

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่อง “ความพึงพอใจของนักกีฬาไทยต่อบ้านพักนักกีฬาเอเชียนเกมส์ ครั้งที่ 13 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต” นี้ ได้มีการศึกษาข้อมูลจากเอกสารต่าง ๆ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยมีหัวข้อดังต่อไปนี้

1. ข้อกำหนดเกี่ยวกับหมู่บ้านนักกีฬาในการแข่งขันโอลิมปิกเกมส์และเอเชียนเกมส์
2. คู่มือการขอเป็นเจ้าภาพจัดการแข่งขันกีฬาเพื่อโอลิมปิกเกมส์
3. แนวความคิดเกี่ยวกับการจัดการหมู่บ้านนักกีฬา
4. สรุปผลการจัดการหมู่บ้านนักกีฬาโอลิมปิกเกมส์ เมืองแอตแลนต้า ประเทศสหรัฐอเมริกา
5. สรุปผลการจัดการหมู่บ้านนักกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 12 เมืองฮิโรชิมา ประเทศญี่ปุ่น
6. สรุปผลการจัดการหมู่บ้านนักกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 13 ที่กรุงเทพมหานคร
7. มาตรฐานคุณภาพหอพัก
8. รายงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
9. ความคิดเห็นของผู้ที่เกี่ยวข้อง

1. ข้อกำหนดเกี่ยวกับหมู่บ้านนักกีฬาในการแข่งขันโอลิมปิกเกมส์และเอเชียนเกมส์

1.1 คณะกรรมการโอลิมปิกสากล (The International Olympic Committee หรือ IOC) ซึ่งเป็นองค์การสูงสุดของขบวนการโอลิมปิก (The Olympic Games, 1982 : 55) ได้กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับหมู่บ้านนักกีฬา ข้อที่ 42. ว่า

1. มีวัตถุประสงค์ในการให้ผู้แข่งขันทั้งหมด, เจ้าหน้าที่ทีม และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทีมอยู่รวมกันในที่เดียวกัน โดยที่คณะกรรมการจัดการแข่งขันกีฬาโอลิมปิก (The Organizing Committees of the Olympic Games หรือ OCOGs) จะต้องจัดหาหมู่บ้านสำหรับช่วงเวลาหนึ่ง ในระหว่างการแข่งขันกีฬาโอลิมปิก ซึ่งเริ่มต้นอย่างน้อยที่สุด 2 สัปดาห์
2. กำหนดให้เจ้าหน้าที่ทีมและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทีม จะต้องพักอาศัยในหมู่บ้านโอลิมปิก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการเข้าแข่งขันกีฬา

3. คณะกรรมการโอลิมปิกสากล กำหนดให้คณะกรรมการจัดการแข่งขันจัดหาที่พักอาศัย, การบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกให้เหมาะสม ดูรายละเอียดได้ใน "หนังสือแนะนำหมู่บ้านนักกีฬาโอลิมปิก"
4. คณะกรรมการจัดการแข่งขัน จะรายงานค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ถึงประธานจัดการแข่งขันกีฬาเกี่ยวกับค่าเช่าที่พักสำหรับผู้แข่งขัน, เจ้าหน้าที่ทีม และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทีมในหมู่บ้านนักกีฬาโอลิมปิก นอกจากนี้ยังรวมถึงที่พักอื่น ๆ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทางในท้องถิ่น

1.2 สภาโอลิมปิกแห่งเอเชีย The Olympic Council of Asia หรือ OCA ได้กำหนดธรรมนูญและกฎข้อบังคับ เกี่ยวกับหมู่บ้านนักกีฬา (Constitution and Rules, 1982 : 77) ว่า

1. คณะกรรมการจัดการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ สามารถจัดหาหมู่บ้านนักกีฬา โดยแยกการอยู่อาศัยเป็น ชาย และ หญิง นอกจากนี้ ผู้แข่งขัน และ ผู้ติดตาม สามารถอยู่ร่วมกันโดยเสียค่าใช้จ่ายในราคาต่ำ
2. การจัดหาที่อยู่อาศัย สามารถจัดหาให้กรรมการ, ผู้เกี่ยวข้อง, นายตรวจ และผู้รักษาเวลา เป็นต้น โดยที่องค์กรต่างประเทศ และคณะกรรมการบริหาร เป็นผู้กำหนดที่อยู่อาศัย ภายใต้คณะกรรมการบริหารระดับสูง

2. คู่มือการขอเป็นเจ้าภาพจัดการแข่งขันกีฬาเพื่อโอลิมปิกเกมส์

คณะกรรมการโอลิมปิกสากล (IOC) ได้กำหนดคู่มือการขอเป็นเจ้าภาพจัดการแข่งขันกีฬาโอลิมปิก (Manual for Candidate Cities for The Games of the Olympiad, 1982: 5) เพื่อให้ประเทศต่าง ๆ ที่สมัครขอเป็นเจ้าภาพจัดการแข่งขัน จะต้องปฏิบัติตามและเป็นแนวทางในการวางแผนการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ในเรื่องของหมู่บ้านนักกีฬาได้กำหนดรายละเอียดไว้ 10 ข้อ ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 1. และมีหัวข้อเรื่องที่สำคัญ ๆ 19 เรื่อง ได้แก่ ลักษณะทั่วไปของเมืองเจ้าภาพระดับภูมิภาค และระดับชาติ, ประเด็นด้านกฎหมาย, วิธีการทางศุลกากรและการตรวจคนเข้าเมือง, การป้องกันสิ่งแวดล้อม, สภาพอากาศและสิ่งแวดล้อม, ความปลอดภัย, การบริการด้านการแพทย์/อนามัย, โปรแกรมการแข่งขันกีฬาโอลิมปิกเกมส์ ครั้งที่ 28, การจัดการองค์การกีฬาทั่วไป, กีฬา, หมู่บ้านโอลิมปิก, ที่พัก, โอลิมปิกนิคม/วัฒนธรรม, การขนส่ง, เทคโนโลยี, สื่อมวลชน, การเงิน, การตลาด และการประกัน ในที่นี้จะสรุปประเด็นสำคัญเกี่ยวกับหัวข้อความปลอดภัย ที่พัก และการขนส่ง ดังนี้

