

บทที่ 2

แนวคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดให้มีที่จอดรถในอาคารชุด ศึกษากรณีเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร

ในปัจจุบันปริมาณที่จอดรถในอาคารชุดเขตท้องที่กรุงเทพมหานครไม่เพียงพอ กับปริมาณรถยนต์ของผู้พักอาศัยในอาคารชุดเนื่องจากรถยนต์เป็นสิ่งจำเป็นในการเดินทางหรือใช้ในการประกอบอาชีพ ดังนั้นในบทนี้ผู้เขียนจะกล่าวถึง แนวคิดทฤษฎีทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดให้มีที่จอดรถในอาคารชุดเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร ดังจะกล่าวต่อไปนี้

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด

2.1.1 ความเป็นมาของอาคารชุด

การพักอาศัยในอดีตสมัยกรุงศรีอยุธยามีความแตกต่างจากในสมัยปัจจุบันเป็นอย่างมาก เนื่องด้วยมีการตั้งถิ่นฐานของผู้คนในสมัยอดีตวิวัฒนาการในการตั้งถิ่นฐาน¹ มีปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตั้งถิ่นฐาน การตั้งถิ่นฐานเกิดขึ้น เมื่อมนุษย์มีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมรอบ ๆ ตัว จึงเกิดการรวมกลุ่ม เพื่อตั้งบ้านเรือน และจัดการกับสิ่งรอบตัวให้เหมาะกับการดำรงชีพ การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์จะมีลักษณะแตกต่างกันออกไป โดยในสมัยช่วงกรุงศรีอยุธยานั้นใช้การสัญจรทางน้ำเป็นหลักผู้คนมักตั้งที่อยู่อาศัยของตนนั้นอยู่ใกล้กับบริเวณริมแม่น้ำลำคลองต่าง ๆ แต่เมื่อปลูกสร้างที่พักอาศัยริมน้ำก็มีความเสี่ยงที่จะถูกน้ำท่วมซึ่งอิทธิพลในการตั้งบ้านเรือนก็ต่างกันไปตามยุคตามสมัย² โดยมีปัจจัยหลากหลายประการ ประกอบด้วย

¹ มูลนิธิโครงการสารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ. (2564). *เรื่องที่ 6 การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ สารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ เล่มที่ 17*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.saranukromthai.or.th/sub/book/book.php?book=17&chap=6&page=chap6.htm>. [2564, 14 กรกฎาคม].

² ประติมา นิมเสมอ, ธานีรามสุด. (2558). บ้านพักอาศัยพื้นถิ่นในชุมชนริมน้ำภาคกลางของประเทศไทยกับความสามารถในการรับมือกับน้ำท่วมในปัจจุบัน. *วารสารหน้าจั่ว*, 12, หน้า 99.

1) ปัจจัยทางกายภาพ

ในอดีตมีการประกอบอาชีพเกษตรกรรมที่ดินพื้นราบมักจะมีดินที่อุดมสมบูรณ์มากกว่าบริเวณภูเขาเนื่องด้วยต้องการใช้พื้นที่ในการเพาะปลูกซึ่งสามารถปลูกได้หลายชนิดมากกว่าพื้นที่บนภูเขา อีกประการหนึ่งที่สำคัญ คือ อากาศ ก็มีความสำคัญต่อมนุษย์เป็นอย่างมาก และมีบทบาทที่สำคัญในการเพาะปลูกความชื้นของอากาศก็มีความสำคัญเช่นเดียวกัน สามารถกำหนดลักษณะดินและพืชที่ทำการเพาะปลูกได้ ทำให้ผู้คนสมัยก่อนเลือกที่จะตั้งถิ่นฐานในบริเวณที่มีอากาศบริสุทธิ์ เพื่อตั้งครัวเรือนและประกอบอาชีพรวมไปถึงลักษณะของแหล่งน้ำมีการสัญจรทางน้ำเป็นหลักและใช้แหล่งน้ำเป็นที่ประกอบอาชีพพื้นบ้าน เช่น การทำประมงหรือทำไร่ ทำนา เพาะปลูกพืชทางการเกษตร³

2) ปัจจัยทางวัฒนธรรม

การที่ผู้คนเข้าใช้พื้นที่ร่วมกันเพื่ออยู่อาศัยหรือประกอบอาชีพ วิถีชีวิตมีความเป็นอยู่ที่แตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับถิ่นฐานเดิมของแต่ละผู้คน ประการแรกมีความแตกต่างทางด้านภาษา โดยภาษาที่พูดบ่งบอกถึงวัฒนธรรมที่สืบทอดกันมารุ่นสู่รุ่นซึ่งเป็นเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรมอีกอย่างหนึ่ง ประการที่สองมีความแตกต่างกันในเรื่องของศาสนา ศาสนานั้นเป็นหลักในการดำเนินชีวิตในท้องถิ่นและมีอิทธิพลต่อการทำเกษตรกรรม การบริโภคอาหาร ตลอดจนด้านเศรษฐกิจอีกด้วย และประการสุดท้ายคือเรื่องของความแตกต่างในเรื่องของการเมืองอิทธิพลทางการเมืองมีผลต่อพื้นที่ตั้งถิ่นฐาน โดยเฉพาะกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินทำกิน เช่น กฎหมายปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม กฎหมายเกี่ยวกับการประกาศเขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เป็นต้น⁴

ความสัมพันธ์ของการตั้งถิ่นฐานกับสภาพแวดล้อม

เมื่อมนุษย์มีความสัมพันธ์กัน และเกี่ยวข้องซึ่งกันและกัน มนุษย์จะรวมตัวกันอยู่เป็นกลุ่ม สร้างบ้านเรือนแหล่งที่อยู่อาศัย ทำไร่ ทำนา เลี้ยงสัตว์ มีกิจกรรมร่วมกันและมีการพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน เมื่อเลือกสถานที่ที่จะตั้งถิ่นฐานที่อยู่อาศัยแล้วมนุษย์ก็เริ่มจัดการกับสิ่งแวดล้อม

³ ศรีสุดา พรหมทอง. (2550). *วิถีชีวิตและวัฒนธรรมพื้นบ้านกับการสืบสานเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ของหมู่บ้านอนุรักษ์ควายไทย (บ้านควาย-สุพรรณบุรี)*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทศิลปศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต. หน้า 8.

⁴ มูลนิธิโครงการสารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ. (2564). *เรื่องที่ 6 การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ สารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ เล่มที่ 17*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.saranukromthai.or.th/sub/book/book.php?book=17&chap=6&page=chap6.htm>. [2564, 14 กรกฎาคม].

ที่อยู่รอบ ๆ ตัวเพื่อให้เกิดความเหมาะสมในการดำรงชีพสิ่งแวดล้อมดังกล่าวสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ⁵ คือ

(1) สิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติ ได้แก่ อากาศ แม่น้ำ ลำคลอง ทะเลสาบ มหาสมุทร พื้นดิน แร่ธาตุ ภูเขา ป่าไม้ และสัตว์ป่า เป็นต้น⁶

(2) สิ่งแวดล้อมที่มนุษย์สร้างขึ้น ได้แก่ บ้านเรือน โรงเรียน ถนน รถยนต์ เขื่อน กักเก็บน้ำ เป็นต้น รวมถึงถึงขนบธรรมเนียมประเพณี วัฒนธรรม ระบบเศรษฐกิจ และสังคมด้วย สิ่งแวดล้อมเหล่านี้ประกอบกันขึ้นเป็นถิ่นฐานมนุษย์ โดยมีขนบธรรมเนียม ประเพณี ระบบเศรษฐกิจ และสังคม ที่มนุษย์สร้างขึ้น และข้อจำกัดทางธรรมชาติเป็นกฎเกณฑ์ และเป็นหลักสำหรับการอยู่ร่วมกัน เพื่อให้การดำรงชีวิตเป็นไปอย่างผาสุก และให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีมนุษย์เป็นส่วนประกอบที่สำคัญของสิ่งแวดล้อม⁷ ดังนั้น การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์จึงมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่เราเรียกกันว่า ระบบนิเวศ ผลกระทบนั้นเป็นไปได้ ทั้งในทางทำให้สิ่งแวดล้อมดีขึ้น หรือในทางทำลายให้เลวลงแต่ถ้าเราไม่มีการวางแผนเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐานแล้ว ย่อมทำให้สิ่งแวดล้อมเปลี่ยนแปลงไปในทางเสื่อมลง การตั้งถิ่นฐานที่ขาดการควบคุมย่อมก่อให้เกิดความเสียหายต่อสิ่งแวดล้อม นอกจากนั้นความเจริญก้าวหน้าทางวิทยาการและเทคโนโลยี ก็เป็นปัจจัยอีกตัวหนึ่งที่ทำให้สิ่งแวดล้อมเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว จากการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ ขยายการก่อสร้างปัจจัยพื้นฐาน เช่น ถนน เขื่อน สนามบิน ท่าเรือ เป็นต้น การที่เราเร่งผลิตสินค้าและบริการให้ทันกับความต้องการของถิ่นฐานที่ขยายใหญ่ขึ้นเหล่านี้ทำให้มีการใช้ทรัพยากรธรรมชาติเป็นจำนวนมาก จากกระบวนการพัฒนาและผลิตนี้เองทำให้มีของเสียเหลือทิ้งออกมาในรูปแบบต่าง ๆ เจือปนอยู่ในสิ่งแวดล้อม ซึ่งทำให้ความสมดุลของธรรมชาติเสียไปเมื่อสิ่งแวดล้อมถูกทำลาย และมีของเสียปะปนอยู่เป็นจำนวนมาก สิ่งแวดล้อมก็จะอยู่ในสภาพเสื่อมโทรม และอาจจะรุนแรงถึงขั้นเป็นพิษเป็นภัยได้ การที่สิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรมและเป็นพิษจะมีผลโดยตรงต่อสุขภาพ และ

⁵ มูลนิธิโครงการสารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ. (2564). *เรื่องที่ 6 การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ สารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ เล่มที่ 17*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.saranukromthai.or.th/sub/book/book.php?book=17&chap=6&page=chap6.htm>. [2564, 14 กรกฎาคม].

⁶ มูลนิธิโครงการสารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ. (2564). *เรื่องที่ 6 การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ สารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ เล่มที่ 17*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.saranukromthai.or.th/sub/book/book.php?book=17&chap=6&page=chap6.htm>. [2564, 14 กรกฎาคม].

⁷ มูลนิธิโครงการสารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ. (2564). *เรื่องที่ 6 การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ สารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ เล่มที่ 17*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.saranukromthai.or.th/sub/book/book.php?book=17&chap=6&page=chap6.htm>. [2564, 14 กรกฎาคม].

อนามัยของมนุษย์ อีกทั้งการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างไม่หยุดยั้ง และไม่ระมัดระวัง จะทำให้ทรัพยากรธรรมชาติสูญสิ้นอย่างรวดเร็ว อย่างไรก็ตาม ความเสื่อมโทรมของสิ่งแวดล้อมในปัจจุบันนี้ มิได้เกิดขึ้นเฉพาะกับสิ่งแวดล้อมตามธรรมชาติเท่านั้น แต่ยังมีปัญหาสิ่งแวดล้อมที่อยู่ในรูปปัญหาทางสังคมอีก ซึ่งเป็นหน้าที่ของสมาชิกทุกคนที่ตั้งถิ่นฐานอยู่จะต้องช่วยกันอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมให้อยู่ในสภาพที่ดี มีคุณภาพเพื่อจะได้ใช้ประโยชน์จากสิ่งแวดล้อมที่ดีต่อไปในวันข้างหน้า⁸

การตั้งถิ่นฐานในเมือง

ถิ่นฐานใดจะมีลักษณะเป็นเมืองนั้นมีองค์ประกอบในการพิจารณา โดยทั่ว ๆ ไป คือ จำนวนประชากร ความหนาแน่นของประชากร และอาชีพของประชากร สำหรับประเทศไทยมิได้กำหนดสัดส่วนแน่นอน แต่ใช้นิยามของคำว่า “เทศบาล” และ “สุขาภิบาล” แทน โดยถือว่าเขตเทศบาล และเขตสุขาภิบาล เป็นเขตเมืองซึ่งในชุมชนหนึ่ง ๆ จะประกอบด้วยการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ดังนี้ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม ที่โล่งเพื่อนันทนาการ สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา และสถาบันราชการ⁹

เมื่อมนุษย์อยู่รวมกลุ่มกันเป็นเมืองหากไม่มีการวางแผนการเติบโตของเมืองแล้ว ย่อมก่อให้เกิดปัญหาต่อการดำรงชีวิต การวางแผนสำหรับการเติบโตของเมืองนี้เรียกว่า การวางผังเมือง ซึ่งนับเป็นกลไกที่จำเป็นต่อการปรับปรุงสภาพปัจจุบัน และเป็นแผนรองรับปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต องค์ประกอบที่นำมาใช้ในการวางผังเมือง มีดังนี้¹⁰

- (1) ปัจจัยทางธรรมชาติ เช่น พื้นที่เป็นที่สูง ที่ลุ่ม หรือมีการทรุดตัวของพื้นดิน
- (2) การเพิ่มประชากร การจำกัดจำนวนประชากร และการกระจายตัวประชากรไปยังพื้นที่เป้าหมาย
- (3) สังคมและเศรษฐกิจ เป็นการกำหนดขนาดของเมือง โดยนำปัจจัยทางเศรษฐกิจ

⁸ มุลินธิโครงการสารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ. (2564). *เรื่องที่ 6 การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ สารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ เล่มที่ 17*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.saranukromthai.or.th/sub/book/book.php?book=17&chap=6&page=chap6.htm>. [2564, 14 กรกฎาคม].

⁹ มุลินธิโครงการสารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ. (2564). *เรื่องที่ 6 การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ สารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ เล่มที่ 17*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.saranukromthai.or.th/sub/book/book.php?book=17&chap=6&page=chap6.htm>. [2564, 14 กรกฎาคม].

¹⁰ มุลินธิโครงการสารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ. (2564). *เรื่องที่ 6 การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ สารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ เล่มที่ 17*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.saranukromthai.or.th/sub/book/book.php?book=17&chap=6&page=chap6.htm>. [2564, 14 กรกฎาคม].

(4) การใช้ประโยชน์ที่ดิน เมื่อที่ขาดการวางผังและขาดการควบคุม การใช้ประโยชน์ที่ดิน ย่อมขยายตัวออกไปอย่างไร้ทิศทางและเกิดความขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมทั้งก่อให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ตามมา เช่น แผ่นดินทรุด น้ำท่วม เป็นต้น การวางผังเมืองจำเป็นต้องกำหนดย่านการใช้ประโยชน์ จากที่ดินตามลักษณะกิจกรรม และความสัมพันธ์ที่มีต่อกันแล้วนำผังออกสู่การปฏิบัติ เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาเมืองต่อไป

(5) สิ่งแวดล้อม การพัฒนาเมืองที่ปราศจากการป้องกัน หรือควบคุมปัญหาสิ่งแวดล้อมย่อมก่อให้เกิดผลกระทบต่อสภาพความเป็นอยู่ของมนุษย์¹¹

ความเป็นมาของอาคารชุดต่างประเทศ

ประวัติความเป็นมาของอาคารชุดของต่างประเทศ อาคารชุดนั้นไม่ใช่สิ่งใหม่ในสังคมมนุษย์ชาติและในแวดวงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในประวัติศาสตร์ได้มีการบันทึกไว้เมื่อประมาณ 4,000 กว่าปีที่แล้ว หรือช่วงประมาณ 2,000 ปีก่อนคริสตกาล ในอดีตนั้นการเริ่มต้นของอาคารชุดได้ริเริ่มจากชาวยุโรปได้ทำการสร้างบ้านของตนขึ้นมา 2 ชั้น โดยชั้นล่างไว้ปล่อยเช่าให้บุคคลอื่นมาประกอบธุรกิจหรือพักอาศัยโดยแยกการครอบครองอย่างชัดเจน แต่มีการตกลงออกแรงร่วมกันในการบำรุงรักษาในรูปแบบเจ้าของร่วม เช่น การซ่อมบำรุงที่อยู่อาศัยก็จะมาซ่อมด้วยกัน มีการแบ่งพื้นที่ในการผูกมัดและลา ซึ่งเป็นสัตว์พาหนะในสมัยนั้นเป็นสัดส่วน หากเป็นสมัยนี้คงหนีไม่พ้นการมีพื้นที่จอดรถทำให้เห็นว่าพื้นที่เพื่อไว้จอดหรือพักอาศัยของยานพาหนะหรือสัตว์พาหนะมีความสำคัญยิ่งมาตั้งแต่สมัยอดีต¹² เมื่อถึงช่วงระหว่างศตวรรษที่ 5-15 ก็เริ่มที่จะมีคอนโดมิเนียมที่อยู่ในเมืองหรือชุมชนใหญ่ที่อยู่ร่วมกันในสมัยก่อนในนครก็มีกำแพงเมืองล้อมรอบเพื่อป้องกันการโจมตีดังนั้นเมื่อพื้นที่มีอย่างจำกัดจึงเกิดการก่อสร้างบ้านเรือนต่อ ๆ กันเป็นหลายชั้นเมื่อประมาณในศตวรรษที่ 12 ซึ่งสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีมีลักษณะเดียวกันเนื่องจากอยู่ในยุคกลางมีกำแพงนครเมืองเล็ก ๆ จึงเกิดความแออัดและราคาที่ดินจะสร้างบ้านสูงมากชาวบ้านเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยจึงต้องมีการสร้างอาคารที่มีห้องมาก ๆ และแบ่งกันอยู่เป็นครอบครัว และถือครองกรรมสิทธิ์พื้นที่ร่วมกันปัจจุบันแถบแคว้น บาวาเรีย (Bavaria) ทางใต้ของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีติดกับสมาพันธรัฐสวิสและเครือรัฐออสเตรียจะเห็นเป็นช่อง ๆ เป็นรูเข้าไปแถบเชิงเขาเป็นที่อยู่ของ

¹¹ มูลนิธิโครงการสารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ. (2564). *เรื่องที่ 6 การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ สารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ เล่มที่ 17*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.saranukromthai.or.th/sub/book/book.php?book=17&chap=6&page=chap6.htm>. [2564, 14 กรกฎาคม].

¹² สมยศ แสงสุวรรณ. (2542). *การบริหารอาคารชุด*. กรุงเทพฯ: วิวัฒน์. หน้า 1. อ้างถึงใน สรศักดิ์ แขนงภูเขียว. (2561). *ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางและอำนาจหน้าที่ ของนิติบุคคลอาคารชุด*. สารนิพนธ์หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม. หน้า 7.

คนงานที่สร้างปราสาทเซินบรุน และประเทศแถบตะวันตกของมหานครสมุทรแอตแลนติก (Atlantic) อย่างประเทศบราซิล (Brazil) ถือว่าเป็นประเทศต้น ๆ ที่มีการตรากฎหมายขึ้นมาว่าด้วยการอยู่ร่วมกันแบบคอนโดมิเนียม¹³ ส่วนในสหรัฐอเมริกาที่มีการถือกรรมสิทธิ์พื้นที่ในคอนโดมิเนียม โดยในปี พ.ศ. 2480 เมื่อกลุ่มทหารผ่านศึกของสหรัฐอเมริการวมตัวกันซื้ออพาร์ทเมนต์ในนครนิวยอร์กและมีการนำห้องชุดดังกล่าวไปค้าประกันในการกู้ยืมเงินหรือจำนองไว้กับทางธนาคารจนมีการกรรมสิทธิ์ที่ถูกต้องตามกฎหมายในปี พ.ศ. 2504 ภายหลังจากสงครามโลกครั้งที่ 1 ได้มีการลงทุนทางด้านที่อยู่อาศัยเฉพาะคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดเกิดขึ้นมากในแถบทวีปทางยุโรป และเพิ่มจำนวนมากขึ้น ต่อมาหลังสงครามโลกซึ่งเคยอยู่ภายใต้การปกครองของสหรัฐอเมริกาเกือบ 50 ปี จึงได้นำเอารูปแบบของคอนโดมิเนียมและกฎหมายเกี่ยวกับการถือครองในอาคารชุดของอเมริกามาใช้¹⁴ หลังจากนั้นการอยู่ร่วมกันแบบอาคารชุดก็เข้าสู่สาธารณรัฐสิงคโปร์ ซึ่งเหมาะสมกับภูมิประเทศมากเพราะมีพื้นที่น้อยและได้มีการนำกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดมาบังคับ ใช้ที่เรียกว่า The Land Titles (Strata) Act 1988 ส่วนเขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีนซึ่งประเทศอังกฤษมาขอเช่าทั้งเกาะจาก สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนจีนโดยทำสัญญาเช่า 99 ปี และได้หมดสัญญาลงเมื่อปี พ.ศ. 2540 เขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีนมีการก่อสร้างคอนโดมิเนียมมากและอาคารค่อนข้างสูงเป็นส่วนใหญ่เพราะมีพื้นที่จำกัดและประชาชนหนาแน่นมากราคาแพงมากประชาชนมีความเข้าใจในการอยู่ร่วมกันเป็นอย่างดีและมีสถาบันเปิดการเรียนการสอนเกี่ยวกับการจัดการด้านที่อยู่แบบอาคารชุดมานานแล้วสหรัฐอเมริกาได้มีประกาศใช้กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดขึ้นเป็นครั้งแรกปี ค.ศ. 1958 อาคารชุดก็แพร่หลายและเป็นที่นิยมกันอย่างกว้างขวางในสหรัฐอเมริกา ในช่วงที่อาคารชุดกำลังเป็นที่นิยมกันอย่างกว้างขวางนี้เองได้มีองค์กรต่าง ๆ ทั้งระดับท้องถิ่นระดับรัฐและระดับชาติเกิดขึ้นอย่างมากมาย ทั้งนี้ เพื่อปกป้องและส่งเสริมการอยู่อาศัยในรูปแบบของอาคารชุดและที่สำคัญ ได้แก่ Community Association Institute ซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นในปี ค.ศ. 1973 ของสหรัฐอเมริกาได้ประกาศและบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุงใหม่ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากทุกรัฐในปีเดียวกันที่เรียกว่า The Uniform Condominium Act 1980 โดยมีผลบังคับใช้กับทุกรัฐและกฎหมายฉบับดังกล่าวไม่ขัดกับกฎหมายอาคารชุดภายในของรัฐนั้น ๆ¹⁵

¹³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 7.

¹⁴ สรศักดิ์ แขนงูเขียว, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 12, หน้า 7.

¹⁵ สุวรรณ บัวเจริญ, (2543). *ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา: ผู้จัดการทำผิดสัญญาทางแพ่งและทำละเมิดต่อบุคคลภายนอก*. วิทยานิพนธ์หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง, หน้า 17-19. อ้างถึงใน สรศักดิ์ แขนงูเขียว, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 12, หน้า 6-8.

ประวัติความเป็นมาของอาคารชุดของประเทศไทย แม้ว่าประเทศไทยจะยังมีพื้นที่ว่างอยู่อีกมากมายก็ตามแต่เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยภายในเขตเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้นอันเป็นผลมาจากการเพิ่มของจำนวนประชากร อย่างรวดเร็วและมีการอพยพจากชนบทเข้าสู่เมืองเพื่อเข้ามาหางานทำเพิ่มมากขึ้นปัญหาการจราจร ติดขัด โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร ซึ่งก่อความเดือดร้อนให้แก่ประชาชนที่อยู่ตามชานเมืองแต่ต้องเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองอย่างมากรวมทั้งปัญหาที่ดินในเขตเมืองมีราคาแพงโดยเฉพาะในย่านธุรกิจ ทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องสร้างตึกให้สูงขึ้นเพื่อให้การใช้ที่ดินในเขตเมืองได้รับประโยชน์คุ้มค่าทั้งรัฐบาลเองก็ได้เล็งเห็นประโยชน์ในระบบอาคารชุดซึ่งได้ใช้ประสบความสำเร็จมาแล้วในต่างประเทศจึงได้คิดริเริ่มที่จะนำระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดมาบังคับใช้เป็นกฎหมาย¹⁶ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของการเคหะแห่งชาติได้กรรมสิทธิ์ในอาคารแพลตนั้นและต้องการจัดการตัดภาระเรื่องการดูแลบำรุงรักษาอาคารแพลตเหล่านั้นด้วย ต่อมาในปี พ.ศ. 2511 กระทรวงมหาดไทยได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปประชุมสัมมนาเกี่ยวกับอาคารชุดที่สวาวย และเมื่อกลับมาแล้วได้รายงานผลการประชุมให้กระทรวงมหาดไทยทราบ พร้อมทั้งเสนอความเห็นไว้ในอนาคตอาจจะมีการสร้างอาคารชุดขึ้นในประเทศไทย จึงควรมีกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์บังคับใช้ เพื่อให้ประชาชนสามารถ ซื้อห้องชุดได้โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละหน่วยเป็นเอกเทศซึ่งกระทรวงมหาดไทยก็เห็นชอบด้วย จึงได้เสนอคณะรัฐมนตรีได้พิจารณาเพื่อขอรับนโยบายในเรื่องนี้ คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วยและมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อพิจารณาร่างกฎหมายขึ้นบังคับต่อไป¹⁷ ในการร่างกฎหมายนี้ได้อาศัยกฎหมายของสาธารณรัฐฝรั่งเศสกฎหมายของสวาวย และกฎหมายของบางประเทศในยุโรปเป็นหลักในการร่าง เมื่อร่างเสร็จแล้วได้เสนอ คณะรัฐมนตรีและส่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาเมื่อปลายปี พ.ศ. 2516 ในการพิจารณาคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ประสบปัญหาหลายประการ ทั้งในข้อกฎหมายและทางปฏิบัติ โดยเฉพาะปัญหาเรื่องความเป็นนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่า ไม่มีลักษณะเป็นนิติบุคคลที่ถูกต้องถึงแม้จะมีกฎหมายบัญญัติให้เป็นนิติบุคคลก็ไม่ใช่เป็นการสมควรที่จะตรากฎหมาย ให้มีนิติบุคคลในลักษณะที่ไม่มีตัวตน และไม่มีทรัพย์สินใด ๆ เลยทั้งยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกด้วยในที่สุดคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรี

¹⁶ วิกรณ์ รัศมีปวงชน. (2531). ปัญหากฎหมายอาคารชุด: กรรมสิทธิ์ช่องว่างในอากาศ. *บทบัญญัติ*, 44, หน้า 52.

