

ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัย

แบบรวม แนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย:

กรณีศึกษา พลัม คอนโด พหลโยธิน 89

Efficiency of Overall Property Management of High Rise Project which
Effects to Life Quality of Residents:

A Case Study of Plum Phaholyothin 89 Condominium

พนิดา วัชรระรังษี

อาจารย์ประจำสาขาวิชาการจัดการ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยราชพฤกษ์

โทร.02-432-6101 ต่อ 1218, E-mail: pavash@rpu.ac.th

Panida Vashararangsi

Lecturer, Faculty of Business Administration, Rajapruk University

รับเข้า: 20 มีนาคม 2562 แก้ไข: 24 กรกฎาคม 2562 ตอรับ: 10 สิงหาคม 2562

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย 2) เปรียบเทียบความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูง จำแนกตามลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัย และ 3) เปรียบเทียบคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูง จำแนกตามลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่าง คือ ผู้อยู่อาศัยของ Plum Condo Phaholyothin 89 จำนวน 353 คน เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบสอบถาม วิเคราะห์ข้อมูลด้วยการแจกแจงความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน สถิติทดสอบที (t-test) และการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-way ANOVA) ผลการวิจัย พบว่า

1. ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 มีความคิดเห็นเกี่ยวกับประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ โดยรวมทั้งหมดอยู่ในระดับดี และเมื่อพิจารณารายด้าน พบว่า ด้านกฎหมาย มีค่าเฉลี่ยโดยรวมมากที่สุด และอยู่ในระดับดี ส่วนด้านกายภาพ มีค่าเฉลี่ยโดยรวมน้อยกว่า แต่อยู่ในระดับดี

2. ผู้อยู่อาศัยของโครงการแบบรวม แนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ที่มีเพศอายุ ระดับการศึกษา และรายได้ต่อเดือนต่างกันมีความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงไม่แตกต่าง ส่วนผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพ

และระยะเวลาที่เข้าพักอาศัยต่างกันมีความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงแตกต่างกัน

3. ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 มีความคิดเห็นเกี่ยวกับคุณภาพชีวิตโดยรวมทั้งหมดอยู่ในระดับดีไม่แตกต่างกัน

คำสำคัญ: ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ คุณภาพชีวิต

Abstract

This research aimed to: (a) study the physical resource management of a high-rise residential condominium, as it affects residents' quality of life; (b) compare residents' opinions of the physical resource management of the condominium by demography; and (c) compare residents' quality of life by demography. The data were collected by questionnaire from 353 residents living in the Plum Condo Phaholyothin 89. The instrument used in this study was a questionnaire, and frequency, percentage, standard deviation, t-test, and one-way ANOVA were used to analyze the data. The research found that:

1. Residents had a "good" overall opinion of the physical resource management of the project. The law aspect was also rated "good," and had the highest average, while the physical resource management was rated slightly lower, but still "good."
2. Residents with differences of gender, age, education level, and salary did not have different opinions of the physical resource management of the condominium. However, residents with differences of occupation and length of stay had different opinions of the physical resource management of the condominium.
3. Residents had a "good" overall opinion of effectiveness of physical resource management of high-rise residential condominium.

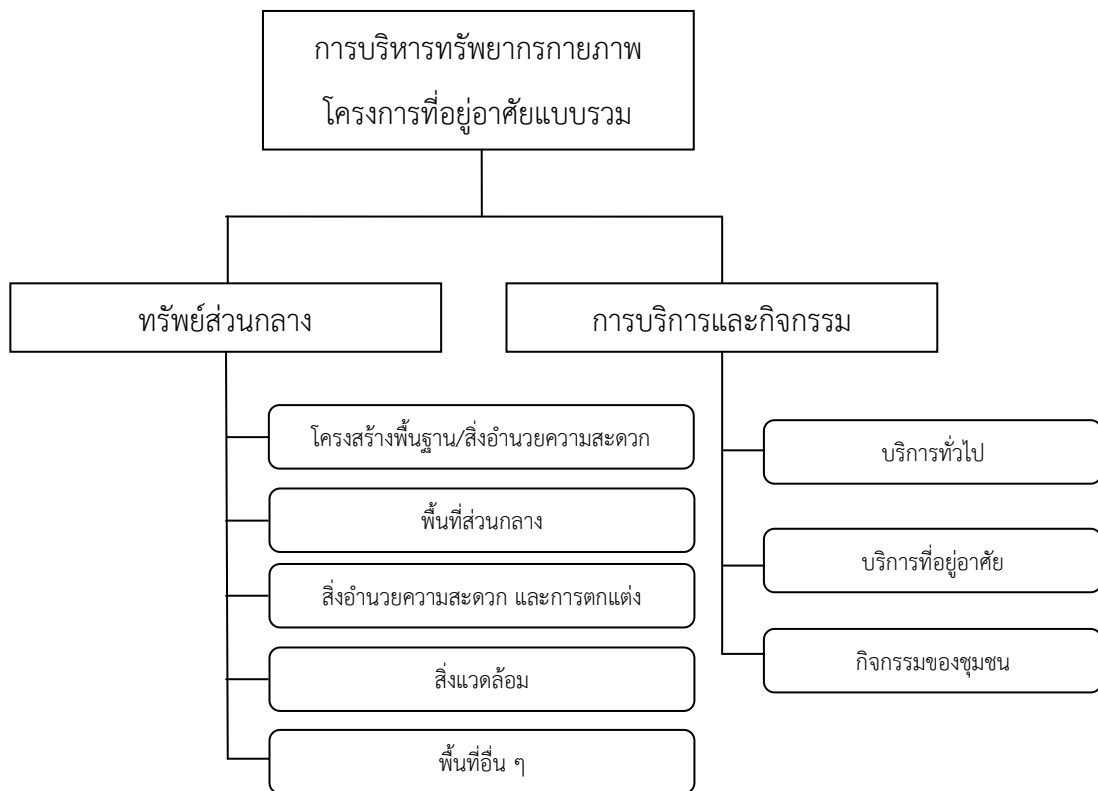
Keywords: effectiveness of the physical resource management, quality of life

