

บทที่ 5



บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการวิเคราะห์ในด้านต่าง ๆ ในบทที่แล้ว พอสรุปถึงสภาพปัญหาที่เกิดจากการใช้ งานสิ่งอำนวยความสะดวกแต่ละประเภทในแต่ละโครงการ ในประเด็นต่าง ๆ ได้ดังนี้คือ

ปัญหาและความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารต่อการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกประเภท
สาธารณูปโภคของโครงการ

1. ลิฟต์, โดยภาพรวมทั้ง 3 โครงการมีความพึงพอใจในการใช้งานในระดับ บานกลางค่อนข้างดีในเรื่องความเหมาะสมของขนาดและจำนวนลิฟต์ และความสะดวกของลิฟต์ แต่มีความพึงพอใจในระดับปานกลางค่อนข้างไม่ดีในเรื่องของระยะเวลาในการรอลิฟต์ มีราย ละเอียดดังนี้

1.1 จำนวนและขนาดบรรทุก ในโครงการบhumวันเพลสและสยามคอนโดมีระดับ ความพึงพอใจปานกลางค่อนข้างดี ส่วนโครงการเกล้าสยามคอนโดมีความพึงพอใจปานกลางค่อนข้างไม่ดี เมื่อดูลักษณะจากการออกแบบพบว่าโครงการเกล้าสยามคอนโดกำหนดรูปแบบลิฟต์และ ขนาด, จำนวนลิฟต์ ในมาตรฐานที่ต่ำกว่าอีก 2 โครงการ มีความจุรวมแค่ 20 คน แต่ใน โครงการบhumวันเพลส และสยามคอนโด มีความจุได้ถึง 45 คน

1.2 ระยะเวลารอลิฟต์ ทั้งสามโครงการมีความพึงพอใจปานกลางค่อนข้างไม่ดี มีความต้องการให้ลิฟต์มีความเร็วที่สูงขึ้น

1.3 ความสะดวกของตัวลิฟต์ โครงการบhumวันเพลสมีความพึงพอใจค่อนข้างดี ในขณะที่อีก 2 โครงการ มีความพึงพอใจค่อนข้างไม่ดี เนื่องจากขาดการดูแลรักษา และความร่วมมือในการทะนุถนอมและดูแลรักษา

2. ที่จอดรถ ในโครงการบhumวันเพลส และโครงการเกล้าสยามคอนโด เป็นอา การจอดรถ ส่วนโครงการสยามคอนโด เป็นลานจอดรถ มีหลังคา มีรายละเอียดคือ

2.1 จำนวนที่จอดรถ ทั้งสามโครงการค่อนข้างจะไม่พึงพอใจในจำนวนที่จอดรถ

ต้องการที่จอดรถมากขึ้น เมื่อพิจารณาสัดส่วนของจำนวนที่จอดรถ: จำนวนห้องชุด พบว่าโครงการบhumวันเพลสมี 170:274 โครงการสยามคอนโด 120:218 และโครงการเกล้าสยามคอนโด 130:290 สรุปทั้งสามโครงการ มีสัดส่วนที่จอดรถ : จำนวนห้องชุดอยู่ในระดับต่ำกว่าเกณฑ์ 0.75:1 (สุภาวดี โภมารทัต,บรรณาธิการ, 2527)

2.2 ความสะดวกในการสัญจรของรถ ทั้งสามโครงการมีความพึงพอใจค่อนข้างดีจากการสังเกตการณ์ พบว่าเนื่องจากจำนวนที่จอดรถน้อยและรถไม่มากนัก ทำให้การสัญจรเป็นไปได้อย่างดีไม่มีปัญหา

