปี		31 – 40 ปี		41 – 50 ปี		51 ปีขึ้นไป			
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD		
● ประสิทธิภาพของการบริหาร จัดการ	4.06	0.39	3.98	0.47	4.05	0.44	4.16	0.47	4.21	0.27	2.313	.057
1) ด้านกายภาพ	4.00	0.42	3.93	0.41	3.99	0.36	4.08	0.42	4.07	0.26	1.625	.167
1.ทรัพย์สินบุคคล	4.02	0.55	3.95	0.46	4.05	0.47	4.11	0.53	3.98	0.42	1.194	.313
2.ทรัพย์สินกลาง	3.97	0.44	3.88	0.43	3.92	0.41	4.03	0.44	4.02	0.31	1.608	.172
3.การบริการ และกิจกรรม	4.00	0.53	3.96	0.49	4.00	0.43	4.09	0.51	4.21	0.39	1.883	.113
2) ด้านกฎหมาย	4.13	0.45	4.04	0.59	4.12	0.58	4.24	0.60	4.36	0.34	2.390	.051
● คุณภาพชีวิตของผู้ อาศัย	4.07	0.53	3.94	0.54	4.00	0.48	4.19	0.54	4.33	0.39	4.462*	.002

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

จากตารางที่ 4.12 พบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 ที่มีอายุต่างกัน มีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงในด้านกายภาพและด้านกฎหมายไม่แตกต่างกัน ส่วนในด้านคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่มีอายุต่างกันมีคุณภาพชีวิตแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 จึงทำการทดสอบคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยเป็นรายคู่โดยใช้สถิติ Scheffe's

ตารางที่ 4.13 เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวม จำแนกตามอายุ

อายุ	\bar{X}	ต่ำกว่า 25	25 – 30	31 – 40	41 – 50	51 ปีขึ้นไป
		ปี	ปี	ปี	ปี	ปี
		4.07	3.94	4.00	4.19	4.33
ต่ำกว่า 25 ปี	4.07	–	.127	.068	-.119	-.262
25 – 30 ปี	3.94		–	-.058	-.246	-.389*
31 – 40 ปี	4.00			–	-.188	-.331
41 – 50 ปี	4.19				–	-.143
51 ปีขึ้นไป	4.33					–

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

จากตารางที่ 4.13 เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยของคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 พบว่า ผู้อยู่อาศัยที่มีอายุ 51 ปีขึ้นไป มีคุณภาพชีวิตมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอายุ 25 – 30 ปี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

ตารางที่ 4.14 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม
แนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวม จำแนกตามอาชีพ

ประสิทธิภาพของการบริหาร จัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่ อาศัย	อาชีพ										F	Sig
	รับราชการ		รัฐวิสาหกิจ		พนักงาน บริษัทเอกชน		รับจ้างทั่วไป		นักเรียน นิสิต นักศึกษา			
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD		
● ประสิทธิภาพของการบริหาร จัดการ	4.00	0.50	4.03	0.46	3.97	0.46	4.14	0.39	4.14	0.39	2.423	.048
1) ด้านกายภาพ	3.96	0.45	4.00	0.40	3.93	0.40	4.01	0.34	4.04	0.39	.876	.478
1. ทรัพย์ส่วนบุคคล	4.01	0.55	4.05	0.45	3.97	0.48	3.99	0.48	4.03	0.49	.324	.862
2. ทรัพย์ส่วนกลาง	3.84	0.42	3.94	0.43	3.89	0.45	3.97	0.37	4.01	0.41	1.437	.221
3. การบริการ และกิจกรรม	4.02	0.57	4.01	0.47	3.93	0.46	4.07	0.43	4.07	0.50	1.176	.321
2) ด้านกฎหมาย	4.04	0.62	4.07	0.58	4.01	0.59	4.28	0.49	4.25	0.46	3.600*	.007
● คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย	3.99	0.62	4.04	0.47	3.90	0.55	4.17	0.48	4.13	0.48	3.268*	.012

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

จากตารางที่ 4.14 พบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 ที่มีอาชีพต่างกัน มีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง ด้านกายภาพในภาพรวมแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 จึงทำการทดสอบประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพด้านกฎหมายเป็นรายคู่โดยใช้สถิติ Scheffe's ซึ่งเมื่อวิเคราะห์เป็นรายคู่แล้วไม่พบว่ามีคู่ใดที่แตกต่างกัน ส่วนในรายละเอียดเรื่องทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินกลาง และการบริการและกิจกรรมไม่แตกต่างกัน ในด้านกฎหมายผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 ที่มีอาชีพต่างกัน มีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงด้านกฎหมายแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 จึงทำการทดสอบประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพด้านกฎหมายเป็นรายคู่โดยใช้สถิติ Scheffe's ซึ่งเมื่อวิเคราะห์เป็นรายคู่แล้วไม่พบว่ามีคู่ใดที่แตกต่างกัน

ส่วนในด้านคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่มีอาชีพต่างกัน มีคุณภาพชีวิตแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 จึงทำการทดสอบคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยเป็นรายคู่โดยใช้สถิติ Scheffe's

ตารางที่ 4.15 เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ด้านคุณภาพชีวิตจำแนกตามอาชีพ

อาชีพ	\bar{X}	รับราชการ	รัฐวิสาหกิจ	พนักงานบริษัทเอกชน	รับจ้างทั่วไป	นักเรียน นิสิต นักศึกษา
		3.99	4.04	3.90	4.17	4.13
รับราชการ	3.99	-	-.048	.091	-.178	-.136
รัฐวิสาหกิจ	4.04		-	.139	-.130	-.088
พนักงานบริษัทเอกชน	3.90			-	-.269*	-.227
รับจ้างทั่วไป	4.17				-	.042
นักเรียน นิสิต นักศึกษา	4.13					-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

จากตารางที่ 4.15 เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยของคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 พบว่า ผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพรับจ้างทั่วไป มีคุณภาพชีวิตมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05



ตารางที่ 4.16 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยประสิทธิผลของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม
แนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวม จำแนกตามระดับการศึกษา

ประสิทธิผลของการบริหาร จัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่ อาศัย	ระดับการศึกษา								F	Sig
	ต่ำกว่าปริญญาตรี		ปริญญาตรี		ปริญญาโท		ปริญญาเอก			
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD		
● ประสิทธิภาพของการบริหาร จัดการ	4.09	0.38	4.05	0.45	4.06	0.44	4.13	0.48	.169	.918
1) ด้านกายภาพ	4.00	0.39	3.98	0.40	4.00	0.38	3.99	0.46	.080	.971
1.ทรัพย์ส่วนบุคคล	4.07	0.57	4.00	0.48	4.02	0.44	3.80	0.45	.681	.564
2.ทรัพย์ส่วนกลาง	3.94	0.39	3.93	0.43	3.95	0.43	4.05	0.35	.165	.920
3.การบริการ และกิจกรรม	3.99	0.53	4.01	0.47	4.03	0.46	4.11	0.72	.160	.923
2) ด้านกฎหมาย	4.17	0.46	4.11	0.57	4.11	0.59	4.28	0.52	.285	.836
● คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย	4.04	0.47	4.05	0.53	4.02	0.53	4.13	0.84	.086	.968

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

จากตารางที่ 4.16 พบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 ที่มีระดับการศึกษาต่างกัน มีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงในภาพรวมไม่แตกต่างกัน และเมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน ก็พบว่าด้านกายภาพและด้านกฎหมาย และด้านคุณภาพชีวิตไม่แตกต่างกัน