2.1 ความปลอดภัย

- กำหนดขั้นตอนการดำเนินงานเกี่ยวกับการเข้า/ออกของอุปกรณ์พิเศษ
- การวางแผนความปลอดภัยเกี่ยวกับการบริการสาธารณะที่สำคัญ
- การวางแผนความปลอดภัย โดยว่าจ้างมืออาชีพจากภาครัฐและเอกชนควบคู่ไปกับการใช้อาสาสมัคร เพื่อให้เกิดความแน่ใจว่าทางการมีบุคลากรด้านความปลอดภัยเพียงพอที่จะอุทิศเวลาและดูแลสถานที่
- การวางแผนความปลอดภัยทั่ว ๆ ไปเกี่ยวกับเกมส์ พร้อมทั้งให้เห็นถึงชนิด ความปลอดภัย และบทบาทขององค์กรของรัฐและเอกชนควบคู่ไปกับการแสดงระดับการประสานงาน
- ต้องจัดหาลูกข่ายระดับชาติ ภูมิภาค และท้องถิ่น มารับรองว่าข้อเสนอต่าง ๆ ดังกล่าวจะปฏิบัติให้เกิดความสงบเรียบร้อยและการบริการจัดการอย่างมีระเบียบวินัย

2.2 ที่พัก

คณะกรรมการโอลิมปิก (The Olympic Committee for the Olympic Games หรือ OCOG) จะเป็นผู้จัดหาห้อง เตียง ในราคาที่เหมาะสมให้กับกลุ่มต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- 2.2.1 นักกีฬาและเจ้าหน้าที่ จะพักอยู่ในหมู่บ้านโอลิมปิก โดย OCOG จะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในเรื่องที่พักและอาหารเองทั้งหมด นอกจากนี้ประเภทที่พักควรอยู่ในระดับกลางถึงระดับสูง (2 คนต่อ 1 ห้อง พร้อมห้องอาบน้ำหรือฝักบัว) ทั้งห้องคู่และห้องเดี่ยวตามหลักเกณฑ์ของ OCOG
- 2.2.2 คณะกรรมการโอลิมปิกระหว่างประเทศ (IOC), สหพันธ์กีฬานานาชาติ (IFs) และคณะกรรมการโอลิมปิกแห่งชาติ (NOC) ให้พักอยู่ในโรงแรม หรือโรงแรมที่คณะกรรมการบริหาร IOC ระบุ ส่วนจำนวนห้องจะจัดไว้ทั้งหมด 1,200 ห้อง
- 2.2.3 ตูลาการและผู้ตัดสิน ให้พักอยู่ในโรงแรมใกล้สนามแข่งขันกีฬาที่ตนเองรับผิดชอบ หรือจะอยู่ในหมู่บ้านนักกีฬา หากตูลาการและผู้ตัดสินมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการโอลิมปิกเกมส์ด้วย ประเภทที่พักควรอยู่ในระดับกลางถึงระดับสูง (2 คนต่อ 1 ห้อง พร้อมห้องอาบน้ำหรือฝักบัว) ส่วนค่าใช้จ่าย OCOG จะเป็นผู้รับผิดชอบ โดยต้องจัดเตียงไว้ 1,600 เตียง ทั้งห้องคู่และห้องเดี่ยวตามหลักเกณฑ์ของ OCOG
- 2.2.4 สื่อมวลชน ให้พักที่โรงแรมในประเภทและราคาต่าง ๆ กัน หรือในหมู่บ้านสื่อมวลชน หรือหมู่บ้านอื่น ๆ ส่วนจำนวนห้องควรจัดไว้ประมาณ 15,000 ห้อง โดยร้อยละ 80 เป็นห้องเดี่ยว และอีกร้อยละ 20 เป็นห้องคู่

2.2.5 ผู้ให้การอุปถัมภ์ ให้พักในโรงแรมระดับสูง ควรจัดห้องไว้ 4,000-5,000 ห้อง

2.2.6 อาสาสมัครและเจ้าหน้าที่ OCOG จะเป็นผู้จัดหาที่พักให้ โดยบุคคลเหล่านี้มิได้มี ภูมิลำเนาอยู่ในภูมิภาคนั้น

2.3 การขนส่ง

ให้บอกระยะเวลาทางระหว่างหมู่บ้านนักกีฬาถึงสถานที่แข่งขันต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- ระยะเวลาเป็นกิโลเมตร
- เวลาที่ใช้ในการเดินทางโดยรถยนต์ (ไม่ควรเกิน 10 นาที)
- ระบุจำนวนรถโดยสารประจำทาง มินิบัส รถยนต์ และยานพาหนะอื่น ๆ ที่จะนำมาใช้ บริการให้กับผู้เกี่ยวข้องกับการแข่งขันกีฬา

นอกจากนี้ประเทศที่จะสมัครเป็นเจ้าภาพจัดการแข่งขัน สามารถศึกษาคู่มือแนะนำหมู่บ้าน นักกีฬาจากเอกสารที่เจ้าภาพจัดการแข่งขันครั้งก่อน ๆ ได้

3. แนวความคิดเกี่ยวกับการจัดการหมู่บ้านนักกีฬา

3.1 โปรแกรมการออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกในหมู่บ้านนักกีฬา (Design Program for Athlete Village, 1995: 4)

กลุ่มบริษัทที่ปรึกษา ประกอบด้วย บริษัทวิศวกรที่ปรึกษา 4 บริษัท คือ บริษัทวิศวกรที่ปรึกษา ต่อตระกูล ยมนาและคณะ จำกัด, บริษัท วิศวกรที่ปรึกษา อาร์ เค วี จำกัด, บริษัท ที่ปรึกษา คีน จำกัด, บริษัท ทีม คอนซัลติ้ง เอนจิเนียร์ จำกัด หรือเรียกย่อว่าบริษัท TRKT ได้กำหนด แนวความคิดในการออกแบบที่สำคัญ ๆ ดังนี้