¹⁷ กรุณา ทาแก้ว. (2552). *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด: ศึกษากรณีพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551*. วิทยานิพนธ์หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ปริธี พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต. หน้า 37-38.

ให้ระงับร่างพระราชบัญญัติไว้ก่อนจนกว่ากระทรวงผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้จะหาวิธีการบริหารอาคารชุดได้ใหม่โดยเหมาะสม ซึ่งมีผลทำให้การประกาศใช้กฎหมายอาคารชุดต้องล่าช้าไปเป็นเวลาหลายปี¹⁸

อย่างไรก็ตาม กระทรวงมหาดไทยได้พยายามพิจารณาหาทางแก้ไขปัญหาต่าง ๆ เรื่อยมา ในที่สุดได้ มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่องและคณะ รัฐมนตรี ได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาร่างขึ้นใหม่ จนออกมาเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน¹⁹

โดยในปัจจุบันนี้มีเมืองใหญ่ ๆ ของแต่ละประเทศที่ประสบปัญหาเดียวกันคือพื้นที่มีอยู่อย่างจำกัดไม่เพียงพอกับประชากรที่เดินทางเข้ามาประกอบกิจการและด้วยราคาที่ดินมีราคาสูงด้วยปัจจัยทางเศรษฐกิจทำให้แหล่งงานหรืออุตสาหกรรมไปรวมกันอยู่ที่เมืองใหญ่ ๆ ซึ่งก่อให้เกิดการสร้างอาคารชุดขึ้นมาเพื่อรองรับผู้คนที่มีมากขึ้น เนื่องด้วยราคาของอาคารชุดมีความหลากหลายจึงเหมาะกับผู้คนทุกกลุ่ม การตั้งถิ่นฐานของคนสมัยใหม่จึงมีความแตกต่างจากผู้คนสมัยก่อนเป็นอย่างมากเนื่องจากปัจจัยหลายประการทำให้มีการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดกันมากขึ้น²⁰

2.1.2 ประเภทของอาคารชุด

1) อาคารชุดประเภทอยู่อาศัย (Residential Condominium) เป็นลักษณะของอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นโดยมีจุดประสงค์เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ในแต่ละห้องชุดมีสภาพเหมือนบ้านทั่ว ๆ ไป และมีขนาดในแต่ละหน่วยใหญ่หรือเล็กแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งและวัตถุประสงค์ของผู้พัฒนาของโครงการนั้น ๆ อาคารชุดที่มีราคาสูงส่วนใหญ่ อยู่ในย่านการค้าที่สำคัญ ๆ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมอยู่ด้วย เช่น สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม ร้านค้าขายปลีก และอยู่บริเวณแนวรถไฟฟ้าสาธารณะ เป็นต้น²¹

2) อาคารชุดประเภทธุรกิจ (Commercial Condominium) อาคารชุดลักษณะนี้เป็นอาคารชุดเพื่อใช้เป็นสถานประกอบการค้าขายหรือสำนักงาน ซึ่งบริษัทสามารถซื้อเป็นเจ้าของและเป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่งของบริษัทได้²²

¹⁸ เรื่องเดียวกัน, หน้า 37-38.

¹⁹ กรุณา ทาแก้ว. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 17. หน้า 37-38.

²⁰ อรุณ ศิริจานุสรณ์. (2558). นวัตกรรม การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: รูปแบบและประเภทของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สถาบันพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต. *วารสาร Quality For trend*, หน้า 17.

²¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 17.

²² อรุณ ศิริจานุสรณ์. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 20. หน้า 17.

3) อาคารชุดประเภทตากอากาศ (Resort Condominium) เป็นอาคารชุดที่มีความคล้ายคลึงกับอาคารชุดพักอาศัย แต่ทำเลที่ตั้งจะอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวตากอากาศที่สำคัญ ๆ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับการพักผ่อนมากขึ้น โดยผู้ซื้อไม่ได้มีวัตถุประสงค์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยแบบถาวร แต่เพียงแค่ต้องการเป็นสถานที่พักผ่อนส่วนตัวเท่านั้น²³

4) อาคารชุดแบบผสม (Mix Condominium) อาคารชุดที่สร้างขึ้นเพื่อให้เจ้าของร่วมใช้เป็นที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงาน นอกจากนั้นยังมีกิจการอื่น ๆ ประกอบอยู่ด้วย เช่น ศูนย์การค้า หรือ โรงแรม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่ต้องการความสะดวกสบายเป็นพิเศษ และ เกิดจากนักลงทุนที่ต้องการจะพัฒนารูปแบบของอาคารชุดให้แปลกใหม่ และสนองความต้องการของตลาดให้ได้มากที่สุด อย่างไรก็ตาม การจัดส่วนพื้นที่ของบริเวณสำนักงาน หรือศูนย์การค้าต้องจัดให้ แยกส่วนออกจากบริเวณ ที่พักอาศัยอย่างชัดเจน เช่น มีการแยกใช้ลิฟต์คนละตัว บริเวณพื้นที่ สีเขียว สวนหย่อม สระว่ายน้ำ และบริเวณส่วนอื่น ๆ ของที่พักอาศัย ส่วนคอนโดเทล (Condotel) ซึ่งหมายถึง Condo + Hotel เป็นอีก แบบหนึ่งของคอนโดมิเนียมแบบผสม ซึ่งปัจจุบันเป็นที่นิยมมาก เนื่องจากเจ้าของห้องพักสามารถให้บุคคลอื่นเช่าห้องพักของตน ซึ่งได้ราคาดีและเป็นที่นิยม การที่ผู้ เป็นเจ้าของนิยมเปิดให้เช่าเนื่องจากสาเหตุที่ว่ามีความต้องการค่อนข้างสูง และผู้มาใช้บริการมักนิยม เช้าพักในอาคารชุดมากกว่า เพราะตกแต่งหรูกว่า มีความเป็นเอกเทศ ไม่พลุกพล่าน และมีภาพลักษณ์ สำหรับการติดต่อธุรกิจดีกว่าไปพักโรงแรม²⁴

5) อาคารชุดแบบอุตสาหกรรม (Industrial Condominium) อาคารชุดประเภทนี้เป็นอาคารชุดที่รวม โรงงานหลาย ๆ โรงงานเข้าอยู่ในอาคารเดียวกัน เป็นที่นิยมในประเทศที่เป็นอุตสาหกรรม เช่น ญี่ปุ่น สาธารณรัฐสิงคโปร์ เขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน เป็นต้น เพราะ เนื้อที่ของประเทศต่าง ๆ เหล่านี้มีเนื้อที่ดินจำกัด และราคาสูง โดยส่วนมากจะเป็นโรงงานขนาดย่อม เช่น โรงงานทำตุ๊กตา โรงงานประกอบทรานซิสเตอร์ เป็นต้น ซึ่งการมาอยู่ร่วมกันนี้จะไม่ก่อให้เกิดมลพิษมากนัก เพราะได้มีการกำจัดควันเสียร่วมกัน และลดต้นทุนในการผลิต ตลอดจน กำจัดของเสียร่วมกัน รวมทั้งมีระบบการดูแลรักษาง่าย²⁵

²³ อรุณ ศิริจานุสรณ์. อ้างแล้ว เจริญธุรกิจ 20. หน้า 17.

²⁴ อรุณ ศิริจานุสรณ์. อ้างแล้ว เจริญธุรกิจ 20. หน้า 17.

²⁵ อรุณ ศิริจานุสรณ์. (2553). การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเขตศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพมหานครกับการดำเนินการศึกษาวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม. *วารสารสุทธิปริทัศน์*, 24 (72), หน้า 7-31.

แนวคิดต่อมาได้แบ่งประเภทของอาคารชุดตามราคาของอาคารชุดนั้น ๆ โดยดูจากราคา/ ตารางเมตร แบ่งออกเป็น 8 ประเภท²⁶ ดังนี้

- 1) Ultimate เป็นคอนโดระดับบนสุด ราคาตารางเมตรละ 250,000 บาทขึ้นไป
- 2) Super Luxury เป็นคอนโดระดับพรีเมียมมาก ๆ ราคาตารางเมตรละ 200,000–250,000 บาท
- 3) Luxury เป็นคอนโดดีดเบรนด์ระดับสูงสุด ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 160,000–200,000 บาทต่อตารางเมตร
- 4) High Class เป็นคอนโดชั้นสูงทำเลที่ตั้งเป็นที่นิยม เกาะแนวรถไฟฟ้า วัสดุเกรดเยี่ยม ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 120,000–160,000 บาทต่อตารางเมตร
- 5) Upper Class เป็นคอนโดชั้นดีทำเลไม่ห่างจากรถไฟฟ้ามาก ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 90,000–120,000 บาทต่อตารางเมตร
- 6) Main Class เป็นเกรดคอนโดที่นิยมทำกันมากจับตลาดกลุ่มใหญ่ของลูกค้า ระดับกลาง ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 70,000–90,000 บาทต่อตารางเมตร
- 7) Economy เป็นคอนโดชั้นประหยัด ที่นิยมกันมากเช่นกันจับทั้งกลุ่มลูกค้าระดับกลาง และคนทำงานเริ่มต้น พวกคอนโดसान์ตัน ๆ ส่วนใหญ่จะอยู่ในชั้น Economy ทั้งสิ้น ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 50,000-70,000 บาทต่อตารางเมตร
- 8) Super Economy เป็นคอนโดที่ประหยัดที่สุด เพราะต้องทำให้ต้นทุนต่ำที่สุด ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 30,000-50,000 บาทต่อตารางเมตร

2.2 แนวคิดและทฤษฎีการจัดให้มีที่จอดรถ

การศึกษาถึงแนวคิดและทฤษฎีการจัดให้มีที่จอดรถนั้น สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดที่มีความสูงและความหนาแน่นของอาคารชุดมาก การใช้สอยอาคารจำเป็นต้องมีความสะดวกประเภทต่าง ๆ โดยจะยกตัวอย่างในส่วนของเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่จอดรถ

พื้นที่จอดรถ การออกแบบที่กำหนดจำนวนที่จอดรถไว้ตามกฎหมายที่วางนั้น²⁷ โดยส่วนใหญ่แล้วจะไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยได้ เนื่องจากข้อจำกัดของกฎหมายที่กำหนดเป็นสัดส่วนกับพื้นที่อาคาร ไม่เหมาะสมกับความต้องการที่แท้จริงของผู้ใช้สอย

²⁶ นาดตา วิสวรุ้งเรืองกิจ. (2558). *การสื่อสารการตลาดแบบบูรณาการที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ คอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)*. การศึกษาค้นคว้าอิสระปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. หน้า 24-25.

²⁷ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2522 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ

ประกอบกับอาคารชุดมีการใช้งานผิดวัตถุประสงค์ เช่นทำเป็นสำนักงาน ทำให้ผู้ติดต่อและลูกค้าซึ่งจำเป็นต้องมีที่จอดรถมากขึ้น บางโครงการก็มีกำหนดให้พื้นที่จอดรถเป็นพื้นที่ส่วนกลาง ทำให้ไม่สามารถระบุตำแหน่งตายตัวสำหรับการจอดรถของผู้พักอาศัย ทำให้มีการแย่งกันจอดรถ²⁸ ผู้เขียนจะทำการศึกษาถึงการพัฒนาความเป็นมาของการจัดให้มีที่จอดรถ และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 ความเป็นมาของที่จอดรถ

ผู้คนในสมัยก่อนมีความต้องการเพียงปัจจัยสี่ซึ่งได้แก่ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค ในการดำรงชีวิตแต่ในปัจจุบันนั้น เนื่องด้วยเทคโนโลยีอันทันสมัย มีการพัฒนาในเรื่องการสื่อสาร การคมนาคม การบริการในส่วนต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพมากมายดังนั้นปัจจัยที่มีความสำคัญและเพิ่มขึ้นมาอาจเป็น โทรศัพท์มือถือ สัญญาณอินเทอร์เน็ตไร้สาย และที่สำคัญยิ่งที่ขาดไม่ได้คือรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ส่วนบุคคล เป็นต้น การคมนาคมในสังคมในอดีตแตกต่างจากในปัจจุบันเป็นอย่างมาก โดยการสัญจรในอดีตมักใช้การสัญจรทางน้ำโดยใช้เรือเป็นหลักใช้ในการค้าขายหรือทำกิจการอื่นใด ก็มีข้อกำหนดของกรมเจ้าท่าในการจอดทอดสมอของเรือนั้นๆ เช่นเดียวกับรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ ในปัจจุบันมีการใช้รถยนต์หรือรถจักรยานยนต์เป็นจำนวนมาก และใช้การคมนาคมทางบกเป็นส่วนใหญ่ ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการใช้บริการตามแนวคิดทฤษฎีสวนประสมการตลาดบริการนั้น สิ่งแวดล้อมทางกายภาพ การตกแต่งสถานที่ ห้องน้ำรวมถึง สถานที่จอดรถ จึงมีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการของลูกค้าเป็นอย่างมาก²⁹ เนื่องจากทำให้ผู้ใช้บริการได้รับความสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น

2.2.2 ประเภทและจำนวนพื้นที่จอดรถ

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ประเภทของที่จอดรถยนต์มีการกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ในมาตรา 8 โดยมีการตรากฎกระทรวงเข้ามาควบคุมและดูแลเกี่ยวกับการสร้างที่จอดรถของอาคารแต่ละประเภทไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 7 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2479 ประกอบกับมีการแก้ไขกฎกระทรวงฉบับที่ 7 โดยการตรากฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนที่จอดรถของอาคารแต่ละประเภทไว้ในข้อ 3 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 7 ดังนี้

²⁸ กิตินันท์ คนขยัน. (2547). *ความสัมพันธ์และพฤติกรรมการใช้ที่จอดรถของผู้อยู่อาศัยรายได้น้อยถึงปานกลางในอาคารอยู่รวมที่เป็นอาคารขนาดใหญ่: กรณีศึกษา อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน*. วิทยานิพนธ์ปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 10-11.

²⁹ ชัยสมพล ชาวประเสริฐ. (2549). *การตลาดบริการ*. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น. หน้า 74-79.

ในเขตกรุงเทพมหานคร

- (ก) โรงมหรสพ กำหนดให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อจำนวนที่นั่งคนดู 20 ที่นั่ง³⁰
- (ข) โรงแรม กำหนดให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อ พื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร³¹
- (ค) อาคารชุด กำหนดให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อ 1 ครอบครั้ว (60 ตารางเมตร)³²
- (ง) ภัตตาคาร กำหนดให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อที่ตั้งโต๊ะอาหาร 15 ตารางเมตร³³
- (จ) ห้างสรรพสินค้า กำหนดให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อพื้นที่ 20 ตารางเมตร³⁴
- (ฉ) สำนักงาน กำหนดให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อพื้นที่ 60 ตารางเมตร³⁵

นอกเขตกรุงเทพมหานคร

- (ก) โรงมหรสพ กำหนดให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อจำนวนที่นั่งคนดู 40 ที่นั่ง³⁶
- (ข) โรงแรม กำหนดให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อ พื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร³⁷
- (ค) อาคารชุด กำหนดให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อ 2 ครอบครั้ว (120 ตารางเมตร)³⁸
- (ง) ภัตตาคาร กำหนดให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อที่ตั้งโต๊ะอาหาร 40 ตารางเมตร³⁹
- (จ) ห้างสรรพสินค้า กำหนดให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อพื้นที่ 40 ตารางเมตร⁴⁰
- (ฉ) สำนักงาน กำหนดให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต่อพื้นที่ 120 ตารางเมตร⁴¹

แต่ละอาคารมีการกำหนดรูปแบบของจำนวนที่จอดรถไว้แต่ต่างกัน

³⁰ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479. ข้อ 3 (1) (ก).

³¹ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479. ข้อ 3 (1) (ข).

³² กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479. ข้อ 3 (1) (ค).

³³ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479. ข้อ 3 (1) (ง).

³⁴ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479. ข้อ 3 (1) (จ).

³⁵ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479. ข้อ 3 (1) (ฉ).

³⁶ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479. ข้อ 3 (2) (ก).

³⁷ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479. ข้อ 3 (2) (ข).

³⁸ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479. ข้อ 3 (2) (ค).

³⁹ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479. ข้อ 3 (2) (ง).

⁴⁰ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479. ข้อ 3 (2) (จ).

⁴¹ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479. ข้อ 3 (2) (ฉ).

ประเภทที่จอดรถตามแนวคิดเกี่ยวกับผังเมือง

วัตถุประสงค์ของการผังเมืองต้องการพัฒนาชุมชนให้เกิดความปลอดภัยสาธารณะ (Public Safety) เพื่อให้เกิดสวัสดิภาพทางสังคม (Public Safety)⁴² การกำหนดขนาดและที่ตั้งสถานีขนส่งและที่จอดรถให้มีความปลอดภัยและทั่วถึง เนื่องจากปัญหาขาดแคลนสถานที่จอดรถภายในกรุงเทพมหานครและเมืองใหญ่ ๆ ทั่วประเทศ มีการกำหนดประเภทที่จอดรถตามกระบวนการทางผังเมือง เนื่องจากเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นเกี่ยวกับสาธารณูปโภคพื้นฐานเพื่อปรับปรุงพัฒนากรุงเทพมหานครให้มีสถานที่สำหรับจอดรถยนต์ โดยได้จำแนกลักษณะที่จอดรถยนต์ในกรุงเทพมหานครออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

1) ที่จอดรถสำหรับผู้ทำงานประจำเป็นกิจวัตรในกรุงเทพมหานคร (Operational Parking Space) โดยบางสถานที่จะมีการเก็บค่าบริการที่จอดรถตามรูปแบบที่ตกลงของสถานที่นั้น ๆ อาจเป็นการเหมาค่าจอดรถรายวัน รายเดือน รายชั่วโมง เป็นต้น อีกบางประเภทจะเป็นที่จอดรถสำหรับพนักงานหรือบุคลากรของหน่วยงานนั้น

2) ที่จอดรถสำหรับการติดต่อทั่วไปภายในกรุงเทพมหานคร (On Operational Parking Space) เป็นพื้นที่จอดรถแบบไม่จำกัดเฉพาะสำหรับที่ทำการใดหรือบริษัทใดบริษัทหนึ่ง แบ่งแยกย่อยได้อีก 2 ประเภท

(1) ประเภทจอดในระยะเวลาสั้น (Long Term Parking)

(2) ประเภทจอดในระยะเวลาสั้น (Short Term Parking)

3) ที่จอดรถสำหรับผู้พักอาศัยในเมือง (Residential Parking Space) ได้แก่ พื้นที่จอดรถสำหรับผู้พักอาศัย

ขนาดของที่จอดรถ ขนาดของที่จอดรถยนต์ ในประเทศไทย มีกฎหมายที่กำหนดลักษณะและขนาดของที่จอดรถยนต์ไว้ โดยอ้างอิงตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ซึ่งกล่าวถึงที่จอดรถ อาคารจอดรถ ระบบยกขึ้นลงด้วยลิฟต์ รวมไปถึงระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ทั้งนี้ กฎหมายได้ระบุถึงลักษณะและขนาดของที่จอดรถยนต์ไว้ ดังนี้

ที่จอดรถ 1 คัน ต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า และต้องมีลักษณะและขนาด ดังนี้

1) ในกรณีที่จอดรถขนานกับแนวทางเดินรถหรือทำมุมกับแนวทางเดินรถน้อยกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

2) ในกรณีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร แต่ทั้งนี้ จะต้องไม่จัดให้มีทางเข้าออกของรถเป็นทางเดินรถทางเดียว

⁴² กรมโยธาธิการและผังเมือง, สำนักพัฒนามาตรฐาน. (2551). *โครงการศึกษาเพื่อจัดอันดับการพัฒนาเมืองการค้นหามือเมืองคุณภาพด้วยมาตรฐานผังเมือง*. กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 83-84.

3) ในกรณีที่จอดรถทำมุมกับแนวทางเดินรถมากกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่ น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่จอดแล้วจร (park & ride)

พื้นที่จอดแล้วจร (park & ride) เป็นที่จอดรถสำหรับผู้ที่ต้องการติดต่อทางธุรกิจหรือเดินทางในสถานที่ต่าง ๆ โดยมีการจัดให้มีที่จอดรถบริเวณใกล้เคียงกับระบบสาธารณะของรัฐ เพื่อให้ผู้คนสามารถนำรถยนต์ของตนมาจอดไว้ และใช้บริการระบบสาธารณะของรัฐได้จัดขึ้น การจอดที่จอดรถแล้วจรถนั้นถือเป็นแนวคิดที่สื่ออย่างหนึ่งในการลดจำนวนรถยนต์ที่สัญจรบนพื้นถนนได้เป็นอย่างมาก เมื่อเสร็จภาระกิจในการติดต่อธุรกิจ หรือ เดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ แล้ว ก็จะใช้ระบบสาธารณะ เช่นระบบรางสาธารณะ ให้บริการรถไฟฟ้าทั้งบนดินและใต้ดิน กลับมายังที่จอดรถแล้วจร (park & ride) เพื่อนำรถยนต์ของตนกลับไปยังที่พักอาศัย⁴³

2.2.3 จุดประสงค์การบริการที่จอดรถ

การบริการที่จอดรถมีทั้งเรียกเก็บค่าบริการและไม่เรียกเก็บค่าบริการ มีจุดประสงค์ในการบริการลูกค้าในด้านธุรกิจสร้างความสะดวกสบายทำให้พื้นที่โดยรอบสถานที่จอดรถมีความเจริญมากขึ้น มีการประกอบธุรกิจโดยรอบที่จอดรถมากยิ่งขึ้นและมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเดินทางมาเข้าใช้บริการเนื่องจากมีความสะดวกสบายในการเดินทาง⁴⁴

1) แนวคิดเกี่ยวกับการบริการที่จอดรถ

การบริการ (Service) หมายถึง การบริการเป็นการกระทำให้ฝ่ายหนึ่ง สามารถเสนอให้กับอีกฝ่ายหนึ่ง อันเป็นสิ่งที่โดยพื้นฐานแล้วไม่สามารถจับต้องได้⁴⁵ หรือเป็นกิจกรรมหรือชุดของกิจกรรมที่เกิดขึ้นจากปฏิสัมพันธ์ระหว่าง บุคคลหรืออุปกรณ์เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับ

⁴³ ณัฐพล เที้ยวพานิช. (2553). *การศึกษาแนวทางการเพิ่มศักยภาพการเดินทางเข้าสู่สถานีรถไฟฟ้าย่านชานเมืองบริเวณสถานีอ่อนนุช กรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม, มหาวิทยาลัยศิลปากร. หน้า 21. อ้างถึงใน เจตน์ ชุมถนอม. (2559). *แนวทางการพัฒนาที่จอดรถแล้วจรเพื่อรับรองการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชนระบบรางในกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์หลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต, สถาบันพัฒนบริหารศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 12.

⁴⁴ นวรัตน์ อุดมเวทนนท์. (2558). *การจัดการที่จอดรถยนต์ของโรงพยาบาล: กรณีศึกษาโรงพยาบาลในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 6 แห่ง*. วิทยานิพนธ์หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันพัฒนบริหารศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 24.

⁴⁵ Kotler, P. (1997). *Marketing management: analysis, planning implementation and control* (9 th ed). New Jersey: Asimmon & Schuster. p. 611. อ้างถึงใน สุวัฒน์ แซ่ตั้ง. (2558). *ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการใช้บริการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนลุมพินี*. วิทยานิพนธ์หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 12.