บทนำ

ปัจจุบันการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูง หรือคอนโดมิเนียม (Condominium) เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยแนวใหม่ที่ตอบรับกับการขยายตัวของเศรษฐกิจ และประชากรที่เข้าสู่เมืองหลวง และเมืองเศรษฐกิจของประเทศเพิ่มมากขึ้น การหาที่อยู่อาศัยจึงเป็นสิ่งที่จำเป็น โดยปัจจุบันรูปแบบการอยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไป ขนาดครอบครัวที่เล็กลงจึงทำให้เกิดการจัดสรรโครงการให้กับผู้อยู่อาศัยแบบรวมที่อยู่อาศัยรวมกันในหลายครอบครัว ซึ่งการแข่งขันของผู้ประกอบการที่พักอาศัย

นอกจากการแข่งขันการสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ทันทสมัยที่สามารถยกระดับคุณภาพชีวิตให้กับผู้อยู่อาศัย และเหมาะสมกับรูปแบบของชนเมือง ยังแข่งขันกันทางด้านการให้บริการ และการสร้างความพึงพอใจให้กับผู้อยู่อาศัยอย่างสูงสุด โดยรัฐบาลมีการกำหนดให้มีกฎหมายรองรับเพื่อเป็นการควบคุมด้านการบริหารจัดการ การจัดสรรที่ดิน ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เพื่อเป็นการควบคุม ดูแลผู้ประกอบการ และผู้อยู่อาศัย และส่วนการบริหารจัดการเกี่ยวกับการบริการผู้ประกอบการ จะนำการใช้ระบบมาตรฐานสากลที่ควบคุมได้ครบวงจร และเป็นมาตรฐาน ได้แก่ ระบบ ISO 9002 (International Organization for Standardization 9002) ในการควบคุมมาตรฐานระบบคุณภาพ กำกับดูแลเฉพาะการผลิต การติดตั้ง และการบริการ โดยการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงจะมีระบบที่เน้นการทำงานที่มีประสิทธิภาพสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงสามารถจำแนกได้ 2 ส่วน ตามประเภทของสิทธิ์ในการครอบครอง คือ ทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุดที่ผู้อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ และทรัพย์สินกลาง ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค เช่น ลิฟต์ ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง ประปา ระบบปรับอากาศ และระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ส่วนพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเดิน โถงลิฟต์ ห้องออกกำลังกาย ที่จอดรถ และบริเวณโดยรอบของอาคาร รวมทั้งพื้นที่อื่น ๆ เช่น สิ่งประดับโครงการ ภูมิทัศน์โดยรอบ ถนน จุดบริการขนส่ง ถ้ามีการจัดการที่ดี มีระบบ และมีคุณภาพจะส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยได้รับคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นไปด้วย และคุณภาพชีวิตที่ดีหมายถึงภาวะความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น (well being) ซึ่งการวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิจัยเพื่อให้ทราบถึงการบริหารจัดการของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่มีประสิทธิภาพ การบริหารจัดการที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยให้ดีขึ้นเมื่อเข้าพักอาศัย

แนวคิดของการบริหารทรัพยากรกายภาพ ได้มีผู้ที่อยู่ในแวดวงวิชาชีพรวมทั้งผู้ที่อยู่ในแวดวงวิชาการกล่าวถึงคำจำกัดความที่เกี่ยวข้องกับ Facility Management หรือการบริหารทรัพยากรกายภาพ การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร และงานบริการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทรัพยากรอาคารสนับสนุนการทำงานและกิจกรรมขององค์กรนั้น ๆ ตลอดเวลา เป็นการทำงานที่ต่อเนื่องโดยมีการวางแผน การจัดหา การดำเนินการและการบริการ จัดการทรัพยากรอาคารทั้งหมดรวมทั้งงานบริหารที่เกี่ยวข้องเพื่อก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพ และประสิทธิภาพ เพื่อก่อให้เกิดมูลค่าสูงสุดทางการลงทุน โดยอยู่ภายใต้การใช้ทรัพยากรอย่างเหมาะสม การบริหารทรัพยากรกายภาพจะบูรณาการความรู้ 3 แขนงเข้าด้วยกัน คือ ความรู้ด้านอาคารหรือทรัพยากรกายภาพ ความรู้ด้านการจัดการ และความรู้ด้านการเงิน ครอบคลุมกิจกรรมตั้งแต่การดูแลประจำวัน ไปสู่การจัดการใช้สอยและการวางแผนในระยะยาว โดยจะเกี่ยวข้องทั้งทรัพยากรกายภาพ ระบบการทำงาน และผู้ใช้อาคาร (บัณฑิต จุลาสัย และ เสริชย์ โชติพานิช, 2547: 10)