1. จะต้องสื่อถึงการแข่งขันกีฬาระดับทวีป ซึ่งรูปแบบจะต้องแสดงถึงเทคโนโลยีสมัยใหม่ การใช้วัสดุในการก่อสร้าง เทคนิคในการก่อสร้าง รวมถึงระบบคมนาคม และการสื่อสาร
2. ต้องสอดคล้องกับพื้นที่ตั้งนั้น คือ สภาพทำเลที่ตั้งของศูนย์การแข่งขันฯ ซึ่งอยู่ในพื้นที่ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ที่มีอาคารเดิมของมหาวิทยาลัย โดยมีรูปลักษณ์ที่สอดคล้องกับรูปแบบสถาปัตยกรรมเดิมของศูนย์รังสิต รวมถึงสภาพพื้นที่ที่เป็นที่ลุ่ม เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ใช้ในการทำนาเดิม ทำให้มีสภาพเป็นคลองโดยรอบพื้นที่
3. จะต้องคำนึงถึงการใช้งานในภายหลัง เนื่องจากการออกแบบจะต้องออกแบบเพื่อสำหรับการใช้งานของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ หลังจากการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์เสร็จสิ้น

4. ที่พักอาศัยของนักกีฬาที่สร้างขึ้นใหม่ ต้องมีเตียง 10,000 เตียง ซึ่งประกอบด้วยห้องพัก 2 แบบ คือ ห้องพักเดี่ยวขนาด 35 ตรม. ให้นักกีฬาพักอาศัยได้ 2 คน ต่อ 1 ห้อง, ห้องพักคู่พักได้ 4 คน

ทั้งนี้ในการกำหนดแนวคิดในการออกแบบ จะต้องอยู่ในกรอบในการดำเนินงานตามผังแม่บทของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต เพื่อใช้ในการออกแบบการควบคุมงาน การจัดการ และการก่อสร้าง ให้อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน

3.2 ผังแม่บท (Master Plan) ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต (รายงานสรุปผลการดำเนินงานของบริษัท TRKT, 2542 : 128) บริษัท TRKT ได้นำเสนอต่อกระทรวงการคลังในเดือนกุมภาพันธ์ 2539 โดยมีเป้าหมายและแนวทาง ดังนี้

1. เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในการใช้ประโยชน์ที่ดินภายหลังการแข่งขัน
2. เพื่อเป็นแนวทางในการจัดการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 13 ให้สอดคล้องกับการใช้ที่ดิน (Land Use) และกิจกรรมของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
3. เพื่อให้สามารถจัดการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 13 ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด
4. เพื่อเป็นก้าวต่อไปของ Olympic Games
5. เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของความทรงจำ ในการจัดการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 13 ที่กรุงเทพฯ ประเทศไทย

Master Plan นี้ได้มีการพัฒนามาจากแหล่งต่าง ๆ คือ ผังแม่บทของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดย ดร.สุเมธ ชุมสาย ณ อยุธยา, ผังแม่บทเสนอทบทวนปรับปรุง เพื่อรองรับการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 13 โดยกองวางแผนงานมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เมษายน 2538, และการระดมความคิดเห็นความต้องการของคณะอนุกรรมการจัดซื้อจัดจ้างกระทรวงการคลัง

4. สรุปผลการจัดการหมู่บ้านนักกีฬาโอลิมปิกเกมส์ เมืองแอตแลนต้า ประเทศสหรัฐอเมริกา

4.1 แนวความคิดเกี่ยวกับหมู่บ้านนักกีฬา (Architectural Programming and Planning of the 1996 Centennial Olympic Games, 1992: 2.4)

มีเป้าหมายโดยคำนึงถึง ที่ตั้งของที่พักอาศัย, จำนวนคนพักอาศัย, กิจกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง, งบประมาณค่าก่อสร้าง, คุณภาพของการก่อสร้างที่ดีในต้นทุนการดำเนินงานที่เหมาะสม

ทั้งนี้เพื่อให้นักกีฬาและผู้เกี่ยวข้องกับการแข่งขันกีฬาได้รับความปลอดภัย, ความเป็นส่วนตัว, ความสะดวกสบาย, สภาพแวดล้อมและบรรยากาศที่ดี, ความสนุกสนานในระหว่างการพักอาศัยในหมู่บ้านนักกีฬา นอกจากนี้จะต้องได้รับความสะดวกในการเดินทางเพื่อไปแข่งขันกีฬาที่รวดเร็ว และมีบริการอาหารที่จัดส่งภายในเวลา 15 นาที หรือน้อยกว่าในระหว่างการแข่งขันกีฬา

4.2 ที่ตั้งหมู่บ้านนักกีฬา และประโยชน์ใช้สอยภายหลังการแข่งขัน

ตั้งอยู่ที่ทิศตะวันตกเฉียงเหนือของเมืองแอตแลนต้า ภายในมหาวิทยาลัยจอร์เจีย ซึ่งมีเนื้อที่ 366 เอเคอร์ สำหรับหมู่บ้านนักกีฬาจะมีเนื้อที่ 50 เอเคอร์ ภายในประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาทิเช่น ที่พักอาศัย, ศูนย์รักษาความปลอดภัย, ลานวัฒนธรรมและลานธง, สำนักงานบริการชั่วคราว NOC Services, โพลีคลินิค, ศูนย์ข้อมูลข่าวสารทางกีฬา, สำนักงานบริหาร NOC, สำนักงานหมู่บ้านนักกีฬา เป็นต้น ทั้งนี้ภายหลังการแข่งขันจะใช้เป็นหอพักนักศึกษา

5. สรุปผลการจัดการหมู่บ้านนักกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 12 เมืองฮิโรชิมา ประเทศญี่ปุ่น

5.1 แนวความคิดเกี่ยวกับหมู่บ้านนักกีฬา (Athletes Village, 1994:163-164)

ในปี พ.ศ.2534 คณะกรรมการจัดการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ (The Hiroshima Asian Games Organizing Committee หรือ HAGOC) ได้วางแผนจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และการจัดการหมู่บ้านนักกีฬา โดยการเช่าแฟลตที่เสร็จสมบูรณ์ครั้งหนึ่ง จากบริษัทเอกชนซึ่งมีที่ดินอยู่ในตำบล "ไซฟู-ชินโต" เพื่อเสนอแนวคิดพัฒนาหมู่บ้านนักกีฬา และการจัดหาเครื่องตกแต่งชั่วคราวให้กับหมู่บ้านนักกีฬาโดยเฉพาะ โดยคำนึงถึงความปลอดภัย, ความสะดวกสบายของนักกีฬาและเจ้าหน้าที่ในการแข่งขันกีฬาประมาณ 7,000 คน ในระยะเวลา 32 วัน และคำนึงถึงการจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่จะต้องมีภายในเนื้อที่ใช้สอยขนาด 20,000 ตารางเมตร ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

