

แผนการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางสำหรับอาคารชุดพักอาศัย

MAINTENANCE PLAN FOR CONDOMINIUM'S PUBLIC AREA

จักรกฤษณ์ แสงใส, ฐิติกร หนูทอง และพิชา ศรีพระจันทร์

Jakkrit Sangsai, Thitikon Nuthong and Picha Sriprachan

สาขาวิชาการบริหารทรัพยากรอาคาร คณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา
PROGRAM IN FACILITY MANAGEMENT, FACULTY OF INDUSTRIAL TECHNOLOGY,
SUAN SUNANDHA RAJABHAT UNIVERSITY

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้ได้ศึกษาเรื่องแผนการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางสำหรับอาคารชุดพักอาศัย ที่ใช้เทคนิคการสำรวจในพื้นที่จริง สอบถามและเก็บข้อมูล เพื่อเสนอแนวทางและข้อเสนอแนะในการตรวจสอบดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย เพื่อตอบสนองต่อการตรวจสอบดูแลรักษา โดยได้ศึกษาแผนบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร ฯ ดังต่อไปนี้ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ช่างนำ โถงทางเดิน ลิฟท์ บันไดหย่อม บันไดหลัก และพื้นที่จอดรถ

จากการวิจัยนี้ ผู้วิจัยพบว่าแผนการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางตามอาคารชุดพักอาศัยยังไม่เป็นไปในทิศทางเดียวกันและยังให้ความสำคัญต่อพื้นที่ส่วนกลางยังไม่มากอย่างที่ควร ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้เสนอแนะแผนบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง ได้กำหนดวันและเวลาในการตรวจสอบบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อความสะดวกสบายต่อผู้ใช้อาคาร

คำสำคัญ: อาคารชุดพักอาศัย, พื้นที่ส่วนกลาง, แผนการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง

บทนำ

ปัจจุบันนี้เมื่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมของประชาชนเพิ่มขึ้น ผู้ประกอบการจึงเร่งตอบสนองสร้างคอนโดมิเนียมออกมาหลากหลายโครงการ เพื่อเป็นตัวเลือกหนึ่งของประชาชน โดยพยายามเสนอสิ่งต่าง ๆ ทั้งด้านรูปลักษณ์โครงการ สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก ฯลฯ ให้ตรงกับความต้องการของประชาชนมากที่สุด และเมื่อประชาชนได้ตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมใด ๆ ไปแล้ว ย่อมถือว่าโครงการนั้นตอบสนองความต้องการได้ เพราะมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และการให้ความสำคัญต่อพื้นที่ส่วนกลาง ดังนั้น การจัดการพื้นที่ส่วนกลางของคอนโดมิเนียมจึงมีความสำคัญ เนื่องจากพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยมีไว้เพื่ออำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ ของผู้ใช้อาคาร ให้ผู้ใช้อาคารเกิดประโยชน์สูงสุด ในการใช้งานอาคาร เช่น โถงทางเดิน สระว่ายน้ำ ซาวน่า ฟิตเนส ล็อบบี้ สวนหย่อม บันไดหลัก บันไดหนีไฟ พื้นที่จอดรถ

ดังนั้นผู้วิจัยจึงมุ่งหวังที่จะทราบถึงแผนการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางคอนโดมิเนียม เพื่ออำนวยความสะดวกในการใช้งานของผู้ใช้อาคารให้ดียิ่งขึ้น ผู้วิจัยได้จัดทำวิจัยนี้ขึ้นเพื่อศึกษาแผนการบำรุงรักษาต่อพื้นที่ส่วนกลางของอาคารคอนโดมิเนียม เพื่อนำข้อมูลที่ได้รับจากการทำวิจัยครั้งนี้ไปพัฒนา

แผนการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางสำหรับอาคารประเภทคอนโดมิเนียม
2. เพื่อศึกษาแผนบำรุงรักษา รวมถึงความถี่ในการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางสำหรับอาคารประเภทคอนโดมิเนียม
3. เพื่อนำเสนอแนวทางปรับปรุงและเสนอแนะแผนการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางสำหรับอาคารประเภทคอนโดมิเนียม

ระเบียบวิธีวิจัย

ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

1. รวบรวมและศึกษาลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางสำหรับอาคารประเภทคอนโดมิเนียม
2. รวบรวมข้อมูลแผนบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางสำหรับอาคารประเภทคอนโดมิเนียม
3. ปรับแผนการบำรุงรักษาและนำเสนอแนะต่อพื้นที่ส่วนกลางคอนโดมิเนียม

ผลการวิจัย

รายงานตรวจสอบการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน

การประชุมวิชาการสำหรับนักศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ ๒
The Second FIT SSRU Conference 2019