ตารางที่ 4.17 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวม จำแนกตามรายได้ต่อเดือน

ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพและคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย	รายได้ต่อเดือน								F	Sig
	ต่ำกว่า 10,000 บาท		10,000 – 20,000 บาท		20,001 – 30,000 บาท		มากกว่า 30,000 บาทขึ้นไป			
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD		
● ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการ	3.95	0.52	4.03	0.43	4.10	0.41	4.08	0.47	1.017	.385
1) ด้านกายภาพ	3.91	0.51	3.97	0.40	4.03	0.35	3.97	0.40	.948	.417
1.ทรัพย์สินบุคคล	3.83	0.58	4.02	0.47	4.06	0.48	3.98	0.48	1.630	.182
2.ทรัพย์สินกลาง	3.87	0.53	3.92	0.43	4.00	0.38	3.89	0.43	1.311	.270
3.การบริการ และกิจกรรม	4.02	0.64	3.97	0.47	4.04	0.43	4.05	0.51	.624	.600
2) ด้านกฎหมาย	4.00	0.61	4.09	0.53	4.17	0.54	4.18	0.61	1.070	.362
● คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย	3.86	0.59	4.03	0.52	4.08	0.49	4.07	0.56	1.294	.276

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

จากตารางที่ 4.17 พบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 ที่มีรายได้ต่อเดือนต่างกัน มีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงในภาพรวมไม่แตกต่างกัน และเมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน ก็พบว่าด้านกายภาพและด้านกฎหมาย และด้านคุณภาพชีวิตไม่แตกต่างกัน

ตารางที่ 4.18 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวม จำแนกตามระยะเวลาที่เช่าอยู่อาศัย

ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย	รายได้ต่อเดือน								F	Sig
	น้อยกว่า 1 ปี		1 ปี		2 ปี		3 ปีขึ้นไป			
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD		
● ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการ	4.27	0.27	3.99	0.43	3.92	0.53	3.18	0.32	41.265	.000
1) ด้านกายภาพ	4.14	0.26	3.95	0.39	3.87	0.48	3.21	0.34	32.779	.000
1.ทรัพย์สินบุคคล	4.11	0.41	3.99	0.47	4.04	0.73	3.24	0.38	15.722*	.000
2.ทรัพย์สินกลาง	4.13	0.28	3.88	0.42	3.77	0.45	3.16	0.31	34.051*	.000
3.การบริการ และกิจกรรม	4.18	0.35	3.97	0.49	3.81	0.51	3.24	0.45	22.251*	.000
2) ด้านกฎหมาย	4.40	0.36	4.02	0.56	3.96	0.64	3.14	0.33	35.580*	.000
● คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย	4.28	0.34	3.97	0.52	3.86	0.63	3.10	0.37	33.088*	.000

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

จากตารางที่ 4.18 พบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 ที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัยต่างกัน มีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง ด้านกายภาพในภาพรวม และรายด้านเรื่องทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินกลาง และการบริการและกิจกรรม และด้านกฎหมาย แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 จึงทำการทดสอบประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพเป็นรายคู่โดยใช้สถิติ Scheffe's

ส่วนในด้านคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัยต่างกัน มีคุณภาพชีวิตแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 จึงทำการทดสอบคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยเป็นรายคู่โดยใช้สถิติ Scheffe's

ตารางที่ 4.19 เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยรวมด้านกายภาพและด้านกฎหมาย จำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย

ระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย	\bar{X}	น้อยกว่า 1 ปี		2 ปี	3 ปีขึ้นไป
		น้อยกว่า 1 ปี	1 ปี		
		4.27	3.99	3.92	3.18
น้อยกว่า 1 ปี	4.27	-	.287*	.355*	1.093*
1 ปี	3.99		-	.068	.806*
2 ปี	3.92			-	.738*
3 ปีขึ้นไป	3.18				-

จากตารางที่ 4.19 เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยรวมด้านกายภาพและด้านกฎหมาย จำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัยน้อยกว่า 1 ปี มีความเห็นว่าประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง มีมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 1 ปี, 2 ปี และ 3 ปีขึ้นไป อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

และผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 1 ปี และ 2 ปี มีความเห็นว่าประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง มีมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 3 ปีขึ้นไป อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

ตารางที่ 4.20 เปรียบเทียบรายค่าของค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยรวมด้านกายภาพ ได้แก่ ทรัพย์ส่วนบุคคล ทรัพย์ส่วนกลาง และการบริการและกิจกรรม จำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย

ระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย	\bar{x}	น้อยกว่า 1 ปี	1 ปี	2 ปี	3 ปีขึ้นไป
		4.14	3.95	3.87	3.21
น้อยกว่า 1 ปี	4.14	–	.196*	.269*	.928*
1 ปี	3.95		–	0.72	.731*
2 ปี	3.87			–	.659*
3 ปีขึ้นไป	3.21				–

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

จากตารางที่ 4.20 เปรียบเทียบรายค่าของค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยรวมด้านกายภาพและด้านกฎหมาย จำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัยน้อยกว่า 1 ปี มีความเห็นว่าประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง มีมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 1 ปี, 2 ปี และ 3 ปีขึ้นไป อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

และผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 1 ปี และ 2 ปี มีความเห็นว่าประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง มีมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 3 ปีขึ้นไป อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

ตารางที่ 4.21 เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ด้านทรัพย์สินส่วนบุคคล จำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย

ระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย	\bar{X}	น้อยกว่า 1	1 ปี	2 ปี	3 ปีขึ้นไป
		ปี			
		4.11	3.99	4.04	3.24
น้อยกว่า 1 ปี	4.11	–	.123	.070	.876*
1 ปี	3.99		–	-.053	.753*
2 ปี	4.04			–	.806*
3 ปีขึ้นไป	3.24				–

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

จากตารางที่ 4.21 เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ด้านทรัพย์สินส่วนบุคคล จำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัยน้อยกว่า 1 ปี, 1 ปี และ 2 ปี มีความเห็นว่าประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง มีมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 3 ปีขึ้นไป อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

ตารางที่ 4.22 เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ด้านทรัพย์สินส่วนกลาง จำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย

ระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย	\bar{X}	น้อยกว่า 1	1 ปี	2 ปี	3 ปีขึ้นไป
		ปี			
		4.13	3.88	3.77	3.16
น้อยกว่า 1 ปี	4.13	–	.251*	.361*	.967*
1 ปี	3.88		–	.110	.716*
2 ปี	3.77			–	.606*
3 ปีขึ้นไป	3.16				–

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

จากตารางที่ 4.22 เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ด้านทรัพย์สินส่วนกลาง จำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัยน้อยกว่า 1 ปี มีความเห็นว่าประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง มีมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 1 ปี, 2 ปี และ 3 ปีขึ้นไป อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

และผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 1 ปี และ 2 ปี มีความเห็นว่าประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง มีมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 3 ปีขึ้นไป อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

ตารางที่ 4.23 เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ด้านการบริการและกิจกรรม จำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย

ระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย	\bar{X}	น้อยกว่า 1 ปี		2 ปี	3 ปีขึ้นไป
		น้อยกว่า 1 ปี	1 ปี		
		4.18	3.97	3.81	3.24
น้อยกว่า 1 ปี	4.18	-	.215*	.375*	.939*
1 ปี	3.97		-	.159	.724*
2 ปี	3.81			-	.565*
3 ปีขึ้นไป	3.24				-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