ผู้บริโภค⁴⁶ ทำให้เกิดความสะดวกสบายแก่ผู้ที่เข้าใช้บริการอาจลดเวลาในการที่จะต้องหาที่จอดรถ เพื่อที่จะไปติดต่อธุระต่าง ๆ

การบริการมีลักษณะเฉพาะ 5⁴⁷ ประการ ดังนี้

(1) การบริการไม่มีตัวตน (Intangibility) การบริการของผู้ให้บริการเป็นสิ่งที่จับต้องไม่ได้และไม่อาจสัมผัสได้ก่อนการรับบริการ

(2) การบริการแยกจากกันไม่ได้ (Inseparability) การตัดสินใจใช้บริการและการให้บริการจะเกิดขึ้นในเวลาเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน อาทิเช่น มีรถเข้ามาในพื้นที่ลานจอดรถ ผู้ให้บริการก็มีหน้าที่บริการแนะนำรถเข้าช่องจอดพร้อมทั้งเก็บค่าบริการในเวลาต่อมา

(3) การบริการเก็บรักษาไม่ได้ (Perish ability) เนื่องจากความต้องการใช้บริการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลาขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในขณะนั้น การบริการพื้นที่จอดรถจึงต้องจัดเตรียมความพร้อมไว้ให้พร้อมที่จะสำหรับให้บริการที่จะเกิดขึ้นเมื่อใดก็ได้ดังนั้น เมื่อไม่มีลูกค้าเข้ามาใช้บริการความต้องการใช้บริการก็น้อยลงตามไปด้วย จะทำให้เกิดการสูญเสียค่าใช้จ่ายโดยเปล่าประโยชน์ แต่ก็ควรที่จะต้องเตรียมตัวให้บริการเสมอ

(4) ความต้องการบริการไม่แน่นอน (Fluctuating Demand) ความต้องการใช้บริการพื้นที่จอดรถมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา โดยมากขึ้นอยู่กับช่วงเวลาและสถานการณ์ในขณะนั้น ๆ ตัวอย่างเช่น จะมีความต้องการที่จะใช้บริการที่จอดรถจำนวนมากในช่วงชั่วโมงเร่งด่วน หรือ พื้นที่บริเวณรอบ ๆ ข้างพื้นที่จอดรถมีการจัดงานต่าง ๆ โดยบริเวณสถานที่จัดงานไม่มีที่จอดรถมากเพียงพอ

(5) การให้บริการแต่ละครั้งมีความแตกต่างกัน (Variability or Heterogeneity) ในด้านของคุณภาพการให้บริการเนื่องจากการบริการส่วนใหญ่ต้องอาศัยคนในกระบวนการให้บริการตามลักษณะเฉพาะของการบริการซึ่งเป็นสิ่งที่จับต้องไม่ได้เก็บรักษาไม่ได้และมีกระบวนการบริการ เกิดขึ้นพร้อมกับการส่งมอบบริการนั้น ทำให้การให้บริการแต่ละครั้งมีความแตกต่างกันและไม่สม่ำเสมอซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่เข้ามากระทบ ดังนั้น การรักษาคุณภาพของการบริการจึงเป็นสิ่งสำคัญที่ต้องควบคุมให้ทุกส่วนสามารถตอบสนอง ความต้องการของผู้รับบริการได้ อันจะนำไปสู่ความพึงพอใจในที่สุด อย่างไรก็ตาม การบริการจะเป็นที่พึงพอใจกับผู้รับบริการหรือไม่นั้น ยังอาจขึ้นอยู่กับ ความคาดหวังของตัวผู้รับบริการเองด้วย ดังนั้นในการสร้างธุรกิจบริการให้ประสบความสำเร็จจึงต้องบริการพื้นที่จอดรถและหาบริการอื่นเสริมให้ลูกค้า เช่น ที่จอดรถ

⁴⁶ Lehtinen, R., & lehtinen, J. (1983). Similarity in real-life service experience, attitude and user compensation. *Journal of Service Management*, 36, p. 21. อ้างถึงใน สุวัฒน์ แซ่ตั้ง อ้างแล้ว เจริญอรุณีที่ 22. หน้า 12.

⁴⁷ ชัยสมพล ชาวประเสริฐ. (2549). *การตลาดบริการ* (พิมพ์ครั้งที่ 7). กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น.

มีลักษณะกว้างมากจุดจอดและทางออกพื้นที่จอดรถอยู่ห่างกันมากต้องรอสั่งบริการให้แก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการพื้นที่จอดรถเพื่อสร้างความประทับใจและกลับมาใช้บริการอีกในภายหลัง

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการซื้อขายอาคารชุด

การซื้อขายอาคารชุดนั้นหากมองในมุมมองของผู้ประกอบกิจการอาคารชุดนั้นมักที่จะเน้นกำไรให้ได้มากที่สุด วัตถุประสงค์บางอย่างที่ไม่จำเป็นหรือไม่เป็นสาระสำคัญก็ไม่ควรเสริมสร้างลงไปอาคารชุดแต่ต้องคำนึงถึงผู้บริโภคที่จะได้รับสินค้าหรือบริการนั้น ๆ ด้วย หากมองในมุมมองของลูกค้าที่จะมาพักอาศัยในอาคารชุดก็ต้องมองหาสิ่งที่มีคุณภาพที่สุดเหมาะสมกับราคามากที่สุดก่อนตัดสินใจในการซื้อขาย เนื่องจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นสำหรับกลุ่มลูกค้าบางกลุ่มที่มีรายได้น้อยอาจต้องผ่อนชำระกับธนาคารมีกำหนด 20-30 ปีเลยทีเดียวซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้หรือความชอบหรือความจำเป็นของผู้ซื้ออาคารชุดและขึ้นอยู่กับปัจจัยในด้านอื่น ๆ อีกมากมาย อาทิเช่น ผู้ซื้ออาจต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงานจึงเลือกสถานที่พักอาศัยซึ่งเป็นอาคารชุดที่ไม่ไกลจากที่ทำงาน และมีปัจจัยอื่นอีกหลายประการ⁴⁸

2.3.1 แนวคิดของผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุด

หนึ่งในแนวคิดของผู้ประกอบกิจการอาคารชุดนั้น สิ่งที่สำคัญในการประกอบธุรกิจคงหนีไม่พ้นในเรื่องของทำเลที่ตั้งอาคารชุดนั่นเองโดยปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งและจัดการธุรกิจมีปัจจัยสำคัญ 14 ปัจจัย⁴⁹ ดังต่อไปนี้

1) ใกล้เขตใจกลางเมือง (Central business district) หรือ CBD เรียกกันว่า “พื้นที่ซึ่งเป็นศูนย์กลางของแหล่งงาน กิจการธุรกิจ และกิจกรรมทางสังคมต่าง ๆ ของเมือง”⁵⁰ การอยู่อาศัยของภาคครัวเรือน คือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีความสำคัญมากที่สุด คือ ความสามารถในการเข้าถึงสินค้า หรือบริการ และในแต่ละครัวเรือนส่วนมากจะเลือกที่อยู่อาศัยที่อยู่ในเขตตัวเมือง เพราะมี

⁴⁸ บุญกร หวังดี. (2563). *ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมของประชากร ในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2563*. การค้นคว้าอิสระหลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย.

⁴⁹ รุ่งอาทิตย์ บูชาอินทร์. (2559). *การวางแผนองค์การธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านการเลือกทำเลที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้เทคโนโลยีภูมิสารสนเทศ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี*. วิทยานิพนธ์หลักสูตรปริญญาตรีบัณฑิต สาขาวิชาการพัฒนาองค์การและการจัดการสมรรถนะของมนุษย์ วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา.

⁵⁰ CondoNewb. (2563). *CBD กรุงเทพฯ คือตรงไหน?*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.condonewb.com/insight/86/Where-Is-Bangkok-CBD>. [2564, 25 กรกฎาคม].

ความสามารถในการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ได้โดยง่าย พื้นที่ที่เป็นย่านศูนย์กลางเศรษฐกิจต่าง ๆ เป็นศูนย์รวมอาคารสำนักงานและแหล่งกระจุกตัวของศูนย์การค้าสำคัญต่าง ๆ ของกรุงเทพฯ โดยบางครั้งเรียกว่า “พื้นที่ไข่แดง” (Core Central Business District) คือ บริเวณเขตบางรักและสาทรตอนเหนือ ได้แก่ ย่านถนนสีลม ถนนสาทร และถนนพระรามที่ 4 คอนตัน ซึ่งเป็นแหล่งกระจุกตัวสำคัญของบรรดาอาคารสำนักงาน สถาบันการเงิน และบริษัทเล็กใหญ่ต่าง ๆ ทั้งไทยและนานาชาติ เช่น ท่าเรือสถานี BTS ศาลาแดง และ BTS ช่องนนทรี ครอบคลุมขึ้นมาถึงเขตปทุมวันและราชเทวี เช่น ย่านถนนวิฑู ถนนเพลินจิต สยามแสควร์ ราชประสงค์ และย่านตลาดประตูน้ำ ซึ่งเป็นย่านที่มีตึกสำนักงานจำนวนมาก แต่ยังคงมีความสะดวกมากขึ้นเพียงใดต้นทุนของการประกอบธุรกิจก็ยิ่งสูงขึ้นตาม ในส่วนของราคาที่ดินนั้นสูงถึง 1.5-2 ล้านบาท ราคาอาคารชุดก็สูงขึ้นเช่นเดียวกัน⁵¹

2) ใกล้เคียงทางคมนาคมขนส่ง (Transportation) ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทางคมนาคมขนส่ง เช่น สถานีรถไฟ ท่าเรือขนส่ง ซึ่งเหมาะสำหรับเป็นที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม หากประกอบธุรกิจอาคารชุดต้องคำนึงถึงกลุ่มลูกค้าที่จะเข้ามาซื้อว่ามีศักยภาพในการซื้ออย่างน้อยเพียงใด แต่ข้อได้เปรียบของการเลือกทำเล ประกอบกิจการอาคารชุดบริเวณใกล้เคียงทางคมนาคมขนส่ง คือราคาที่ดินบริเวณดังกล่าวมีราคาที่ถูกกว่าใจกลางเมือง ราคาของอาคารชุดจึงมีราคาถูกลงตามไปด้วย⁵²

3) ใกล้เคียงบริการสาธารณะ (Public service) ปัจจัยที่สำคัญของการเลือกที่อยู่อาศัยคือการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น โครงสร้างพื้นฐาน โรงพยาบาล โรงเรียน ธนาคาร สถานี ตำรวจ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น การพัฒนาระบบขนส่งสาธารณะเป็นสิ่งจำเป็นและมีผลต่อการเลือกทำเลที่อยู่อาศัยทั้งประเภทอาคารชุด และที่พักอาศัยอื่น ๆ⁵³

4) ใกล้เคียงพื้นที่อุตสาหกรรม (Industry area) ความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ระหว่างโซนที่อยู่อาศัยและ โซนสถานที่ทำงาน ได้แก่ ย่านอุตสาหกรรม จะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลในการสร้างที่อยู่อาศัย หรืออาคารชุดของผู้ประกอบการหรือพนักงาน ซึ่งจะทำให้ผู้อยู่อาศัยลดระยะเวลา และค่าใช้จ่ายในการเดินทางลงได้ การตัดสินใจย้ายและเลือกที่อยู่อาศัยของครัวเรือนนั้นมีผลมาจากปัจจัยด้านระยะทางในการเดินทางระหว่างบ้าน และสถานที่ทำงาน นอกจากนี้ทำเลที่ใกล้กับ

⁵¹ Thailand-property-news.knightfrank. (2563). *CBD ก็คือ CBD ทำเลสุดไพรม์ของ มหานครกรุงเทพฯ.* (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก <https://thailand-property-news.knightfrank.co.th/2019/10/08/cbd>. [2564, 25 กรกฎาคม].

⁵² ระหัตถ์ โรจนประดิษฐ์. (2564). *การวางผังเมืองโลจิสติกส์ Urban Logistics Planning พบวิถีชีวิตใหม่ เมื่อเข้าใจโลจิสติกส์.* กรุงเทพฯ: ศิลา พับลิชชิ่ง. หน้า 12

⁵³ Krungsri GURU. (2564). *วิธีเลือกทำเลบ้านให้แมทช์กับชีวิตคุณ.* (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.krungsri.com/th/plearn-plearn/what-is-the-right-location-for-your-house>. [2564, 25 กรกฎาคม].

ศูนย์กลางการจ้างงานยังเป็นปัจจัยที่สำคัญในการเลือกทำเลที่อยู่อาศัยอีกด้วยโดยการทำงานใกล้บ้าน เป็นสิ่งที่ดียิ่งเนื่องจากประหยัดเวลาในการเดินทาง⁵⁴

5) ราคาที่ดิน (Land price) การพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำเป็นต้องคำนึงถึงต้นทุนในการดำเนินงาน ซึ่งการเลือกทำเลที่มีราคาที่ดินต่ำจะช่วยให้ลดต้นทุนในการดำเนินงานลงได้ ราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่ควรนำมาพิจารณาในการเลือกทำเลสำหรับการสร้างที่อยู่อาศัยหรือประกอบธุรกิจอาคารชุด⁵⁵

6) การใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land use) ลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกันจะเป็นตัวแปรหลักที่มีผลต่อการตัดสินใจ หากอาคารชุดดังกล่าวอยู่โดยรอบเป็นสถานบันเทิงหรือ ศูนย์แสดงสินค้า อาจทำให้ได้รับความสนใจจากลูกค้า⁵⁶

7) ความลาดชันของพื้นที่ (Slope) ความลาดชันของพื้นที่ที่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้ง โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีความลาดชันต่ำจะเหมาะสมที่จะสร้างอาคารชุด⁵⁷

8) ห่างไกลจากพื้นที่มลพิษ (Far from polluted areas) สำหรับปัจจัยใหม่ที่มีการนำเข้ามารวมเพื่อใช้ในการพิจารณาการเลือกทำเลที่ตั้งของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเดิมผู้ประกอบการหรือนักลงทุนในอดีตไม่ได้ให้ความสนใจมาก่อน หนึ่งในปัจจัยที่ผู้บริโภคจะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยคือ หลีกเลี่ยงทำเลใกล้มลภาวะ เช่น ไม่อยู่ใกล้แหล่งขยะ หรือ อุตสาหกรรมหนัก เป็นต้น⁵⁸

9) ใกล้เส้นทางน้ำ (Water line) ในการเลือกทำเลที่ตั้งอาคารชุด ผู้คนบางกลุ่มมีความต้องการใกล้ธรรมชาติหรือทัศนียภาพที่สวยงามของแหล่งน้ำ ทำเลที่อยู่อาศัยก็มีการคำนึงถึงปัจจัยนี้ด้วย เช่น ผู้สูงอายุ ในวัยเกษียณมีแนวโน้มจะเลือกทำเลที่อยู่อาศัยทั้งรูปแบบบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดที่ใกล้กับแหล่งน้ำมากขึ้น⁵⁹

10) อยู่ในพื้นที่ชานเมือง (Suburb) ทำเลที่พักอาศัยอาศัยอาคารชุดในบริเวณที่เป็นเขตชานเมืองก็มีผลต่อ การตัดสินใจซื้อหรือเป็นทางเลือกในการเลือกที่พักอาศัย การกำหนดทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ อาจมีการเลือกพื้นที่ที่เป็นเขตชุมชนเมือง หรือชานเมืองให้มีความสอดคล้อง

⁵⁴ DDproperty Thailand. (2564). *แนวคิดการหาที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน ที่ตอบโจทย์ปัจจุบันและอนาคต.* (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.ddproperty.com/95-28751>. [2564, 25 กรกฎาคม].

⁵⁵ รุ่งอาทิตย์ บูชาอินทร์. อ้างแล้ว เจริญธุรกิจที่ 49.

⁵⁶ รุ่งอาทิตย์ บูชาอินทร์. อ้างแล้ว เจริญธุรกิจที่ 49.

⁵⁷ รุ่งอาทิตย์ บูชาอินทร์. อ้างแล้ว เจริญธุรกิจที่ 49.

⁵⁸ รุ่งอาทิตย์ บูชาอินทร์. อ้างแล้ว เจริญธุรกิจที่ 49.

⁵⁹ รุ่งอาทิตย์ บูชาอินทร์. อ้างแล้ว เจริญธุรกิจที่ 49.

กับลักษณะของโครงการ เนื่องจากการจราจรที่ไม่คับคั่งเท่าพื้นที่ในเมือง หรืออยู่บริเวณที่ทำงาน และราคาก็ย่อมถูกกว่าเนื่องจากราคาของที่ดินบริเวณชานเมืองต่ำกว่าพื้นที่ในเมือง⁶⁰

11) ความสูงต่ำของภูมิประเทศ (Height of the terrain) สิ่งที่ต้องคำนึงถึงอีกประการสำหรับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ การหลีกเลี่ยงทำเลที่จะก่อให้เกิดน้ำท่วมได้ง่าย ซึ่งในต่างจังหวัดสามารถเลือกพื้นที่ดังกล่าวได้ แต่ในกรุงเทพมหานครเป็นเรื่องที่ยากเนื่องจากมีพื้นที่อย่างจำกัด⁶¹

12) ชนิดของดิน (Soil type) ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทจะไม่เหมือนกัน ขึ้นอยู่กับลักษณะกลุ่มผู้ใช้ประโยชน์ ซึ่งสำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยอาจต้อง คำนึงถึงความมั่นคงและคุณภาพของดิน⁶²

13) ไม่อยู่ในพื้นที่ที่ถูกควบคุม (Non-legal areas controlled) การเลือกทำเลในการปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ควรอยู่ในพื้นที่ที่ไม่ถูกควบคุมหรือมีเงื่อนไขในการก่อสร้าง ผังเมืองในปัจจุบันนั้นมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาหากลงทุนในด้านอสังหาริมทรัพย์ หรือประกอบการอาคารชุด ควรตรวจสอบให้ถี่ถ้วนมองถึงอนาคตในภายภาคหน้า⁶³

14) ใกล้แหล่งที่อยู่อาศัยที่มีที่อยู่ (Near the former residence) ลักษณะของพื้นที่ ใกล้เคียงจะเป็นตัวช่วยในการกำหนดประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่จะสร้างขึ้นเพื่อตอบโจทย์ลักษณะที่อยู่อาศัยของฐานลูกค้าบริเวณนั้น ๆ⁶⁴

แนวคิดผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัยปรับตัวในช่วงสถานการณ์โควิด-19 โดยมี 4 ด้าน⁶⁵ ดังนี้

1) Liquidity & Cost Reduction การลดต้นทุนการดำเนินงานตัดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น ดูแล Balance Sheet โดยลดสินทรัพย์ที่ไม่จำเป็น ลดหนี้ และเน้นเพิ่มสภาพคล่องโดยเร่งระบายสต็อกให้ลดลงมากที่สุดเท่าที่จะทำได้

2) Value & Affordable พัฒนาโครงการที่มีขนาดเล็กกลง เพื่อให้ปิดการขายให้เร็วยิ่งขึ้น เน้นพัฒนาโครงการที่ให้ความคุ้มค่าเพื่อให้สอดคล้องกับความสามารถในการซื้อที่ลดลง ออกแบบ

⁶⁰ รุ่งอาทิตย์ บูชาอินทร์. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 49.

⁶¹ รุ่งอาทิตย์ บูชาอินทร์. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 49.

⁶² รุ่งอาทิตย์ บูชาอินทร์. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 49.

⁶³ รุ่งอาทิตย์ บูชาอินทร์. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 49.

⁶⁴ รุ่งอาทิตย์ บูชาอินทร์. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 49.

⁶⁵ วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ (GHB-REIC). (2564). **ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัยควรปรับตัว 4 ด้าน**. หน้า 9. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: https://www.reic.or.th/Upload/DownloadEbookGHB-REIC16_347_1626965154_75933.pdf. [2564, 19 กรกฎาคม].

ต้องตอบโจทย์การทำงานในบ้านหรืออาคารชุดแบบ work from home ให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน ผู้บริโภคเน้นความสำคัญของสุขภาพและความปลอดภัย ส่งผลให้การออกแบบเน้นเสริมสภาพคล่องและลดค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการลงอีกด้วย

3) Sale & Marketing Channel การขายโครงการอาคารชุด หรือ หมู่บ้านจัดสรร ผ่านทางช่องทางออนไลน์จะต้องมีมากขึ้นและรุนแรงขึ้น ผู้ประกอบการต้องหันมาใช้กลยุทธ์ทางการตลาดออนไลน์มากขึ้น เทคโนโลยีมีบทบาทมากขึ้น ช่วยให้ลูกค้าชมโครงการได้เสมือนจริง และสามารถเปรียบเทียบโครงการต่าง ๆ ได้สะดวกมากยิ่งขึ้น

4) Risk-Management & Diversification ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีความผันผวนมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการต้องกระจายความเสี่ยงในการลงทุนเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 มีความรุนแรงขึ้นทุกวัน อาจขยายกิจการในรูปแบบอื่น ๆ นอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์

แนวคิด 4P's and 4C's Marketing Model ส่วนผสมทางการตลาด

แนวคิดดังกล่าวนี้เป็นของ **Edmund Jerome McCarthy** เป็นบุคคลสำคัญในการพัฒนาความคิดทางการตลาด

4P's Marketing Model

4P's เป็นเครื่องมือที่ช่วยให้ผู้ขาย / ผู้ให้บริการเข้าใจกระบวนการทางการตลาดตั้งแต่ต้นจนจบ หากคุณเป็นผู้ประกอบการ หรือเป็นผู้ขาย / ผู้ให้บริการ คุณจำเป็นต้องใช้หลักเหตุผล ทบทวนให้ชัดเจนก่อนว่า องค์ประกอบหรือส่วนผสมการตลาด 4P's มีความสัมพันธ์กับสินค้า บริการที่จะนำเสนออย่างไร เมื่อชัดเจนในเหตุผลดังกล่าวแล้วจึงจะมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จในทางการตลาดได้ ส่วนผสมการตลาด 4P's ประกอบด้วย⁶⁶

1) สินค้า (Product)

เน้นการสร้างคุณค่าให้กับสินค้าบริการ ในการทำตลาด ในเรื่องคุณภาพและใส่ใจในรายละเอียดซึ่งลูกค้าจำเป็นต้องทราบ เช่น ชื่อ ลักษณะของโครงการ สิทธิพิเศษภายหลังเลือกซื้ออาคารชุด ข้อมูลเหล่านี้เป็นหัวใจในการสื่อสารทางการตลาดและเป็นสิ่งที่สามารถดึงดูดลูกค้าให้หันมาสนใจโครงการ ปัจจุบันลูกค้ามีทางเลือกมากมายในตลาด ทางผู้ประกอบการอาคารชุดจึงต้องมีความชัดเจนว่า สิ่งใดที่ทำให้โครงการอาคารชุดของผู้ประกอบการดังกล่าวดีกว่าคู่แข่ง อาจเป็นเพราะคุณสมบัติหรือคุณลักษณะที่คู่แข่งไม่มี หรือทำจากวัสดุอุปกรณ์ที่ดีกว่าคู่แข่ง หรือเพิ่มจำนวนพื้นที่จอดรถในอาคารชุดให้มากขึ้นกว่าอาคารชุดอื่น ๆ ทำให้ได้เปรียบกับคู่แข่ง

⁶⁶ ปิยนันท์ สวัสดิ์ศฤงฆาร. (2562). *4P's and 4C's Marketing Model*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://drpiyanan.com/2019/08/21/4ps-and-4cs-marketing-model/>. [2564, 19 กรกฎาคม].

นำเหตุผลที่ควรซื้ออาคารชุดของโครงการแห่งนี้ แจงให้ลูกค้าเป้าหมายได้ทราบ ซึ่งเมื่อได้ทราบแล้ว คงไม่มีเหตุผลสิ่งใดที่ลูกค้าจะปฏิเสธการซื้ออาคารชุดดังกล่าว⁶⁷

2) ราคา (Price)

การตั้งราคาให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย มีส่วนต่างของกำไรที่เหมาะสมกับธุรกิจ ก่อนที่จะนำโครงการอาคารชุดเข้าสู่ตลาด ทางผู้ประกอบการจึงต้องมั่นใจว่าได้กำหนดราคาที่ชัดเจนและเหมาะสมแล้ว จะง่ายหรือสลับซับซ้อนก็ขึ้นอยู่กับตลาดที่ทำอยู่ วิธีง่ายที่สุดในการหาราคาที่เหมาะสม คือ การเปรียบเทียบราคาอาคารชุดที่คล้ายกัน ซึ่งมีขายอยู่ในตลาดหากอาคารชุด โครงการนี้มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่มากกว่าก็อาจตั้งราคาให้สูงกว่าคู่แข่งได้บ้าง แต่ถ้าผู้ประกอบการต้องการเลือกที่จะตั้งราคาไม่สูงมาก ก็ต้องดูความสามารถในการซื้อและกลุ่มลูกค้าอีกด้วย⁶⁸

3) สถานที่ (Place)

ผู้ประกอบการเน้นสถานที่และช่องทางในการจัดจำหน่าย ในสินค้าประเภทอื่น ๆ ที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์สถานที่ให้บริการนับเป็นสิ่งสำคัญในการบริการ แต่หากอสังหาริมทรัพย์ แล้วนั้นสถานที่ตั้งโครงการจึงเป็นสิ่งสำคัญ และประชาสัมพันธ์การขายในรูปแบบ online มากยิ่งขึ้น⁶⁹

4) การส่งเสริมการขาย (Promotion)

ผู้ประกอบการต้องเน้นการประชาสัมพันธ์และการสื่อสารทางการตลาด เป็นขั้นตอนที่ผู้ประกอบการจะต้องตัดสินใจว่า จะใช้สื่อช่องทางประเภทใดติดต่อกับลูกค้า จะลงโฆษณาในวิทยุ โทรทัศน์หรือไม่

และจะใช้สื่อสังคมในการทำตลาดหรือไม่ และมีการโฆษณาในช่องทางโซเชียลมีเดีย เพื่อให้เกิดแรงจูงใจในการซื้อสินค้าของลูกค้า

นอกจากคิดว่าจะทำการตลาดอย่างไรกับสินค้าบริการแล้วยังต้องคิดด้วยว่างบประมาณที่ใช้สำหรับส่งเสริมการขาย หรือกลุ่มลูกค้ารูปแบบไหนกำลังที่ดูสื่อส่งเสริมการขายที่ทางผู้ประกอบการอาคารชุดกำลังเสนอ⁷⁰

⁶⁷ ปิยนันท์ สวัสดิ์ศฤงฆาร. (2562). *4P's and 4C's Marketing Model*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://drpiyanan.com/2019/08/21/4ps-and-4cs-marketing-model/>. [2564, 19 กรกฎาคม].