ภาพที่ 1 ขอบเขตความรับผิดชอบของการบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management)

ที่มา: บัณฑิต จุลาสัย และ เสริชย์ โชติพานิช (2547: 10)

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย
2. เพื่อเปรียบเทียบความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูง จำแนกตามลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัย
3. เพื่อเปรียบเทียบคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูง จำแนกตามลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัย

สมมติฐานการวิจัย

1. ผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่มีลักษณะประชากรศาสตร์ที่ต่างกัน มีความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงแตกต่างกัน

2. ผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่มีลักษณะประชากรศาสตร์ต่างกัน มีคุณภาพชีวิตแตกต่างกัน

ขอบเขตการวิจัย

เพื่อให้การวิจัยครั้งนี้ตรงตามวัตถุประสงค์การวิจัยที่ตั้งไว้ ผู้วิจัยจึงกำหนดขอบเขตการวิจัยไว้ดังนี้

1. **ขอบเขตด้านเนื้อหา** เป็นการศึกษาประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย โดยมีตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม ดังนี้

1.1 ตัวแปรอิสระ คือ ลักษณะประชากรศาสตร์ของอยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูง ได้แก่ เพศ อายุ อาชีพ ระดับการศึกษา รายได้ต่อเดือน และระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย

1.2 ตัวแปรตาม ประกอบด้วย

1.2.1) ประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูง ได้แก่

1. ด้านกายภาพ ได้แก่ 1.1) ทรัพย์สินส่วนบุคคล 1.2) ทรัพย์สินกลาง ได้แก่ สาธารณูปโภค พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก สิ่งแวดล้อม และพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ และ 1.3) การบริการและกิจกรรม ได้แก่ การบริการทั่วไป การบริการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย กิจกรรมเพื่อสังคม

2. ด้านกฎหมาย คือ นิติบุคคล

1.2.2) คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ประกอบด้วย ด้านชีวิตครอบครัว ด้านสังคม ด้านสุขภาพและจิตใจ ด้านที่อยู่อาศัย ด้านสภาพแวดล้อม และด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

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

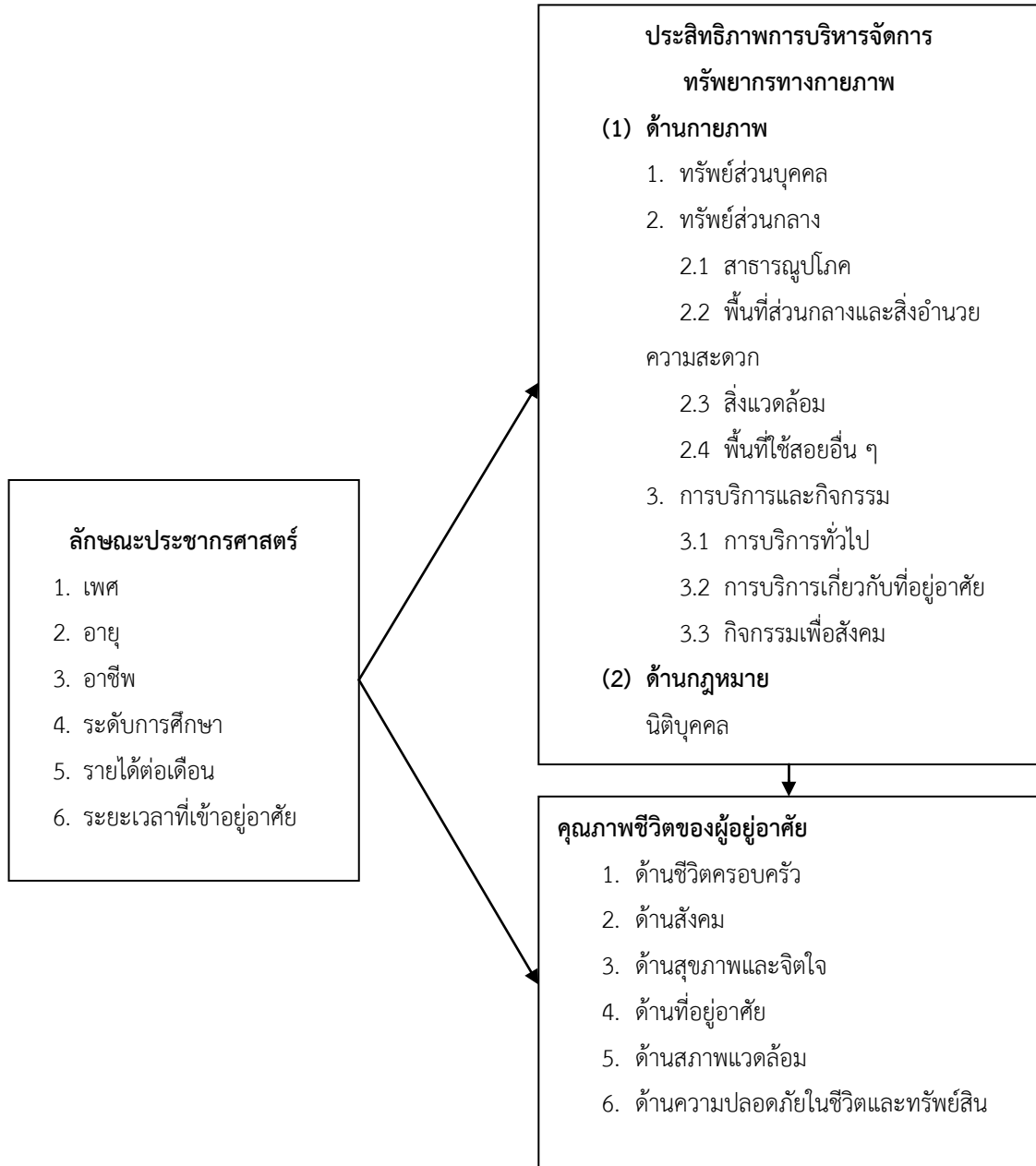
3. **ขอบเขตด้านระยะเวลา** ระยะเวลาในการทำวิจัย คือ ระหว่างเดือนพฤศจิกายน 2560 - พฤศจิกายน พ.ศ.2561 โดยเก็บรวบรวมข้อมูลระหว่างเดือนพฤษภาคม - สิงหาคม พ.ศ.2561