6. สรุปผลการจัดการหมู่บ้านนักกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 13 ที่กรุงเทพมหานคร

6.1 ระยะเวลาเปิดหมู่บ้าน (Outline Of the Athletes Village, 1998 : 5)

หมู่บ้านนักกีฬาเปิดทำการเป็นเวลาทั้งสิ้น 23 วัน เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 - 23 ธันวาคม 2541 ที่กรุงเทพฯ มีอุณหภูมิเฉลี่ยประมาณ 28 องศาเซลเซียส ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สบายที่สุดในรอบปี

6.2 สิ่งอำนวยความสะดวก

หมู่บ้านนักกีฬาดังอยู่บนเนื้อที่ประมาณ 100 ไร่ แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนที่พักอาศัย, ส่วนนานาชาติ และส่วนสาธารณะ

ส่วนที่พักอาศัยและส่วนนานาชาติ มีรั้วล้อมรอบแยกส่วนจากบริเวณอื่น ๆ เพื่อเป็นการรักษาความปลอดภัยระดับหนึ่ง

6.2.1 ส่วนที่พักอาศัย

ส่วนที่พักอาศัยมีห้องพักจำนวนทั้งสิ้น 5,000 ห้อง อยู่ในอาคารต่าง ๆ ที่สร้างขึ้นใหม่ จำนวน 25 อาคาร ซึ่งมีขนาดต่าง ๆ กัน ตั้งแต่ 4 ชั้น ถึง 14 ชั้น

6.2.1.1 ห้องพัก

ห้องพักแบ่งออกเป็น ห้องพัก 1 ห้องนอน และห้องพัก 2 ห้องนอน พักได้ห้องละ 2 คน ภายในห้องนอน มีห้องน้ำพร้อมสุขภัณฑ์ ประกอบด้วย ผักบัว, อ่างล้างหน้า และเครื่องทำน้ำอุ่นทุกห้อง เฟอร์นิเจอร์ในห้องประกอบด้วย เตียงนอน และเครื่องนอนครบชุด, ตู้เสื้อผ้า, โคมไฟ, ราวตากเสื้อผ้า, กระจกแต่งตัว และโต๊ะเขียนหนังสือ สำหรับผู้พักแต่ละคน

6.2.1.2 สำนักงานบริการชั่วคราว (NOC Service Center หรือ NOC)

NOC ของแต่ละชาติได้ถูกจัดเตรียมไว้พร้อมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สื่อสารต่าง ๆ โทรศัพท์สำนักงานละ 1 เครื่อง (สามารถขอสายเพิ่มได้ตามต้องการ โดยจะต้องเสียค่าใช้จ่ายเอง) ห้องพยาบาลและห้องเก็บของ ในแต่ละ NOC

การให้บริการทำความสะอาดภายในอาคารของเขตที่พักอาศัยนี้ อยู่ในความดูแลของสถาบันราชภัฏสวนดุสิต ซึ่งให้บริการ ดังนี้

1. ทำความสะอาดภายในและภายนอกห้องพักทุกวัน
2. เปลี่ยนผ้าปูที่นอน, ปลอกหมอน, ผ้าเช็ดเท้าภายในห้องน้ำทุก 3 วัน (ผ้าเช็ดตัวนักกีฬาต้องดูแลซักรีดเอง และให้เป็นของใช้ส่วนตัว)

3. บริการน้ำดื่ม, สบู่, แชมพูสระผม และอื่น ๆ ทุกวันหรือตามความต้องการของผู้พักอาศัย

6.2.2 ส่วนนานาชาติ ประกอบด้วย

ห้องอาหารขนาด 3,000 ที่นั่ง, ศูนย์บริการนักกีฬา, ศูนย์บริการ NOC, ศูนย์บริการทางการแพทย์และสุขภาพ, ห้องสวดมนต์, ลานธงและศูนย์ปฏิบัติงานการขนส่ง

6.2.3 ส่วนสาธารณะ ประกอบด้วย

6.2.3.1 ศูนย์ออกบัตรประจำตัว (Accreditation Card หรือ AD CARD) ศูนย์บริการ NOC ทำหน้าที่ออกบัตร AD CARD ให้แก่นักกีฬาและผู้เกี่ยวข้องที่เข้าพักอาศัยภายในหมู่บ้าน

6.2.3.2 ศูนย์ประสานงานการขนส่ง ตั้งอยู่ใกล้กับอาคารบริการนักกีฬา (อาคารโรงเรียนอนุบาล) เป็นสถานที่ที่ที่พักของนักกีฬา และพนักงานขับรถก่อนเดินทางไปแข่งขัน หรือฝึกซ้อมกีฬานอกสถานที่ การให้บริการด้านการขนส่งแก่นักกีฬาและเจ้าหน้าที่นั้น ขึ้นอยู่กับจำนวนนักกีฬา โดยปกติแล้วจะใช้รถโดยสารขนาด 42 ที่นั่ง การใช้รถจะต้องปฏิบัติตามตารางเวลาการเดินทางซึ่งได้ประมาณเวลาให้นักกีฬาสามารถไปถึงสนามแข่งขันได้ก่อนเวลาแข่งขัน 45 นาที - 2 ชั่วโมง และจะรับกลับภายหลังการแข่งขันประมาณ 30 นาที ส่วนการเดินทางไปฝึกซ้อมจะเผื่อเวลาไว้ประมาณ 1 ชั่วโมง ทั้งก่อนการซ้อมและภายหลังการซ้อม

ภายในหมู่บ้านนักกีฬา มีรถสามล้อเครื่องบริการสามารถนั่งได้ 8-10 คน และหัวหน้านักกีฬาสามารถขอยืมรถดังกล่าว เพื่อใช้ขับขี่ภายในหมู่บ้านด้วยตนเองได้ โดยต้องมีการจองล่วงหน้าภายในศูนย์กีฬา มีรถบัสนักกีฬาส่งตลอดเวลา และออกรถทุก 10 - 15 นาที โดยมีการกำหนดเส้นทางรถ และการจอดตามจุดต่าง ๆ อย่างชัดเจน รายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับรายการการเดินทางสามารถขอได้จากสำนักงานศูนย์บริการ การขนส่งโดยตรง