⁶⁸ ปิยนันท์ สวัสดิ์ศฤงฆาร. (2562). *4P's and 4C's Marketing Model*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://drpiyanan.com/2019/08/21/4ps-and-4cs-marketing-model/>. [2564, 19 กรกฎาคม].

⁶⁹ ปิยนันท์ สวัสดิ์ศฤงฆาร. (2562). *4P's and 4C's Marketing Model*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://drpiyanan.com/2019/08/21/4ps-and-4cs-marketing-model/>. [2564, 19 กรกฎาคม].

⁷⁰ ปิยนันท์ สวัสดิ์ศฤงฆาร. (2562). *4P's and 4C's Marketing Model*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://drpiyanan.com/2019/08/21/4ps-and-4cs-marketing-model/>. [2564, 19 กรกฎาคม].

4C's Marketing Model

ผู้ประกอบการอาจคิดว่า เมื่อสร้างสินค้าหรือเป็นเจ้าของสินค้าบริการ ก็ควรมีสิทธิที่จะกำหนดว่าจะนำสินค้านั้นไปทำอะไรจึงจะขายได้ คือตัดสินใจจากมุมมองของสินค้าแต่เพียงอย่างเดียว และเป็นมุมมองแบบ 4P's ที่ใช้ต่อเนื่องมาอย่างยาวนาน แต่ในทางธุรกิจ หากผู้ประกอบการต้องการให้ลูกค้ามาซื้ออาคารชุด ผู้ประกอบการต้องมองในมุมมองของผู้บริโภคด้วย เพื่อสนองความต้องการของลูกค้า และจะรู้ความต้องการของลูกค้าได้มากที่สุด ก็คือการมองหรือคิดแบบลูกค้า⁷¹

4C's model มีองค์ประกอบในการพิจารณาเช่นเดียวกับ 4P's model ต่างกันตรงการมองกลับทางกัน คือเปลี่ยนจากมุมมองของสินค้าเป็นมุมมองของลูกค้า ส่วนผสมการตลาดแบบ 4C's ประกอบด้วย⁷²

1) ลูกค้า (Customer)

กลุ่มลูกค้าเป็นเป้าหมายสำคัญของการประกอบธุรกิจอาคารชุด หรือ ธุรกิจอันเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เน้นที่กลุ่มลูกค้าว่าต้องการหรือกำลังในการซื้อมีมากเพียงใด ควรตั้งเป้าหมายให้ชัดเจนว่าต้องการที่จะขายให้กับลูกค้าในกลุ่มใด การทำความเข้าใจลูกค้า เป็นกลยุทธ์การตลาดที่สำคัญต่อธุรกิจ ลูกค้าเป็นผู้ตัดสินใจซื้อ ความเข้าใจลูกค้าจึงเป็นทรัพยากรที่มีค่ามากที่สุดในการทำการตลาด หากผู้ประกอบการไม่เข้าใจความต้องการของลูกค้าก็จะไม่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ และจะทำให้คู่แข่งทางธุรกิจได้เปรียบในส่วนนี้⁷³

2) ค่าใช้จ่าย (Cost)

ค่าใช้จ่ายนอกเหนือเสียจากค่าอาคารชุดหรือที่ดินแล้วนั้นยังมีในส่วนของการซื้อการขายอสังหาริมทรัพย์หรืออาคารชุดคือค่าโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือห้องชุด เมื่อเข้าอยู่พักอาศัยภายในอาคารชุดก็ยังมีค่าส่วนกลางของแต่ละเดือนอีก ต้องขึ้นอยู่กับกลุ่มลูกค้าที่มีความสามารถในการจ่าย⁷⁴

⁷¹ ปิยนันท์ สวัสดิ์ศฤงฆาร. (2562). *4P's and 4C's Marketing Model*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://drpiyanan.com/2019/08/21/4ps-and-4cs-marketing-model/>. [2564, 19 กรกฎาคม].

⁷² ปิยนันท์ สวัสดิ์ศฤงฆาร. (2562). *4P's and 4C's Marketing Model*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://drpiyanan.com/2019/08/21/4ps-and-4cs-marketing-model/>. [2564, 19 กรกฎาคม].

⁷³ ปิยนันท์ สวัสดิ์ศฤงฆาร. (2562). *4P's and 4C's Marketing Model*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://drpiyanan.com/2019/08/21/4ps-and-4cs-marketing-model/>. [2564, 19 กรกฎาคม].

⁷⁴ ปิยนันท์ สวัสดิ์ศฤงฆาร. (2562). *4P's and 4C's Marketing Model*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://drpiyanan.com/2019/08/21/4ps-and-4cs-marketing-model/>. [2564, 19 กรกฎาคม].

3) ความสะดวก (Convenience)

เน้นความสะดวกในการเข้าถึงเพื่อการซื้ออาคารชุด หากผู้ประกอบการมีการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการอำนวยความสะดวก หรือเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกให้มากยิ่งขึ้น อาทิเช่น ลิฟท์ พื้นที่จอดรถ เป็นต้น ซึ่งจะทำให้ได้เปรียบคู่แข่ง หากมีการพัฒนาให้ดีขึ้นและมากยิ่งขึ้น เมื่อมีความสะดวกสบายการตัดสินใจของลูกค้าจะง่ายมากขึ้น⁷⁵

4) การสื่อสาร (Communication)

เน้นการศึกษาช่องทางที่สามารถส่งข้อมูลของโครงการอาคารชุดได้ตรงกับการรับรู้ของลูกค้า การประชาสัมพันธ์ทางการตลาด ซึ่งไม่ได้หมายความว่าเพียงแค่อัดข้อมูลให้ลูกค้าเป้าหมายผ่านสื่อต่าง ๆ จึงควรทำการสื่อสารของผู้ประกอบการอาคารชุดมีคุณค่าด้วยการเลือกสรรช่องทางในการส่งข้อมูลและเนื้อหาสาระของข้อมูลที่ลูกค้าจะนำไปจดจำ ลูกค้าเป้าหมายของคุณต้องการรู้เพียงอย่างเดียวว่า เขาจะได้อะไรจากการซื้อสินค้าบริการ ถ้าสิ่งที่เขาได้ไม่ตรงกับสิ่งที่เขาต้องการ เขาก็จะไปอาคารชุดจากผู้ขายรายอื่นที่ให้ในสิ่งที่เขาต้องการ ในการทำกลยุทธ์การสื่อสารจึงจำเป็นต้องทบทวนความต้องการของลูกค้า และสื่อสารออกไปให้ชัดเจนให้มากที่สุดว่า พวกเขาจะได้รับสิ่งเหล่านั้นจากการซื้ออาคารชุดของโครงการ⁷⁶

แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้บริโภค (Consumer Behavior)⁷⁷

พฤติกรรมผู้บริโภค (Consumer Behavior) หมายถึง กิจกรรมต่าง ๆ ที่บุคคลเข้าไปเกี่ยวข้องกับโดยตรงในการได้รับการบริโภคและการใช้สอยผลิตภัณฑ์และบริการ รวมทั้ง กระบวนการตัดสินใจที่เกิดขึ้นก่อนและหลังการกระทำกิจกรรมเหล่านี้⁷⁸ พฤติกรรมของผู้บริโภคมีลักษณะเป็นกระบวนการประกอบด้วยกิจกรรมที่เป็นขั้นตอน ในการซื้อผลิตภัณฑ์ของผู้บริโภคจำนวนมาก ก่อนตัดสินใจซื้อจะผ่านกระบวนการยืดเยื้อหลายขั้นตอน เริ่มด้วยการแสวงหาข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ที่จะซื้อนั้นอย่างกว้างขวางหลาย ๆ ตราสินค้า แล้วนำมา เปรียบเทียบและประเมินข้อดีข้อเสียแต่ละตราสินค้า และกิจกรรมอื่น ๆ อีกมากก่อนตัดสินใจซื้อขั้นสุดท้าย แต่อย่างไรก็ตามในการซื้อผลิตภัณฑ์และบริการบางชนิด⁷⁹ การตัดสินใจอาจกระทำได้อย่างรวดเร็ว เกือบจะทันทีภายหลังจากที่ได้เห็น

⁷⁵ ปิยนันท์ สวัสดิ์ศฤงฆาร. (2562). *4P's and 4C's Marketing Model*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://drpiyanan.com/2019/08/21/4ps-and-4cs-marketing-model/>. [2564, 19 กรกฎาคม].

⁷⁶ ปิยนันท์ สวัสดิ์ศฤงฆาร. (2562). *4P's and 4C's Marketing Model*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://drpiyanan.com/2019/08/21/4ps-and-4cs-marketing-model/>. [2564, 19 กรกฎาคม].

⁷⁷ นาดยา วิสวรุ้งเรืองกิจ. อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 26. หน้า 15-16.

⁷⁸ Engel, J.F., Blackwell, R.D., & Miniard, P.W. (1993). *Consumer Behavior* (8th ed.). Fort Worth: Dryden Press.

⁷⁹ ดารา ทีปะปาล และธนวัฒน์ ทีปะปาล. (2553). *การสื่อสารการตลาด*. กรุงเทพฯ: อมรรการพิมพ์.

ผลิตภัณฑ์นั้น ในการวิเคราะห์ตลาดผู้บริโภคและพฤติกรรมผู้บริโภคนั้น เกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค ดังนี้⁸⁰

1) ใครอยู่ในตลาดเป้าหมาย (Who is in The Target Market?) กรณีอาคารชุดกลุ่มเป้าหมายในตลาดนี้แตกต่างกันอย่างมากเนื่องจากความต้องการของผู้ซื้อที่ต่างกัน ประกอบอาชีพต่างกัน

2) ผู้บริโภคซื้ออะไร (What Does The Consumer Buy?) สิ่งที่ผู้บริโภคต้องการซื้อ (Objects) คือผลิตภัณฑ์ (Product Component) อาคารชุด ผู้ประกอบการต้องสร้างความแตกต่างภายในโครงการให้สะดวกสบายมากกว่าโครงการอื่น ๆ

3) ทำไมผู้บริโภคจึงซื้อ (Why Does The Consumer Buy?) วัตถุประสงค์ในการซื้อ (Objectives) ผู้บริโภคซื้อสินค้าเพื่อตอบสนองความต้องการทางสังคมและวัฒนธรรมหรือความพึงพอใจเฉพาะบุคคล

4) ใครมีส่วนร่วมในการตัดสินใจซื้อ (Who Participates in The Buying?) คือ บทบาทของกลุ่มต่าง ๆ (Organizations) มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อประกอบด้วย ผู้ริเริ่ม ผู้มีอิทธิพล ผู้ตัดสินใจซื้อ ผู้ซื้อ ผู้ใช้

5) ผู้บริโภคซื้อเมื่อใด (When Does The Market Buy?) โอกาสในการซื้อ (Occasions) โดยช่วงเวลาที่ลูกค้าสนใจจะแตกต่างกัน บางรายมีการซื้อไว้เพื่อให้เช่าหรือขายต่อ บางรายอาจซื้อไว้อยู่อาศัย ลูกค้าบางกลุ่มอาจเข้าซื้อในช่วงเริ่มต้นก่อสร้างก็ยังมี หรือ รอในช่วงที่โครงการเสร็จสมบูรณ์แล้ว

6) ผู้บริโภคซื้อที่ไหน (Where Does The Consumer buy?) ช่องทางหรือแหล่ง (Outlets) ที่ผู้บริโภคไปทำการซื้อ ในปัจจุบันมีการเปิดขายหรือเปิดจองที่พักอาศัยอาคารชุดในหลายช่องทาง เช่น เปิดขายโครงการตามห้างสรรพสินค้า หรือ ลงประกาศขายในเว็บไซต์ต่าง ๆ เพื่อการสะดวกกับลูกค้าหลากหลายกลุ่ม

7) ผู้บริโภคซื้ออย่างไร (How Does The Consumer Buy?) ขั้นตอนในการตัดสินใจซื้อ (Operation) ที่พักอาศัยประเภทอาคารชุดประกอบด้วย การรับรู้ปัญหาในเรื่องค่าใช้จ่าย เช่น ค่าส่วนกลาง การได้สัมผัสถึงสัดส่วนภายในอาคารชุดและสิ่งอำนวยความสะดวก การค้นหาข้อมูล การประเมินผลตัดสินใจซื้อ

2.3.2 แนวคิดของผู้ซื้ออาคารชุด

การเลือกซื้ออาคารชุดนั้นมีปัจจัยหลายรูปแบบซึ่งการตัดสินใจเลือกซื้ออาคารชุดนั้น แต่ละคนแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านต่าง ๆ

⁸⁰ ศิริวรรณ เสรีรัตน์. (2550). *พฤติกรรมผู้บริโภค*. กรุงเทพฯ: ธีระฟิล์ม.

ปัจจัยตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย⁸¹

1) พฤติกรรมการซื้อที่ซับซ้อน (Complex Buying Behavior) มีกระบวนการ 3 ขั้นตอน คือ 1.1 ผู้ซื้อพัฒนาความเชื่อของเขาเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ 1.2 ผู้ซื้อพัฒนาทัศนคติเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ 1.3 ผู้ซื้อเลือกโดยคิดอย่างรอบคอบ ผู้บริโภคมีความยึดมั่นกับพฤติกรรมการซื้อที่ซับซ้อน เมื่อเข้าไปมีความเกี่ยวพันอย่างมาก กับการซื้อและตระหนักถึงความแตกต่างของตรายี่ห้ออย่างชัดเจน มักเกิดเมื่อผลิตภัณฑ์มีราคา แพง ซื่อไม่บ่อยนัก มีความเสี่ยงสูง ทำให้เขาเป็นบุคคลซึ่งมีรสนิยม ใช้สินค้าราคาแพง (Self-Expensive) ตามปกติ ผู้บริโภคจะไม่รู้จักเกี่ยวกับประเภทผลิตภัณฑ์มากนักในกรณีที่น่าาน ๆ ซื่อที่เป็นของราคาสูง จึงมีความเสี่ยงสูง เช่น การซื้อบ้าน รถยนต์ เป็นต้น

2. พฤติกรรมผู้ซื้อที่ลดการไม่ลงรอยกัน (Dissonance-Reducing Buyer Behavior) บางครั้งผู้บริโภคมีความชอบพอกันอย่างมากในสินค้าที่จะซื้อ ทำให้เห็นความแตกต่างเล็ก ๆ น้อย ๆ ในตราสินค้า ความชอบพอกันอย่างมากนี้ขึ้นอยู่กับความจริงที่ว่าสินค้านั้นมีราคาแพง

ปัจจัยที่สนับสนุนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย⁸²

(1) ปัจจัยด้านทำเล (Place) เช่น ที่ตั้งโครงการมีการคมนาคมที่ สะดวก และมีทางเข้าออกสะดวก ใกล้แหล่งความเจริญ ศูนย์การค้า โรงเรียน สถานที่ราชการ ฯลฯ และบรรยากาศภายในโครงการร่มรื่น ทิวทัศน์สวยงาม โดยส่วนมากแล้วที่ตั้งอาคารชุดเป็นสิ่งสำคัญอย่างมากโดยเฉพาะทำเลใจกลางเมืองและใกล้รถไฟฟ้าสาธารณะ เนื่องจากมีความสะดวกสบายในการเดินทางเพื่อไปประกอบกิจการต่าง ๆ

(2) ปัจจัยด้านบริการ (Service) เช่น มีการรักษาความปลอดภัยที่ดี มีระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา ที่ดีพอเพียงพอต่อการใช้ และมีบริการหลังการขายที่ดี ไม่ทิ้ง ลูกค้า หรือมีสิทธิพิเศษให้กับลูกบ้านภายในอาคารชุด หากมีการบริการโดยครบครันยิ่งได้รับความสนใจของผู้เลือกซื้ออาคารชุดมากยิ่งขึ้น

(3) ปัจจัยด้านราคา (Price) เช่น ราคาบ้านและที่ดินอยู่ในระดับที่ เหมาะสม มีการส่งเสริมการขาย การตลาด ที่น่าสนใจ เช่น ของแถม โปรโมชันต่าง ๆ และราคา สอดคล้องกับงบประมาณที่มีในปัจจุบันนี้ขึ้นอยู่กับความต้องการและงบประมาณรายได้ของแต่ละบุคคล ซึ่งในปัจจุบันราคาอาคารชุดมีความหลากหลายแตกต่างกันไป

⁸¹ ชนวรรณ แสงสุวรรณ และคณะ. (2546). *การจัดการการตลาด*. กรุงเทพฯ: เพียร์สัน เอ็ดดูเคชั่น.

⁸² วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ (GHB-REIC). (2564). *ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัยควรปรับตัว 4 ด้าน*. หน้า 9. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: https://www.reic.or.th/Upload/Download/EbookGHB-REIC16_347_1626965154_75933.pdf. [2564, 19 กรกฎาคม].

(4) ปัจจัยด้านการก่อสร้าง (Construction) เช่น แบบบ้าน สวยงามสอดคล้องรายได้ และฐานะทางสังคม การจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านลงตัว ตอบสนอง ความต้องการ และวัสดุ ก่อสร้างได้มาตรฐาน การจัดให้มีพื้นที่จอดรถมากกว่าอาคารชุดอื่น ๆ ก็มีผลต่อการเลือกซื้ออาคารชุด เช่นกัน

(5) ปัจจัยด้านสินเชื่อ (Financial Service) เช่น อัตรา ดอกเบี้ยเหมาะสม การอำนวยความสะดวกบริการที่ดีจากธนาคาร และวงเงินกู้ที่ได้รับการอนุมัติ

การซื้ออสังหาริมทรัพย์ปล่อยเช่าหรือขายต่อประเภทอาคารชุดหรือประเภทอื่น ๆ และ มีความเสี่ยงในการซื้อ⁸³ เนื่องจากหากภายหลังการซื้อแล้วในอนาคตเศรษฐกิจหรือความเจริญของ พื้นที่บริเวณ โดยรอบนั้นจะมีความเปลี่ยนแปลงมากเพียงใด ประกอบกับอาคารชุดและอสังหาริมทรัพย์ อื่นที่เกิดขึ้นใหม่ซึ่งแต่ละปีเฉพาะกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยในปี 2563⁸⁴ จำนวน กว่า 276 โครงการ จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมากถึง 46,529 หน่วย ที่อยู่อาศัย มีการเติบโตเป็นอย่างมาก การแข่งขันก็สูงตามไปด้วย⁸⁵

พฤติกรรมกรซื้อที่แสวงหาความหลากหลาย (Variety-Seeking Buying Behavior) บางครั้ง การซื้อผลิตภัณฑ์ที่มีความแตกต่างกันหรือมีความหลากหลายสูงแต่ระดับความผูกพันต่อ ตรายี่ห้อ หรือชื่อเสียงของโครงการอาคารชุดจะเป็นสาเหตุทำให้ผู้บริโภคเปรียบเทียบโครงการต่าง ๆ อยู่บ่อย ซึ่งมีความแตกต่างกัน ถึงแม้ว่าผู้บริโภคจะรับทราบว่าเป็นผลิตภัณฑ์ที่มีมากมายหลายโครงการ มีการแข่งขันสูง ราคาสินค้าต่ำกว่า เช่น ทำเลโดดเด่น สามารถเดินทางด้วยรถไฟฟ้าได้ง่าย มีการ จัดรายการส่งเสริมการขาย ลด แลก แจก แถม เป็นต้น⁸⁶

แนวคิดในการเลือกซื้ออาคาร⁸⁷ ชุดอีกขึ้นอยู่กับเพศ ขนาดครอบครัว สถานภาพครอบครัว รายได้ อาชีพ การศึกษา เหล่านี้เป็นเกณฑ์ที่นิยมใช้ในการแบ่งส่วนตลาด โดยข้อมูลส่วนบุคคล

⁸³ นาดยา วิสวรุ้งเรื่องกิจ. อ่างแล้ว เริงอรรถที่ 26. หน้า 15-16.

⁸⁴ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (ม.ป.ป.). *สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2563 และแนวโน้ม ปี 2564*. กรุงเทพฯ: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. หน้า 4.

⁸⁵ เรื่องเดียวกัน, หน้า 4.

⁸⁶ บัณฑิต เสาวภาภรณ์. (2557). *ปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในจังหวัด ฉะเชิงเทรา*. วิทยานิพนธ์หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยนานาชาติแสตมฟอร์ด. อ้างถึงใน จิรัชญา จิตรรัตน์. (ม.ป.ป.). *กระบวนการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร*. การค้นคว้าอิสระหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

⁸⁷ ศิริวรรณ เสรีรัตน์, ปริญ ลักษิตานนท์, ศุภร เสรีรัตน์, และ สุวิทย์หิรัณยกาณฑ์. (2541). *การบริหารการตลาดยุค ใหม่*. กรุงเทพฯ: ชีระฟิล์มและไซเท็กซ์. หน้า 41-42. อ้างถึงใน ภัทธา อวัยวานนท์. (2560). *ปัจจัยที่มีผลต่อ ความตั้งใจซื้อคอนโดมิเนียมระดับลักซ์ชัวร์ของผู้บริโภคชาวไทยและชาวต่างชาติในเขตกรุงเทพมหานคร*.

เป็นลักษณะที่สำคัญและสถิติที่วัดได้ของคน ซึ่งจะช่วยให้ทราบแนวทางในการกำหนดตลาดเป้าหมาย ในขณะที่ลักษณะด้านจิตวิทยาและสังคมวัฒนธรรมช่วยอธิบายถึงความคิดและความรู้สึกของกลุ่มเป้าหมายเท่านั้น แต่ข้อมูลส่วนบุคคลจะช่วยให้เข้าถึงและกำหนดตลาดเป้าหมายมีประสิทธิผลรวมทั้งง่ายต่อการวัดมากกว่าตัวแปรอื่น ๆ โดยข้อมูลส่วนบุคคลที่สำคัญมีดังนี้

1) เพศ (Sex) เป็นตัวแปรในการแบ่งส่วนตลาดที่สำคัญเช่นกัน ในปัจจุบันตัวแปรด้านเพศมีผลต่อพฤติกรรมผู้บริโภค โดยอาจมีสาเหตุมาจากการที่เพศหญิงต้องทำงานมากขึ้น ความต้องการของผู้หญิงและผู้ชายนั้นย่อมแตกต่างกัน ทั้งทำเลที่ตั้ง การตกแต่งภายในอาคารชุด ลีแวกดล้อมรอบข้าง⁸⁸

2) อายุ (Age) เนื่องจากผลิตภัณฑ์ประเภทอาคารชุดจะสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคที่มีอายุแตกต่างกัน อายุเป็นตัวแปรของข้อมูลส่วนบุคคลที่แตกต่างของส่วนตลาดเพื่อค้นหาความต้องการของส่วนตลาดส่วนเล็ก (Niche market) โดยมุ่ง การตลาดของกลุ่มผู้บริโภคในแต่ละวัย ตัวอย่างเช่น กรณีวัยชราผู้ที่มีอายุมาก มักชอบที่จะอยู่กับธรรมชาติ ใกล้ชิดสิ่งแวดล้อมส่วนใหญ่แล้วอาคารชุดที่มีธรรมชาติรายล้อมมีค่อนข้างน้อยในพื้นที่กรุงเทพมหานคร อาจเป็นที่พักผ่อนตามต่างจังหวัด หรือ บริเวณชายทะเล กรณีต่อมาหากผู้ที่จะซื้ออาคารชุดเป็นกลุ่มวัยรุ่นวัยทำงานอาจชอบความสะดวกสบายใช้ชีวิตอยู่ในเมืองจนมีความคุ้นชิน และต้องการที่พักใกล้ที่ทำงานมากที่สุดเนื่องจากประหยัดระยะเวลาการเดินทางไปยังที่ทำงาน เดินทางด้วยรถไฟฟ้า ความสะดวกสบาย ซึ่งสองกลุ่มลูกค้าเหล่านี้มีความต้องการในการที่เลือกซื้ออาคารชุดประเภทต่าง ๆ อายุนั้นก็จึงเป็นตัวแปรสำคัญกับการเลือกซื้ออาคารชุดอีกด้วย⁸⁹

3) รายได้ การศึกษา อาชีพ และสถานะภาพ (Income, Education Occupation and Status) เป็นตัวแปรที่สำคัญในการกำหนดส่วนของตลาด โดยทั่วไปนักการตลาดจะสนใจ ผู้บริโภคที่มีความร่ำรวย แต่อย่างไรก็ตามครอบครัวที่มีรายได้ปานกลาง และมีรายได้ต่ำจะเป็นตลาด ที่มีขนาดใหญ่ ปัญหาสำคัญในการแบ่งส่วนตลาด โดยถือเกณฑ์รายได้อย่างเดียวก็คือ รายได้จะ เป็นตัวชี้การมีหรือไม่มีความสามารถในการจ่ายสินค้า ในขณะที่เดียวกันการเลือกซื้อสินค้าที่แท้จริง อาจถือเกณฑ์รูปแบบการดำรงชีวิต รสนิยม ค่านิยม อาชีพ การศึกษา ฯลฯ แม้ว่ารายได้จะเป็นตัวแปร ที่ใช้บ่อยมาก นักการตลาดส่วนใหญ่จะโยงเกณฑ์รายได้ร่วมกับตัวแปรของข้อมูลส่วนบุคคลหรืออื่น ๆ เพื่อให้การกำหนดตลาดเป้าหมายชัดเจนยิ่งขึ้น เช่น กลุ่มรายได้สูงที่มีอายุต่าง ๆ ถือว่าใช้เกณฑ์รายได้

วิทยานิพนธ์หลักสูตรวารสารศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการการสื่อสารองค์กร, คณะวารสารศาสตร์และการสื่อสารมวลชน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 11-13.