2.3 ความสะดวกในการสัญจรระหว่างที่จอดรถกับห้องชุด ในโครงการบhumวันเพลส และโครงการเกล้าสยามคอนโด มีความพึงพอใจค่อนข้างดี ในขณะที่โครงการสยามคอนโดมีความพึงพอใจปานกลาง จากการสังเกตการณ์ พบว่า 2 โครงการแรกเป็นอาคารจอดรถให้อาคารพักอาศัย ส่วนโครงการหลังเป็นลานจอดรถ ทำให้มีระยะที่จะต้องเดินภายนอกอาคารทำให้ได้รับความไม่สะดวกเช่น แสงแดดจัด ผดุง เป็นต้น

3. ที่ที่ขยะ ทั้งสามโครงการกำหนดตำแหน่งที่ที่ขยะไว้ในกลุ่มเดียวกับลิฟต์และบันได ซึ่งเป็นจุดที่ทุกคนจะต้องผ่านทุกครั้งในการขึ้นลงจากอาคาร คูภาพที่ 60,61

3.1 ความสะอาดของบริเวณที่ที่ขยะ ทั้งสามโครงการมีความพึงพอใจค่อนข้างไม่ดี เนื่องจากบริเวณที่ที่ขยะจะเป็นที่รวบรวมขยะทุกชนิดของผู้พักอาศัยซึ่งจะมีที่ขยะแห้งและขยะเปียก ประกอบกับมีคนจำนวนมากมาใช้มีความรับผิดชอบ ดูแลรักษาต่างกันทำให้บริเวณที่ที่ขยะในบางเวลาไม่สะอาด

3.2 ความสะดวกในการไปที่ขยะ โครงการบhumวันเพลส และโครงการสยามคอนโด มีความพึงพอใจค่อนข้างดี ส่วนโครงการเกล้าสยามคอนโด มีความพึงพอใจค่อนข้างน้อย เนื่องจากการออกแบบกำหนดตำแหน่งของที่ที่ขยะอยู่ในจุดที่เป็นชานพักบันไดและเป็นแบบขั้นเว้นขั้น ทำให้มีความสะดวกน้อยกว่า 2 โครงการแรกที่เป็นระดับเดียวกันกับชั้นพื้น

3.3 การป้องกันกลิ่นและเสียงจากที่ที่ขยะที่จะมารบกวนการพักอาศัย โครงการบhumวันเพลส มีความพึงพอใจปานกลาง โครงการสยามคอนโดมีความพึงพอใจค่อนข้างไม่ดี เนื่องจากตำแหน่งที่ที่ขยะอยู่ในมุมอับและชื้น ทำให้เกิดกลิ่นที่ไม่สะอาดขึ้น ส่วนโครงการเกล้าสยามคอนโดมีความพึงพอใจค่อนข้างดี เพราะการออกแบบให้มีจุดที่ขยะน้อยลงทำให้มีผลกระทบต่อด้านกลิ่นและเสียงรบกวนน้อยลง

4. ทรศัพทผ่านศูนย์ ปัจจุบันอาคารทั้ง 3 โครงการส่วนใหญ่ทุกห้องชุดจะมีทรศัพทสายตรง ซึ่งทรศัพทผ่านศูนย์ก็จะมีลักษณะเป็นส่วนเสริมของการใช้งานทรศัพททั้ง 3 โครงการจึง

มีความพึงพอใจในระดับค่อนข้างดี ในเรื่องความสะดวกที่ใช้งาน

5. ระบบบำบัดน้ำเสีย มีการป้องกันกลิ่นมารบกวนที่หัตถศาสตร์พอควร เนื่องจากมีการออกแบบไว้ที่ระดับพื้นดิน ห่างจากส่วนที่หัตถศาสตร์พอสมควร จากการศึกษาพบว่า โครงการบึงวันเพลสมีความพึงพอใจค่อนข้างดี โครงการสยามคอนโดมีความพึงพอใจค่อนข้างไม่ดี แต่จากการสังเกตการณ์คาดว่าผู้ตอบแบบสอบถามอาจเข้าใจคลาดเคลื่อนต่อกลิ่นที่รบกวน อาจเกิดจากส่วนอื่นที่ไม่ใช่ระบบบำบัดน้ำเสีย เนื่องจากการเดินสำรวจรอบ ๆ บ่อบำบัดไม่พบว่ามียกกลิ่นรบกวนใด ๆ เลย ส่วนในโครงการเกล้าสยามคอนโดไม่มีระบบบำบัดน้ำเสีย