4. **ขอบเขตด้านพื้นที่** พื้นที่ในการวิจัย คือ Plum Condo Phaholyothin 89 กรุงเทพมหานคร

กรอบแนวคิดในการวิจัย

ตัวแปรอิสระ (Independent Variables)

ตัวแปรตาม (Dependent Variables)



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

วิธีดำเนินการวิจัย

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูง (Plum Condo Phaholyothin 89) จำนวนทั้งสิ้น 3,000 คน ผู้วิจัยได้กำหนดกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้การแทนค่าสูตรคำนวณขนาดกลุ่มตัวอย่างของทาโร ยามาเน่ ที่มีความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ยอมให้เกิดความคลาดเคลื่อน .05

(Yamane, 1973 อ้างถึงใน ชีรุติ เอกะกุล, 2543) ได้จำนวนกลุ่มตัวอย่าง 353 คน ที่อาศัยอยู่ใน Plum Condo Phaholyothin 89

2. เครื่องมือในการวิจัย

เครื่องมือในการวิจัย คือ แบบสอบถามที่มีลักษณะเป็นแบบประเมินค่าตามแบบลิเคิร์ต (Likert Rating Scale) 5 ระดับ คือ 5 หมายถึง เห็นด้วยมากที่สุด 4 หมายถึง เห็นด้วยมาก 3 หมายถึง เห็นด้วยปานกลาง 2 หมายถึง เห็นด้วยน้อย และ 1 หมายถึง เห็นด้วยน้อยที่สุด แบ่งออกเป็น 4 ตอน ประกอบด้วย

ตอนที่ 1 ลักษณะประชากรศาสตร์ เป็นแบบตรวจสอบรายการ ได้แก่ เพศ อายุ อาชีพ ระดับการศึกษา รายได้ต่อเดือน และระยะเวลาที่เข้าอยู่อาศัย

ตอนที่ 2 ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ เป็นแบบประเมินค่า 5 ระดับ ได้แก่ ด้านกายภาพ ประกอบด้วย 1) ทรัพย์สินบุคคล 2) ทรัพย์สินกลาง 3) การบริการ และกิจกรรม และด้านกฎหมาย

ตอนที่ 3 คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย เป็นแบบประเมินค่า 5 ระดับ ได้แก่ ด้านชีวิตครอบครัว ด้านสังคม ด้านสุขภาพและจิตใจ ด้านที่อยู่อาศัย ด้านสภาพแวดล้อม และด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

โดยตอนที่ 2 และ 3 แบบสอบถามเป็นแบบประเมินค่า 5 ระดับ หมายถึง เห็นด้วยมากที่สุด 4 หมายถึง เห็นด้วยมาก 3 หมายถึง เห็นด้วยปานกลาง 2 หมายถึง เห็นด้วยน้อย และ 1 หมายถึง เห็นด้วยน้อยที่สุด โดยมีความหมายของระดับคะแนนดังนี้ (วิชิต อุ๋อัน, 2548: 181)