⁸⁸ เรื่องเดียวกัน, หน้า 11-13.

⁸⁹ ภัทธา อวัยวานนท์. อ่างแล้ว เชียงอรธที่ 87. หน้า 11-13.

ร่วมกับเกณฑ์อายุเป็นเกณฑ์ที่นิยมใช้กันมากขึ้น เกณฑ์รายได้อาจจะเกี่ยวข้องกับเกณฑ์อายุและอาชีพ ร่วมกัน⁹⁰

ดังนั้น เพศ อายุ รายได้ การศึกษา นั้นเป็นการแยกประเภทหรือกลุ่มของลูกค้ำได้เป็นอย่างดี หากมีรายได้มากก็ย่อมที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารที่มีความหรูหราให้ดูแล้วเหมาะสมกับหน้าตาฐานะในสังคม แต่ในทางกลับกัน ผู้มีรายได้น้อยก็สามารถเลือกประเภทอาคารชุดได้ไม่มาก ซึ่งส่วนมากจะต้องคาดการณ์การผ่อนชำระต่อเดือน ว่าตนมีความสามารถจ่ายได้มากน้อยเพียงใด

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภค⁹¹

การตัดสินใจของผู้ซื้อได้รับอิทธิพลจากลักษณะส่วนบุคคลของคนทางด้านต่าง ๆ ได้แก่ อายุ โอกาสทางเศรษฐกิจ การศึกษา รูปแบบการดำรงชีวิต บุคลิกภาพ และแนวความคิดส่วนบุคคล มีสิ่งที่ชอบต่างกัน บางคนชอบทดลองสิ่งแปลกใหม่ และชอบสินค้า ประเภทแฟชั่น และรายการพักผ่อนหย่อนใจ มีทัศนคติที่แตกต่างกันทำให้โอกาสทางเศรษฐกิจ (Economic Circumstances) หรือ รายได้ (Income) ของแต่ละคนนั้นต่างกันแนวโน้มของรายได้ส่วนบุคคล การออมและอัตราดอกเบี้ยของแต่ละบุคคลถ้าหากเกิดภาวะเศรษฐกิจสภาพ โควิด-19 เช่นนี้ ทำให้เศรษฐกิจตกต่ำ ผู้คนมีรายได้ต่ำการซื้ออาคารชุดต่าง ๆ ก็น้อยลงตามปัญหาเศรษฐกิจ รูปแบบการดำรงชีวิต (Lifestyle) ของแต่ละบุคคลต่างกันรูปแบบการดำรงชีวิตในโลกมนุษย์โดยแสดงออกในรูปแบบของ

- (1) กิจกรรม (Activities)
- (2) ความสนใจ (Interests)
- (3) ความคิดเห็น (Opinions)

ซึ่งต่างคนก็ต่างคิดเห็นหรือสนใจในอาคารชุดนั้นต่างกัน รูปแบบการดำรงชีวิตขึ้นกับวัฒนธรรม ของสังคมและกลุ่มอาชีพของแต่ละบุคคล นักการตลาดเชื่อว่าการเลือกผลิตภัณฑ์ของบุคคลขึ้นอยู่กับค่านิยม และรูปแบบการดำรงชีวิต เช่น รูปแบบการดำรงชีวิตที่เกี่ยวข้องกับการบริโภคสินค้า สำหรับผู้ที่ชอบเที่ยวกลางวันหรือผู้ที่ชอบเที่ยวกลางคืน หรือผู้ที่ชอบอยู่บ้านจะแตกต่างกัน⁹²

ความต้องการของลูกค้ำบางกลุ่มนั้น มีความต้องการความสะดวกสบายของตัวลูกค้ำ บางรายยินยอมจ่ายเงินมากขึ้น เพื่อได้รับความความสะดวกสบายจากอาคารชุด เช่น ต้องการห้องพัก

⁹⁰ ภัทชา อวัยวานนท์. อ้างแล้ว เจริญอรรถที่ 87. หน้า 11-13.

⁹¹ กฤษณะ กสิบุตร. (2554). *ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล*. ปรินญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการวิศวกรรมธุรกิจ มหาวิทยาลัย เทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี. หน้า 8. อ้างถึงใน ภัทชา อวัยวานนท์. อ้างแล้ว เจริญอรรถที่ 87. หน้า 18-19.

⁹² เรื่องเดียวกัน, หน้า 8.

ที่ติดกันโดยการบูรรวมกันเป็นห้องเดียวเพื่อความสะดวกสบายของผู้พักอาศัย ย่อมทำได้หากไม่กระทำผิดกฎหมายหรือกฎข้อบังคับของอาคารชุดนั้น⁹³

ต้องการความรวดเร็วบางสถานการณ์ ต้องการเข้าพักอาศัยเลยเมื่อมีการปลูกสร้างเสร็จ ดังนั้นการทำงานก่อสร้างตกแต่งภายในให้เสร็จตามที่ระยะเวลาที่กำหนด รวมถึงอยู่ในใกล้สถานพยาบาล เวลาเกิดเจ็บป่วยฉุกเฉินจะได้ไปในเวลาที่เหมาะสม จะมีผลดีต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออาคารชุดของลูกค้ำ⁹⁴

ต้องการความมั่นคงปลอดภัย ลูกค้ำและผู้ซื้ออาคารชุดต้องการความปลอดภัยในการเข้าพักอาศัย หากมีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดี เช่น การรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง ระบบลิฟต์การ์ด ระบบสแกนนิ้ว รวมถึงสแกนใบหน้า อีกด้วย⁹⁵

เน้นความทันสมัยในปัจจุบัน ลูกค้ำสมัยใหม่หรือผู้ซื้อสมัยใหม่ มีการเป็นอยู่ใช้ชีวิตในเมืองมาแต่เกิด ชอบความทันสมัยของเทคโนโลยี หากอาคารชุดมีบริการเครื่องซักผ้าสาธารณะ มีตู้กดน้ำหยอดเหรียญ มีร้านสะดวกซื้อบริการบริเวณภายในอาคารชุด หรือ เทคโนโลยีที่จะเรียกใช้บริการของอาคารชุดในรูปแบบออนไลน์ สามารถเช็คจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารชุดได้⁹⁶

การต้องการบริการแบบเบ็ดเสร็จลูกค้ำต้องการบริการแบบครบทุกอย่างในการติดต่อครั้งเดียว (One stop service) เพื่อประหยัดเวลา ลดค่าใช้จ่ายในหลายธุรกิจ เช่น หากลูกค้ำต้องการทำอะไรภายในขอบเขตของอาคารชุด สามารถติดต่ออาคารชุดนั้น ๆ โดยตรงได้ อาทิเช่น ต้องการขอสินเชื่อ ประกอบการซื้ออาคารชุด ต้องการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าว ต้องการชำระค่าส่วนกลาง หรือ ต้องการตกแต่งเพิ่มเติมภายในห้อง และหากต้องการปล่อยห้องดังกล่าวให้บุคคลอื่นเช่า สามารถติดต่ออาคารชุดให้ดำเนินการได้ ดังนั้นสิ่งสำคัญของธุรกิจบริการจำเป็นต้องศึกษาและเข้าใจพฤติกรรมของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้ออย่างถ่องแท้จะทำให้ได้เปรียบคู่แข่งในทางธุรกิจได้ โดยเราต้องการบริการในสิ่งที่คู่แข่งไม่มีจะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออาคารชุดของลูกค้ำอีกด้วย⁹⁷

⁹³ กฤษฎณะ กสิบุตร. อ่างแล้ว เจริงอรรถที่ 91. หน้า 8.

⁹⁴ กฤษฎณะ กสิบุตร. อ่างแล้ว เจริงอรรถที่ 91. หน้า 8.

⁹⁵ กฤษฎณะ กสิบุตร. อ่างแล้ว เจริงอรรถที่ 91. หน้า 8.

⁹⁶ กฤษฎณะ กสิบุตร. อ่างแล้ว เจริงอรรถที่ 91. หน้า 8.

⁹⁷ กฤษฎณะ กสิบุตร. อ่างแล้ว เจริงอรรถที่ 91. หน้า 8.

2.3.3 องค์ประกอบของอาคารชุด

ส่วนองค์ประกอบหลักที่สำคัญของอาคารชุดพักอาศัย⁹⁸ ซึ่งได้แก่

- ห้องรับแขกและห้องพักผ่อน
- ห้องอาหาร
- ห้องนอน
- ห้องน้ำและห้องส้วม
- ห้องแต่งตัว
- เฉลียง
- ห้องครัว
- บริเวณซักล้าง
- ห้องเก็บของ
- โถงทางเข้า

องค์ประกอบเสริมของอาคารชุดพักอาศัย⁹⁹ ได้แก่

- สระว่ายน้ำผู้ใหญ่และเด็กเล็กพร้อมห้องแต่งตัว
- ห้องออกกำลังกาย ชาย-หญิง
- สนามเทนนิส
- ส่วนพักผ่อนในร่ม และส่วนพักผ่อนภายนอก
- สนามเด็กเล่น
- ห้องกีฬาในร่มและเอนกประสงค์
- ห้องจัดเลี้ยง และส่วนเตรียมอาหาร
- ห้องเก็บของรวม
- พื้นที่จอดรถ

การบริการในสภาพทั่ว ๆ ไป เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา การกำจัดขยะและของเสีย ลิฟท์ ที่วี
จจรปิด เสาอากาศทีวีรวม วิทยุ โทรทัศน์ รวมถึงการป้องกันภัย และการรักษาความปลอดภัย

⁹⁸ Softbiz Plus. (2564). *มาทำความรู้จักกับ คอนโดมิเนียม การเลือกซื้อองค์ประกอบและการจัดห้อง*. (ออนไลน์).
เข้าถึงได้จาก : <http://www.softbizplus.com/knowledge-management/891-discover-the-condominium>. [2564, 20
กรกฎาคม].

⁹⁹ Softbiz Plus. (2564). *มาทำความรู้จักกับ คอนโดมิเนียม การเลือกซื้อองค์ประกอบและการจัดห้อง*. (ออนไลน์).
เข้าถึงได้จาก : <http://www.softbizplus.com/knowledge-management/891-discover-the-condominium>. [2564, 20
กรกฎาคม].

ตลอดจนการให้บริการ พื้นที่จอดรถ เพื่อสร้างความสะดวกสบายความปลอดภัยและสร้างสัมพันธภาพของผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดนั้น ๆ เป็นต้น ซึ่งองค์ประกอบของแต่ละอาคารชุดจะมีส่วนที่ต่างกันบ้าง เนื่องด้วยปัจจัยทางด้านราคาหากอาคารชุดมีการบริการที่มากกว่าและดีกว่าราคาก็ยิ่งขึ้นตาม¹⁰⁰

2.3.4 ลักษณะการซื้อขายอาคารชุด

เมื่อผู้ซื้อได้ทำการตรวจสอบอาคารชุดและสิ่งอำนวยความสะดวกเรียบร้อยและพร้อมที่จะทำสัญญาลักษณะทั่วไปในการซื้อขายอาคารชุดกำหนดไว้ตามหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ปรากฏตามประมวลแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456¹⁰¹ วางหลักใจความสำคัญที่ว่า การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงาน หากไม่ทำตามถือเป็นโมฆะ โดยส่วนมากแล้วจะมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายเกิดขึ้น โดยต้องมีการลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่ายพร้อมกับการวางมัดจำหรือชำระหนี้ในบางส่วนไว้แล้ว ส่วนมากสัญญาประเภทจะซื้อจะขายจะมีระยะเวลาหรือเงื่อนไขในการกำหนดระยะเวลาในการปฏิบัติตามสัญญา มีกรณีที่อาจตกลงกันว่าหากไม่สามารถกู้ธนาคารผ่านภายใน 3-6 เดือนให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลง นอกจากนี้ยังต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีอีกด้วยโดยค่าธรรมเนียม ดังนี้¹⁰²

1) ค่าธรรมเนียมการโอนกฎหมายอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมกำหนดว่า ทุกครั้งที่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์จะต้องมีการจ่ายค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2 จากราคาประเมิน ไม่มีข้อยกเว้น โดยทั่วไปผู้ขายและผู้ซื้อมักจะแบ่งชำระค่าธรรมเนียมดังกล่าวที่อัตราร้อยละ 1¹⁰³

2) ค่าอากร

ค่าอากรแสตมป์ผู้ขายจำเป็นต้องชำระแต่เพียงผู้เดียวในอัตราร้อยละ 0.5 จากราคาประเมิน หรือราคาตลาด ขึ้นอยู่กับว่าราคาใดสูงกว่า¹⁰⁴

¹⁰⁰ Softbiz Plus. (2564). *มาทำความรู้จักกับ คอนโดมิเนียม การเลือกซื้อองค์ประกอบและการจัดห้อง*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <http://www.softbizplus.com/knowledge-management/891-discover-the-condominium>. [2564, 20 กรกฎาคม].

¹⁰¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 456.

¹⁰² สุกศักดิ์ พรหมโมเมศ. (2561). *แนวทางในการปรับปรุงแก้ไขแบบสัญญาจะซื้อจะขาย ห้องชุด เพื่อการบังคับใช้ให้มีประสิทธิภาพและเป็นธรรมแก่ผู้บริโภค*. วิทยานิพนธ์หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.

¹⁰³ เรื่องเดียวกัน.

¹⁰⁴ สุกศักดิ์ พรหมโมเมศ. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 102.

3) ภาษีธุรกิจเฉพาะ

ผู้ขายที่ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลาน้อยกว่า 5 ปีหรือมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน นานกว่า 1 ปี จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ในอัตราร้อยละ 3.3 จากราคาประเมินหรือราคาตลาด ขึ้นอยู่กับว่าราคาใดสูงกว่า ทั้งนี้จะได้รับยกเว้นหากอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการซื้อขายได้มาจากการรับมรดก¹⁰⁵

4) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

เมื่อผู้ขายมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จึงจำเป็นที่จะต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ผู้ขายจึงต้องเป็นคนรับผิดชอบ ทั้งหมด โดยพิจารณาจากจำนวนปีที่ถือครอง เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ไปจนถึง 31 ธันวาคม หากมีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ภายในปีเดียวกัน นับเป็นการถือครอง 1 ปี

แต่ในกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร¹⁰⁶ ส่วนมากจะเป็นกิจการของรัฐ หรือ รัฐวิสาหกิจ ยกตัวอย่างเช่น

1) กิจการของธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร

2) กิจการของบรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

3) กิจการของสหกรณ์ออมทรัพย์ เฉพาะการให้กู้ยืมแก่สมาชิกหรือแก่สหกรณ์ออมทรัพย์

อื่น

4) กิจการของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ตามกฎหมายว่าด้วยกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

5) กิจการของการเคหะแห่งชาติ เฉพาะการขายหรือให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์

6) กิจการรับจำนำของกระทรวง ทบวง กรม และราชการส่วนท้องถิ่น

7) กิจการขายหลักทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในตลาดหลักทรัพย์

8) กิจการของบรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมขนาดย่อม

9) กิจการของบรรษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม

10) กิจการของธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย

11) กิจการของกองทุนสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพ

สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

12) กิจการขององค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน

¹⁰⁵ ศุภศักดิ์ พรหมโมเมศ. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 102.

¹⁰⁶ ประมวลรัษฎากร. มาตรา 91/3.

13) กิจการของบรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน เป็นต้น

นอกจากนี้ยังมีอีกหลายกิจการที่ถูกงดเว้นการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแต่ถ้าหากเป็นธุรกิจทั่วไปจำเป็นต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เว้นแต่จะเข้าตามหลักเกณฑ์ ดังนั้นบุคคลหรือนิติบุคคลใดจะต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดควรคำนึงถึงอัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมอีกด้วยเมื่อมีการตกลงกันได้แล้วว่าตกลงที่จะซื้อขายอาคารชุดกันแล้วนั้นจะมีการทำสัญญาลักษณะของสัญญาจะซื้อจะขายโดยสัญญาจะซื้อจะขายนั้นมักใช้สัญญาสำเร็จรูปหรือสัญญามาตรฐานที่ทำการร่างไว้แล้ว ซึ่งสัญญามาตรฐานนั้นซึ่งเป็นการรวบรวมข้อสัญญาที่ใช้กันโดยทั่วไปหรือข้อสัญญาที่ใช้เกี่ยวกับการซื้อขายอาคารชุดและข้อสัญญาส่วนใหญ่ไม่ใช่ข้อสัญญาที่เปิดโอกาสให้เจรจาหรือต่อรองกันมีเพียงสัญญาบางข้อเปิดโอกาสให้มีการเจรจกัน เช่น จำนวนและราคาอาคารชุดนั้น ๆ¹⁰⁷

2.4 แนวคิดเกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สิน

สิทธิในทรัพย์สินนั้นแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่¹⁰⁸

1) สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

สิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง¹⁰⁹ ผู้พักอาศัยเจ้าของร่วมทุกคนภายในอาคารชุดมีสิทธิที่จะใช้สอยได้ร่วมกัน ซึ่งมีไว้เพื่อความอำนวยความสะดวกบ้าง มีไว้เพื่อระวังป้องกันภัยบ้าง ดังนี้

(1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด คือที่ดินแปลงที่ปลูกสร้างอาคารชุด

(2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่เป็นลานจอดรถหรือที่ดินซึ่งทำเป็นสวนดอกไม้เพื่อความสวยงาม

(3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น รากฐาน เสาเข็ม หลังคา กันสาด ดาดฟ้า ฝ้าผนังด้านนอกโดยรอบ เชื้อนกึ่งน้ำ

(4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ห้องน้ำ รวมอาคารที่เก็บรถร่วมกัน ระเบียง ดาดฟ้า เสาไฟฟ้า โคมไฟ

(5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น

¹⁰⁷ Sinai Deutch, (1977). *Unfair Contracts: The Doctrine of Unconscionability*. Massachussets: Toronto. p.1.

¹⁰⁸ ทวีศ ศรีเกต. (2559). *ข้อกฎหมายห้องชุดรู้ทันเกมส์ไว้ก่อนเป็นเจ้าของ*. บทความใช้เพื่อการนำออกอากาศทางสถานีวิทยุกระจายเสียงรัฐสภา รายการเจตนารมณ์กฎหมาย สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร. หน้า 12-13.

¹⁰⁹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. มาตรา 15.

(6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ สนามกีฬา ห้องนั่งเล่น ห้องรับแขก ห้องเล่นกีฬาในร่ม

(7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟต์ รถขนขยะ เครื่องมือในการทำความสะดวก นอกจากนี้ ยังอาจจะมีทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ใน ข้อบังคับอีกด้วย ตามมาตรา 32 (5) กล่าวคือ ต้องการให้ทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ก็สามารถจะระบุไว้ในข้อบังคับได้ เช่น โทรศัพท์กลาง โทรทัศน์ ตู้เย็น เป็นต้น

อนึ่งเจ้าของร่วมทุกคนจะต้องมีส่วนในการออกค่าบำรุงรักษาที่เรียกว่าค่าส่วนกลาง นั้นเองแม้ตนจะไม่ได้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางก็ตามย่อมเสียตามส่วนที่กำหนด ตัวอย่างเช่น หากเจ้าของร่วมมีที่พักบริเวณชั้นที่ 1 ไม่จำเป็นต้องใช้ลิฟต์ในการไปยังที่พักก็จำเป็นต้องเสียค่าส่วนกลางด้วยเช่นกัน เนื่องจากกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ตั้งข้อสันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้เป็นเจ้าของร่วมมีส่วนเท่ากันและเจ้าของร่วมมีสิทธิจัดการทรัพย์สินร่วมกันการใช้สิทธิต่าง ๆ¹¹⁰

2) สิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคล

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล”¹¹¹ หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดิน ที่จัดไว้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ความหมายของคำว่า “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” จึงประกอบด้วยทรัพย์สิน 3 อย่างด้วยกันคือ

(1) ห้องชุดและรวมถึง

(2) สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

(3) หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ทรัพย์สินทั้ง 3 อย่างนี้อธิบายได้ดังนี้¹¹²

(1) ห้องชุด คือห้องที่มีลักษณะเป็นชุดซึ่งประกอบด้วย ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว และอาจจะมีห้องนั่งเล่น ห้องเก็บของ ห้องรับแขก ห้องคนใช้ ห้องเก็บของ หรือห้องอื่น ๆ ด้วยก็ได้ แล้วแต่เจ้าของโครงการจะสร้างขึ้น ซึ่งทรัพย์สินบุคคลเหล่านี้ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันก็ได้

(2) สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น โรงเก็บรถยนต์ หรือจักรยานยนต์ หรือห้องเล่นกีฬาเฉพาะสำหรับเจ้าของห้องชุดนั้น ๆ (ถ้าเป็นลานจอดรถร่วมกันหรือห้องเล่นกีฬาร่วมกันก็ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนบุคคล แต่จะกลายเป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งทุกคนมีสิทธิให้ได้)

¹¹⁰ ทวีศ ศรีเกต. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 108. หน้า 12-13.

¹¹¹ วินัย หมั่นคดีธรรม. (2562). *เอกสารประกอบการสอน รายวิชา เทคนิคสถาปัตยกรรม 3. คณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา.*

¹¹² เรื่องเดียวกัน.