ตารางที่ 1 รายการตรวจสอบบำรุงรักษาห้อง
ชาวน้ำ

รายการตรวจสอบ	มาตรฐาน	ค่า ความถี่	สถานะ	รายงานการ ตรวจสอบ	วันที่ ตรวจสอบ
สภาพทั่วไปในห้องชาวน้ำ					
1.แสงสว่างภายในห้อง	หลอดไฟติดทุกดวง	M			
2.ความสะอาด	ไม่มีฝุ่น,ไม่มีของวาง เกะกะ	D			
3.สภาพระแนงไม้	ไม่มีรอยแตก,รอยยุบ	M			
4.ประตูห้อง	เปิด-ปิด ปกติ	M			
อุปกรณ์ควบคุม					
1.ตรวจสอบการทำงานของ สวิตช์	เปิด-ปิด ได้ปกติ	M			
2.ความสะอาด	ไม่มีฝุ่น	M			
งานสถาปัตยกรรม					
1.ผนังภายในห้อง	ไม่มีสีลอก่อน	Y			
2.พื้นภายในห้อง	ไม่มีรอยแตกร้าว	Y			
งานโครงสร้าง					
1.ตามแนวผนังภายในห้อง	ไม่มีรอยแตกร้าว	Y			
2.ผนังโดยรอบ	ไม่มีรอยแตกร้าว	Y			

ดำเนินการ โดยตรวจสอบ โดยทวนสอบโดย
ลายเซ็น (ข้าง) ลายเซ็น (หัวหน้าช่าง) ลายเซ็น (ผู้จัดการอาคาร)

REMARK D-วัน W-สัปดาห์ M-เดือน Q-3 เดือน H-6 เดือน Y-รายปี
หมายเหตุ : สถานะ - ภูเขาไฟ ✓ ปกติ ✗ ไม่ปกติ

ตารางที่ 2 รายการตรวจสอบบำรุงรักษาห้องอบ
ไอน้ำ (ต่อ)

งานโครงสร้าง					
1.ตามแนวผนังภายในห้อง	ไม่มีรอยแตกร้าว	Y			
2.ผนังโดยรอบ	ไม่มีรอยแตกร้าว	Y			

ดำเนินการ โดยตรวจสอบ โดยทวนสอบโดย
ลายเซ็น (ช่าง) ลายเซ็น (หัวหน้าช่าง) ลายเซ็น (ผู้จัดการอาคาร)

REMARK D-วัน W-สัปดาห์ M-เดือน Q-3 เดือน H-6 เดือน Y-รายปี

หมายเหตุ : สถานะ - ภูเขาไฟ ✓ ปกติ ✗ ไม่ปกติ

ตารางที่ 3 รายการตรวจสอบบำรุงรักษาโถง
ทางเดินและบันไดหลัก

รายการตรวจสอบ	มาตรฐาน	ค่า ความถี่	สถานะ	รายงานการตรวจสอบ	วันที่ ตรวจสอบ
โถงทางเดิน					
1.ไปตามทางเดิน	หลอดไฟติดทุกดวง	M			
2.ความสะอาด	ไม่มีรอยตะกั่ว	D			
บันไดหลัก					
1.ไปตามทางเดิน	หลอดไฟติดทุกดวง	M			
2.ความสะอาด	ไม่มีรอยตะกั่ว	D			
3.ประตู	เปิด-ปิด ปกติ	M			
งานสถาปัตยกรรม					
1.ผนังภายในโถงลิโอบบี้	ไม่มีสีลอก่อน	Y			
2.พื้นภายในโถงลิโอบบี้	ไม่มีรอยแตกร้าว	Y			
งานโครงสร้าง					
1.ตามแนวผนังภายใน	ไม่มีรอยแตกร้าว	Y			
2.ผนังโดยรอบ	ไม่มีรอยแตกร้าว	Y			

ดำเนินการ โดยตรวจสอบ โดยทวนสอบโดย
ลายเซ็น (ช่าง) ลายเซ็น (หัวหน้าช่าง) ลายเซ็น (ผู้จัดการอาคาร)

REMARK D-วัน W-สัปดาห์ M-เดือน Q-3 เดือน H-6 เดือน Y-รายปี

หมายเหตุ : สถานะ - ภูเขาไฟ ✓ ปกติ ✗ ไม่ปกติ

ตารางที่ 2 รายการตรวจสอบบำรุงรักษาห้องอบ
ไอน้ำ

รายการตรวจสอบ	มาตรฐาน	ค่า ความถี่	สถานะ	รายงานการตรวจสอบ	วันที่ ตรวจสอบ
สภาพทั่วไปในห้องอบไอน้ำ					
1.แสงสว่างภายในห้อง	หลอดไฟติดทุกดวง	M			
2.ความสะอาดในห้อง	ไม่มีฝุ่น,ไม่มีของวาง เกะกะ	D			
3.ประตูห้อง	เปิด-ปิด ได้ปกติ	M			
เครื่องจักร					
1.จุดรั่วซึมของเครื่องจักร	ไม่มีจุดรั่วซึม	W			
2.ตรวจสอบการยึดนอตสลัก	แน่นทุกจุด	W			
3.ความสะอาดของเครื่องจักร	ไม่มีฝุ่น	M			
4.ฟังเสียงการทำงานของหม้อ ต้มไอน้ำ	เสียงเรียบ ถึง ไม่ สะดุด	M			
5.สภาพการพันไอน้ำ	ไอน้ำเป็นฝอย ละเอียด	M			
อุปกรณ์ควบคุม					
1.ตรวจสอบการทำงานของ สวิตช์	เปิด-ปิด ได้ปกติ	M			
2.การทำงานของสวิตช์ อุณหภูมิ	ดีด-ต่อ ตาม อุณหภูมิที่สั่งงาน	M			
3.ความสะอาด	ไม่มีฝุ่น	M			
งานสถาปัตยกรรม					
1.ผนังภายในห้อง	ไม่มีสีลอก่อน	Y			
2.พื้นภายในห้อง	ไม่มีรอยแตกร้าว	Y			