ตอนที่ 4 ข้อเสนอแนะอื่น ๆ เป็นแบบสอบถามปลายเปิด

การสร้างเครื่องมือโดยผู้วิจัยทำการศึกษา วิเคราะห์ และสังเคราะห์เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ และคุณภาพชีวิตที่ดีเพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดข้อคำถามให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การวิจัย สร้างข้อคำถามเพื่อเป็นเครื่องมือเก็บข้อมูลงานวิจัย นำเครื่องมือให้ที่ปรึกษางานวิจัยพิจารณาตรวจสอบความถูกต้อง และความครอบคลุมข้อคำถามกับวัตถุประสงค์การวิจัย รวมทั้งความเหมาะสมในการใช้ภาษา นำเครื่องมือมาปรับปรุงตามข้อเสนอแนะของที่ปรึกษางานวิจัย และนำเครื่องมือไปให้ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 3 คน ตรวจสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา โดยการหาค่าความสอดคล้องระหว่างข้อคำถามกับวัตถุประสงค์ (The Index of Item-Objective Congruence: IOC) โดยเลือกข้อคำถามที่มีค่า IOC มากกว่า .50 โดยได้ค่า IOC ของแบบสอบถามทั้งฉบับเท่ากับ 0.96 และนำแบบสอบถามมาปรับแก้ตามคำแนะนำของผู้ทรงคุณวุฒิ จากนั้นนำเครื่องมือไปทดลองใช้โดยกลุ่มทดลองที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มประชากร จำนวน 30 คน เพื่อทดสอบความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม โดยพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์อัลฟาของครอนบาค (Cronbach's Alpha Coefficient) (Cronbach, 1970) พร้อมทั้งปรับปรุง

ข้อผิดพลาดเพื่อนำไปใช้ในการเก็บข้อมูลจริง ซึ่งผลการทดสอบพบว่า แบบสอบถามมีค่าความเชื่อมั่นเท่ากับ 0.93

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยเก็บข้อมูลที่มาจากแบบสอบถามซึ่งแจกไปทั้งหมดจำนวน 353 ชุด ที่เป็นผู้อาศัยใน Plum Condo Phaholyothin 89 โดยผู้วิจัยดำเนินการติดต่อผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ Plum Condo Phaholyothin 89 ขอความร่วมมือในการแจกแบบสอบถาม และติดต่อประสานงานกับดูแลโครงการ Plum Condo Phaholyothin 89 เพื่อเข้าไปแจกแบบสอบถาม และเก็บข้อมูล และเข้าเก็บ และรวบรวมข้อมูลโดยจะใช้เวลาตั้งแต่เดือนพฤษภาคม – สิงหาคม 2561 โดยนำข้อมูลที่เก็บได้มาวิเคราะห์และประมวลผล

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยนำข้อมูลจากแบบสอบถาม และแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 3 ตอน ดังนี้

1. แบบสอบถามตอนที่ 1 ลักษณะประชากรศาสตร์วิเคราะห์ด้วยการแจกแจงความถี่ และการหาค่าร้อยละ
2. แบบสอบถามตอนที่ 2 วิเคราะห์ลักษณะการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพที่มีประสิทธิภาพที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย วิเคราะห์ด้วยค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และสถิติทดสอบที (t-test) เพื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของตัวแปรอิสระ 2 กลุ่ม และการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-way ANOVA) เพื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของตัวแปรอิสระที่มีมากกว่า 2 กลุ่ม และทดสอบความแตกต่างรายคู่โดยใช้สถิติของเชฟเฟ (Scheffé)
3. แบบสอบถามตอนที่ 3 วิเคราะห์คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย วิเคราะห์ด้วยค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และสถิติทดสอบที (t-test) เพื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของตัวแปรอิสระ 2 กลุ่ม และการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-way ANOVA) เพื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของตัวแปรอิสระที่มีมากกว่า 2 กลุ่ม และทดสอบความแตกต่างรายคู่โดยใช้สถิติของเชฟเฟ (Scheffé)

สรุปผลการวิจัย

1. ผลการวิเคราะห์ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงของ Plum Condo Phaholyothin 89 โดยภาพรวม พบว่า อยู่ในระดับดี ($\bar{x} = 4.05$, $SD = 0.44$) และเมื่อพิจารณารายด้าน พบว่า ด้านกฎหมาย มีค่าเฉลี่ยโดยรวมมากที่สุดและอยู่ในระดับดี ($\bar{x} = 4.12$, $SD = 0.56$) ด้านกายภาพ มีค่าเฉลี่ยโดยรวมน้อยกว่า แต่ยังอยู่ในระดับดี ($\bar{x} = 3.98$, $SD = 0.39$)
2. ผลการเปรียบเทียบความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูง โดยจำแนกตามลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัยสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยที่มีเพศ อายุ ระดับการศึกษา และรายได้ต่อเดือนต่างกันมีความคิดเห็นต่อ

ประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงไม่แตกต่าง ส่วนผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพ และระยะเวลาที่เข้าพักอาศัยต่างกันมีความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงแตกต่างกัน

3. ผลการเปรียบเทียบคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูง จำแนกตามลักษณะประชากรศาสตร์ พบว่า ผู้อยู่อาศัยโครงการแบบรวม แนวสูงที่มีลักษณะประชากรศาสตร์ต่างกันมีคุณภาพชีวิตแตกต่างกัน และจากการทดสอบสมมติฐานสรุปได้ว่า เพศ ระดับการศึกษา และรายได้ต่อเดือนที่แตกต่างกันมีคุณภาพชีวิตไม่แตกต่างกัน โดยคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่มีอายุ อาชีพ และระยะเวลาที่เข้าพักอาศัยที่แตกต่างกันมีคุณภาพชีวิตแตกต่างกัน