(3) ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละรายโดยเฉพาะ เช่น ที่ดินสำหรับทำสวนดอกไม้ หรือปลูกต้นไม้ หรือทำสวนครัวโดยเฉพาะสำหรับเจ้าของห้องชุดนั้น ๆ แต่ผู้เดียว (ถ้าเป็นสวนดอกไม้รวมกันก็ไม่ใช่ทรัพย์ส่วนบุคคล แต่จะเป็นทรัพย์ส่วนกลาง) ทรัพย์สิ่งทั้ง 3 ส่วนนี้รวมกันเรียกว่า ทรัพย์ส่วนบุคคล ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัว ของห้องชุดแต่ละราย เจ้าของห้องชุดอื่นจะมาเกี่ยวข้อง หรือใช้สอยทรัพย์เหล่านี้ด้วยไม่ได้

ในปัจจุบันพื้นที่ที่จอร์จยอมมีสิทธิเป็นทรัพย์สิ่งของทั้งสองประเภทคือทั้งทรัพย์สิ่งส่วนบุคคลและทรัพย์สิ่งส่วนกลาง ขึ้นกับโครงการอาคารชุดนั้นเป็นผู้กำหนด ยกตัวอย่างเช่น บางโครงการมีห้องพักหลายประเภท เริ่มต้นราคา 1.59 ล้านบาท ไปจนถึง 4.99 ล้านบาท ซึ่งในโครงการอาจมีการกำหนดไว้ว่าจะมีพื้นที่จอร์จยอนต์ส่วนตัวเมื่อซื้อประเภทที่แพงที่สุดของโครงการจำนวน 1 คัน โดยจัดให้เป็นพื้นที่พิเศษสำหรับห้องนั้น ๆ ผู้พักอาศัยรายอื่นไม่มีสิทธิเข้าใช้ช่องจอร์จยอนต์ดังกล่าวได้ ดังนั้นช่องจอร์จยอนต์ดังกล่าวนี้ย่อมเป็นทรัพย์สิ่งส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดนั้น แต่บางโครงการไม่กำหนดช่องจอร์จยอนต์เป็นการพิเศษบุคคลใดเข้ามาก่อนยอมมีสิทธิเลือกใช้ช่องจอร์จยอนต์ได้ก่อน

2.5 หลักการและทฤษฎีการจัดให้มีที่จอร์จยอนต์ในอาคารชุด เขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

2.5.1 หลักสิทธิและเสรีภาพ

สิทธิและเสรีภาพของประชาชน¹¹³ ทุกคนมีสิทธิที่จะแสดงออกถึงความคิดเห็นของตนเองได้หรือกระทำการใดก็ได้โดยไม่ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ซึ่งหากไม่กระทำผิดกฎหมายแล้วนั้นไม่มีกฎหมายหรือข้อบังคับใดที่จะเอาผิดได้เสมือนได้รับความคุ้มครองจากรัฐนั่นเอง ประการต่อมาในส่วนของความเสมอภาค ซึ่งในความจริงนั้นอาจไม่มีความเสมอภาคเนื่องด้วยฐานะทางเศรษฐกิจ ทำให้การเข้าถึงการศึกษาของแต่ละบุคคลนั้นไม่เท่าเทียมกัน โดยหลักความเสมอภาคไม่ได้หมายถึงทุกคนที่จะเข้าถึงสิทธิบางประการได้แต่หมายความว่าผู้ที่ยึดโอกาสกว่าย่อมได้รับสิ่งที่เท่าเทียมกันกับบุคคลส่วนใหญ่ในสังคม ตัวอย่างเช่น ต้องได้รับการศึกษาขั้นพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนด และต้องไม่เลือกปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม¹¹⁴

โดยหลักสิทธิและเสรีภาพในส่วนของที่พักอาศัยในอาคารชุดนั้นผู้พักอาศัยต้องได้รับความเท่าเทียมในการใช้วัสดุอุปกรณ์หรือการเข้าใช้งานในพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งบุคคลใดมาก่อน

¹¹³ สำนักงานคณะกรรมการการเลือกตั้ง. (2560). *สารานุกรมเกี่ยวกับรัฐธรรมนูญ ชุด สิทธิ เสรีภาพ และหน้าที่ของประชาชนชาวไทย*. กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการการเลือกตั้ง.

¹¹⁴ เรื่องเดียวกัน.

ย่อมมีสิทธิที่จะสามารถเลือกใช้ได้ก่อน อย่างกรณีที่จอดรถในส่วนในพื้นที่จอดรถของส่วนกลาง ไม่สามารถระบุตำแหน่ง ระบุประเภทรถของตนที่จะนำมาจอดได้ เนื่องจากเป็นสิทธิของทุกคน ไม่สามารถหวงกันไว้ให้บุคคลบุคคลหนึ่งได้แต่ต้องอยู่ภายใต้กฎระเบียบข้อบังคับของอาคารชุดนั้น ด้วยการที่เข้ามาใช้ส่วนกลางแล้ว ไม่ปฏิบัติตามระเบียบเกิดความเสียหายอาจต้องชดใช้ในสิ่งกระทำลงไปด้วย แต่ความเท่าเทียมในที่นี้ไม่ได้หมายความว่าต้องเท่ากันในทุกอย่าง โดยต้องเอื้อเพื่อหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พิการ โดยอาจมีการจัดระเบียบพื้นที่จอดรถให้อยู่ภายในอาคารติดกับลิฟต์ เป็นต้น¹¹⁵

2.5.2 หลักการมีส่วนร่วม

หลักการมีส่วนร่วม (Participation)

การมีส่วนร่วม¹¹⁶ ได้กล่าวถึงการมีส่วนร่วมว่าเป็นปริมาณของอิทธิพลที่ปัจเจกบุคคลรู้สึกว่าได้เข้าไปร่วมในการตัดสินใจและบุคคลจะได้รับความพึงพอใจจากการทำงานที่มีประสิทธิภาพ โดยตัวบุคคลจะพัฒนาความผูกพันที่มีต่องาน และจะสามารถทำงานได้ดีตลอดจนสามารถขยายเป้าหมายขององค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพ นั่นคือปรัชญาของแนวความคิด ในการควบคุมตนเอง มิใช่ควบคุมองค์กร หลักการมีส่วนร่วมทุกภาคส่วน มีส่วนร่วมกับภาครัฐ รับรู้ ร่วมคิด ร่วมตัดสินใจ ทุกภาคส่วนในสังคมสามารถร่วมกันออกความคิดเห็นเพื่อเสนอแนะแนวทางการปฏิบัติหรือการร่วมกันได้อย่างถูกต้อง หลักการมีส่วนร่วม ซึ่งมีขั้นตอนอยู่ด้วยกัน 5 ระดับ

1) Inform รัฐต้องให้ข่าวสารที่ชุมชนควรรู้

ในส่วนของการประกอบกิจการอาคารชุดนั้น การที่จะสร้างอาคารขึ้นได้ต้องมีขั้นตอนมากมายมีการประเมินหลากหลายด้าน ทั้งรูปแบบพื้นที่ว่าเป็นพื้นที่สีใดตามกฎหมายผังเมือง จึงจะสร้างอาคารชุดหรือที่พักอาศัยได้ โดยรัฐต้องมีการแจ้งให้ชุมชนทราบว่าพื้นที่ใดสามารถก่อสร้างอาคารชุดได้¹¹⁷

โดยประเภทพื้นที่สีผังเมืองแบ่งออกเป็น 10¹¹⁸ ประเภท ดังนี้

¹¹⁵ สำนักงานคณะกรรมการการเลือกตั้ง. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 113.

¹¹⁶ Vroom, V. H., & Deci, E. L. (1970). *Management and motivation*. New York: Penguin Book.

¹¹⁷ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. (2552). *คู่มือกฎหมายควบคุมอาคาร*. กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย.

¹¹⁸ สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง. (2564). *ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.bangkok.go.th/cpud/page/sub/18991>. [2564, 19 กรกฎาคม].

(1) พื้นที่สีเหลือง – ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

สีเหลือง ที่ดินประเภทนี้จัดอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นน้อย มีรหัสฟังก์กำกับคือ ย.1-ย.4 โดยที่ดินประเภทนี้จะมุ่งเน้นไปที่การส่งเสริมสภาพแวดล้อมของเขตชานเมืองให้อยู่ในระดับที่ดีและรองรับซึ่งการขยายตัวของการอยู่อาศัยในเขตชานเมืองรวมถึงเขตการให้บริการขนส่งมวลชนอีกด้วย

(2) พื้นที่สีส้ม – ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

สีส้ม ที่ดินประเภทนี้จัดอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นปานกลาง มีรหัสฟังก์กำกับคือ ย.5-ย.7 โดยที่ดินประเภทนี้มีจุดประสงค์ที่จะมุ่งเน้นไปที่การรองรับการอยู่อาศัยและการขยายตัวบริเวณเขตต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน รวมไปถึงพื้นที่เขตให้บริการขนส่งมวลชน

(3) พื้นที่สีน้ำตาล – ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

สีน้ำตาล ที่ดินประเภทนี้จัดอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูง มีรหัสฟังก์กำกับคือ ย.8-ย.10 ที่ดินประเภทนี้จะเน้นไปที่การอนุรักษ์และดำรงให้คงอยู่ของสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และรองรับการอยู่อาศัยในเขตขนส่งมวลชนไปจนถึงเขตเมืองชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชย์อีกด้วย

(4) พื้นที่สีแดง – ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

สีแดง ที่ดินประเภทนี้จัดอยู่ในที่ดินที่มุ่งเน้นไปในทางพาณิชยกรรมสูง มีรหัสฟังก์กำกับคือ พ.1-พ.5 โดยจุดประสงค์ในการใช้งานที่ดินสีนี้คือการเป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมตั้งแต่ระดับชุมชน ไปจนถึงระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งมีเป้าหมายในการพัฒนาระดับศูนย์กลางทางธุรกิจการค้าบริการ รวมไปถึงการท่องเที่ยว ทั้งนี้ก็ยังนำไปใช้เพื่อการอยู่อาศัยได้เช่นกัน

(5) พื้นที่สีม่วง – ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม มีรหัสฟังก์กำกับคือ อ.1 และ อ.2 โดยที่ อ.1 นั้นจะเน้นไปที่อุตสาหกรรมการผลิตที่มีมลภาวะต่ำ ส่วน อ.2 นั้นเป็นนิคมอุตสาหกรรม หรือย่านอุตสาหกรรมเพื่อการผลิตและส่งออก และสามารถใช้ที่ดินเพื่อกิจการในรูปแบบอื่นได้ไม่เกินร้อยละ 10

(6) พื้นที่สีเม็ดมะปราง – ที่ดินประเภทคลังสินค้า

สีเม็ดมะปราง เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมใช้ประโยชน์ในรูปแบบคลังสินค้า มีรหัสกำกับคือ อ.3 โดยพื้นที่แถบนี้จุดประสงค์ในการใช้งานคือนำไปสร้างเป็นคลังสินค้า คลังบรรจุภัณฑ์ หรืออุตสาหกรรมเกี่ยวกับการประกอบต่าง ๆ โดยไม่มีการผลิต และอุตสาหกรรมในชุมชน

(7) พื้นที่สีเขียว – ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

สีเขียว จัดว่าเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม จะมีลักษณะคล้าย ๆ กับที่ดินสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว มีรหัสกำกับคือ ก.1-ก.3 ที่ดินประเภทนี้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตร หรือ เกี่ยวข้องกับการเกษตร และสถานที่ราชการ โดยอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นได้ไม่เกินร้อยละห้า และร้อยละสิบ

(8) พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว – ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม

สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว จัดเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม มีรหัสกำกับคือ ก.1-ก.3 ที่ดินประเภทนี้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตร หรือ เกี่ยวข้องกับการเกษตร และสถานที่ราชการ โดยจะเน้นหนักไปที่การอนุรักษ์และดูแลพื้นที่การเกษตรเพื่อรักษาสภาพแวดล้อม โดยอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นได้ไม่เกินร้อยละห้า และร้อยละสิบ

(9) พื้นที่สีน้ำตาลอ่อน – ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย

สีน้ำตาลอ่อน ที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย มีรหัสกำกับคือ ส.1-ส.2 โดยมักจะเป็นที่ดินที่เน้นไปในทางการอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมของชาติให้คงอยู่ และยังสามารถใช้ในเชิงพาณิชย์และท่องเที่ยว จึงสามารถสร้างโรงแรมได้ แต่ก็มีเงื่อนไข คือต้องไม่เป็นอาคารขนาดใหญ่จนเกินไปและไม่สามารถสร้างหอพักหรืออพาร์ทเมนท์ได้

(10) พื้นที่สีน้ำเงิน – ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

สีน้ำเงิน ที่ดินประเภทหน่วยงานราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีรหัสกำกับคือ ส. เป็นที่ดินของรัฐนั่นเอง มีทั้ง สถานศึกษา ศาสนสถาน โรงพยาบาล และ สถานที่ราชการต่าง ๆ จึงมักจะพบพื้นที่สีน้ำเงินให้เห็นกระจายตัวอยู่ในเกือบทุกพื้นที่ บางครั้งพื้นที่ใดที่ทางรัฐยังไม่นำมาทำการอันเป็นประโยชน์ก็มักจะนำมาปล่อยสัมปทานให้เช่าแก่ภาคเอกชนแทน¹¹⁹

2) Consouit เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบกับบุคคลหรือชุมชนร่วมปรึกษาหารือ ให้ข้อคิดเห็นหรือการจัดเวทีสาธารณะ เมื่อมีการตั้งอาคารชุดที่ใกล้กับชุมชน ผู้ประกอบการควรมีการรับฟังข้อเสนอความคิดเห็นของประชาชน หรือชุมชนรอบข้างเพื่อพัฒนาให้อยู่ร่วมกับชุมชนนั้นได้¹²⁰

¹¹⁹ สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง. (2564). *ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.bangkok.go.th/cpud/page/sub/18991>. [2564, 19 กรกฎาคม].

¹²⁰ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 117.

3) Invoive ให้ประชาชนเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องกับร่วมปฏิบัติหรือเสนอแนะแนวทางทางออกร่วมกันว่าควรเพิ่มเติมหรือตัดในสิ่งทีขาดอย่างไร¹²¹

4) Collaboration ให้การร่วมมือของประชาชนหรือผู้แทนภาคสาธารณะในการทำกิจกรรมต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง¹²²

5) Empower เสริมอำนาจให้แก่ประชาชนให้เป็นผู้ตัดสินใจเป็นระดับสูงสุดที่ประชาชนจะได้รับอำนาจในการตัดสินใจ เช่น การลงมติในประเด็นสาธารณะ เสนอความคิดเห็นของตนหรือของประชาชนให้แก่เจ้าหน้าที่ของรัฐได้รับทราบ¹²³

2.5.3 หลักการเกี่ยวกับการจัดการทรัพยากรธรรมชาติ

ทรัพยากรธรรมชาติ (Natural resources) เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติและมีความสำคัญต่อมนุษย์เพื่อให้มนุษย์มีการดำรงชีวิตให้ดีขึ้น หากทรัพยากรธรรมชาติลดน้อยลงเสื่อมโทรมลงจะทำให้มนุษย์ดำรงชีวิตด้วยความยากลำบาก การบริหารจัดการอาคารสถานที่ ถือเป็นงานบริหารจัดการสมัยใหม่ที่เข้ามาทดแทนการดูแลอาคารสถานที่แบบเดิม อันได้แก่ งานดูแลรักษาอาคาร (Building Operation and Maintenance) งานจัดการอาคาร (Building Management) ซึ่งการบริหารจัดการอาคารสถานที่ที่มีจุดมุ่งหมายเพียงแค่ดูแลอาคารให้เหมาะกับการใช้งานเพียงอย่างเดียว หากแต่ครอบคลุมถึงประสิทธิภาพของการปฏิบัติงาน การลงทุน สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม¹²⁴

เทคโนโลยีปัจจุบันมีการวิวัฒนาการไปมากทำให้การใช้ทรัพยากร บุคคลลดลงและทรัพยากรธรรมชาติก็ลดลงเช่นกันด้วย¹²⁵

การดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพต่อสิ่งที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติ และให้ประโยชน์ต่อมนุษย์ทั้งในด้านการจัดหา การเก็บรักษา การซ่อมแซม การใช้อย่างประหยัด รวมทั้งการสงวนเพื่อให้ทรัพยากรธรรมชาตินั้น สามารถให้ผลได้อย่างยาวนาน¹²⁶

¹²¹ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 117.

¹²² สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 117.

¹²³ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 117.

¹²⁴ Thaicondoonline. (2564). *การบริหารจัดการอาคารสถานที่ (Facility Management)*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.thaicondoonline.com/cm-fm/742-todays-facility-management>. [2564, 14 กรกฎาคม].

¹²⁵ ธนาคุณ ศรีวิรัตน์นันท์. (2562). *การนำมาตรการสิ่งแวดล้อมในรายงานฉบับสมบูรณ์เพื่อปฏิบัติในโครงการก่อสร้างอาคารสูงแห่งหนึ่ง เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร*. การค้นคว้าอิสระหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิชาเอกการจัดการบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

¹²⁶ เรื่องเดียวกัน.

การดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้สิ่งที่อยู่รอบ ๆ ตัวเรามีผลดีต่อคุณภาพชีวิต นั่นก็คือ จะต้องดำเนินการป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาภาวะมลพิษ ที่จะมีผลต่อการดำรงชีวิตอยู่อย่างมีความสุข ปลอดภัย นั่นเอง¹²⁷

การจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะต้องยึดหลักการทางอนุรักษ์วิทยา เพื่อประกอบการดำเนินงานในการจัดการดังนี้¹²⁸ คือ

1) การใช้ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล ใช้อย่างฉลาด หรือใช้ตามความจำเป็น ไม่ใช้อย่างฟุ่มเฟือย และไม่เกิดการสูญเปล่า หรือเกิดการสูญเปล่าน้อยที่สุด อาทิเช่น การเปลี่ยนระบบไฟบริเวณทางเดินรอบ ๆ อาคารชุดให้เป็นระบบพลังงานแสงอาทิตย์ เพื่อความประหยัดทรัพยากรธรรมชาติอย่างดียิ่ง

2) การประหยัดของที่หายาก

3) การปรับปรุง ซ่อมแซมสิ่งที่เสื่อมโทรมให้คืนสภาพก่อนนำไปใช้ เพื่อให้ระบบสิ่งแวดล้อมดีขึ้น¹²⁹

การจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีแนวความคิดหลักในการดำเนินงาน ดังนี้คือ¹³⁰

1) มุ่งหวังให้ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่ประกอบกันอยู่ในระบบธรรมชาติ มีศักยภาพที่สามารถให้ผลิตผลได้อย่างยั่งยืน ถาวร และมั่นคง คือ มุ่งหวังให้เกิดความเพิ่มพูนภายในระบบ ที่จะนำมาใช้ได้โดยไม่มีผลกระทบกระเทือนต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม นั้น ๆ

2) ต้องมีการจัดองค์ประกอบภายในระบบธรรมชาติ หรือสิ่งแวดล้อมหรือระบบนิเวศ ให้มีชนิด ปริมาณและสัดส่วนของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม แต่ละชนิดเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานตามธรรมชาติเพื่อให้อยู่ในภาวะสมดุลของธรรมชาติ

3) ต้องยึดหลักการของอนุรักษ์วิทยาเป็นพื้นฐาน โดยจะต้องมีการรักษา สงวน ปรับปรุง ซ่อมแซม และพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติในทุกสภาพ ทั้งในสภาพที่ดีตามธรรมชาติ ในสภาพที่กำลังมีการใช้ และในสภาพที่ทรุดโทรมย่อยหรือ

¹²⁷ ธนาคุณ ศรีวิรัตน์นันท์. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 125.

¹²⁸ ธนาคุณ ศรีวิรัตน์นันท์. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 125.

¹²⁹ มูลนิธิโครงการสารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ. (2564). *เรื่องที่ 6 การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ สารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ เล่มที่ 17*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.saranukromthai.or.th/sub/book/book.php?book=17&chap=6&page=chap6.htm>. [2564, 14 กรกฎาคม].

¹³⁰ ธนาคุณ ศรีวิรัตน์นันท์. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 125.

4) กำหนดแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนในการควบคุม และกำจัดของเสีย มิให้เกิดขึ้นภายในระบบธรรมชาติ รวมไปถึงการนำของเสียขึ้น ๆ กลับมาใช้ให้เกิดประโยชน์อย่างต่อเนื่อง

5) ต้องกำหนดแนวทางในการจัดการ เพื่อให้คุณภาพชีวิตของมนุษย์ดีขึ้น โดยพิจารณาถึงความเหมาะสม ในแต่ละสถานที่ และแต่ละสถานการณ์

จากแนวคิดดังกล่าว เนื่องจากทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมนั้น มีหลายชนิด และแต่ละชนิด ก็มีคุณสมบัติ และเอกลักษณ์ที่เฉพาะตัว ดังนั้น เพื่อให้การจัดการสามารถบรรลุเป้าหมายของแนวคิด จึงควรกำหนดหลักการจัดการ หรือแนวทางการจัดการให้สอดคล้องกับชนิด คุณสมบัติ และเอกลักษณ์เฉพาะอย่างของทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมนั้น ๆ ดังนี้¹³¹

1) ทรัพยากร หมุนเวียน หรือทรัพยากร ที่ใช้ไม่หมดสิ้น

เป็นทรัพยากรที่มีอยู่ใน ธรรมชาติอย่างมากมาย อาทิเช่น แสงอาทิตย์ อากาศ และน้ำ ในวัฏจักร ทรัพยากรประเภทนี้ มีความจำเป็นต่อร่างกายมนุษย์และสิ่งมีชีวิตอย่างอื่น ถ้าขาดแคลน หรือมีสิ่งเจือปน ทั้งที่เป็นพิษ และไม่เป็นพิษ ก็จะมีผลต่อการเจริญเติบโต และสุขภาพในการผลิตของทรัพยากรธรรมชาตินั้นการจัดการจะต้องควบคุมการกระทำที่จะมีผลเสีย หรือเกิดสิ่งเจือปนต่อทรัพยากรธรรมชาติ ต้องควบคุม และป้องกัน มิให้เกิดปัญหามลพิษจากขบวนการผลิต ทั้งการเกษตร อุตสาหกรรมที่จะมีผลต่อทรัพยากรประเภทนี้ รวมทั้งการให้การศึกษาแก่ประชาชน ทั้งผลดี-ผลเสียของการปนเปื้อน วิธีการควบคุม และป้องกัน¹³²

2) ทรัพยากรทดแทนได้

เป็นทรัพยากรธรรมชาติที่ใช้ทดแทนได้ในระยะสั้นแต่สามารถลดความสิ้นเปลืองของทรัพยากรธรรมชาติได้อีกมากมาย หากอาคารชุดหันมาเปลี่ยนไปบริเวณรอบข้างอาคารชุดเป็นระบบพลังงานแสงอาทิตย์ซึ่งสามารถให้แสงสว่างบริเวณพื้นที่ของอาคารชุดได้มากไม่จำเป็นต้องนำทรัพยากรจากแหล่งพลังงานอื่นมาใช้ จึงทำให้เกิดการประหยัดต้นทุนและประหยัดพลังงานอีกทางหนึ่งด้วย¹³³

2.5.4 หลักการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

ในปัจจุบันนี้วิกฤติโลกร้อนและฝุ่น Pm2.5 มีการฟุ้งกระจายไปทั่ว การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ภายอาคารชุดคือการใช้ทรัพยากรธรรมชาติให้น้อยที่สุดและเกิดประโยชน์อย่างสูงที่สุด ต้องเริ่มต้นจากร้านอาหารหรือร้านสะดวกซื้อภายในอาคารชุดเป็นอันดับแรกโดยการงดใช้ถุงพลาสติก อาจใช้ถุงผ้าหรือถุงกระดาษในการใส่สินค้า ใช้ทรัพยากรให้คุ้มค่าที่สุด การแยกขยะและรณรงค์

¹³¹ ธนาคุณ ศรีวิรัตน์นันท์. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 125.

¹³² ธนาคุณ ศรีวิรัตน์นันท์. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 125.

¹³³ ธนาคุณ ศรีวิรัตน์นันท์. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 125.

การทิ้งขยะให้ถูกที่โดยแยกประเภทของขยะนั้น เป็นการง่ายต่อการจัดเก็บและคัดแยกและอาจส่งเสริมในเรื่องภาวะเปียกภายในอาคารชุดระเปียก มีการประชาสัมพันธ์ให้ใช้ทางเดินมากขึ้น แทนการใช้ลิฟต์หากต้องการขึ้นหรือลงเพียงไม่กี่ชั้น รวมไปถึงการออกแบบอาคารที่เอื้อต่อสภาพแวดล้อม การปลูกต้นไม้บริเวณพื้นที่ส่วนกลางหรือบริเวณอื่น ๆ ภายในโครงการอาคารชุดที่ยังเป็นที่ว่างเปล่าเพื่อช่วยส่งเสริมสิ่งแวดล้อมอาจเป็นการลดมลพิษจากควันพิษที่ปล่อยจากท่อไอเสีย หรืออาจใช้เทคโนโลยีในการช่วยเพิ่มจำนวนพื้นที่จอดรถซึ่งอาจประหยัดเนื้อที่ลดมลพิษไปในตัวอีกด้วย¹³⁴

กรณีการลดจำนวนสิ่งของเครื่องใช้ในหลัก 7R ดังนี้¹³⁵

1) Refuse

การปฏิเสธหรือพยายามลดการใช้บรรจุภัณฑ์ที่จะสามารถสร้างปัญหาขยะรวมทั้งเป็นมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม เช่น กล่องโฟม หรือขยะมีพิษอื่น ๆ ในปัจจุบันนี้ร้านอาหารข้างทางก็มีการเปลี่ยนภาชนะเป็นกระดาษ หรือ กล่องที่ทำจากเยื่อไผ่กันมากขึ้น เนื่องด้วยปัจจุบันประสบปัญหาโควิด-19 ร้านอาหาร จึงมีการนำภาชนะของตนเองมารับอาหารจากร้านอาหารจึงต้องมีการณรงค์ให้ผู้คนภายในอาคารชุดหันมาใช้

2) Recycle

การแยกขยะที่ยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ สามารถขายได้ ให้ง่ายต่อการจัดเก็บพร้อมส่งแปรรูปต่อไป เช่น ขวดพลาสติก ขวดแก้ว กระจกเครื่องใช้ต่าง ๆ ก็สามารถยกให้คนเก็บขวดได้

3) Reuse

การนำบรรจุภัณฑ์ที่ใช้แล้วกลับมาใช้ใหม่ เช่น ถ้าคุณมีถุงพลาสติกที่ได้จากการไปซื้อของเพียงพอแล้ว นำถุงผ้ามาใช้ในการรับสิ่งของ ส่วนถุงพลาสติกที่เก็บไว้ก็นำมาใส่ขยะจะได้ไม่ต้องซื้อถุงดำมาใช้

¹³⁴ เกศรินทร์ ลิลิตตระกูล, รัชนิวรรณ ชื่นขงมงคลชัย. (2558). *ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์เพื่อสิ่งแวดล้อมของผู้บริโภคในจังหวัดกรุงเทพมหานคร*. การประชุมทางวิชาการของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ครั้งที่ 53.