6.2.3.3 การรักษาความปลอดภัย ตั้งอยู่ที่ อาคารสวนญี่ปุ่น ในบริเวณเดียวกับที่ทำการของคณะกรรมการจัดการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 13 ที่กรุงเทพมหานคร (The 13th Bangkok Asian Games Organizing Committee หรือ BAGOC) การรักษาความปลอดภัยอยู่ในความดูแลของเจ้าหน้าที่ตำรวจ, ทหาร และบริษัทยามที่ได้รับบริการว่าจ้าง การรักษาความปลอดภัยภายในหมู่บ้าน ซึ่งเน้นในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. การป้องกัน และบรรเทาภัยจากอัคคีภัย
2. การป้องกัน และการปฏิบัติการณ์ก่อวินาศกรรม และการก่อการร้าย
3. การป้องกัน และการปฏิบัติการณ์ ในกรณีการก่อการจลาจล

ภายในบริเวณส่วนที่พักอาศัย ได้มีการรักษาความปลอดภัยอย่างเข้มงวดตลอด 24 ชั่วโมง โดยเจ้าหน้าที่ทุกฝ่าย ผู้ที่ไม่มีบัตรประจำตัวจะไม่สามารถอนุญาตให้เข้าไปภายในหมู่บ้านนักกีฬาโดยเด็ดขาด ยกเว้น ผู้ที่มีบัตร Day Pass เท่านั้น

6.3 การบริการต่าง ๆ

หมู่บ้านนักกีฬา ได้จัดให้มีบริการต่าง ๆ เพื่อนักกีฬา และเจ้าหน้าที่ของ NOC ต่าง ๆ ให้ได้รับความสะดวกสบาย ดังนี้ :

6.3.1 การบริการทั่วไป

6.3.1.1 ที่พักอาศัย

- ก) นอกจากอุปกรณ์ที่กล่าวถึงในข้อ 4.2.1.1 แล้ว ยังมีผ้าเช็ดตัวให้ท่านละ 1 ผืน ส่วนเครื่องใช้ในห้องน้ำบางอย่างจัดเปลี่ยนให้ทุกวัน
- ข) ให้บริการทำความสะอาดห้องพักทุกวัน และเปลี่ยนผ้าปูที่นอนทุก 3 วัน
- ค) กระแสไฟฟ้าในประเทศไทยใช้ระบบ 220 โวลต์, 50 เฮิรตซ์, ใช้ปลั๊กสามขา (ชนิดที่มีสายดินหนึ่งขา)

6.3.1.2 อาหาร

จัดบริการ โดยบริษัท การบินไทย จำกัด ตามหลักการดังนี้ :

- ก) การจัดเคาน์เตอร์อาหาร จัดเป็นเคาน์เตอร์อาหารร้อน จำนวน 10 จุด ซึ่งทุกรายการปรุงจากอาหารที่เป็นอินเตอร์เนชั่นแนล ฮาลาล, จุดบริการถ้วยเตี้ยวหมู 2 จุด เป็นต้น
- ข) ประเภทของอาหาร ประกอบด้วย อาหารหลายประเภท เช่น ไทย, จีน, อินเดีย, มุสลิม, ยุโรป, อินเดีย และมังสะวิวัติ
- ค) เวลาในการบริการ เปิดบริการตลอด 24 ชั่วโมง

6.3.2 การบริการในศูนย์บริการ NOC

คณะกรรมการจัดงานได้จัดอาคาร 3 ชั้น เพื่อเป็นสถานที่อำนวยความสะดวกให้นักกีฬา และเจ้าหน้าที่ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับศูนย์บริการต่าง ๆ และสถานที่ตั้ง ดังนี้ :

ชั้น 1 ศูนย์บริการทางการแพทย์ 24 ชั่วโมง, แผนกต้อนรับแขกวี.ไอ.พี., สำนักงานผู้อำนวยการหมู่บ้าน และรองผู้อำนวยการหมู่บ้าน, แผนกต้อนรับ, ศูนย์ข้อมูลข่าวสารกีฬา

ชั้น 2 ศูนย์บริการทางการแพทย์, สำนักงานเลขานุการสำหรับ NOC, ศูนย์บริการด้านภาษาและล่าม, ศูนย์ซังน้ำหนักและชามน้ำหนัก, ห้องประชุมย่อย (จำนวน 3 ห้อง), สำนักงานฝ่ายการเงิน, สำนักงานหมู่บ้านนักกีฬา

ชั้น 3 ศูนย์บริการทางการแพทย์, ห้องสวดมนต์ของศาสนาคริสต์นิกายคาทอลิก, ไปเตสแตนท์, มุสลิม และพุทธ

6.3.3 การบริการในศูนย์บริการนักกีฬา

ศูนย์บริการนักกีฬา ประกอบด้วย อาคาร 2 ชั้น 1 อาคาร โดยมีรายละเอียดการให้บริการ และสถานที่ตั้ง ดังต่อไปนี้

ชั้น 1 พื้นที่จัดการแสดงสินค้าของผู้ให้การสนับสนุนการแข่งขัน, ห้องออกกำลังกาย, ร้านขายของเบ็ดเตล็ด, โกดัก, ที่ทำการไปรษณีย์ (จำหน่ายแสตมป์ และบริการไปรษณีย์ทั้งภายในและภายนอกประเทศ), โรงภาพยนตร์ เป็นต้น

ชั้น 2 ห้องคาราโอเกะ, ห้องสไนเกอร์, ห้องวีดีโอเกมส์, ห้องอ่านหนังสือ, ห้องดูทีวี และสำนักงานบริหารของ NOC

6.4 โปรแกรมการแลกเปลี่ยนสัมพันธภาพ

เพื่อให้ นักกีฬาและเจ้าหน้าที่สนุกสนาน และได้บรรยากาศของการพักผ่อนหย่อนใจได้อย่างเต็มที่และเพื่อสนับสนุนการแลกเปลี่ยนวัฒนธรรมระหว่างนักกีฬา, เจ้าหน้าที่

6.5 การรักษาความปลอดภัย

ส่วนที่พักอาศัยและส่วนนันทนาการ ในหมู่บ้านนักกีฬาเป็นเขตห้ามบุคคลภายนอกเข้า โดยจัดให้มีรั้วกันทั้งสองโซน การเข้าไปในพื้นที่ทั้งสองต้องแสดง AD CARD และจัดให้มีการตรวจกระเป๋าและสัมภาระที่จะนำเข้าไปยังพื้นที่ทั้งสอง นอกจากนี้ในหมู่บ้านนักกีฬาและพื้นที่รอบ ๆ จะถูกตรวจตราโดยพนักงานรักษาความปลอดภัย เพื่อรับประกันในความปลอดภัย