6. ระบบเสื่ออากาศรวม มีความชัดเจนของสัญญาณภาพและเสียงในโครงการบึงวันเพลสในระดับความพึงพอใจค่อนข้างดี เนื่องจากมีระบบจานรับสัญญาณดาวเทียมมาช่วย ส่วนอีก 2 โครงการมีความพึงพอใจค่อนข้างไม่ดี เพราะขาดการดูแลรักษาเสื่อสัญญาณ และการติดตั้งจานรับสัญญาณดาวเทียมก็ไม่ใช้ส่วนกลางทำให้ผู้ที่ติดตั้งสามารถรับสัญญาณได้เฉพาะรายเท่านั้น

ปัญหาและความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารต่อการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกประเภท

สาธารณูปการของโครงการ

1. ห้องอาหาร ปัจจุบันมีเฉพาะในโครงการเกล้าสยามคอนโด แต่ไม่มีในอีก 2 โครงการ

1.1 ความเหมาะสมของขนาดพื้นที่ มีความพึงพอใจค่อนข้างไม่ดีเนื่องจากขนาดห้องเล็ก ตัดแปลงจากห้องชุด

1.2 ความเหมาะสมของช่วงเวลาเปิด-ปิดบริการ มีความพึงพอใจค่อนข้างไม่ดี เนื่องจากมีระยะเวลาเปิด-ปิดที่ไม่แน่นอน

2. ร้านค้าย่อย มีเฉพาะในโครงการบึงวันเพลส และเกล้าสยามคอนโด แต่ไม่มีในโครงการสยามคอนโด

2.1 ปริมาณและชนิดของสินค้า ทั้ง 2 โครงการมีความพึงพอใจค่อนข้างน้อย น่าสังเกตว่าทั้ง 2 โครงการมีทำเลที่ตั้งใกล้ห้างสรรพสินค้า ทำให้มีความสะดวกในการเลือกสินค้าได้มากกว่าร้านค้าย่อยในโครงการ

2.2 ความเหมาะสมของช่วงเวลาเปิด-ปิดบริการ โครงการบึงวันเพลสมีความพึงพอใจค่อนข้างดี เพราะมีช่วงเวลาเปิด-ปิดแน่นอน คือประมาณ 08:30-23:00 น. แต่ในโครงการเกล้าสยามคอนโดมีความพึงพอใจไม่ค่อยดี เนื่องจากเปิด-ปิดไม่เป็นเวลา

ปัญหาและความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารต่อการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อน
หย่อนใจของโครงการ

1. สระว่ายน้ำ ในโครงการบhumวันเพลสมีสระว่ายน้ำในร่ม ส่วนอีก 2 โครงการ เป็นสระว่ายน้ำกลางแจ้งและเป็นอาคารแยกส่วนกับอาคารหลัก มีรายละเอียดคือ

1.1 ความสะอาดของสระว่ายน้ำ โครงการบhumวันเพลสมีความพึงพอใจค่อนข้างดี ส่วนอีก 2 โครงการมีความพึงพอใจค่อนข้างไม่ดี เพราะขาดการดูแลรักษาที่ดีประกอบด้วยข้างเคียงมีการก่อสร้างอาคารทำให้มีฝุ่นละอองรบกวน

1.2 ความเหมาะสมของขนาดสระว่ายน้ำ ทั้งสามโครงการมีความพึงพอใจค่อนข้างไม่ดี (โครงการบhumวันเพลสมีขนาด 40 ตร.ม. โครงการสยามคอนโดมีขนาด 45 ตร.ม. และโครงการเกล้าสยามคอนโดมีขนาด 130 ตร.ม.)