¹³⁵ ชัยกฤต นามจันทร์, อำนาจ ผดุงศิลป์ และ ทนงศักดิ์ ภูมิอาจ. (2560). การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการมีส่วนร่วมในการจัดการขยะของอาคารชุด กรณีศึกษา: อาคารชุด ริเจนท์ โสม 10. *วารสารบัณฑิตศึกษา มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต*, 5 (3), หน้า 1045-1054.

4) Refill

เลือกใช้สินค้าชนิดเติม ใช้บรรจุภัณฑ์น้อยชิ้นกว่า และมีราคาถูกกว่าซื้อเป็นขวดด้วย เช่น น้ำยาล้างจาน ครีมนวดผม น้ำยาปรับผ้านุ่ม เป็นต้น

5) Repair

ซ่อมแซมข้าวของเครื่องใช้ ให้ใช้ประโยชน์ได้ต่อไป จะสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายได้อีกด้วย

6) Return

เลือกใช้สินค้าที่ส่งบรรจุภัณฑ์กลับสู่ผู้ผลิตได้ เช่น ขวดเครื่องดื่มแก้ว ประเภทต่าง ๆ เช่น นมถั่วเหลือง น้ำอัดลม เป็นต้น

7) Reduce

ลดการบริโภคที่ไม่จำเป็น

ซึ่งล้วนแล้วแต่สามารถสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดี โดยเริ่มจากจัดระเบียบการลดปริมาณขยะลงได้ บางโครงการที่เป็นโครงการอาคารชุดสมัยใหม่มีการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือเรียกกันว่า EIA ย่อมาจากคำว่า Environmental Impact Assessment ซึ่งหมายถึง การใช้หลักวิชาการในการทำนายหรือคาดการณ์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้งทางบวกและทางลบของการดำเนินโครงการที่จะมีผลต่อสิ่งแวดล้อมในทุก ๆ ด้าน ทั้งทางทรัพยากรธรรมชาติ ทางเศรษฐกิจ และสังคม เพื่อหาทางป้องกันผลกระทบในทางลบที่อาจเกิดขึ้นให้เกิดขึ้นน้อยที่สุด ในขณะที่เดียวกันก็มีการใช้ทรัพยากรธรรมชาติซึ่งส่วนใหญ่ไม่สามารถฟื้นคืนกลับมาได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด และคุ้มค่าที่สุด และยังมีรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมยังใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจของผู้ประกอบการอาคารชุด การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะเป็นประโยชน์อย่างมากเพื่อการวางแผนป้องกันปัญหาสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่ขั้นตอนศึกษาความเหมาะสมของโครงการ ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นภายหลังดำเนินโครงการไปแล้ว และเป็นวิสัยทัศน์ของนักบริหารโครงการในยุคโลกาภิวัตน์ที่มุ่งเน้นการป้องกันมากกว่าการแก้ไข การที่พื้นที่จอร์แดนที่ไม่มีพื้นที่เฉพาะเจาะจงว่าพื้นที่จอร์แดนต้นนั้นเป็นของเฉพาะตนการเปลี่ยนแปลงหมุนเวียนที่จอร์แดนต้นยอมทำให้ใช้ประโยชน์ของพื้นที่จอร์แดนต้นสูงสุดภายในอาคารชุด¹³⁶

2.5.5 หลักผู้ก่อมลพิษเป็นผู้จ่าย

หลักการผู้ก่อมลพิษเป็นผู้จ่าย (Polluter Pays Principle: PPP) ได้ถูกนำเสนอโดยองค์การความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนา (Organization for Economic Co-operation and Development : OECD) ตั้งแต่ทศวรรษ 1970 และเป็นที่ยอมรับเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน โดยมีหลักการสำคัญคือ

¹³⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้า 1045-1054.

การนำเอาต้นทุนที่เกิดจากการก่อมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม (environmental costs) หรือผลกระทบภายนอก (externality) เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการผลิตสินค้าและบริการที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะทำให้ต้นทุนและราคาสินค้าและบริการดังกล่าวสูงขึ้น และทำให้ผู้ผลิตและผู้บริโภคปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของตนอันจะเป็นผลดีต่อการรักษาสิ่งแวดล้อมหลักดังกล่าวนี้มีปรากฏใน มาตรา 96¹³⁷ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ซึ่งมีใจความสำคัญว่า หากโครงการอาคารชุดใดเป็นแหล่งก่อให้เกิดมลพิษ เช่น ควันจากท่อไอเสียรถยนต์ กลิ่นของขยะ บริเวณจุดทิ้งขยะ ภายในอาคารชุดซึ่งมลพิษดังกล่าวนี้ ได้ทำอันตรายแก่ชีวิต ร่างกาย สุขอนามัย ของบุคคลรอบข้าง เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้ครอบครองอาคารชุดดังกล่าวนี้มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนหรือค่าเสียหายจากเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ว่าจะเป็นการจงใจหรือเป็นการประมาทก็ตาม ผู้พักอาศัยรวมถึงเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมต้องโดนรับผิดชอบค่าเสียหายต่าง ๆ เอง

ยกเว้นการกระทำต่อไปนี้

- 1) เหตุสุดวิสัยหรือการสงคราม
- 2) การกระทำ ตามคำสั่งของรัฐบาลหรือเจ้าพนักงานของรัฐ
- 3) การกระทำหรือละเว้นการกระทำของผู้ที่ได้รับอันตรายหรือ ความเสียหายเองหรือของบุคคลอื่น ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงหรือโดยอ้อม ในการรั่วไหลหรือการแพร่กระจายของมลพิษนั้น

ดังนั้น เมื่อมีการปล่อยมลพิษออกมาจากอาคารชุดและไปกระทบต่อความเป็นอยู่ของชุมชน ทำให้มลพิษมากขึ้น ผู้ครอบหรือมีกรรมสิทธิ์จำเป็นต้องรับผิดชอบในสิ่งที่กระทำลงไปแม้ไม่ได้ตั้งใจก็ย่อมต้องรับผิดชอบในการนี้ ซึ่งมลพิษที่เกิดจากอาคารชุดของไทยมีมากมาย อาทิเช่น

- 1) ควันพิษจากท่อไอเสียรถยนต์
 - (1) การควบคุมระบบระบายน้ำภายในอาคารชุด
 - (2) มลพิษจากการจัดการขยะ เป็นต้น

2.5.6 หลักการออกแบบเพื่อให้เกิดความยั่งยืนทางสังคม

การพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development) การพัฒนาอย่างยั่งยืนคือ การพัฒนาที่ตอบสนองความต้องการในปัจจุบันโดยที่ไม่ สูญเสียโอกาสสำหรับคนรุ่นต่อไป เนื่องจากปัญหาต่าง ๆ เกิดจากการกระทำของมนุษย์ทั้งสิ้น ตัวอย่างเช่น มลภาวะของการปล่อยควันพิษที่เกิดขึ้นจากท่อไอเสียของรถยนต์ที่เข้าออกภายในอาคารชุด และการรักษาสมดุลระหว่างการเติบโตทางเศรษฐกิจ การดูแลสิ่งแวดล้อม และความเป็นอยู่ที่ดีของสังคม การเติบโตทางเศรษฐกิจ การสร้างเศรษฐกิจที่แข็งแกร่ง มีความสามารถในการแข่งขัน โดยการทำที่มั่นใจว่า ใช้ที่ดินที่เหมาะสมถูกเวลาถูกสถานที่

¹³⁷ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535. มาตรา 96.

เพื่อรองรับการเจริญเติบโต การดูแลสิ่งแวดล้อม ป้องกันการกระทำ อาจมีการตรากฎระเบียบ ข้อบังคับเพื่อยั่งยืนและป้องกันการทำลายสิ่งแวดล้อมอันเกิดจากการพักอาศัยในอาคารชุด เช่น การลดของเสีย ขยะ และมลพิษ การช่วยลดการปล่อยคาร์บอน ความเป็นอยู่ที่ดีในสังคม ความสัมพันธ์ของผู้พักอาศัยระหว่างชนชาติกับสังคม ที่เกี่ยวเนื่องกับการ ตอบสนองความต้องการ ของมนุษย์ การมีส่วนร่วม และความเป็นอยู่ที่ดีโดยทำความเข้าใจกับสิ่งที่ผู้คนต้องการจากที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดและที่ทำงาน¹³⁸

ปัจจัยในการสร้างความยั่งยืนทางสังคม การสร้างปัจจัยในการสร้างความยั่งยืนทางสังคม จากชุมชนใหม่ ประกอบด้วย 3 ปัจจัยด้วยกัน¹³⁹

1) สิ่งอำนวยความสะดวก และ โครงสร้างพื้นฐาน (Amenities & Social Infrastructure) อยู่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านการเดินทาง การประกอบอาชีพ รวมถึงด้านการศึกษา โดยสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้จะสามารถเป็นสิ่งขับเคลื่อนให้ธุรกิจมีการขยายตัวมากยิ่งขึ้น และยังทำให้เกิดสถานะแวดล้อมที่ดีสำหรับผู้อยู่อาศัยหากทุกคนช่วยกันลดมลพิษจากการปล่อย คาร์บอนเสียจากท่อไปเสียโดยหันมาใช้รถไฟฟ้าสาธารณะก็จะทำให้ประหยัดเวลา ประหยัดค่าใช้จ่าย ไปได้มากอีกด้วย เมื่อลดจำนวนมลพิษลงได้ถือเป็นการสร้างความยั่งยืนในสังคมในเรื่องของปัญหา มลพิษได้อีกทางหนึ่ง¹⁴⁰

2) สังคม และ วัฒนธรรมชุมชน (Social & Cultural Life) ชุมชนใหม่ต้องมีการแบ่งเป็น พื้นที่ และความช่วยเหลือ เพื่อสร้างเครือข่ายสังคมเครือข่ายสังคม และครอบครัว และความรู้สึก ปลอดภัย โดยผู้พักอาศัยทุกคนต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ตั้งไว้และคอยสอดส่องดูแลความผิดปกติ ที่เกิดขึ้นกับตนเองและผู้คนรอบข้างมีมิตรไมตรีต่อกัน มีการแบ่งปันแลกเปลี่ยนระหว่างผู้พักอาศัย ด้วยกัน¹⁴¹

3) การมีสิทธิและการมีส่วนร่วมในชุมชน (Voice & Influence) มีส่วนร่วมในการรักษา สภาพแวดล้อมภายในชุมชน โดยรอบโครงการ ซึ่งส่วนใหญ่แล้วการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภท อาคารชุดมีหลากหลายเหตุผลขึ้นอยู่กับแต่ละบุคคล การมาอยู่ร่วมกันแล้วควรมีส่วนในการพัฒนา

¹³⁸ วิชญ์ ตั้งชูทองชัย. (2562). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอาคารชุดภายใต้แนวคิด ความอย่าง ยั่งยืนทางสังคม พื้นที่ลาดพร้าว – โชคชัย 4 กรุงเทพมหานคร*. การศึกษาหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี.

¹³⁹ เรื่องเดียวกัน.

¹⁴⁰ วิชญ์ ตั้งชูทองชัย. อ้างแล้ว เิงบรรณที่ 138.

¹⁴¹ วิชญ์ ตั้งชูทองชัย. อ้างแล้ว เิงบรรณที่ 138.

ชุมชนบริเวณรอบข้างไปด้วย ตัวอย่างเช่น มีส่วนร่วมในการปลูกต้นไม้ภายใน โครงการและบริเวณชุมชนรอบข้าง¹⁴²

การออกแบบเพื่อให้เกิดความยั่งยืนทางสังคม การออกแบบเป็นส่วนสำคัญในการที่ทำให้เกิดความยั่งยืนทางสังคม เพื่อให้มีพื้นที่รองรับและเอื้อให้เกิดการสร้างชุมชนในระยะยาว โดยการออกแบบพื้นที่การใช้งานจะเกิดขึ้นจากการมีส่วนร่วมของชุมชน เพื่อสำรวจความต้องการการใช้พื้นที่ โดยมีประเด็นหลักในการใช้พื้นที่¹⁴³ ดังนี้

1) การออกแบบที่เน้นความต้องการและการมีส่วนร่วม (Needs-oriented design and participation) ความยั่งยืนในชุมชน จะเกิดขึ้นได้จากการมีเพื่อนบ้านที่ดี การพูดคุย ให้ ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการวางแผนหรือแนะนำในจุดที่สามารถอยู่ร่วมกันได้หรือมีส่วนร่วมในการออกแบบอาคารต่าง ๆ หรือจุดบริการส่วนกลางภายในอาคารชุดอาจช่วยลดการใช้เสียงหรือมลพิษมารบกวนชุมชนโดยรอบได้

2) การเข้าถึงและการสัญจร (Accessibility and circulation) มีการร่วมงานของบุคคลภายในชุมชน และมีการพัฒนาทางเข้าออก แสงส่องสว่าง มีทางเข้าและออกของอาคารชุดจำนวนพอสมควรหรือให้คนในชุมชนสามารถใช้ถนนของโครงการได้ในบางส่วน

3) ประสิทธิภาพของการวางแผน (Efficiency of planning) การจัดผังของ อาคารให้มีการใช้อย่างเต็มประสิทธิภาพ และเหมาะสม ที่สนับสนุนความมีชีวิตชีวาในการอยู่อาศัย และพื้นที่สีเขียว เพื่อมุ่งเน้นให้เกิดการมีส่วนร่วม ระบบนิเวศภายในที่อยู่อาศัย การจัดวางพื้นที่จอดรถให้ห่างจากบริเวณชุมชน¹⁴⁴

4) มีความยืดหยุ่นและปรับเปลี่ยนได้ (Flexibility) ผู้อยู่อาศัยอาจมีการ เปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ โดยอาจมีการออกแบบ โครงสร้าง และผนังเพื่อเอื้อต่อการปรับเปลี่ยน การรวม หรือแยกพื้นที่ห้อง หรือการเตรียมพื้นที่นอกประสงค์เพื่อรองรับการใช้งานที่หลากหลายในอนาคต ควรมีพื้นที่ส่วนหนึ่งสำรองไว้เพื่อการขยายตัวในอนาคตโดยทำเป็นพื้นที่สีเขียวไว้ก่อนหากมีความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มเติมสามารถกระทำได้ เช่นการเพิ่มพื้นที่จอดรถให้มากยิ่งขึ้น

5) ความปลอดภัย (Safety) ที่ตั้งไม่ได้ตั้งอยู่ในชุมชนแออัด การเข้าถึงอาคารมีระบบการควบคุมการเข้าออก พื้นที่ส่วนกลางสามารถมองเห็นได้จากภายนอกเพื่อป้องกันเหตุการณ์ไม่คาดคิด หรืออุบัติเหตุ ในพื้นที่ทางเดินในและนอกอาคาร มีการป้องกันการลื่นล้ม เช่น พื้นกันลื่น

¹⁴² วิชญ์ ตั้งชูทองชัย. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 138.

¹⁴³ Dixon, T. and Woodcraft, S. (2013). Creating strong communities: Measuring social sustainability in new housing development. *Town and Country Planning*, pp.473–480.

¹⁴⁴ วิชญ์ ตั้งชูทองชัย. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 138.

แสงสว่างที่เพียงพอ และคำนึงถึงการป้องกันเหตุเพลิงไหม้ และการหนีไฟ โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้มีการกำหนดพื้นที่โดยรอบไว้จำนวนตามที่กำหนดเพื่อทำการระงับเหตุภายในอาคารสูงได้อย่างทั่วถึง¹⁴⁵

6) สุขภาพความเป็นอยู่ที่ดี และความสะดวกสบาย (Health, well-being and comfort) การสร้างสภาพแวดล้อมใหม่ เช่น การสร้างอาคารที่อยู่อาศัย ถ้าไม่ได้รับการออกแบบที่ดี อาจส่งผลกระทบต่อโอกาสในการสร้างปฏิสัมพันธ์ทางสังคม และนำไปสู่ผลกระทบต่อสุขภาพจิต จึงต้องสร้างพื้นที่เพื่อช่วยเพิ่มบรรยากาศทั้งภายใน และ ภายนอก ผ่านพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่นั่ง พื้นที่สีเขียว หรือ อื่น ๆ

7) พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก (Common rooms and facilities) ผู้คนต้องการพื้นที่ในร่มเพื่อพูดคุย และทำกิจกรรมยามว่าง เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต และความน่าสนใจในพื้นที่อยู่อาศัย การมีพื้นที่ส่วนกลางจึงเป็นสิ่งสำคัญที่เอื้อให้เกิดการสร้างความเป็นชุมชน ซึ่งนำพื้นที่ส่วนกลางมาใช้ทำกิจกรรมที่สามารถสานสัมพันธ์กับผู้คนในชุมชน

8) พื้นที่ว่าง (Open spaces) พื้นที่เปิด พื้นที่โล่ง สามารถช่วยส่งเสริม สภาพแวดล้อมที่น่าอยู่ในที่อยู่อาศัย และช่วยให้เข้าถึงธรรมชาติลดความเครียด เปิดโอกาสให้ผู้คนมาเล่นพักผ่อน และสามารถใช้เวลาว่างนี้ในการจัดกิจกรรมต่าง ๆ หรือสามารถเพิ่มพื้นที่จอดรถได้อีกด้วย

9) สนามเด็กเล่น (Children's playground) สนามเด็กเล่นเป็นสิ่งจำเป็นในการช่วยเสริมสร้างพัฒนาการ การเจริญเติบโตของเด็ก case study มีพื้นที่เด็กเล่น ชิงช้า บ่อทราย และลานในร่ม ที่สามารถมองได้จากพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้มีความปลอดภัยอยู่ในสายตาของผู้ปกครอง และช่วยพัฒนาการความรู้ความสามารถให้กับเด็กที่พักอาศัยภายในอาคารชุดอีกด้วย

10) พื้นที่เก็บของ, ที่จอดรถ และการเก็บขยะ (Storage, parking and waste services) มีที่จอดรถที่เพียงพอ มีที่จอดรถสำหรับคนพิการ หรืออื่น ๆ การเก็บขยะที่มีระบบ และ พื้นที่เก็บของสำหรับผู้พักอาศัย โดยมีการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ เพื่อให้ผู้พักอาศัยมีความสะดวกสบาย ซึ่งพื้นที่จอดรถเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยเป็นอย่างดี เมื่อมีการเพิ่มจำนวนพื้นที่จอดรถแล้วนั้นจะทำให้ช่วยลดลงของมลพิษและในเรื่องอื่น ๆ อีกมากมาย¹⁴⁶

¹⁴⁵ วิชญ์ ตั้งชูทองชัย. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 138.

¹⁴⁶ วิชญ์ ตั้งชูทองชัย. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 138.

2.5.7 ทฤษฎีแรงจูงใจ

ทฤษฎีการจูงใจของ Maslow¹⁴⁷ ได้ตั้งสมมติฐานเกี่ยวกับความต้องการของ มนุษย์ไว้ว่า มนุษย์มีความต้องการอยู่เสมอ ความต้องการที่ได้รับการตอบสนองแล้วจะมี ความต้องการอย่างอื่น เข้ามาแทนที่ ความต้องการที่ได้รับการตอบสนองแล้วจะไม่ใช่ สิ่งจูงใจอีกต่อไป แต่ความต้องการ ที่ยังไม่ได้รับการตอบสนองนั้นจะเป็นสิ่งจูงใจแทน ซึ่ง Maslow มองความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ เป็น 5 ลำดับ โดยมองในมุมมองของผู้เขียนที่เกี่ยวข้องในส่วนของแรงจูงใจในการจัดให้พื้นที่จอดรถ ในอาคารชุด พื้นที่กรุงเทพมหานคร ดังนี้ คือ

1) ความต้องการด้านร่างกาย (Physiological needs) เป็นความต้องการขั้นพื้นฐาน ของมนุษย์ ได้แก่ ความต้องการเกี่ยวกับอาหาร น้ำ อากาศที่เหมาะสม ยารักษาโรค ซึ่งขึ้นอยู่กับ ความพึงพอใจของของลูกค้ายในฐานลูกค้า นั้น ๆ อาคารชุดมีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานครบถ้วน สามารถอาศัยและประกอบอาชีพของตนได้เลย¹⁴⁸

2) ความต้องการความมั่นคงปลอดภัย (Safety needs) มี 2 แบบ คือ

(1) ความต้องการความปลอดภัยด้านร่างกายจิตใจ

ในส่วนของความปลอดภัยด้านร่างกายจิตใจนั้นอาคารชุดต่าง ๆ มีการควบคุม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคารกำหนดความปลอดภัยของผู้เข้าพักไว้แล้ว เช่น โดยรอบอาคาร ชุดจำเป็นต้องมีพื้นที่บริเวณด้านข้างทุกด้านมากพอที่กฎหมายกำหนดเพื่อให้รถดับเพลิงเข้าไป ระบายเพลิงได้ในกรณีเพลิงไหม้ อีกทั้งยังกำหนดให้มีบันไดหนีไฟประกอบด้วยอุปกรณ์แจ้งเตือน เวลาเมื่อเหตุอีกด้วย นอกจากนี้ ยังมีการรักษาความปลอดภัยในอีกหลายรูปแบบ เช่น คีย์การ์ด เปิดประตู รวมถึงเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยอีกด้วย¹⁴⁹

(2) ความมั่นคงทางด้านเศรษฐกิจ

ความมั่นคงทางด้านเศรษฐกิจนั้นก่อนที่จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ต้องศึกษากลุ่มลูกค้าของอาคารชุดนั้น ๆ ด้วยประกอบกับเศรษฐกิจโดยรอบบริเวณ โครงการ รวมถึงการคมนาคมที่ดี หากพิจารณาในหลายองค์ประกอบแล้วจึงจะลงชื่อหรือเช่าอาคารชุดนั้น ๆ

¹⁴⁷ Maslow's general theory of human motivation. อ้างถึงใน สมบัติ อริยาตล. (2561). แรงจูงใจในการปฏิบัติงานของ บุคลากรในสถานศึกษา. *Journal of Roi Kaensarn Academi*, 3 (2), หน้า 33-46.

¹⁴⁸ เรื่องเดียวกัน, หน้า 33-46.

¹⁴⁹ วิชญ์ ตั้งชูทองชัย. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 138.

3) ความต้องการทางสังคม (Social or belonging needs) เป็นความต้องการที่จะให้ตนเองเป็นส่วนหนึ่งของสังคมต้องการให้เป็นที่ยอมรับของบุคคลอื่น การเป็นที่ยอมรับของสังคมต้องเริ่มจากการพัฒนาตนเองให้ดีที่สุด¹⁵⁰

4) ความต้องการเกียรติยศชื่อเสียงหรือฐานะทางสังคม (Esteem or status needs) เป็นความต้องการที่จะมีฐานะเด่นเป็นที่ยอมรับของคนทั่วไปต้องการเป็นตัวเองมีอิสระในการตัดสินใจ การเลือกซื้ออาคารชุดในย่านธุรกิจสำคัญก็ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งในการเพิ่มความน่าเชื่อถือ เพิ่มฐานะทางสังคมในรูปแบบหนึ่ง

5) ความต้องการที่จะได้รับความสมหวังในชีวิต (Self actualization or self realization) เป็นขั้นสูงสุดของมนุษย์ เช่น การมีตำแหน่งหน้าที่การงานที่ดี การได้เลือกซื้ออาคารชุดที่มีมูลค่ามากที่สุด หรือมีพื้นที่จอดรถมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร ซึ่งความต้องการของมนุษย์ที่แท้จริงไม่มีคำว่าสิ้นสุดเนื่องจากหากมีที่พักอาศัยประเภทอาคารชุดอยู่แล้ว ความต้องการหรือเป้าหมายต่อไปคงต้องเป็นที่พักอาศัยประเภทบ้านแต่ในที่สุดผู้คนที่เลือกซื้อสินค้าใดก็ตามต้องเปรียบเทียบให้ของสิ่งนั้นมีคุณค่ามากที่สุด¹⁵¹

สาเหตุของการเกิดแรงจูงใจ¹⁵²

1) แรงจูงใจที่เกิดจากตัวผลิตภัณฑ์ (Product buying motives) ได้แก่ แรงจูงใจที่เกิดขึ้นกับผู้บริโภคที่จะต้องซื้อสินค้าและบริการอย่างใดอย่างหนึ่งมาเพื่อสนองความต้องการของตนให้ได้รับความพอใจ เนื่องจากมีการเปรียบเทียบองค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารชุดอื่น ๆ แล้วการออกแบบที่มีการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมไปด้วย

2) แรงจูงใจที่เกิดจากเหตุผล (Rational buying motives) เป็นแรงจูงใจที่เกิดจากการพิจารณาถึงความเหมาะสมในการเลือกซื้อ ประเภทนี้ในที่นี้จะยกตัวอย่างเป็นอาคารชุดนั้นได้แก่¹⁵³

(1) ความประหยัด (Economy) หมายถึง ความประหยัดในการเดินทางประหยัดเวลาในการเดินทางไปยังที่ทำงานอาจใช้การโดยสารด้วยรถไฟฟ้าถือเป็นสิ่งสำคัญในการเดินทางเลยทีเดียว

(2) ประสิทธิภาพและสมรรถภาพในการใช้ (Efficiency and Capacity) เช่น การก่อสร้างอาคารชุด 1 โครงการมีการตรวจสอบคุณภาพตรวจสอบความถูกต้องมากมายหลายอันดับ

¹⁵⁰ วิชญ์ ตั้งชูทองชัย. อ่างแล้ว เจริญที่ 138.