6.6 การคมนาคมขนส่งนักกีฬา

ในระหว่างที่พักอยู่ในหมู่บ้านนักกีฬา จะมีรถรับส่งตามตารางการแข่งขัน และตารางการฝึกซ้อม ส่วนการบริการรถยนต์พร้อมคนขับอาจจะจัดให้ใช้เป็นกรณีพิเศษตามความจำเป็น

และขึ้นอยู่กับปริมาณตัวแทนของชาตินั้น ก่อนการแข่งขันจะแจกหนังสือคู่มือการแนะนำ (Guide Book) เกี่ยวกับการรับ-ส่ง ซึ่งจะระบุรายละเอียดต่าง ๆ เพิ่มเติม

7. มาตรฐานคุณภาพหอพัก

เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้ ไม่สามารถหาข้อมูลมาตรฐานบ้านพักนักศึกษาได้ประกอบกับ ลักษณะบ้านพักเป็นอพาร์ทเมนท์ ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้ยึดวัตถุประสงค์หลังการแข่งขันกีฬา โดยใช้ มาตรฐานของหอพักนักศึกษาเป็นเกณฑ์ในการเปรียบเทียบ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

ในการก่อสร้างอาคารสำหรับเป็นที่พักอาศัย ผู้เป็นเจ้าของอาคารต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ทางราชการให้ใช้บังคับ โดยมีข้อกำหนดที่สำคัญ ๆ ดังนี้

1. ข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครเรื่อง “การควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522” ซึ่งทำการกำหนดเกี่ยวกับการสร้างอาคารพักอาศัย ไว้ดังนี้คือ

- 1.1 ให้ขนาดของห้องที่ใช้พักอาศัยในอาคาร ต้องมีส่วนกว้างหรือยาวไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และพื้นที่รวมของห้องพักต้องไม่ต่ำกว่า 9.0 ตารางเมตร
- 1.2 ในห้องพักต้องมีขนาดของประตู และหน้าต่างมีพื้นที่รวมกันแล้วต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้องพัก ทั้งนี้ไม่นับรวมกับประตูและหน้าต่างที่ติดต่อกับห้องอื่น
- 1.3 ช่องทางเดินภายในอาคารต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 1.0 เมตร และต้องไม่มีเสากีดขวางให้ขนาดเล็กลงกว่านี้ รวมทั้งต้องให้มีแสงสว่างมากพอที่จะมองเห็นได้ชัดเจน
- 1.4 ห้องส้วมต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 0.9 ตารางเมตร และถ้าเป็นห้องอาบน้ำด้วย ต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 1.50 ตารางเมตร และต้องมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ของห้องส้วม หรือมีพัดลมระบายอากาศ
- 1.5 อาคารที่ปลูกสร้างสูงเกิน 7 ชั้น ให้มีคาดฟ้าเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศตามสภาพที่เหมาะสม
- 1.6 ต้องมีป้ายเรืองแสง หรือเครื่องหมายไฟแสงสว่างด้วยไฟสำรองฉุกเฉินบอกทางออกสู่บันไดหนีไฟ ติดตั้งเป็นระยะตามทางเดิน และบริเวณหน้าทางออกสู่บันไดหนีไฟ ทางออกจากบันไดหนีไฟสู่ภายนอกอาคาร หรือชั้นที่มีทาง

หนีไฟได้ปลอดภัยต่อเนื่อง ให้ติดตั้งป้ายที่มีแสงสว่างข้อความ "ทางออก" หรือเครื่องหมายที่มีแสงสว่างแสดงว่าเป็นทางออกให้ชัดเจน

2. ในกรณีที่กำลังก่อสร้างเป็นอาคารที่พักอาศัย ประเภทหอพัก ต้องเพิ่มการปฏิบัติตามกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 1 (พ.ศ.2507) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ซึ่งกำหนดว่า ห้องพักอาศัยที่เป็นห้องนอนต้องมีขนาดความจุของอากาศไม่น้อยกว่า 9.0 ลูกบาศก์เมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน แต่ถ้าผู้พักอาศัยมีอายุต่ำกว่า 10 ปีให้นับผู้พัก 2 คนเป็น 1 คน

3. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งได้กำหนดพื้นที่ภายในอาคารไว้ดังนี้คือ

4. อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร
5. ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร
6. ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังนี้

ประเภทอาคาร	ความกว้าง
1. อาคารอยู่อาศัย	1.00 เมตร
2. อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ	1.50 เมตร

ข. การจัดทำหอพัก (มาตรา 9)

อย่างน้อยต้องมีห้องนอน ห้องต้อนรับผู้เยี่ยมเยียน ห้องอาหาร ห้องน้ำและห้องส้วม ซึ่งมีสภาพถูกสุขลักษณะตามที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 1 (พ.ศ.2508) ออกตามความในพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2508 คือ

1. มีช่องแสงสว่างและช่องระบายอากาศถ่ายเทได้สะดวก
2. ห้องนอนมีขนาดความจุอากาศไม่น้อยกว่า 9 ลูกบาศก์เมตรต่อผู้พัก 1 คน ผู้พักที่อายุต่ำกว่า 12 ปี สองคนให้นับเป็น 1 คน
3. ห้องอาหารต้องมีเนื้อที่ของพื้นห้องไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร
4. ห้องรับแขกมีเนื้อที่ของพื้นห้องไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร
5. ห้องน้ำต้องมีพื้นห้องซึ่งไม่ดูดซึมน้ำจากใต้พื้นและไม่มีน้ำขัง
6. ห้องส้วมต้องมีส้วมแบบส้วมซึม พื้นห้องไม่ดูดซึมน้ำจากใต้พื้นและไม่มีน้ำขัง

ค. การกำหนดเนื้อที่ในส่วนต่าง ๆ ของหอพัก

การกำหนดพื้นที่ใช้สอยของหอพัก (พันเลิศ ธีญญสิริ, 2537:14) มีด้วยกันหลายมาตรฐาน ซึ่งขึ้นอยู่กับความสะดวกสบายที่จะจัดให้กับหอพักแต่ละชนิด ตารางข้างล่างนี้เป็นตัวอย่างการใช้เนื้อที่ของหอพักในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงความเป็นจริงมากกว่าขนาดมาตรฐานที่ใช้ในต่างประเทศ