1.3 ความถี่ในการใช้งาน ทั้งสามโครงการมีการใช้งานค่อนข้างน้อยโดยเฉพาะในโครงการเกล้าสยามคอนโด ที่มีสระขนาดใหญ่กว่าอีก 2 โครงการ แต่มีบรรยากาศไม่ชวนเชิญให้ใช้ และมีปัญหาจากความสะดวกของน้ำจากการก่อสร้างอาคารข้างเคียง

2. สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น มีในโครงการบhumวันเพลสและโครงการสยามคอนโด แต่ไม่มีในโครงการเกล้าสยามคอนโด

2.1 ขนาดของพื้นที่ ทั้ง 2 โครงการมีระดับความพึงพอใจไม่ค่อยดี

2.2 ความสะดวกในการเข้าใช้ ทั้ง 2 โครงการมีระดับความพึงพอใจไม่ค่อยดีในโครงการบhumวันเพลสที่ 3 จุด คือที่ชั้นพื้นดินบริเวณทางเข้า ชั้นที่ 4 และชั้นที่ 17 (คาดฟ้า) ส่วนโครงการสยามคอนโดมี 3 จุด ภายในอาคาร (บริเวณช่องเปิดโถงกลางอาคารที่ชั้น 1) ภายนอกอาคารบริเวณทางขึ้นอาคาร และบริเวณอาคารสระว่ายน้ำ

2.3 ความสะอาดของพื้นที่ โครงการบhumวันเพลสมีความพึงพอใจค่อนข้างดี แต่ในโครงการสยามคอนโดมีความพึงพอใจค่อนข้างไม่ดี เนื่องจากการดูแลรักษาที่ยังไม่ดีนัก เช่น บล่อยหญ้ารก เป็นต้น

2.4 ความถี่ในการใช้บริการ ทั้ง 2 โครงการมีการใช้ค่อนข้างน้อย เนื่องจากมีความพึงพอใจในประเด็นต่าง ๆ น้อย และไม่มีความจำเป็นที่จะใช้

บัญชาและความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารต่อการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการของโครงการ

1. ห้องประชุมและจัดเลี้ยง มีเฉพาะโครงการบhumวันเพลส และโครงการสยามคอนโด ไม่มีในโครงการเกล้าสยามคอนโด
 - 1.1 ขนาดของห้อง โครงการบhumวันเพลสมีความพึงพอใจปานกลาง โครงการสยามคอนโดมีความพึงพอใจไม่ก่อนดี
 - 1.2 ความสะดวกในการเข้าไปใช้บริการ ทั้ง 2 โครงการมีความพึงพอใจก่อนข้างไม่ดี แต่โครงการบhumวันเพลสมีระดับที่ดีกว่า
 - 1.3 ความสะอาด โครงการบhumวันเพลสมีความพึงพอใจปานกลางก่อนข้างดี ในขณะที่โครงการสยามคอนโดมีความพึงพอใจก่อนข้างไม่ดี
 - 1.4 จำนวนห้องน้ำส่วนกลาง สำหรับห้องประชุม ทั้งสองโครงการมีความพึงพอใจก่อนข้างน้อย
2. บริการทำความสะอาด ทั้ง 3 โครงการมีความพึงพอใจต่อการเรียกใช้บริการก่อนข้างไม่สะดวก
3. บริการเก็บขยะ มีการขนถ่ายขยะโดยกทม. ทั้งสามโครงการ
 - 3.1 ความสะอาดในการเก็บขนถ่าย ทั้ง 3 โครงการมีความพึงพอใจก่อนข้างไม่ดี
 - 3.2 ระยะเวลาในการเก็บทิ้งขยะโดยกทม. โครงการเกล้าสยามคอนโดมีความพึงพอใจก่อนข้างดี โครงการบhumวันเพลสมีความพึงพอใจปานกลาง และโครงการสยามคอนโด มีความพึงพอใจก่อนข้างไม่ดี