จากตารางที่ 4.23 เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ด้านการบริการและกิจกรรม จำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัยน้อยกว่า 1 ปี มีความเห็นว่าประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง มีมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 1 ปี, 2 ปี และ 3 ปีขึ้นไป อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

และผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 1 ปี และ 2 ปี มีความเห็นว่าประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง มีมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 3 ปีขึ้นไป อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

ตารางที่ 4.24 เปรียบเทียบรายค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยรวมด้านกฎหมาย จำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย

ระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย	\bar{x}	น้อยกว่า 1 ปี	1 ปี	2 ปี	3 ปีขึ้นไป
		4.40	4.02	3.96	3.14
น้อยกว่า 1 ปี	4.40	-	.377*	.442*	1.259*
1 ปี	4.02		-	.064	.882*
2 ปี	3.96			-	.817*
3 ปีขึ้นไป	3.14				-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

จากตารางที่ 4.24 เปรียบเทียบรายค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยรวมด้านกฎหมาย จำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัยน้อยกว่า 1 ปี มีความเห็นว่าประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง มีมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 1 ปี, 2 ปี และ 3 ปีขึ้นไป อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

และผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 1 ปี และ 2 ปี มีความเห็นว่าประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง มีมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 3 ปีขึ้นไป อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

ตารางที่ 4.25 เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยรวมด้านคุณภาพชีวิต จำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย

ระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย	\bar{X}	น้อยกว่า 1	1 ปี	2 ปี	3 ปีขึ้นไป
		ปี			
		4.28	3.97	3.86	3.10
น้อยกว่า 1 ปี	4.28	-	.315*	.422*	1.182*
1 ปี	3.97		-	.107	.867*
2 ปี	3.86			-	.760*
3 ปีขึ้นไป	3.10				-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

จากตารางที่ 4.25 เปรียบเทียบรายคู่ของค่าเฉลี่ยคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 โดยรวมด้านคุณภาพชีวิต จำแนกตามระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัยน้อยกว่า 1 ปี มีความเห็นว่าประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง มีมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 1 ปี, 2 ปี และ 3 ปีขึ้นไป อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

และผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 1 ปี และ 2 ปี มีความเห็นว่าประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง มีมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย 3 ปีขึ้นไป อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

บทที่ 5

สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การวิจัยเรื่องประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 เป็นการวิจัยเชิงพรรณนา โดยการวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย โดยการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้สรุป และอภิปรายผลของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย อีกทั้งนำไปเป็นแนวทางในการปรับปรุงแก้ไข และเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ ซึ่งประโยชน์จะได้รับแก่ผู้อยู่อาศัยทำให้คุณภาพชีวิตดีขึ้น โดยงานวิจัยนี้จะกล่าวถึงความสอดคล้องของผลการวิจัยกับวรรณกรรมที่ทบทวน และให้ข้อเสนอแนะกับผลการวิจัยดังกล่าว

5.1 สรุปผลการวิจัย

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป ตามลักษณะทางประชากรศาสตร์ ของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้อยู่อาศัยของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูง ของ Plum Condo Phaholyothin 89 ที่ตอบแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น 353 คน โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย โดยเพศหญิงที่ตอบแบบสอบถามมีจำนวนทั้งสิ้น 223 คน คิดเป็นร้อยละ 63.2 และเพศชายจำนวน 130 คน คิดเป็นร้อยละ 36.8 ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 25 - 30 ปี มีจำนวน 133 คน คิดเป็นร้อยละ 37.7 และผู้ตอบแบบสอบถามมีอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชนมากที่สุดมีจำนวนทั้งสิ้น 92 คน คิดเป็นร้อยละ 26.7 ซึ่งมีระดับการศึกษาระดับปริญญาตรีมากที่สุด มีจำนวนทั้งสิ้น 234 คน คิดเป็นร้อยละ 66.3 และส่วนใหญ่ของผู้ตอบแบบสอบถามมีรายได้ต่อเดือน 10,000 – 20,000 บาท และเข้าอยู่อาศัยเป็นเวลา 1 ปี มีจำนวนมากที่สุดโดยมีจำนวนทั้งสิ้น 196 คน คิดเป็นร้อยละ 55.5

ตอนที่ 2 ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ

ผลการวิเคราะห์ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ ของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวมพบว่าอยู่ในระดับดี ($\bar{x} = 4.05$) และเมื่อพิจารณารายด้าน พบว่า ด้านกฎหมาย มีค่าเฉลี่ยโดยรวมมากที่สุดและอยู่ในระดับดี ($\bar{x} = 4.12$) ด้านกายภาพ มีค่าเฉลี่ยโดยรวมน้อยกว่า แต่ยังอยู่ในระดับดี ($\bar{x} = 3.98$) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ด้านกายภาพ

1. ผลการวิเคราะห์ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ เกี่ยวกับ ทรัพย์ส่วนบุคคลพบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 มีความเห็นโดยรวมอยู่ในระดับดี ($\bar{x} = 4.01$) โดยระดับความคิดเห็นที่มีค่าเฉลี่ยมากที่สุด ($\bar{x} = 4.12$) ได้แก่มีเจ้าหน้าที่ให้บริการแนะนำ และอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับเอกสารต่าง ๆ หลังโอนกรรมสิทธิ์ รองมามีค่าเฉลี่ยเท่ากัน ($\bar{x} = 3.95$) ซึ่งอยู่ในระดับดี ได้แก่มีเจ้าหน้าที่ให้บริการแนะนำ และอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับเอกสารต่าง ๆ หลังโอนกรรมสิทธิ์ และมีหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรงดูแลให้บริการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคล และสามารถปรึกษา และรับบริการจากหน่วยงานนี้ได้

2. ผลการวิเคราะห์ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ เกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคลพบว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 มีความเห็นโดยรวมอยู่ในระดับดี ($\bar{x} = 3.93$) ทุกข้อ ยกเว้นโครงการมีจุดบริการรับส่ง และพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ อย่างเหมาะสม ($\bar{x} = 3.93$) ที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง โดยหากพิจารณาจากภาพรวมตามรายข้อจะเห็นว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 มีความเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ เกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคลมากที่สุด และมีค่าเฉลี่ยมากที่สุดใน 3 ลำดับแรก โดยใน 2 ลำดับแรกมีค่าเฉลี่ยสูงสุดคือ ($\bar{x} = 4.11$) เท่ากัน ได้แก่โครงการมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี มีประสิทธิภาพทั้งภายใน และภายนอกอาคารทำให้รู้สึกปลอดภัยในการอยู่อาศัย และมีการซ่อมบำรุงระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องพร้อมใช้งาน ส่วนลำดับที่ 3 มีค่าเฉลี่ย ($\bar{x} = 4.09$) ได้แก่ มีไฟฟ้าที่เพียงพอต่อความต้องการใช้งาน

3. ผลการวิเคราะห์ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ เกี่ยวกับการบริการ และกิจกรรม โดยภาพรวมอยู่ในระดับดี ($\bar{x} = 4.01$) ส่วนในรายข้อ พบว่ามีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับดีทุกข้อ และหากพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า ที่ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 ให้ความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากร

ทางกายภาพ กายภาพ เกี่ยวกับการบริการ และกิจกรรมโดยมีค่าเฉลี่ยมากที่สุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ มีการจัดระบบ และมาตรฐานของการปฏิบัติงานของพนักงานที่ให้บริการอย่างเหมาะสม และเพียงพอต่อผู้อยู่อาศัยที่ใช้บริการ ($\bar{x} = 4.08$) รองมาได้แก่มีการพัฒนาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้อยู่ในสภาพที่ดี มีคุณภาพ และพร้อมต่อการบริการเป็นที่ประจักษ์แก่ผู้อยู่อาศัย ($\bar{x} = 4.06$) และมีเจ้าหน้าที่บริการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอย่างเป็นระบบ มีวิธีการที่ถูกต้อง และมีประสิทธิภาพ ($\bar{x} = 4.05$) ตามลำดับ

ด้านกฎหมาย

ผลการวิเคราะห์ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ ของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 พบว่า ด้านกฎหมาย มีค่าเฉลี่ยโดยรวมมากที่สุด และอยู่ในระดับดี คือ ($\bar{x} = 4.12$) และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่ามี 2 ข้อที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับดีมาก ได้แก่ โครงการมีนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการตามมติที่ประชุมของผู้อยู่อาศัยในเรื่องต่าง ๆ ($\bar{x} = 4.23$) และ โครงการมีนิติบุคคลอาคารชุดจัดซื้อ จัดหาทรัพย์สินตลอดจนจัดให้มีบริการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แก่ผู้อยู่อาศัย ($\bar{x} = 4.22$) ตามลำดับ และมีข้อที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับดี จำนวน 3 ข้อ ได้แก่โครงการมีนิติบุคคลอาคารชุดจัดให้มีการประชุมตามกำหนดไว้ในข้อบังคับ ($\bar{x} = 4.14$) รองลงมาคือ โครงการมีนิติบุคคลอาคารชุดจัดการเรื่องผลประโยชน์ต่าง ๆ รวมถึงทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติใช้งานได้ดี ($\bar{x} = 4.11$) ลำดับสุดท้ายที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุดในทุกข้อคือ ($\bar{x} = 3.92$) ได้แก่โครงการมีนิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บเงินค่าส่วนกลางจากผู้อยู่อาศัย เพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลาง และการให้บริการอื่น ๆ ในอาคารชุด

ตอนที่ 3 คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย

คุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 มีคุณภาพชีวิตโดยรวมของความคิดเห็นอยู่ในระดับดี ($\bar{x} = 4.04$) และเมื่อพิจารณารายข้อ พบว่า มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับดีทุกข้อ และหากพิจารณาเป็นรายข้อใน 3 ลำดับแรกที่ผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นต่อการเข้าอยู่อาศัยในโครงการที่มีค่าเฉลี่ยสูงที่สุด ($\bar{x} = 4.20$) ได้แก่โครงการมีการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่ดี มีประสิทธิภาพส่งผลต่อคุณภาพชีวิตที่ดี รองมาคือการบริหารจัดการด้านการรักษาความปลอดภัย และการดูแลทรัพย์สินที่ดีมีประสิทธิภาพทำให้รู้สึกปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน ($\bar{x} = 4.16$) และการมีที่อยู่อาศัยที่ดีมีคุณภาพ สร้างอย่างมีมาตรฐานบริหารงานอย่างเป็นระบบสวยงามจัดสรรเป็นสัดส่วนมีพื้นที่ใช้สอยส่วนตัว และใช้สอยส่วนรวมกันทำให้อยู่ดีมีความสุข และรู้สึกปลอดภัย ($\bar{x} = 4.08$) ตามลำดับ

ตอนที่ 4 การเปรียบเทียบประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย

1. ผลการเปรียบเทียบตามลักษณะประชากรศาสตร์

1.1 ผลการเปรียบเทียบประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามเพศ พบว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 ที่มีเพศต่างกัน มีความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงด้านกายภาพในภาพรวมไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินส่วนกลาง และการบริการและกิจกรรม ไม่แตกต่างกัน แต่ในด้านกฎหมายเทศบัญญัติมีความเห็นว่ามีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงมากกว่าเพศชาย ส่วนในด้านคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่มีเพศต่างกันมีคุณภาพชีวิตไม่แตกต่าง

1.2 ผลการเปรียบเทียบประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามอายุ พบว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 ที่มีอายุต่างกัน มีความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงในด้านกายภาพ และด้านกฎหมายไม่แตกต่างกัน ส่วนในด้านคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่มีอายุต่างกันมีคุณภาพชีวิตแตกต่างกัน และเมื่อเปรียบเทียบเป็นรายคู่ของค่าเฉลี่ยคุณภาพชีวิต โดยจำแนกตามอายุจะเห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอายุ 51 ปีขึ้นไปมีคุณภาพชีวิตมากกว่าทุกกลุ่มอายุ

1.3 ผลการเปรียบเทียบประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามอาชีพพบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 ที่มีอาชีพต่างกัน มีความคิดเห็นต่อการมีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง ด้านกายภาพในภาพรวมที่แตกต่างกัน ส่วนในเรื่องทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินส่วนกลาง และการบริการและกิจกรรมไม่แตกต่างกัน ในด้านกฎหมายผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 ที่มีอาชีพต่างกัน มีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงด้านกฎหมายแตกต่างกัน และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่มีอาชีพต่างกันมีคุณภาพชีวิตแตกต่างกัน และเมื่อเปรียบเทียบเป็นรายคู่ของค่าเฉลี่ยคุณภาพชีวิต โดย

จำแนกตามอาชีพจะเห็นว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอาชีพรับจ้างทั่วไปมีคุณภาพชีวิตมากกว่าทุกกลุ่มอาชีพ

1.4 ผลการเปรียบเทียบประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามระดับการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 ที่มีระดับการศึกษาต่างกัน มีความคิดเห็นต่อการมีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงในภาพรวมไม่แตกต่างกัน และเมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่าด้านกายภาพและด้านกฎหมาย และด้านคุณภาพชีวิตไม่แตกต่างกัน

1.5 ผลการเปรียบเทียบประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามรายได้ต่อเดือน พบว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 ที่มีรายได้ต่อเดือนต่างกัน มีความคิดเห็นต่อการมีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงในภาพรวมไม่แตกต่างกัน และเมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน ก็พบว่าด้านกายภาพและด้านกฎหมาย และด้านคุณภาพชีวิตไม่แตกต่างกัน

1.6 ผลการเปรียบเทียบประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามระยะเวลาที่เข้าพักอาศัยพบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 ที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัยต่างกัน มีความคิดเห็นต่อการมีประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง ด้านกายภาพในภาพรวม และรายด้านเรื่องทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินกลาง และการบริการและกิจกรรม และด้านกฎหมาย แตกต่างกัน ส่วนในด้านคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่มีระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัยต่างกัน มีคุณภาพชีวิตแตกต่างกัน และเมื่อเปรียบเทียบรายค่าเฉลี่ยของประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อาศัยจะพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระยะเวลาที่เข้าอาศัย 3 ปีขึ้นไป มีความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงน้อยกว่าทุกกลุ่มของผู้อยู่อาศัย

5.2 อภิปรายผลการวิจัย

ข้อสังเกตของผลการวิจัยจะเห็นว่าผู้อยู่อาศัยเห็นถึงประสิทธิภาพของการบริหารจัดการของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 เกี่ยวกับการจัดสรรเจ้าหน้าที่ และมีผู้ให้บริการในด้านต่าง ๆ เช่นการดำเนินการเกี่ยวกับเอกสารทั้งก่อน และหลังเข้าพักอาศัยที่มีการบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ และมีประสิทธิภาพทำให้ผู้รับบริการ คือผู้อยู่อาศัย