รายการ	เนื้อที่ (ตารางเมตร/คน)
ห้องพักนักศึกษาระดับปริญญาตรี	7.0
ห้องพักนักศึกษาระดับสูงกว่าปริญญาตรี	9.0
ห้องน้ำ-ล้าง	1.0
ห้องกิจกรรมรวม (Common Room)	2.0
ห้องซักรีด	0.25
ห้องอาหาร (Cafeteria)	0.75

8. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

นีดแฮม (Needham, Barrie, 1977:103) ได้ให้เหตุผลของการรวมกลุ่มของที่อยู่อาศัยด้วยสาเหตุ 2 ประการ คือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง (Accessibility) ผู้อยู่อาศัยต้องการไปยังสถานที่ต่าง ๆ อย่างสะดวกสบาย ไม่ว่าจะเป็นสถานที่ทำงาน ร้านค้า สถานศึกษา ผู้อยู่อาศัยจึงพอใจที่จับกลุ่มอยู่บริเวณเส้นทางคมนาคม
2. การประหยัดจากภายนอก (External Economies) การรวมกลุ่มจะก่อให้เกิดความประหยัดจากค่าใช้จ่ายในเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ร่วมกัน เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนน รถโดยสาร สถานศึกษา สถานพยาบาล เป็นต้น

อเบอร์เนทท์ (Abernethy, James J. 1970 : 87) ได้ศึกษาถึง พื้นฐานของความต้องการทางด้านจิตวิทยาทางสังคมมนุษย์นั้น สามารถหาความพอใจได้ โดยการศึกษาจากการออกแบบทางกายภาพของบ้าน เขาได้นำเอาทฤษฎีต่าง ๆ มาใช้กับงานออกแบบ และได้รวบรวมและสรุปการอยู่ในอาคารสูงไว้ดังนี้:

1. ทางด้านสังคม (Community) ควรจะมีการออกแบบให้ได้มีการพบปะกันบ้างในกลุ่มผู้อยู่อาศัย เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กันการใช้ระบบสาธารณูปโภคแบบธรรมดา ง่าย ๆ การเพิ่มความแข็งแรงให้กับตัวโครงสร้างเป็นสิ่งที่ดี
2. ความเป็นส่วนตัว (Privacy) เป็นสิ่งควรจะมี ความสงบและความเงียบเป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยต้องการหน่วยพักอาศัยควรจะได้รับบริการออกแบบให้มีมุมมองที่ดีและความเป็นส่วนตัว
3. ความปลอดภัย (Security) สังคมนั้น ๆ ควรจะต้องมีความปลอดภัยและควรแยกทางเดินคน และรถออกจากกัน
4. เสียง(Noise Control) ควรจะมีการควบคุมเสียงซึ่งจะมีความสัมพันธ์กับความเป็นส่วนตัว

ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับความพอใจในที่อยู่อาศัย (โสภณ จีรังวานิชชัย, 2540: 17) จำแนกได้เป็น 3 กลุ่มหลัก ๆ คือ ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย (Physical Housing Characteristics), ลักษณะของทำเลที่ตั้ง (Locational Characteristics) , ลักษณะของปัจเจกบุคคล (Individual Characteristics)

- ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยที่ดีเป็นสิ่งสำคัญในการสร้างความพอใจในที่อยู่อาศัยอย่างหนึ่ง ได้แก่ ขนาดที่อยู่อาศัยที่ใหญ่, โครงสร้างภายในที่อยู่อาศัยที่ดีกว่า รวมถึงแง่มุมที่อยู่อาศัยของแต่ละคน เช่น ความใหม่ของที่อยู่อาศัยตามการศึกษาของ Maran and Rodgers
- ลักษณะทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีโดยทั่วไป หมายถึง การเข้าถึงย่านธุรกิจหลักของเมือง ความอำนวยความสะดวกจากสาธารณูปโภคต่าง ๆ และคุณภาพสิ่งแวดล้อมในละแวกนั้น
- ลักษณะปัจเจกบุคคลที่สำคัญส่วนใหญ่ ประกอบด้วยสถานะในวงจรชีวิต เนื่องจากสถานะตามขั้นของวงจรชีวิตที่ต่างกัน ก็ทำให้มีความคาดหวังในที่อยู่อาศัยที่ต่างกัน และยังรวมถึงคุณภาพความสัมพันธ์ทางสังคมที่เกิดจากผู้อยู่อาศัยในละแวกเดียวกัน

การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาฯ (ภาสันต์ บุญศรี, 2542: 60) ได้สรุปรายละเอียดที่พักอาศัยให้เข้า บริเวณใกล้เคียงจุฬาฯ ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้ง โดยส่วนใหญ่เป็นลักษณะอพาร์ทเมนท์ที่กระจายตัวตามย่านต่าง ๆ แต่จะหนาแน่นบริเวณถนนเพชรบุรี ช่วงระหว่างถนนบรรทัดทองถึงถนนราชประสงค์ (ประตูน้ำ)

2. ขนาดห้องพัก จากการสำรวจพาร์ทเมนท์ 30 แห่ง พบว่า ส่วนใหญ่ห้องพักจะมีขนาดประมาณ 24 ตารางเมตรขึ้นไป หรือ 4x6 เมตร นอกจากนั้นจะมีพื้นที่ใหญ่ขึ้นไปตามราคาเช่าที่สูงขึ้น เช่น ขนาด 32 ตารางเมตร
3. จำนวนห้องพักแต่ละโครงการ พบว่า มีจำนวน 15 ห้องจนถึง 270 ห้อง
4. จำนวนชั้นของอาคาร พบว่า เป็นอาคารสูงตั้งแต่ 4 ชั้นถึง 11 ชั้น
5. ส่วนประกอบหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก ส่วนใหญ่ติดตั้งเครื่องปรับอากาศ และมีเฟอร์นิเจอร์ที่จำเป็น เช่น ตู้เสื้อผ้า เตียงและที่นอน
6. ข้อกำหนดจำนวนผู้เช่าต่อห้อง โดยส่วนใหญ่จะกำหนดให้ผู้เช่าพักได้ไม่เกิน 3 คน