ข้อเสนอแนะ

ผลจากการศึกษาทำให้ทราบถึงปัญหาในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ พอที่สรุปเป็นแนวทางแก้ไขได้ดังนี้

1. ลิฟต์ จำนวนและขนาดของลิฟต์มีขนาดเพียงพอสำหรับผู้ใช้ โดยมีมาตรฐานจากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติ ในเกณฑ์ลิฟต์ที่มีขนาดบรรทุก 8-11 คน/เครื่อง ต่อผู้อยู่อาศัย 250-300 คน หรือต่อที่พักอาศัย 50-60 หน่วย (นรินทร์ สกฤตกลานวัฒน์ และคณะ, 2526) โดยที่มึความเร็วของลิฟต์ (Elevator speed) แปรผันตามจำนวนชั้นของอาคาร ดูตารางที่ 40, 41 ดังนี้

ตารางที่ 40 แสดงความเร็วลิฟต์ตามจำนวนชั้นของอาคาร

| ความสูงอาคาร | ความเร็วลิฟต์ - ระบบ |
|--------------|----------------------|
| 8 - 10 ชั้น | 350 FPM - Geared |
| 11 - 12 ชั้น | 500 FPM - Gearless |
| 13 - 20 ชั้น | 700 FPM - Gearless |
| 21 - 30 ชั้น | 1000 FPM - Gearless |

* FPM = foot per minute (ฟุตต่อนาที)

ตารางที่ 41 แสดงการเปรียบเทียบความเร็วลิฟต์ จำนวนตามโครงการ

| โครงการ | ความสูงอาคาร (ชั้น) | ความเร็วลิฟต์ (FPM) | จำนวนลิฟต์ (เครื่อง) | ขนาดบรรทุก (กก) |
|-------------|------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|
| บhumวันเพลส | 17 | 300 | 3 | 1,000 |
| สยามคอนโด | 16 | 300 | 3 | 1,000 |
| เกล้าสยาม | 12 | 200 | 2 | 600 |

และมีระยะเวลารอลิฟต์อยู่ในช่วงประมาณ 60-80 วินาที (พรชัย เลาหชัย, 2526) ช่วงเวลาที่ใช้ในการรอลิฟต์ที่โรงลิฟต์ชั้นล่าง (Ground Floor Lobby) ในช่วงเวลาการสัญจรหนาแน่นที่สุด (Peak Period)

2. ที่จอดรถ จากโครงการที่ทำการศึกษาค้นคว้าจะเห็นว่าผู้อยู่อาศัยส่วนมากมีความพึงพอใจต่อจำนวนที่จอดรถค่อนข้างน้อย เนื่องจากสาเหตุหลายด้าน เช่น การกำหนดที่จอดรถโดยใช้เพียงมาตรฐานของประเทศบัญญัติ ซึ่งเป็นแค่ค่าขั้นต่ำที่ต้องมีเท่านั้นที่จอดรถมีไม่เพียงพอกับความต้องการ และกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้งานของห้องชุดบางส่วนเป็นสำนักงานก็มีผลทำให้มีความต้องการใช้พื้นที่จอดรถมากขึ้น แนวทางแก้ไขน่าจะดำเนินการได้หลายวิธี เช่น กำหนดที่จอดรถให้สอดคล้องกับจำนวนห้องชุดดีกว่ากำหนดให้สัมพันธ์กับพื้นที่โครงการตามมาตรฐานรวมสัดส่วนที่จอดรถต่อห้องชุด = 0.75:1 ดูตารางที่ 42 และการกำหนดการใช้งานที่ชัดเจนว่าเป็นที่พักอาศัย ซึ่งจะทำได้ยากมาก แต่สามารถกำหนดให้ชัดเจนได้ด้วยมติของนิติบุคคลอาคารชุด ดังเช่นในโครงการบhumวันเพลสที่กำหนดไม่ให้มีการเปิดบริษัทเพิ่มขึ้นอีกในอาคาร ส่วนที่มีอยู่ให้คงอยู่ได้จนเลิกหรือย้ายไปก็จะสิ้นสุดการใช้พื้นที่ผิวดินวัตถุประสงค์แรกเริ่ม ดูตารางที่ 42