มีความพึงพอใจในระดับดีมาก ส่วนการบริการของโครงการมีการจัดระบบที่ดีมีมาตรฐาน และมีความเหมาะสม ในด้านกฎหมายจะเห็นว่าผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจที่โครงการมีการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็น และนำข้อคิดเห็นมาแก้ไข ปรับปรุง และดำเนินการตามมติที่ประชุม โดยโครงการมีระบบการบริหารจัดการที่ดีทำให้ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการรู้สึกมีคุณภาพชีวิตที่ดี เพราะมีสิ่งอำนวยความสะดวกตลอดเวลา ได้แก่มีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดี มีการดูแลทรัพย์สินที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการจัดสรรบริเวณโดยรอบที่สวยงาม สะอาด ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกปลอดภัย และอยู่อย่างมีความสุข จากผลการวิจัยจะเห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงกรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ได้ใช้หลักการบริหารจัดการด้านทรัพยากรทางกายภาพ (Facility Management) เพื่อสร้างประสิทธิภาพ เพิ่มประสิทธิผล สร้างความพึงพอใจที่ดีในเชิงบวกแก่ผู้อยู่อาศัย

ผลการเปรียบเทียบความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง จำแนกตามลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัยสรุปได้ว่าผู้อยู่อาศัย (กรณีศึกษา Plum Plum Condo Phaholyothin 89) ที่มีเพศ อายุ ระดับการศึกษา และรายได้ต่อเดือนที่ต่างกันมีความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงไม่แตกต่างกัน ส่วนผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพ และระยะเวลาที่เข้าพักอาศัยที่ต่างกันมีความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงแตกต่างกัน

ผลการเปรียบเทียบคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูง จำแนกตามลักษณะประชากรศาสตร์ จะเห็นว่าผู้อยู่อาศัยโครงการแบบรวมแนวสูง ที่มีลักษณะประชากรศาสตร์ต่างกัน มีคุณภาพชีวิตแตกต่างกัน และจากการทดสอบสมมติฐานสรุปได้ว่าเพศ ระดับการศึกษา และรายได้ต่อเดือนที่แตกต่างกัน มีคุณภาพชีวิตไม่แตกต่างกัน โดยคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่มีอายุ อาชีพ และระยะเวลาที่เข้าพักอาศัยที่แตกต่างกันมีคุณภาพชีวิตแตกต่างกัน และจากการทบทวนวรรณกรรมของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่เกี่ยวข้อง จะเห็นว่าการบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ มีประสิทธิภาพ และการจัดระบบที่ดีมีมาตรฐานสร้างความพึงพอใจให้กับผู้อยู่อาศัย โดยผลการวิจัยสอดคล้องกับวีชรากร มยุรี และเกิดศิริ เจริญศาล (2561) ที่ศึกษาแนวความคิดการจัดการทรัพยากรทางกายภาพอย่างยั่งยืน ในสถานที่จัดงานไมซ์ ที่มีอิทธิพลต่อความได้เปรียบทางการแข่งขัน และประสิทธิภาพการดำเนินงาน โดยผู้วิจัยได้ศึกษาและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับผลของการจัดการทรัพยากรทางกายภาพอย่างยั่งยืนต่อประสิทธิภาพการดำเนินงานขององค์กรมีผู้ศึกษา อังโน Amaratunga, Kulatunga, Liyanage, Hui, & Zheng (2010) ศึกษาการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ ด้านการให้บริการและด้านบริหารจัดการ ส่งผลกระทบต่อความพึงพอใจของลูกค้า และดวงเดือน บุญประเสริฐ (2553) ที่กล่าว

ไว้ว่าการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพจะมีปัจจัยนำเข้า กระบวนการดำเนินการ และผลลัพธ์จากจากการดำเนินงาน กระบวนการบริหารงานที่มีคุณภาพ ได้แก่ปัจจัยนำเข้า คือความต้องการของลูกค้ามีข้อบ่งชี้ที่ชัดเจน วัดและประเมินตามข้อบ่งชี้ได้ นอกจากนี้ยังต้องให้ความสำคัญต่อปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ส่วนกระบวนการดำเนินงาน มีการออกแบบกระบวนการดำเนินงานทุกขั้นตอนให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีระบบการควบคุมงาน การวางแผนการดำเนินงาน การกำหนดความรับผิดชอบและหน้าที่อย่างชัดเจน จะเกิดประสิทธิภาพ และส่งผลลัพธ์จากการดำเนินงานที่มีต่อลูกค้า และสอดคล้องกับเสรีชัย โชติพานิช (2549) ที่กล่าวว่าหลักการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ Facility Management คือกระบวนการบริหาร และจัดการทรัพยากรกายภาพ เพื่อให้ทำงานตอบสนองความต้องการ และกิจกรรมขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ผลในการเพิ่มศักยภาพ การทำงาน การเพิ่มผลผลิตและความสามารถในการแข่งขันขององค์กร 8 หลักการ พื้นฐานในการปฏิบัติงานของการบริหารทรัพยากรกายภาพ คือ การบริหาร จัดการ และการใช้ทรัพยากรกายภาพ ซึ่งได้แก่ อาคารสถานที่ รวมทั้งพื้นที่อาคาร ทั้งภายในและภายนอก ต้องมีการวางแผนรวมทั้งมีกำหนดแนวทางและยุทธศาสตร์ ที่ชัดเจน เพื่อให้การดำเนินการจัดการ อันประกอบด้วย การกำกับ ควบคุม ดูแล การปฏิบัติงานและงานบริการอาคารต่าง ๆ เช่น การดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย และการกำกับการใช้ประโยชน์ ทรัพยากรกายภาพ สามารถเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยใช้เป้าหมาย การดำเนินกิจการขององค์กรเป็นศูนย์กลางของการดำเนินการ ด้านคุณภาพชีวิตโดยผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ ส่วนด้านคุณภาพชีวิตของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ภาพรวมของคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในโครงการอยู่ในระดับดี ซึ่งไม่สอดคล้องกับ จักรพงษ์ เกยีน (2554) ศึกษาคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ในเขตกรุงเทพมหานคร มหานคร: ศึกษากรณี โครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องอาคารแฝดเช่าผลการศึกษา พบว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง อาคารแฝดเช่า มีคุณภาพชีวิตโดยรวมที่อยู่ในระดับปานกลาง และส่วนที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงกรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 มากที่สุด และมีค่าเฉลี่ยของระดับความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่มีความพึงพอใจมากที่สุด คือโครงการมีการบริหารจัดการด้านการรักษาความปลอดภัย และการดูแลทรัพย์สินที่ดีมีประสิทธิภาพทำให้อาศัยปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน รองมาคือการมีที่อยู่อาศัยที่ดีมีคุณภาพ สร้างอย่างมีมาตรฐาน บริหารงานอย่างเป็นระบบสวยงามจัดสรรเป็นสัดส่วนมีพื้นที่ใช้สอยส่วนตัว และใช้สอยส่วนรวมกันทำให้อยู่ดีมีความสุข ปลอดภัย และการจัดสิ่งแวดล้อมโดยรอบที่ดี สะอาด ถูกสุขลักษณะ สวยงามน่ามอง ทำให้ท่านมีคุณภาพชีวิตที่ดีและ โครงการมีสิ่งแวดล้อมที่ดี ทัศนียภาพสวยงาม ร่มรื่น เช่นสวนหย่อม สวนสาธารณะ เหมาะแก่การพักผ่อนหย่อนใจ ที่สอดคล้องกับไอริน ภาณุวัฒน์วนิชย์ (2557) ศึกษา

คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยที่เกิดจากพื้นที่สีเขียว ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง กรณีศึกษาโครงการเพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์ และโครงการ เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ ผลการวิจัยพบว่าองค์ประกอบที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตมากที่สุด คือการเข้าใช้พื้นที่ได้แก่ ต้นไม้และพืชพรรณ, สนามหญ้า, ตำแหน่งที่ตั้ง และทางเดิน ส่วนการจำแนกตามลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัยในโครงการพบว่า ผู้อยู่อาศัยที่มีเพศ และการศึกษาที่ต่างกันมีคุณภาพชีวิตไม่แตกต่างกัน และผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ และอาชีพต่างกันมีคุณภาพชีวิตที่แตกต่างกันซึ่งสอดคล้องกับ เกษม โพธิพันธ์ (2555) ที่ศึกษาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรบางเขน(คลองถนน) ผลการวิจัยพบว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรบางเขน (คลองถนน) ที่มีเพศ อายุ และการศึกษา มี คุณภาพชีวิตไม่แตกต่างกัน ส่วนผู้อยู่อาศัยที่มีสถานภาพ รายได้ และอาชีพ มีคุณภาพชีวิตแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะในการนำผลวิจัยไปใช้

1.1 ควรมีการปรับปรุงด้านกายภาพ ให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งภายใน และภายนอกเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งกิจกรรมการประชุมที่ชี้แจง และรับฟังความคิดเห็นควรจัดให้สม่ำเสมอเพิ่มขึ้น

1.2 ควรจัดกิจกรรม หรือสนทนาการร่วมกัน ระหว่างผู้อยู่อาศัยเพื่อเสริมสร้างความสุขแก่ผู้อยู่อาศัยที่จะทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกได้รับคุณภาพชีวิตที่ดี

1.3 การบริการต่าง ๆ แก่ผู้อยู่อาศัยควรให้ครอบคลุมถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัย โดยอาจตั้งเป็นวาระในการจัดประชุม เพื่อนำความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยมาปรับปรุงการบริการต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในเชิงบวก

1.4 การชี้แจงถึงรายละเอียดของการบริหารจัดการ ไม่ว่าจะ เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคล จะทำให้ผู้อยู่อาศัยทราบถึงการบริหารงานของโครงการที่มีความโปร่งใส

1.5 คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยซึ่งมีระดับความคิดเห็นที่สูงในทุกข้อ ซึ่งเป็นด้านดี ดังนั้นผู้ประกอบการควรรักษาระดับของประสิทธิภาพการบริหารจัดการให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

2. ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

2.1 ควรมีการวิจัยเพิ่มเติมโดยอาจขยายกลุ่มประชากรที่ทำการเก็บข้อมูล โดยเปรียบเทียบจากกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ยังไม่ได้เข้ารับบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ กับ กลุ่มที่อยู่อาศัยที่มีการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ เพื่อนำแนวปฏิบัติที่ดีเผยแพร่ในการจัดระบบการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่มีประสิทธิภาพ และเพิ่มประสิทธิผลที่ดีต่อชุมชน เพื่อสามารถยกระดับคุณภาพชีวิตผู้อาศัยในชุมชนอย่างมีมาตรฐานคุณภาพ

2.2 ควรทำการศึกษาวิจัยเพิ่มเติม เพื่อให้ได้ข้อมูลในเชิงลึกถึงปัญหาอุปสรรคที่มีผลต่อคุณภาพชีวิต ศึกษาข้อมูลของความจำเป็นพื้นฐาน วิเคราะห์ปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อความเป็นอยู่ที่ดีของประชาชน และสามารถนำไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ได้อย่างแท้จริง



บรรณานุกรม

- การบริหารจัดการอาคาร (มปป).**นวัตกรรมการบริหารจัดการ**.ค้นเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2560, จาก http://sinsapcommunity.com/?page_id=125
- กฤษณา ปลั่งเจริญศรี และคณะ (2554) **บุพปัจจัยที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อาศัยใน โครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตกรุงเทพมหานคร**. วารสารสมาคมนักวิจัย ปีที่ 16 ฉบับที่ 3 กันยายน – ธันวาคม 2554.
- เกษม โปธิพันธุ์. (2555). **คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรบางเขน (คลองถนน)**. มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร.
- จักรพงษ์ เกะเย็น. (2554). **คุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในชุมชนของการเคหะแห่งชาติในเขต กรุงเทพมหานคร: ศึกษากรณีโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องอาคารแฟลตเช่า**. สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- ชลชาติ เมฆสุภา.(2553).**การจัดการทรัพยากรทางกายภาพ**. กรุงเทพฯ : พลัสเพรส.
- ดวงเดือน บุญประเสริฐ (2553).**การบริหารงานคุณภาพในองค์กร**. ค้นเมื่อ 18 ตุลาคม 2561, จาก <https://www.gotoknow.org/posts/381912>
- ทฤษฎีปัญญา (2557) .**ความหมายคุณภาพชีวิต**. ค้นเมื่อ 18 ตุลาคม 2561, จาก <http://www.truelookpanya.com/new/asktruelookpanya/questiondetail/6986/>
- ธงชัย ทองมา (2553). **การบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารสำนักงานให้เข้าระดับ เอ : กรณีศึกษาอาคารสำนักงานให้เช่า จำนวน 15 อาคาร ในบริเวณศูนย์กลางเขตธุรกิจ กรุงเทพมหานคร**. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ธีรวุฒิ เอกะกุล (2543). **ระเบียบวิธีวิจัยทางพฤติกรรมศาสตร์และสังคมศาสตร์**. อุบลราชธานี: สถาบันราชภัฏอุบลราชธานี.
- บัณฑิต จุลาสัย และ เสริชย์ โชติพานิช. (2547). **การบริหารทรัพยากรกายภาพ Facility management**. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- พงศธร เขียวอุกฤษฏ์ (2556) **การจัดการพื้นที่สำหรับธุรกิจประเภทห้างสรรพสินค้าเฉพาะกลุ่มลูกค้า (ลูกค้าทัวร์ต่างประเทศ)** คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม.
- พวงทอง ไกรพิบูลย์ (2560). **คุณภาพชีวิต**. ค้นเมื่อ 18 ตุลาคม 2561จาก <http://haamor.com/คุณภาพชีวิต>