อภิปรายผล

ข้อสังเกตจากผลการวิจัยจะเห็นว่าผู้อยู่อาศัยเห็นถึงประสิทธิภาพของการบริหารจัดการของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูง กรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 มีความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดสรรเจ้าหน้าที่ และมีผู้ให้บริการในด้านต่าง ๆ ในการช่วยอำนวยความสะดวกต่อผู้อยู่อาศัย เช่น การดำเนินการเกี่ยวกับเอกสารทั้งก่อน และหลังเข้าพักอาศัยที่มีการบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ และมีประสิทธิภาพทำให้ผู้รับบริการมีความพึงพอใจในระดับดีมาก ส่วนการบริการของโครงการมีการจัดระบบที่ดีมีมาตรฐาน และมีความเหมาะสมในด้านกฎหมายจะเห็นว่าผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจที่โครงการมีการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็น และนำข้อคิดเห็นมาแก้ไข ปรับปรุง และดำเนินการตามมติที่ประชุม โดยโครงการมีระบบการบริหารจัดการที่ดี ทำให้ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการรู้สึกมีคุณภาพชีวิตที่ดี เพราะมีสิ่งอำนวยความสะดวกตลอดเวลา ได้แก่ มีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดี มีการดูแลทรัพย์สินที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการจัดสรรบริเวณโดยรอบที่สวยงาม สะอาด ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความรู้สึกปลอดภัย และอยู่อย่างมีความสุข

จากผลการวิจัย พบว่า โครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงกรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 ได้ใช้หลักการบริหารจัดการด้านทรัพยากรทางกายภาพ (Facility Management) เพื่อสร้างประสิทธิภาพ เพิ่มประสิทธิผล สร้างความพึงพอใจที่ดีในเชิงบวกแก่ผู้อยู่อาศัย

ผลการเปรียบเทียบความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูง กรณีศึกษา Plum Plum Condo Phaholyothin 89 โดยจำแนกตามลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัยสรุปได้ว่าผู้อยู่อาศัยที่มีเพศ อายุ ระดับการศึกษา และรายได้ต่อเดือนต่างกันมีความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงไม่แตกต่าง ส่วนผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพ และระยะเวลาที่เข้าพักอาศัยต่างกันมีความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงแตกต่างกัน

ผลการเปรียบเทียบคุณภาพชีวิตของผู้อาศัยแบบรวม แนวสูง จำแนกตามลักษณะประชากรศาสตร์ พบว่า ผู้อยู่อาศัยโครงการแบบรวม แนวสูงที่มีลักษณะประชากรศาสตร์ต่างกันมีคุณภาพชีวิตแตกต่างกัน และจากการทดสอบสมมติฐานสรุปได้ว่า เพศ ระดับการศึกษา และรายได้ต่อเดือนที่แตกต่างกันมีคุณภาพชีวิตไม่แตกต่างกัน โดยคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่มีอายุ อาชีพ และระยะเวลาที่เข้าพักอาศัยที่แตกต่างกันมีคุณภาพชีวิตแตกต่างกัน และจากการทบทวนวรรณกรรมของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่เกี่ยวข้อง จะเห็นว่าการบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ มีประสิทธิภาพ และการจัดระบบที่ดีมีมาตรฐานสร้างความพึงพอใจให้กับผู้อยู่อาศัย โดยผลการวิจัยสอดคล้องกับ วัชรกร มยุรี และ เกิดศิริ เจริญศาล (2561) ที่ศึกษาแนวความคิดการจัดการทรัพยากรทางกายภาพอย่างยั่งยืนในสถานที่จัดงานไมซ์ที่มีอิทธิพลต่อความได้เปรียบทางการแข่งขัน และประสิทธิภาพการดำเนินงาน โดยผู้วิจัยได้ศึกษาและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับผลของการจัดการทรัพยากรทางกายภาพอย่างยั่งยืนต่อประสิทธิภาพการดำเนินงานขององค์กรมีผู้ศึกษาการจัดการทรัพยากรทางกายภาพ ด้านการให้บริการ และด้านบริหารจัดการส่งผลกระทบเชิงบวกต่อความพึงพอใจของลูกค้า และ ดวงเดือน บุญประเสริฐ (2553) ที่กล่าวไว้ว่าการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพจะมีปัจจัยนำเข้า กระบวนการดำเนินการ และผลลัพธ์จากการดำเนินงาน กระบวนการบริหารงานที่มีคุณภาพ ได้แก่ ปัจจัยนำเข้า คือ ความต้องการของลูกค้ามีข้อบ่งชี้ที่ชัดเจน วัดและประเมินตามข้อบ่งชี้ได้ นอกจากนี้ยังต้องให้ความสำคัญต่อปัจจัยสนับสนุนอื่น ๆ ส่วนกระบวนการดำเนินการมีการออกแบบกระบวนการดำเนินการทุกขั้นตอนให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีระบบการควบคุมงาน การวางแผนการดำเนินงาน การกำหนดความรับผิดชอบ และหน้าที่อย่างชัดเจน จะเกิดประสิทธิภาพ และส่งผลลัพธ์จากการดำเนินงานที่มีต่อลูกค้า และสอดคล้องกับ เสริชัย โชติพานิช (2549) ที่กล่าวว่า หลักการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ Facility Management คือ กระบวนการบริหาร และจัดการทรัพยากรกายภาพ เพื่อให้ทำงานตอบสนองความต้องการ และกิจกรรมขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ผลในการเพิ่มศักยภาพ การทำงาน การเพิ่มผลผลิตและความสามารถในการแข่งขันขององค์กร 8 หลักการ พื้นฐานในการปฏิบัติงานของการบริหารทรัพยากรกายภาพ คือ การบริหารจัดการ และการใช้ทรัพยากรกายภาพ ซึ่งได้แก่ อาคารสถานที่ รวมทั้งพื้นที่อาคาร ทั้งภายในและภายนอก ต้องมีการวางแผนรวมทั้งมีกำหนดแนวทางและยุทธศาสตร์ที่ชัดเจน เพื่อให้การดำเนินการจัดการ อันประกอบด้วย การกำกับ ควบคุม ดูแล การปฏิบัติงานและงานบริการอาคารต่าง ๆ เช่น การดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย และการกำกับการใช้ประโยชน์ ทรัพยากรกายภาพ สามารถเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยใช้เป้าหมายการดำเนินกิจการขององค์กรเป็นศูนย์กลางของการดำเนินการ ด้านคุณภาพชีวิตโดยผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ

ด้านคุณภาพชีวิตของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยภาพรวมของคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในโครงการอยู่ในระดับดี ซึ่งไม่สอดคล้องกับ จักรพงษ์ เกเย็น (2554) ศึกษาคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ในเขตกรุงเทพมหานคร: ศึกษากรณี โครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องอาคารแฟลตเช่า ผลการศึกษา พบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้อง อาคารแฟลตเช่า มีคุณภาพชีวิตโดยรวมที่อยู่ในระดับปานกลาง และส่วนที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม แนวสูงกรณีศึกษา Plum Condo Phaholyothin 89 มากที่สุด และมีค่าเฉลี่ยของระดับความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่มีความพึงพอใจมากที่สุด คือ โครงการมีการบริหารจัดการด้านการรักษาความปลอดภัย และการดูแลทรัพย์สินที่ดีมีประสิทธิภาพทำให้รู้สึกปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน รองลงมา คือ การมีที่อยู่อาศัยที่ดีมีคุณภาพ สร้างอย่างมีมาตรฐาน บริหารงานอย่างเป็นระบบสวยงามจัดสรรเป็นสัดส่วนมีพื้นที่ใช้สอยส่วนตัว และใช้สอยส่วนรวมกันทำให้อยู่ดีมีความสุข รู้สึกปลอดภัย และการจัดสิ่งแวดล้อมโดยรอบที่ดี สะอาด ถูกสุขลักษณะ สวยงามน่ามอง ทำให้ผู้อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีและโครงการมีสิ่งแวดล้อมที่ดี ทศนียภาพสวยงาม ร่มรื่น เช่น สวนหย่อม สวนสาธารณะ เหมาะแก่การพักผ่อนหย่อนใจที่สอดคล้องกับ ไอริน ภานุวัฒน์วิชัย (2557) ศึกษาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยที่เกิดจากพื้นที่สีเขียวภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง กรณีศึกษาโครงการเพอร์เฟก เพลส รัตนธิเบศร์ และโครงการ เพอร์เฟก เพลส ราชพฤกษ์ ผลการวิจัย พบว่า องค์ประกอบที่ส่งผลต่อคุณภาพชีวิตมากที่สุด คือ การเข้าใช้พื้นที่ ได้แก่ ต้นไม้และพืชพรรณ สนามหญ้า ตำแหน่งที่ตั้ง และทางเดิน ส่วนการจำแนกตามลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัยในโครงการพบว่า ผู้อยู่อาศัยที่มีเพศ และการศึกษต่างกันมีคุณภาพชีวิตไม่แตกต่างกัน และผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ และอาชีพต่างกันมีคุณภาพชีวิตที่แตกต่างกันซึ่งสอดคล้องกับ เกษม โพธิพันธ์ (2555) ที่ศึกษาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรบางเขน (คลองถนน) ผลการวิจัย พบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรบางเขน (คลองถนน) ที่มีเพศ อายุ และการศึกษา มีคุณภาพชีวิตไม่แตกต่างกัน ส่วนผู้อยู่อาศัยที่มีสถานภาพ รายได้ และอาชีพ มีคุณภาพชีวิตแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

1. ควรมีการปรับปรุงด้านกายภาพ ให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งภายใน และภายนอกเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งกิจกรรมการประชุมที่ชี้แจง และรับฟังความคิดเห็นควรจัดให้สม่ำเสมอเพิ่มขึ้น
2. ควรจัดกิจกรรม หรือสนันทนาการร่วมกัน ระหว่างผู้อยู่อาศัยเพื่อเสริมสร้างความสุขแก่ผู้อยู่อาศัยที่จะทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกได้รับคุณภาพชีวิตที่ดี

3. การบริการต่าง ๆ แก่ผู้อยู่อาศัยควรให้ครอบคลุมถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัย โดยอาจตั้งเป็นวาระในการจัดประชุม เพื่อนำความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยมาปรับปรุงการบริการต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในเชิงบวก

4. การชี้แจงถึงรายละเอียดของการบริหารจัดการ ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคล จะทำให้ผู้อยู่อาศัยทราบถึงการบริหารงานของโครงการที่มีความโปร่งใส

5. คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยซึ่งมีระดับความคิดเห็นที่สูงในทุกข้อ ซึ่งเป็นด้านดี ดังนั้นผู้ประกอบการควรรักษาระดับของประสิทธิภาพการบริหารจัดการให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรมีการวิจัยเพิ่มเติมโดยอาจขยายกลุ่มประชากรที่ทำการเก็บข้อมูล โดยเปรียบเทียบจากกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ยังไม่ได้นำระบบบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพกับกลุ่มที่อยู่อาศัยที่มีการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ เพื่อนำแนวปฏิบัติที่ดีเผยแพร่ในการจัดระบบการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่มีประสิทธิภาพ และเพิ่มประสิทธิผลที่ดีต่อชุมชน สังคม เพื่อสามารถยกระดับคุณภาพชีวิตผู้อาศัยในชุมชนอื่น ๆ อย่างมีมาตรฐานคุณภาพที่ดี

2. ควรทำการศึกษาวิจัยเพิ่มเติม เพื่อให้ได้ข้อมูลในเชิงลึกถึงปัญหาอุปสรรคที่มีผลต่อคุณภาพชีวิต ศึกษาข้อมูลของความจำเป็นพื้นฐาน วิเคราะห์ปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อความเป็นอยู่ที่ดีของประชาชน และสามารถนำไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ได้อย่างแท้จริง

เอกสารอ้างอิง

- เกษม โพธิพันธุ์. (2555). **คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรบางเขน (คลองถนน)**. มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร.
- จักรพงษ์ เกยีน. (2554). **คุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในชุมชนของการเคหะแห่งชาติในเขตกรุงเทพมหานคร: ศึกษากรณีโครงการเคหะชุมชนทุ่งสองห้องอาคารแฟลตเช่า**. สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์. ค้นเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2561, จาก <http://libdcmis.nida.ac.th/thesis6/2554/b171227.pdf>
- ดวงเดือน บุญประเสริฐ. (2553). **การบริหารงานคุณภาพในองค์กร**. ค้นเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2561, จาก <https://www.gotoknow.org/posts/381912>
- ธีรวิมล เอกะกุล. (2543). **ระเบียบวิธีวิจัยทางพฤติกรรมศาสตร์และสังคมศาสตร์**. สถาบันราชภัฏอุบลราชธานี.
- บัณฑิต จุลาสัย และ เสริชย์ โชติพานิช. (2547). **การบริหารทรัพยากรกายภาพ Facility management**. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิจิต อุ๋น. (2548). **การวิจัยและการสืบค้นข้อมูลทางธุรกิจ**. กรุงเทพฯ: พรินท์แอมป์ (ประเทศไทย).

- วัชรกร มยุรี และ เกิดศิริ เจริญวิศาล. (2561). แนวคิดการจัดการทรัพยากรทางกายภาพอย่างยั่งยืน
ในสถานที่จัดงานไมซ์ที่มีอิทธิพลต่อความได้เปรียบทางการแข่งขันและประสิทธิภาพการ
ดำเนินงาน. 1(1) (มกราคม 2561 - มิถุนายน 2561), วารสารศิลปศาสตร์ คณะศิลปศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหิดล Liberal Arts Journal, Mahidol University. ค้นเมื่อวันที่ 18
ตุลาคม 2561, จาก [http://www.ar.mahidol.ac.th/lajournal/index.php/lajournal/
article/download](http://www.ar.mahidol.ac.th/lajournal/index.php/lajournal/article/download)
- เสรีชัย โชติพานิช. (2549). การบริหารทรัพยากรกายภาพ. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย.
- ไอริน ภาณุวัฒน์วนิชย์ (2557). คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยที่เกิดจากพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ
หมู่บ้าน. ค้นเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2560 จาก, [http://cuir.car.chula.
ac.th/handle/123456789/46521](http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/46521)
- Akakun, T. (2000). **Research methods in behavioral science and social sciences.**
Ubon Ratchathani: Ubon Ratchathan Rajabhat Institute. (in Thai)
- Boonprasert D. (2010). **Quality management in an organization.** (in Thai)
- Chotipanit, S. (2006). **Physical resource management.** Faculty of Architecture
Chulalongkorn University. (in Thai)
- Chulasai, B. and Chotipanit, S. (2004). **Facility management. Facility management.**
Bangkok: Chulalongkorn University. (in Thai)
- Cronbach, L. J. (1970). **Essentials of Psychological Test.** 5th ed. New York: Harper Collins.
- Kayen, C. (2011). **Quality of life of the residents of the National Housing
Authority in Bangkok: a case study of the Thung Song Hong community
housing project, flat rental buildings.** National Institute of Development
Administration. (in Thai)
- Mayuree, W. and Sirichaoenwisan, K. (2018). **Concept of Sustainable Physical
Resources Management in MICE Venue Influencing the competitive
advantage and the efficiency.** (in Thai)
- Photiphan, K. (2012). **Quality of life of the residents of Baan Ua Arthorn Bangkok
Project (Klong Thanon).** Phranakhon Rajabhat University. (in Thai)
- U-On, W. (2005). **Research and business information search.** Bangkok: Print @ Me
Thailand. (in Thai)