ตารางที่ 42 แสดงสัดส่วนที่จอดรถกับห้องชุด จำนวนตามโครงการ

| โครงการ | สัดส่วนที่จอดรถต่อห้องชุด |
|----------------|---------------------------|
| บhumวันเพลส | 0.62 |
| สยามคอนโด | 0.55 |
| เกล้าสยามคอนโด | 0.45 |

3. ที่ทิ้งขยะ การออกแบบที่ทิ้งขยะมักจะมีตำแหน่งอยู่บริเวณโรงลิฟต์ เพื่อสะดวกในการเดินไปทิ้งขยะ ตามมาตรฐานกำหนดให้มีอย่างน้อยชั้นละ 1 จุด ปัญหาที่พบเห็นมากก็จะเป็นเรื่องความสะอาดของบริเวณที่ทิ้งขยะ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับกรเข้างานการปฏิบัติงาน ทิ้งให้ถูกต้องประเภท และเป็นที่เป็นทาง รวมทั้งการดูแลรักษาที่ต้องมีดูแลทำความสะอาด และที่สำคัญไม่ควรกำหนดตำแหน่งให้อยู่ในมุมอับขาดอากาศถ่ายเท ซึ่งทำให้กลิ่นขยะรบกวน ควรมีตำแหน่งที่สามารถระบายอากาศได้ดี และบนสุดยอดของปล่องทิ้งขยะก็ควรมีช่องระบายลม หรือพัดลมดูดอากาศ เพื่อจัด

อากาศเสียที่เกิดจากขยะไม่หีบอบอยู่ เป็นต้น ดูตารางที่ 43

ตารางที่ 43 แสดงจำนวนที่ทิ้งขยะต่อชั้น จำนวนตามโครงการ

| โครงการ | จำนวนที่ทิ้งขยะ |
|-----------------|-----------------|
| บhumวันเพลส | 1 จุด/1 ชั้น |
| สยามคอนโรด | 1 จุด/1 ชั้น |
| เกล้าสยามคอนโรด | 1 จุด/2 ชั้น |

4. ทรศัพท์ผ่านศูนย์ ในการใช้งานไม่พบปัญหาการใช้งานนัก เนื่องจากผู้อาศัยในอาคารชุดระดับนี้ส่วนใหญ่จะมีทรศัพท์สายตรง ทรศัพท์มือถือเอาไว้ช้อยอยู่แล้ว ทรศัพท์ผ่านศูนย์จึงเป็นตัวเสริมประสิทธิภาพในการสื่อสาร ดูตารางที่ 44

ตารางที่ 44 แสดงจำนวนเลขหมายของระบบทรศัพท์ผ่านศูนย์ จำนวนตามโครงการ

| โครงการ | จำนวนเลขหมาย |
|-----------------|--------------|
| บhumวันเพลส | 7 |
| สยามคอนโรด | 20 |
| เกล้าสยามคอนโรด | 10 |

5. ระบบบำบัดน้ำเสีย เนื่องจากเป็นอาคารที่ขออนุญาตก่อนมีพร.ควบคุมที่ชัดเจน ทำให้บางโครงการไม่มี บางโครงการมีแต่ใช้ไม่ได้ หรือเปิดใช้เป็นช่วง ๆ ทำให้ปริมาณน้ำเสียถูกระบายสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ เป็นตัวการทำให้ปริมาณน้ำเสีย ซึ่งปกติน้ำเสียจากอาคารจะมีค่า BOD ประมาณ 300 เมื่อผ่านขบวนการบำบัดแล้วจะมีค่า BOD ประมาณ 20 (สุนทร บุญยธิการ, 2535) แล้วจึงปล่อยลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะได้ ในทางแก้ไขปัจจุบันมีการประกาศกฎ