¹⁵¹ วิชญ์ ตั้งชูทองชัย. อ่างแล้ว เจริญที่ 138.

¹⁵² ภัทษา อวทยานนท์. อ่างแล้ว เจริญที่ 87. หน้า 26-28.

¹⁵³ ภัทษา อวทยานนท์. อ่างแล้ว เจริญที่ 87. หน้า 26-28.

มีการก่อสร้างอย่างมีมาตรฐาน ดังนั้นประสิทธิภาพในการใช้ห้องพักอาศัยย่อมต้องอยู่ภายในสภาพที่ดีเยี่ยมพร้อมที่จะใช้งาน

(3) ความเชื่อถือได้ (Dependability) เป็นแรงจูงใจในการซื้ออาคารชุดที่มีความสำคัญมากอย่างยิ่ง ปกติผู้ผลิตหรือผู้ขายมักจะมีการให้การรับประกันสินค้า เช่น รับประกันภายใน 1 ปี หรือจะซ่อมให้ฟรีเมื่อชำรุด ส่วนมากแล้วจะเป็นโครงการใหญ่ ๆ ที่มีชื่อเสียง

(4) ความทนทานถาวร (Durability) เช่น ผู้บริโภคบางคนนิยมใช้ผลิตภัณฑ์ที่ทำมาจากสหรัฐอเมริกาหรือจากประเทศทางตะวันตกมากกว่าผลิตภัณฑ์ที่ผลิตมาจากสาธารณรัฐประชาชนจีนหากเป็นการตกแต่งเพิ่มเติมอาคารชุด สามารถเลือกวัสดุที่ตนนั้นต้องการได้ แต่ในกรณีอาคารชุดนั้นมีการสร้างได้อย่างคงทนถาวรตามมาตรฐาน

(5) ความสะดวกในการใช้บริการ (Convenience) เช่น สามารถใช้ส่วนกลางได้ตลอดเวลาไม่มีข้อจำกัดมากมายสำหรับสมาชิก

แรงจูงใจด้านเหตุผล หมายถึง แรงจูงใจที่เกิดขึ้นจากการคิดใคร่ครวญ อย่างรอบคอบก่อนจะตัดสินใจซื้อ ลักษณะสำคัญของแรงจูงใจด้านเหตุผลก็คือ

- (1) ความประหยัด (Economy)
- (2) ความเชื่อถือได้ (Dependability)
- (3) การมีรายได้เพิ่มขึ้น (Money Gain)
- (4) ความสะดวกสบายในการใช้และการซื้อ (Convenience)
- (5) การบริการหลังการขาย (After Sales Service)¹⁵⁴

ดังนั้น สรุปทฤษฎีแรงจูงใจการพักอาศัยในอาคารชุดและเพิ่มพื้นที่จอดรถภายในอาคารชุดล้วนแล้วแต่จะต้องการความสะดวกสบายมีพร้อมด้วยปัจจัยทั้งสี่ประการเพื่อที่จะดำรงชีวิตการมีสิ่งให้อำนวยความสะดวกเยอะเยี่ยงเป็นการดี ตัวอย่างเช่น มีการเพิ่มพื้นที่จอดรถยนต์ให้มากกว่าอาคารชุดอื่น ๆ ขยายเวลาการเข้าใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเพิ่มร้านสวัสดิการ ร้านสะดวกซื้อภายในโครงการมากขึ้น เป็นต้น โดยการเลือกซื้ออาคารชุดดังกล่าวนี้เพื่อต้องการที่อยู่อาศัยอย่างปลอดภัย มีระบบรักษาความปลอดภัยเป็นอย่างดีไม่ต้องกังวลเรื่องการรบกวนหรือมลพิษที่มารบกวน และการคมนาคมในรูปแบบอื่น ๆ สาธารณะก็มีความสำคัญยิ่งเช่นเดียวกัน บางโครงการมีราคาสูงมากแต่อาจทำให้มีชื่อเสียงหรือมีหน้ามีตาทางสังคมได้ ประกอบธุรกิจอย่างมีความน่าเชื่อถืออาจถือว่าเป็นส่วนสำเร็จหนึ่งของชีวิตเลยทีเดียว¹⁵⁵

¹⁵⁴ วุฒิสาร ตันไชย. (2559). *รูปแบบและประเภท การจัดบริการสาธารณะ ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น*. กรุงเทพฯ: สถาบันพระปกเกล้า.

¹⁵⁵ เรื่องเดียวกัน.

2.5.8 ทฤษฎีเกี่ยวกับการบริการสาธารณะ

การบริการสาธารณะ¹⁵⁶ (Public Service) หมายความว่า กิจกรรมที่ทำอยู่ในความอำนาจการ หรือในความควบคุมของเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครอง ที่จัดทำเพื่อประโยชน์ส่วนรวมของประชาชน ไม่ว่าจะเป็นการบริการสาธารณะให้ประชาชนมีความมั่นคงในชีวิตและทรัพย์สิน เช่น การป้องกันประเทศ การรักษาความสงบเรียบร้อยภายใน เป็นต้น หรือการบริการสาธารณะให้ประชาชน อยู่ดีกินดีมีชีวิตที่ดีขึ้น เช่น การบริการสาธารณะด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการด้านต่าง ๆ เป็นต้น ทำให้ผู้เข้าใช้บริการมีความสะดวกสบายเวลาเดินทางทำให้มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออาคารชุด หากอาคารชุดใดมีหรืออยู่ใกล้บริการสาธารณะจะทำให้อาคารชุดดังกล่าวนั้นได้รับความนิยม¹⁵⁷

ตัวอย่างการบริการสาธารณะ

- 1) รถโดยสารประจำทางสาธารณะ (Bus)
- 2) รถไฟฟ้า รถไฟฟ้าใต้ดิน (Sky Train, Subway)
- 3) เรือข้ามฟาก (Ferry)
- 4) ทางด่วน (motorway)
- 5) โรงพยาบาล
- 6) สถานีดับเพลิง
- 7) สถานีตำรวจ
- 8) บริการเก็บขยะ
- 9) ธนาคาร
- 10) สหกรณ์

การบริการสาธารณะต่าง ๆ มีการแบ่งแยกการบริหารจัดการตามการปกครองส่วนท้องถิ่น รวมถึง กรุงเทพมหานคร และเขตปกครองพิเศษพัทยา โดยผู้คนทุกคนต้องมีสิทธิที่จะใช้บริการ อย่างเท่าเทียมกันทุกคน ท้องถิ่นที่มีหน้าที่จะต้องจัดทำบริการสาธารณะให้แก่ ประชาชน โดยมีลักษณะดังนี้¹⁵⁸

- 1) รัฐเข้ามาควบคุมกำกับดูแลกิจกรรมต่าง ๆ
- 2) มีวัตถุประสงค์ในการสนองความต้องการส่วนรวมของประชาชน อำนาจความสะดวกสบายให้กับประชาชนที่ต้องการใช้บริการสาธารณะ

¹⁵⁶ นันทวัฒน์ บรมานันท์. (2555). *มาตรฐานใหม่ของการจัดทำบริการสาธารณะระดับชาติในประเทศไทย*. กรุงเทพฯ: ศาลรัฐธรรมนูญ.

¹⁵⁷ เรื่องเดียวกัน.

¹⁵⁸ วุฒิสภา ตันไชย. อ่างแล้ว เจริญรอดที่ 154.

3) การจัดระเบียบและวิธีดำเนินการบริการสาธารณะ ย่อมแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้เสมอ เพื่อให้เหมาะสมแก่ความจำเป็น และให้เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน

4) มีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

5) เอกชนย่อมมีสิทธิที่จะได้รับประโยชน์จากบริการสาธารณะเท่าเทียมกัน

หลักการให้บริการที่สำคัญ 5¹⁵⁹ ประการ คือ

1) หลักความสอดคล้องกับความต้องการ ของบุคคลเป็นส่วนใหญ่คือประโยชน์และบริการที่องค์การจัดให้ นั้น จะต้องตอบสนองความต้องการของบุคลากรส่วนใหญ่หรือทั้งหมด มิใช่เป็นการจัดการให้แก่บุคคลกลุ่มหนึ่งโดยเฉพาะ ผู้คนทุกคนสามารถใช้บริการได้อย่างเท่าเทียม

2) หลักความสม่ำเสมอ คือการให้บริการนั้น ๆ ต้องดำเนินการไปอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ ไม่สามารถหยุดดำเนินการได้ หากมีการหยุดดำเนินการอาจกระทบต่อประชาชน

3) หลักความเสมอภาค บริการที่จัดตั้งนั้นจะต้องให้แก่ผู้มาใช้บริการทุกคนอย่างสม่ำเสมอ หนึ่งและเท่าเทียมกัน ไม่มีการให้สิทธิพิเศษแก่บุคคลหรือกลุ่มคนใดในลักษณะแตกต่างจากกลุ่มคนอื่น ๆ อย่างเห็นได้ชัด แต่ในความเสมอภาคไม่จำเป็นต้องเท่าเทียมกันในทุกส่วน ตัวอย่างเช่น จัดพื้นที่จอดรถให้กับผู้พิการ จัดให้อยู่บริเวณด้านหน้าและใกล้ทางออกเชื่อมต่อกับระบบสาธารณะ เพื่อความสะดวกสบายในการเข้าออกภายในอาคารชุด

4) หลักความประหยัดค่าใช้จ่ายที่จะต้องใช้ในการบริการจะต้องไม่มากจนเกินกว่าผลที่จะได้รับ ในเรื่องของราคาค่าบริการระบบสาธารณะต้องคำนึงถึงสภาพเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบันด้วย ควรคำนวณจากอัตราค่าแรงขั้นต่ำ ค่าแรงต่อชั่วโมง เพื่อมาคำนวณอัตราค่าโดยสารอย่างเหมาะสม

5) หลักความสะดวกบริการที่จัดให้แก่ผู้รับบริการ จะต้องเป็นไปในลักษณะปฏิบัติง่าย สะดวก ไม่สิ้นเปลืองทรัพยากรมากนัก ทั้งยังไม่เป็นการสร้างภาวะยุ่งยากใจให้แก่ผู้ให้บริการ หรือผู้ให้บริการมากจนเกินไป¹⁶⁰

สรุปจากการทบทวนวรรณกรรมได้ทราบถึงความหมายและประวัติความเป็นมาของอาคารชุด และการจัดให้มีพื้นที่จอดรถผู้เขียนจึงขอสรุป ดังนี้

การพักอาศัยของผู้คนสมัยก่อนยกตัวอย่างสมัยกรุงศรีอยุธยา มักจะอยู่ใกล้กับทางสัญจรไปมาในสมัยนั้น ซึ่งการสัญจรในสมัยดังกล่าว นั้นใช้วิธีการสัญจรทางน้ำเป็นหลักนอกเสียจากใช้น้ำเป็นการสัญจรแล้วนั้นยังสามารถใช้แหล่งน้ำ แม่น้ำลำคลองเป็นที่พักอาศัยและประกอบกิจการของตนโดยการจับปลา เลี้ยงปลา หรือทำประโยชน์ต่อแหล่งน้ำนั้น ๆ บ้านเรือนที่อยู่อาศัยก็จะอาศัยเรือหรือบริเวณชายตลิ่งเป็นที่พักอาศัย ต่อมามีการสร้างเพิง หรือบ้านขึ้นมาบริเวณที่ใช้ผูกเรือ

¹⁵⁹ กุลชน ธนาพงศธร. (2528). *การบริหารงานบุคคล*. นนทบุรี: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช. หน้า 303-304.

¹⁶⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 303-304.

เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยของตน ต่อมาในสมัยปัจจุบันการสัญจรทางน้ำและการค้าขายทางน้ำได้ถูกเข้ามาในรูปแบบของขนส่งสาธารณะมากขึ้นใช้การจราจรทางบกและใช้ถนนเป็นหลักการตั้งถิ่นฐานหรือการสร้างบ้านเรือนก็แตกต่างกันออกไป

กรณีต่างจังหวัด (ไม่ใช่พื้นที่อำเภอเมือง) มีพื้นที่มากมายที่สามารถสร้างสิ่งปลูกสร้างได้ ผู้คนมักมีการปลูกสร้างบ้านเรือนอยู่กันเป็นชุมชนใช้ชีวิตตามวิถีชนบทมีการทำเกษตรกรรมเพื่อหารายได้และเป็นอาชีพ

กรณีต่างจังหวัด (พื้นที่อำเภอเมือง) มีพื้นที่อย่างจำกัดเนื่องจากพื้นที่บริเวณตัวจังหวัดนั้น ๆ การสร้างบ้านเรือนของผู้คนมักสร้างเป็นรูปแบบบ้านจัดสรร อาคารพาณิชย์ เนื่องจากมีพื้นที่อย่างจำกัดราคาพื้นที่ที่ดินก็ย่อมแพงขึ้น เหตุเพราะมีความสะดวกสบายและไม่ไกลจากแหล่งงานอยู่ใกล้กับพื้นที่อุตสาหกรรม ส่วนมากประกอบอาชีพเป็นพนักงาน ลูกจ้างของโรงงานหรือบริษัท

กรณีกรุงเทพมหานครนั้นเป็นแหล่งรวมในภาคธุรกิจทุกรูปแบบเนื่องจากการคมนาคมที่สะดวกสามารถกระจายสินค้าได้รอบด้านรวมเป็นแหล่งรวมของงานในอาชีพต่าง ๆ ที่ดินมีอยู่อย่างจำกัดมากไม่สามารถขยายตัวได้อีกทำให้ราคาที่ดินมีราคาแพงผู้คนที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครเป็นผู้คนที่เดินทางมาจากต่างจังหวัดเพื่อแสวงหาโอกาสที่ดียิ่งกว่าดังนั้นการปลูกสร้างที่พักอาศัยนั้นจึงเป็นไปได้ยากด้วยปัจจัยทางด้านราคาที่ดินที่สูงมากและปัจจัยอื่น ๆ หลายประการทำให้เกิดการจัดสรรที่ดินบางส่วนขายหรือจัดสรรที่ดินเพื่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ อาทิเช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ อาคารชุด เป็นต้นเพื่อจะได้ใช้พื้นที่ให้คุ้มค่าและมีประโยชน์ที่สุด โดยการวิจัยนี้เน้นเพียงศึกษาประเภทอาคารชุดเท่านั้น

อาคารชุดนั้นมีหลากหลายประเภทซึ่งจะจำแนกตามลักษณะการใช้งานก็สามารถจำแนกได้ 5 ประเภท ประเภทแรก อาคารชุดประเภทอยู่อาศัย (Residential Condominium) อาคารชุดประเภทธุรกิจ (Commercial Condominium) อาคารชุดประเภทตากอากาศ (Resort Condominium) อาคารชุดแบบผสม (Mix Condominium) อาคารชุดแบบอุตสาหกรรม (Industrial Condominium) แต่ละประเภทมีความแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับลักษณะการเข้าพักอาศัย หรืออีกแนวคิดหนึ่งได้มีการแบ่งประเภทตามราคาของอาคารชุดนั้น ได้ดังนี้

- 1) Ultimate ราคาตารางเมตรละ 250,000 บาทขึ้นไป
- 2) Super Luxury ราคาตารางเมตรละ 200,000– 250,000 บาท
- 3) Luxury ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 160,000–200,000 บาทต่อตารางเมตร
- 4) High Class ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 120,000–160,000 บาทต่อตารางเมตร
- 5) Upper Class ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 90,000–120,000 บาทต่อตารางเมตร
- 6) Main Class ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 70,000 – 90,000 บาทต่อตารางเมตร

7) Economy ราคาเฉลี่ยอยู่ ระหว่าง 50,000–70,000 บาทต่อตารางเมตร

8) Super Economy ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 30,000 – 50,000 บาทต่อตารางเมตร

ซึ่งอาคารชุดแต่ละราคาก็ย่อมแตกต่างกันมีการบริการที่มากกว่าโครงการปกติอยู่ใกล้ความสะดวกสบายมากกว่าโครงการอาคารชุดอื่น ๆ เมื่อมีการเข้าพักอาศัยในอาคารชุดแล้วนั้นปัจจัยต่อไปที่ขาดไม่ได้คือการมีพื้นที่จอดรถยนต์

การจัดให้มีพื้นที่จอดรถยนต์นั้นมีความสำคัญอย่างมากเนื่องจากการเดินทางในปัจจุบันเน้นความสะดวกสบายโดยใช้รถยนต์ในการสัญจรเป็นหลัก ทั้งการเดินทางไปยังจุดหมายอื่น ๆ หรือเดินทางจากที่พักไปยังที่ทำงาน รวมถึงการขนส่งทางบกซึ่งจำเป็นต้องใช้รถยนต์รับส่งคนเพื่อรับส่งของ

ลักษณะของที่จอดรถ แบ่งออกเป็น 2 แนวคิด ซึ่งแนวคิดแรกได้จำแนกลักษณะของที่จอดรถไว้ตามกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยตราไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 แต่ภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนพื้นที่จอดรถบางประเภทอาคารถูกเปลี่ยนแปลงโดยการแก้ไขเพิ่มเติมในกฎกระทรวงฉบับที่ 64 พ.ศ. 2555 แต่อย่างไรก็ตาม ที่จอดรถภายในอาคารชุดก็ยังไม่ถูกเปลี่ยนแปลงตามสมัยที่เปลี่ยนไปโดยมีการกำหนดไว้ดังเดิม กล่าวคือ ห้องชุด 60 ตารางเมตรจะต้องมีพื้นที่จอดรถ 1 คัน ไม่เพียงพอในสภาพปัจจุบันเป็นอย่างยิ่ง

แนวคิดที่สองใช้หลักแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการวางผังเมือง

- 1) ที่จอดรถสำหรับผู้ทำงานประจำเป็นกิจวัตรในกรุงเทพมหานคร
- 2) ที่จอดรถสำหรับการติดต่อทั่วไปภายในกรุงเทพมหานคร
 - (1) ประเภทจอดในระยะเวลานาน (Long Term Parking)
 - (2) ประเภทจอดในระยะเวลานสั้น (Short Term Parking)
- 3) ที่จอดรถสำหรับผู้พักอาศัยในเมือง

รวมถึงประเภทการจอดแล้วจรรวมอยู่ด้วย ซึ่งพื้นที่จอดรถยนต์แต่ละลักษณะมีความแตกต่างกันกับประเภทการใช้งานและลักษณะอาคารที่แตกต่างกันไป โดยบางจุดในกรุงเทพการติดต่อธุระหรือคุยธุรกิจ ที่จอดรถเป็นสิ่งสำคัญการให้บริการที่จอดรถมีทั้งเก็บค่าบริการและไม่เก็บค่าบริการแล้วแต่เป็นการอำนวยความสะดวกในการใช้บริการของอาคารหรือสถานที่นั้น ๆ มีไว้บริการผู้ที่มาติดต่อ

และแนวคิดของผู้ประกอบการอาคารชุดย่อมตั้งเป้าหมายไว้คือการทำกำไรจากการขายแต่ต้องไม่เอาไรด์เอาเปรียบลูกค้าใส่ใจในสินค้าที่ผลิตมาส่วนมากในมุมมองของผู้ประกอบการมักจะเลือกพื้นที่ที่มีทำเลในการประกอบธุรกิจที่ดียิ่งบริเวณนั้นติดกับระบบสาธารณะอย่างเช่น

รถไฟฟ้าสาธารณะจะถือเป็นทำเลที่ดีมากสำหรับผู้ประกอบการอาคารชุด ด้วยสถานการณ์โควิด-19 จะต้องใช้การประชาสัมพันธ์รวมถึงการจองอาคารชุดต้องหันมาใช้เทคโนโลยีในการประชาสัมพันธ์

ในส่วนแนวคิดของผู้ซื้ออาคารชุดนั้นจะเลือกซื้อจากปัจจัยในหลากหลายด้านแตกต่างกันไปตามกลุ่มลูกค้าโดยภาพรวมแล้วมักเลือกอาคารชุดที่เน้นความสะดวกสบายต่อการเดินทางหรือการประกอบอาชีพเป็นหลัก ก่อนที่จะตัดสินใจเลือกซื้ออาคารชุดจะมีการเปรียบเทียบความคุ้มค่าให้เหมาะสมกับราคาที่ต้องจ่าย อาคารชุดบริเวณแนวรถไฟฟ้า จะได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก ผู้ซื้ออาคารชุดทุกคนต้องการความปลอดภัยในที่พักของตน อีกองค์ประกอบหนึ่งคือทำเลที่ตั้งของอาคารชุดเป็นสิ่งสำคัญ การเพิ่มการอำนวยความสะดวกทำให้ผู้เข้าพักอาศัยเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกมากยิ่งขึ้น อาทิเช่น การเพิ่มจำนวนที่จอดรถยนต์ การขยายระยะเวลาเข้าใช้ส่วนกลางตลอด 24 ชั่วโมง เพิ่มระบบรักษาความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น จะทำให้ผู้ซื้อมีความพึงพอใจที่จะซื้ออาคารชุดมากขึ้น

เมื่อมีการตกลงซื้อขายกันเกิดขึ้นแล้วส่วนมากจะมีการวางเงินมัดจำบางส่วนพร้อมทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด โดยรูปแบบของสัญญานั้นมักเป็นสัญญาสำเร็จรูปไม่ค่อยเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อได้เพิ่มเติมในส่วนของสัญญาเท่าไร และภายหลังต้องไปจดทะเบียน มีการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมชำระค่าห้องชุดในส่วนที่เหลือ

เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเรียบร้อยแล้วผู้พักอาศัยจะได้สิทธิในการใช้ทรัพย์สินต่าง ๆ ของโครงการที่จัดไว้ให้เฉพาะผู้พักอาศัยเท่านั้น ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง อาทิเช่น สระว่ายน้ำ ห้องประชุม ห้องออกกำลังกาย สนามหญ้า เป็นต้น โดยสิทธิในทรัพย์สินนั้นแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทคือ 1) ทรัพย์สินส่วนบุคคล 2) ทรัพย์สินส่วนกลาง

การสร้างพื้นที่จอดรถเพิ่มในอาคารชุดพื้นที่กรุงเทพมหานครนั้นมีการคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและมลพิษต่าง ๆ ที่จะตามมาซึ่งควรให้ชุมชนบริเวณรอบข้างรวมถึงผู้พักอาศัยในอาคารชุดมีส่วนร่วมในการพัฒนาเพิ่มเติมในสิ่งที่ทั้งสองฝ่ายต้องการ โดยมีการรับฟังข้อเสนอแนะของผู้อาศัยอาคารชุดและชุมชน มีการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในอาคารชุดลดการใช้สิ่งของที่ไม่จำเป็น มีการคิดแผนพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อทดแทนไฟฟ้าในบางจุด

ประชาชนมีการรับรู้แผนผังการสร้างอาคารชุดรวมถึงลักษณะที่ตั้งของอาคารชุดนั้น ๆ ได้โดยสามารถตรวจสอบกับหน่วยงานของรัฐ ก่อนที่จะสามารถสร้างอาคารชุดได้นั้นมีการขออนุญาตและสำรวจพื้นที่ ที่แบ่งตามสีและลักษณะอาคารตามกฎหมายผังเมืองจึงจะสามารถสร้างอาคารชุดขึ้นมาได้

โดยเนื้อหาที่ได้ศึกษามาข้างต้นพบว่าพื้นที่จอดรถในอาคารชุดนั้นเป็นสิ่งที่สำคัญอย่างยิ่งต่อทุกธุรกิจเนื่องจากผู้คนใช้รถในการสัญจรบนท้องถนนเป็นจำนวนมากดังนั้นควรมีการออกแบบ

พื้นที่จอดรถในอาคารชุดโดยมีการคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมหรือชุมชนรอบข้างและต้องมีพื้นที่จอดรถอย่างเพียงพอกับสภาพความต้องการของผู้คนในปัจจุบันจะทำให้เศรษฐกิจบริเวณรอบข้างอาคารชุดดีขึ้นและระบบรถไฟฟ้าสาธารณะก็จะมีผู้พักอาศัยอาคารชุดใช้บริการมากยิ่งขึ้น