- มอก. ISO 9000 มาตรฐานระบบคุณภาพ (มปป.). **ทางเลือกสู่คุณภาพ** ค้นเมื่อ 17 พฤศจิกายน 2560, จาก <http://www.qexpress.org/news/165884/มาตรฐานระบบคุณภาพ.html>
- วิจิตรบุษบา มารมย์ (2545). **การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร: การจัดการพื้นที่/สถานที่สำหรับสภาพแวดล้อมในอนาคต** วารสารวิจัยและศึกษาทางสถาปัตยกรรม เล่ม 1 ปีพ.ศ. 2545 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วิจิต อ้วน. (2548). **การวิจัยและการสืบค้นข้อมูลทางธุรกิจ**. กรุงเทพมหานคร: พรินท์แอนด์มิ (ประเทศไทย).
- วีระเกียรติ เลิศวิไลกุลนที. (2549). **คุณภาพชีวิตการทำงานของพนักงานธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่**. มหาวิทยาลัยบูรพา.
- วัชรกร มยุรี และ เกิดศิริ เจริญวิศาล (2561) **แนวคิดการจัดการทรัพยากรทางกายภาพอย่างยั่งยืนในสถานที่จัดงานไมซ์ ที่มีอิทธิพลต่อความได้เปรียบทางการแข่งขันและประสิทธิภาพการ**.
- วัลลภา เขยบัวแก้ว (มปป.) **กรอบแนวคิดคุณภาพชีวิต. กรอบแนวคิดคุณภาพชีวิต**. ค้นเมื่อ 23 พฤศจิกายน 2560 จาก www2.tsu.ac.th/org/lic/uploads/images/life.docx
- สมชาย ศรีวิรัตน์ (2556) **คุณภาพชีวิตดี มีความสุข**. ค้นเมื่อ 26 ตุลาคม 2560 จาก <https://www.gotoknow.org/posts/549132>
- สุรเดช เต็มเจิม. (2551). **วิธีบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการบ้านแถว: กรณีศึกษา 13 โครงการบ้านแถวในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร** คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เสรีชัย โชติพานิช. (2544). **แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม** วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ฉบับที่ 2 ปีการศึกษา 2544: 99-106.
- เสรีชัย โชติพานิช. (2549). **การบริหารทรัพยากรกายภาพ**. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อรุณ ศิริจานุสรณ์. (2555). **ปัจจัยที่มีผลต่อการออกแบบและบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ**. วารสารวิชาการ AJNU ศิลปะสถาปัตยกรรมศาสตร์มหาวิทยาลัยนเรศวร. ปีที่ 2 ฉบับที่ 2 ประจำเดือน ตุลาคม 2554 - มีนาคม 2555.
- เอกสารประกอบการสอน (มปป.). **การบริหารทรัพยากรกายภาพ Facility Management** ค้นเมื่อ 23 พฤศจิกายน 2560 , จาก http://www.teacher.ssru.ac.th/monnapatt_si/pluginfile.php/19/block_html/content/

ไอริณ ภาณุวัฒน์วินิชย์ (2557) .บทคัดย่อเรื่องคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยที่เกิดจากพื้นที่สีเขียว
ภายในโครงการหมู่บ้าน. ค้นเมื่อ 23 พฤศจิกายน 2560, จาก

<http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/46521>

Amaratunga, D., Kulatunga, U., Liyanage, C., Hui, E. C., & Zheng, X. (2010).
Measuring customer satisfaction of FM service in housing sector: A
structural equation model approach. *Facilities*, 28(5/6), 306-320.

BuilderNews (2557).การบริหารจัดการอาคารสถานที่ Facility Management. ค้นเมื่อ 18
ตุลาคม 2561, จาก [http://www.buildernews.in.th/archdesign-cate/facility-
management/9315](http://www.buildernews.in.th/archdesign-cate/facility-management/9315)

World Health Organization Quality of Life. (1994) .The development of the World
HealthOrganization Quality of Life assessment (The WHOQOL). In J. Orley
& W Kunyken (Eds.)

UNESCO. (1981). *Quality of life*. An Orientation of Population Education. Bangkok:
UNESCO



ภาคผนวก

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เรื่อง สมรรถนะ และคุณลักษณะการเป็นผู้ประกอบการ

ของผู้เรียนในหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเครือข่ายเบญจมิตร



แบบสอบถามงานวิจัย

เรื่อง ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่ส่งผลต่อ คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89

คำชี้แจง แบบสอบถามมีลักษณะเป็นแบบประเมินค่า ตามแบบลิเคิร์ต (Likert Rating Scale) 5 ระดับความคิดเห็นคือ 5 ระดับ คือ 5 คือ มากที่สุด 4 คือ มาก 3 คือ ปานกลาง 2 คือ น้อย และ 1 คือ น้อยที่สุด แบ่งออกเป็น 4 ตอนประกอบด้วย

ตอนที่ 1 ลักษณะทางประชากรศาสตร์ เป็นแบบตรวจสอบรายการ ได้แก่ เพศ อายุ อาชีพ ระดับการศึกษา รายได้ต่อเดือน ระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย

ตอนที่ 2 การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพที่มีประสิทธิภาพ เป็นแบบประเมินค่า 5 ระดับ ด้านกายภาพ และด้านกฎหมาย

ตอนที่ 3 คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย เป็นแบบประเมินค่า 5 ระดับ ได้แก่ ด้านชีวิตครอบครัว ด้านสังคม ด้านสุขภาพ และจิตใจ ด้านที่อยู่อาศัย ด้านสภาพแวดล้อม ด้านความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน

ตอนที่ 4 ข้อเสนอแนะอื่น ๆ เป็นแบบปลายเปิด

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย

1. ทราบถึงการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมแนวสูงที่ส่งผล

ต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย

2. นำไปเป็นแนวทางในการปรับปรุงแก้ไข และเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูง

ผู้วิจัยจึงขอความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสอบถาม และขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

แบบสอบถามงานวิจัย

เรื่อง : ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม
แนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89

ตอนที่ 1 ลักษณะทางประชากรศาสตร์

1. เพศ

1. ชาย 2. หญิง

2. อายุ

1. ต่ำกว่า 25 ปี 2. 25 ปี – 30 ปี
 3. 31 – 40 ปี 4. 41 – 50 ปี
 5. 51 – 60 ปี 6. 61 ปีขึ้นไป

3. อาชีพ

1. รับราชการ 2. รัฐวิสาหกิจ
 3. พนักงานบริษัทเอกชน 4. รับจ้างทั่วไป
 5. นักเรียน นิสิต นักศึกษา 6. อื่น ๆ ระบุ

4. ระดับการศึกษา

1. ต่ำกว่าปริญญาตรี 2. ปริญญาตรี
 3. สูงกว่าปริญญาตรี 4. อื่น ๆ ระบุ

5. รายได้ต่อเดือน

1. ต่ำกว่า 10,000 บาท 2. 10,000 บาท – 20,000 บาท
 3. 20,001 – 30,000 บาท 4. มากกว่า 30,000 บาทขึ้นไป

6. ระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย

1. น้อยกว่า 1 ปี 2. 1-2 ปี
 3. 2 -3 ปี 4. มากกว่า 3 ปีขึ้นไป

ตอนที่ 2 ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ

ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ	5	4	3	2	1
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ด้านกายภาพ					
(1) ทรัพย์สินส่วนบุคคล					
1.1 มีหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรงดูแลให้บริการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล และท่านสามารถปรึกษา และรับบริการจากหน่วยงานนี้ได้					
1.2 มีเจ้าหน้าที่ให้บริการแนะนำ และอำนวยความสะดวกแก่ท่านเกี่ยวกับเอกสารขั้นตอนการดำเนินการต่าง ๆ ก่อนโอนกรรมสิทธิ์					
1.3 มีเจ้าหน้าที่ให้บริการแนะนำ และอำนวยความสะดวกแก่ท่านเกี่ยวกับเอกสารต่าง ๆ หลังโอนกรรมสิทธิ์					
(2) ทรัพย์สินกลางได้แก่					
สาธารณูปโภค / พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก/สิ่งแวดล้อม /พื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ					
2.1 มีระบบสาธารณูปโภคที่ดีมีประสิทธิภาพทันสมัย ตอบสนองต่อความต้องการ					
2.2 มีลิฟต์ให้บริการอย่างเพียงพอ และมีการซ่อมบำรุง					
2.3 มีไฟฟ้าที่เพียงพอต่อความต้องการใช้งาน					
2.4 มีแสงสว่างบริเวณทางเดินทั้งภายใน และภายนอกอาคารเพียงพอ					
2.5 มีระบบประปา และสุขาภิบาลที่ดี เพียงพอต่อความต้องการใช้งาน					
2.6 มีระบบระบายอากาศภายในอาคารที่ดี					
2.7 มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี มีประสิทธิภาพทั้งภายใน และภายนอกอาคารทำให้ท่านรู้สึกปลอดภัยในการอยู่อาศัย					
2.8 มีการซ่อมบำรุงระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องพร้อมใช้งาน					

ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ	5	4	3	2	1
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
2.9 มีพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกให้บริการ <u>ภายนอก</u> อาคาร เช่นที่จอดรถ ทางเดิน สวนหย่อม					
2.10 มีพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกให้บริการ <u>ภายใน</u> อาคารให้บริการ เช่น ห้องโถง ห้องประชุม โถงลิฟต์ ห้องออกกำลังกาย พื้นที่สนทนาการ					
2.11 มีสิ่งแวดล้อมที่ดี ทัศนียภาพสวยงาม ร่มรื่น เช่น สวนหย่อม สวนสาธารณะ เหมาะแก่การพักผ่อนหย่อนใจ					
2.12 มีจุดบริการรับส่ง และพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ อย่างเหมาะสม					
3. การบริการ และกิจกรรม (การบริการทั่วไป/การบริการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย/กิจกรรมเพื่อสังคม)					
3.1 มีกิจกรรมการจัดประชุมชี้แจง และรับฟังความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย อย่างสม่ำเสมอ					
3.2 มีเจ้าหน้าที่บริการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอย่างเป็นระบบ มีวิธีการที่ถูกต้อง และมีประสิทธิภาพ					
3.3 มีการจัดให้มีผู้ปฏิบัติงาน ผู้ให้บริการอย่างเพียงพอ มีประสิทธิภาพ และเหมาะสม					
3.4 มีการจัดทำแผนปฏิบัติงาน และมีผู้ให้บริการอย่างเพียงพอ มีประสิทธิภาพและเหมาะสม					
3.5 มีการจัดการปรับปรุง ปรับเปลี่ยน บุรณะ และพัฒนาทรัพย์สินส่วนกลาง อย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ ตรงตามความต้องการ และพฤติกรรม ของผู้อยู่อาศัย					
3.6 มีการจัดระบบ และมาตรฐานของการปฏิบัติงานของพนักงานที่ ให้บริการอย่างเหมาะสม และเพียงพอต่อผู้อยู่อาศัยที่ใช้บริการ					
3.7 มีการพัฒนาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้อยู่ในสภาพที่ดี มีคุณภาพ และพร้อม ต่อการบริการเป็นที่ประจักษ์แก่ผู้อยู่อาศัย					
ด้านกฎหมาย					
1. มีนิติบุคคลอาคารชุดจัดการเรื่องผลประโยชน์ต่าง ๆ รวมถึงทรัพย์สิน ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติใช้งานได้ดี					

ประสิทธิผลการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ	5	4	3	2	1
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
2. มีนิติบุคคลอาคารชุดจัดซื้อ จัดหาทรัพย์สินตลอดจนจัดให้มีบริการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แก่ผู้อาศัย					
3. มีนิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บเงินค่าส่วนกลางจากผู้อาศัย เพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางรวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลาง และการให้บริการอื่น ๆ ในอาคารชุด					
4. มีนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการตามมติที่ประชุมของผู้อยู่อาศัยในเรื่องต่าง ๆ					
5. มีนิติบุคคลอาคารชุดจัดให้มีการประชุมตามกำหนดไว้ในข้อบังคับ					

ตอนที่ 3 คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย

คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย	5	4	3	2	1
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1. การอาศัยรวมกันกับผู้อื่นจนเกิดเป็นชุมชน โดยมีกิจกรรม และสนทนาร่วมกันทำให้ท่าน และครอบครัวมีความสุข					
2. การอาศัยรวมกันจนเกิดเป็นชุมชนทำให้ท่านมีสังคมที่ดี และทำให้ท่าน และครอบครัวมีความสุข					
3. การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่มีประสิทธิภาพทำให้ท่านคุณภาพชีวิตที่ดี					
4. การจัดให้มีสภาพแวดล้อม และสาธารณูปโภคที่ดีทำให้คุณภาพชีวิตทั้งด้านสุขภาพกาย และสุขภาพจิตของท่านดี					
5. การมีที่อาศัยที่ดีมีคุณภาพ สร้างอย่างมีมาตรฐาน บริหารงานอย่างเป็นระบบสวยงามจัดสรรเป็นสัดส่วนมีพื้นที่ใช้สอยส่วนตัว และใช้สอยส่วนรวมกันทำให้ท่านอยู่ดีมีความสุข และรู้สึกปลอดภัย					
6. การจัดสิ่งแวดล้อมโดยรอบที่ดี สะอาด ถูกสุขลักษณะ สวยงามน่ามองทำให้ท่านมีคุณภาพชีวิตที่ดี					

คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย	5	4	3	2	1
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
7. การบริหารจัดการด้านการรักษาความปลอดภัย และการดูแลทรัพย์สิน ที่ดีมีประสิทธิภาพทำให้ท่านรู้สึกปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน					
8. การบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่ดี มีประสิทธิภาพส่งผลต่อ คุณภาพชีวิตของท่าน					

ตอนที่ 4 ข้อเสนอแนะอื่น ๆ

.....

.....

.....

.....

.....

.....



ประวัติผู้วิจัย

ชื่อ	ผู้ช่วยศาสตราจารย์พนิดา วัชรระรังษี
วัน เดือน ปีเกิด	18 พฤษภาคม พ.ศ.2516 กรุงเทพมหานคร
ประวัติการศึกษา	มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต ปริญญาตรีหลักสูตร วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชา วิทยาการคอมพิวเตอร์, ปีพ.ศ. 2538 มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ปริญญาโทหลักสูตร บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชา การจัดการธุรกิจระหว่าง- ประเทศ, ปีพ.ศ. 2552
ตำแหน่งและสถานที่ทำงาน	อาจารย์ประจำ มหาวิทยาลัยราชพฤกษ์
ประสบการณ์ทำงาน	1. อาจารย์ประจำสาขาวิชาการจัดการ มหาวิทยาลัยราชพฤกษ์ 2. ผู้อำนวยการสำนักประกันคุณภาพ มหาวิทยาลัยราชพฤกษ์
ชื่อผลงานทางวิชาการที่ตีพิมพ์เผยแพร่	1. การรับรู้ และการมีส่วนร่วมการประกันคุณภาพการศึกษา ของบุคลากรระดับอุดมศึกษาเขตถนนพหลโยธิน 2. การรับรู้และการมีส่วนร่วมการประกันคุณภาพการศึกษาของ อาจารย์ คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยราชภัฏ วไลยอลงกรณ์ในพระบรมราชูปถัมภ์ และคณะบริหารธุรกิจ วิทยาลัยราชพฤกษ์ 3. สมรรถนะ และคุณลักษณะการเป็นผู้ประกอบการ ของ ผู้เรียนในหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัย เครือข่ายเบญจมิตร