กระทรวง ของกรมควบคุมมลพิษ กระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ลงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2537 ควบคุมอาคารชุดพักอาศัยที่มีขนาดตั้งแต่ 200 ห้องขึ้นไป จะต้องจัดสร้างระบบบำบัดน้ำเสียให้เรียบร้อยภายใน 1 ปี คือภายในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2538 และจะต้องเดินเครื่องบำบัดน้ำเสียตลอดเวลา หากมีระบบบำบัดอยู่แล้วจะต้องทำรายงานการดำเนินงานให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น (โรงพยาบาล สุขเกษม, บรรณาธิการ, 2537) ในเรื่องของผลกระทบต่อผู้อาศัย การกำหนดตำแหน่งที่ตั้งของระบบบำบัดควรคำนึงถึงกลิ่นที่จะรบกวนการพักอาศัย อาจออกแบบให้มีแนวพุ่มไม้ หรือต้นไม้ขนาดกลางปกคลุมกันไว้ เพื่อมุมมองที่ดีขึ้น และกรองกลิ่นบางส่วน

6. ระบบเสอากาศรวม การออกแบบควรมีประสิทธิภาพและอายุการใช้งานที่เหมาะสม โดยเฉพาะในปัจจุบันการรับสัญญาณได้พัฒนาก้าวหน้า มีจานรับสัญญาณดาวเทียม แต่ที่พบเห็นในโครงการที่ศึกษาจะมีโครงการปทุมวันเพลสที่เป็นส่วนกลางแต่ในอีก 2 โครงการ เป็นของส่วนบุคคลทำให้ขาดระบบและทำให้สิ้นเปลืองกว่า จึงน่าที่จะเป็นระบบส่วนกลาง

7. ห้องอาหารและร้านค้าย่อย ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการใช้งานก็คือ มีคนมาใช้บริการไม่มากนัก ทำให้ไม่คุ้มกับการลงทุน ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ส่วนบุคคลจึงทำให้มีการแบ่งพื้นที่ให้คนอื่นเช่าหรือเลิกกิจการไป ทำให้สิ่งอำนวยความสะดวกในประเภทนี้ไม่มีความแน่นอนนัก ข้อควรพิจารณาในการออกแบบก็คือ สถานที่ตั้งของอาคารนั้น ๆ อยู่ใกล้กับแหล่งที่เป็นร้านค้า ร้านอาหารอยู่แล้วหรือไม่ ถ้ามีก็ควรพิจารณาลดประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกนี้ หรือถ้ามีก็คงจะต้องมีการบังคับให้ใช้พื้นที่นั้น ๆ เป็นร้านค้า หรือห้องอาหาร เท่านั้น ห้ามเปลี่ยนการใช้งาน แต่จากการศึกษาพบว่า ในทางปฏิบัติคงจะไปบังคับสิทธิของเจ้าของไม่ได้ จึงควรกำหนดให้เป็นพื้นที่ส่วนกลางหรือตั้งเป็นรูปสหกรณ์โดยมีเจ้าของห้องชุดเป็นสมาชิกเป็นต้น

8. สระว่ายน้ำ เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทำให้โครงการดูมีคุณค่ามากขึ้น แต่จากการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่จะไม่ค่อยได้ใช้งานนัก เนื่องจากผู้อาศัยในอาคารชุดมีหลายกลุ่มที่ไม่ว่าจะเป็นหรือมีความต้องการใช้สระว่ายน้ำ เช่น คนที่มาทำงานในอาคาร ผู้พักอาศัยที่ไม่สนใจการว่ายน้ำ แต่ผู้ที่มาใช้สระว่ายน้ำทั้งหมดจะต้องจ่ายเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางด้วย ดังนั้นจึงเห็นว่าน่าจะจัดให้สระว่ายน้ำเป็นรูปของสมาคม หรือมีสมาชิกรับบริการ (เฉพาะในโครงการ)

9. สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น พื้นที่เหล่านี้มีการจัดตกแต่งและดูแล แต่เนื่องจากลักษณะทางกายภาพของประเภทอาคารชุดที่มีความสูงนี้ ทำให้ตำแหน่งของสวนหย่อม และสนามเด็กเล่น ไม่สามารถอยู่ต่อเนื่องกับส่วนพักอาศัยได้ทำให้มีคนไปใช้งานค่อนข้างน้อย จึงควรกำหนดให้มีตำแหน่งที่เหมาะสมขึ้นทุกคนสามารถเข้าไปใช้สอยพื้นที่ได้สะดวกขึ้น

10. ห้องประชุม และจัดเลี้ยง จากการสังเกตการณ์และสัมภาษณ์ พบว่ามีภาระงานน้อยมาก ทำให้เป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างสูญเปล่าไม่ค่อยจะได้ใช้ประโยชน์ ดังนั้นในการออกแบบบางกรณีอาจคงพื้นที่ส่วนนี้ แต่เนื่องจากยังคงมีความต้องการใช้พื้นที่สำหรับการประชุมติดบุคคลอาคารชุด หรืองานสังสรรค์ในกลุ่มผู้ที่อาศัยในคอนโด ก็มีแนวทางแก้ไข 2 แนวทาง คือ การใช้พื้นที่ห้องประชุมตามโรงแรม หรือการออกแบบพื้นที่โรงโม่สำหรับปรับเปลี่ยนเป็นห้องประชุมชั่วคราวโดยใช้หลังคาเตนท์ เป็นต้น

11. การเก็บขยะ ปัญหาในการจัดเก็บที่พบเห็นก็คือ ความสะอาดในการขนย้ายขยะจะมีกลิ่นและน้ำไม่สะอาดที่เกิดจากขยะออกมารบกวน เช่น ในโครงการบhumวันเพลส มีห้องเก็บขยะที่เปิดออกทางทิศทางเดียวกันและติดกับรอยลิปต์ ทำให้เวลาขนถ่ายขยะจะเกิดความไม่สะอาดและไม่น่าดูอย่างยิ่ง ประกอบกับเวลาจะฉีดน้ำล้างทำความสะอาดก็ไม่มีรางกักระบายน้ำ ทำให้น้ำจากการล้างไหลบรดยไม่มีทิศทาง การแก้ปัญหาควรดำเนินการตั้งแต่ขั้นออกแบบโดยกำหนดให้ที่เก็บขยะมีตำแหน่งไม่รบกวนการจราจรอื่น ๆ มีการจัดเตรียมการระบายน้ำที่ดี ให้นำไหลลงสู่ที่พักหรือระบบบำบัดน้ำเสีย

ในการศึกษาวิเคราะห์นี้มีข้อขัดข้องบางประการดังนี้ คือ

1. ความร่วมมือจากผู้ที่เกี่ยวข้องในโครงการทั้งสาม ค่อนข้างน้อยทำให้ข้อมูลมีความคลาดเคลื่อนสูงกว่าที่กำหนดไว้แต่แรก สามารถรวบรวมแบบสอบถามได้เพียง 60 % ของกลุ่มตัวอย่างเท่านั้น
2. ตัวแปรทางกายภาพที่มีต่อความพึงพอใจในสิ่งแวดล้อมความสะดวกในเรื่องต่าง ๆ ในบางประเด็นอาจขาดไปไม่ได้กล่าวถึง แต่ก็ทราบถึงประเด็นบางส่วนที่น่าจะเป็นแนวทางสำหรับผู้สนใจเลือกศึกษาต่อไป
3. หัวข้อที่ศึกษายังไม่มีส่วนที่ทำการศึกษาย่างเด่นชัด ทำให้บางประเด็นไม่มีทฤษฎีกล่าวอ้างอิง จึงใช้วิธีสรุปจากผลการวิจัยไว้เป็นแนวทางสำหรับผู้สนใจ