สุนทรী ศิลไพพัฒน์ (2519) ได้ศึกษาถึง ลักษณะหรือคุณสมบัติของที่พักอาศัยที่เหมาะสมต่อการดำรงชีวิตไว้ว่า ควรเป็นสถานที่ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการทั้งร่างกายและจิตใจ ดังนี้

1. ตอบสนองความต้องการทางร่างกาย เพื่อความเหมาะสมในการดำรงชีวิต และประกอบกิจกรรมต่าง ๆ โดยมีเกณฑ์มาตรฐานดังนี้
 - 1.1 การถ่ายเทอากาศที่ดี เพื่อให้เกิดอากาศบริสุทธิ์ และเพื่อไม่ให้เกิดความชื้นขึ้นในที่พักอาศัย ทั้งนี้ควรมีทางระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ตัวอาคาร
 - 1.2 อุณหภูมิ ที่พอเหมาะควรเป็น 71.5 ฟาเรนไฮต์ และมีความชื้นสัมพัทธ์ 20-50%
 - 1.3 แสงสว่าง ต้องเพียงพอเพื่อสะดวกต่อการทำงานให้ได้ผลปลอดภัยและรวดเร็ว
 - 1.4 ปราศจากสิ่งรบกวนอื่น ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความรำคาญและถ้าเป็นไปได้ในระยะเวลานาน ย่อมมีอันตรายต่อร่างกายและจิตใจได้ สิ่งรบกวนเหล่านี้ ได้แก่ เสียง กลิ่น ควัน ฝุ่น
2. ตอบสนองความต้องการทางจิตใจ เช่น การจัดบ้านเรือนให้สวยงามเรียบง่าย สะอาดสงบ และมีความร่มรื่นจากต้นไม้ ตั้งอยู่ในที่ที่เหมาะสม ไม่ใกล้โรงงานอุตสาหกรรม โรงพยาบาล อู่รถยนต์ จนเกินไป
3. สามารถป้องกันอุบัติเหตุได้ ก่อสร้างด้วยวัสดุที่แข็งแรง ถาวรไม่เป็นเชื้อเพลิง มีระบบป้องกันอัคคีภัย ก่อสร้างถูกต้องตามหลักวิชาการ
4. สามารถป้องกันโรคติดต่อ เช่น การกำจัดขยะ น้ำเสียจากบ้านเรือน การจัดห้องนอน น้ำดื่ม น้ำใช้ให้ถูกสุขลักษณะ

โดยทั่วไปที่พักอาศัยควรมีขนาดพื้นที่เหมาะสมกับจำนวนนิสิตนักศึกษา กล่าวคือ ควรมีพื้นที่ 150 ตารางฟุตต่อนิสิตนักศึกษา 1 คนแรก และ 100 ตารางฟุตต่อนิสิตนักศึกษาเพิ่ม 1 คน
 ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องสะอาดมีขนาดเหมาะสม จำนวนห้องต่อคนเฉลี่ย 10 คน : 1 ห้อง ที่พัก

อาศัยต้องไม่อยู่ไกลจากบริเวณการศึกษามากนัก และต้องไม่อยู่ใกล้กับแหล่งที่มีเสียงรบกวนหรือแหล่งที่อากาศเสีย

9. ความคิดเห็นของผู้ที่เกี่ยวข้อง

นายโดม ภูมิดิษฐ์ หัวหน้างานประเมินราคาฝ่ายสำรวจและออกแบบ การกีฬาแห่งประเทศไทย ได้ให้ความคิดเห็นว่า บ้านพักนักกีฬาที่การกีฬาฯ ได้จัดสร้างขึ้นมีลักษณะคล้ายโรงแรม แล้วเสร็จเมื่อปี พ.ศ.2539 ตั้งอยู่ในสนามกีฬาห้วยหมาก และปัจจุบันนี้มีอยู่หลายแห่ง คือ เชียงใหม่ สุพรรณบุรี และสงขลา ซึ่งมีลักษณะพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารใกล้เคียงกัน โดยจะอธิบายรายละเอียดของบ้านพักนักกีฬาที่สนามกีฬาห้วยหมาก ดังนี้

1. อาคารที่พักนักกีฬาสูง 13 ชั้น มีจำนวน 120 ห้อง พักห้องละ 3 คน สำหรับนักกีฬา ส่วนโค้ชจะพักห้องละ 2 คน (รวม 300 เตียงเดียว)
2. ห้องพักมีขนาด 40 ตรม. วัสดุปูพื้นใช้กระเบื้องยาง ภายในประกอบด้วยห้องน้ำในตัวเนื้อที่ 6 ตรม. (รวมพื้นที่ซักล้าง) ปูพื้นห้องน้ำด้วยกระเบื้อง และมีระเบียงพักผอนขนาด 4 ตรม. ภายในห้องพัก มีตู้เก็บของอยู่ข้างเตียง ตู้เสื้อผ้า โต๊ะทำงาน 1 ตัว มีเครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น
3. ประตูเข้าออกอาคารมีเพียง 1 ด้าน
4. ทางหนีไฟ/บันไดหนีไฟ มี 2 ด้านของตึก และป้ายหนีไฟที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน
5. ลิฟท์ภายในอาคารมีจำนวน 2 ตัว ห้องประชุมใหญ่/เล็กอย่างละ 1 ห้อง ห้องทำงาน 1 ห้อง ห้องซักกรีด 1 ห้อง
6. ห้องอาหารขนาดใหญ่ บรรจุนักกีฬาได้ 150 คน
7. ห้องโถง สามารถบรรจุนักกีฬา 20 คน มีขนาดพื้นที่ไม่ต่ำกว่า 450 ตรม.
8. ทางเดินร่วม เป็นแบบ Single Loaded Corridor มีขนาด 2 ม.
9. แสงสว่างบริเวณบันได ให้แสงสว่างที่ชัดเจน เนื่องจากตัวอาคารเป็นทรงกลม มีกระจกรอบ
10. อุปกรณ์ดับเพลิงภายในห้องมี Sprinkle และไฟเตือนฉุกเฉิน และมีถังดับเพลิงทุกชั้น
11. ตัวเลขบอกชั้นจะอยู่หน้าลิฟท์ มองเห็นได้อย่างชัดเจน