ตารางที่ 4 รายการตรวจสอบบำรุงรักษาพื้นที่
จอดรถ

รายการตรวจสอบ	มาตรฐาน	ความถี่	สถานะ	รายงานการตรวจสอบ	วันที่ ตรวจสอบ
บริเวณที่จอดรถ					
1. แสงสว่างในพื้นที่จอดรถ	หลอดไฟติดทุกดวง	M			
2. ความสะอาด	ไม่มีขยะ	D			
งานสถาปัตยกรรม					
1. เส้นทางเดินรถ	เห็นได้ชัด	Y			
2. เส้นช่องจอดรถ	เห็นได้ชัด	Y			
งานโครงสร้าง					
1. เสาในพื้นที่จอดรถ	ไม่มีรอยแตกร้าว	Y			
2. ผนังในพื้นที่จอดรถ	ไม่มีรอยแตกร้าว	Y			

ดำเนินการ โดยตรวจสอบ โดยทวนสอบโดย
ลายเซ็น (ช่าง) ลายเซ็น (หัวหน้าช่าง) ลายเซ็น (ผู้จัดการอาคาร)

REMARK D-วัน W-สัปดาห์ M-เดือน Q-3 เดือน H-6 เดือน Y-รายปี
หมายเหตุ : สถานะ - กรุณาใส่ ✓ ปกติ ✗ ไม่ปกติ

ตารางที่ 6 รายการตรวจสอบบำรุงรักษาล็อบบี้

รายการตรวจสอบ	มาตรฐาน	ความถี่	สถานะ	รายงานการตรวจสอบ	วันที่ ตรวจสอบ
บริเวณล็อบบี้					
1. แสงสว่างบริเวณล็อบบี้	หลอดไฟติดทุกดวง	M			
2. สิ่งอำนวยความสะดวก	ไม่ชำรุดเสียหาย	M			
3. ความสะอาด	ไม่มีขยะและฝุ่น	D			
4. ประตูทางเข้า	เปิด-ปิด ได้ปกติ	M			
งานสถาปัตยกรรม					
1. เหนียงภายในบริเวณล็อบบี้	ไม่มีสีลอกหล่อน	Y			
2. พื้นภายในล็อบบี้	ไม่มีรอยแตกร้าว	Y			
งานโครงสร้าง					
1. ตามแนวผนังภายใน	ไม่มีรอยแตกร้าว	Y			
2. ผนังโดยรอบ	ไม่มีรอยแตกร้าว	Y			

ดำเนินการ โดยตรวจสอบ โดยทวนสอบโดย
ลายเซ็น (ช่าง) ลายเซ็น (หัวหน้าช่าง) ลายเซ็น (ผู้จัดการอาคาร)

REMARK D-วัน W-สัปดาห์ M-เดือน Q-3 เดือน H-6 เดือน Y-รายปี
หมายเหตุ : สถานะ - กรุณาใส่ ✓ ปกติ ✗ ไม่ปกติ

ตารางที่ 5 รายการตรวจสอบบำรุงรักษา
สวนหย่อม

รายการตรวจสอบ	มาตรฐาน	ความถี่	สถานะ	รายงานการตรวจสอบ	วันที่ ตรวจสอบ
บริเวณรอบสวนหย่อม					
1. หนามหนัา	ตัดไม่รก	M			
2. ต้นไม้ขนาดเล็ก	รูปทรงสวยงาม	M			
3. ต้นไม้ขนาดใหญ่	รูปทรงสวยงาม	Y			
4. ไม้กั้น	รูปทรงสวยงาม	M			
5. สิ่งอำนวยความสะดวก	ไม่ชำรุดเสียหาย	M			
6. ไฟทางเดิน	ติดทุกดวง	M			
7. ความสะอาด	ไม่มีเศษขยะ	D			

ดำเนินการ โดยตรวจสอบ โดยทวนสอบโดย
ลายเซ็น (ช่าง) ลายเซ็น (หัวหน้าช่าง) ลายเซ็น (ผู้จัดการอาคาร)

REMARK D-วัน W-สัปดาห์ M-เดือน Q-3 เดือน H-6 เดือน Y-รายปี
หมายเหตุ : สถานะ - กรุณาใส่ ✓ ปกติ ✗ ไม่ปกติ

จากการวิจัยนี้ได้นำการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) เข้ามาดำเนินการ และจัดทำรูปแบบของการบำรุงรักษาในพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารประเภทคอนโดมิเนียม โดยยึดตามลักษณะกายภาพที่ส่งผลต่อการอำนวยความสะดวกต่อผู้ใช้งานอาคาร ได้แก่ แผนการบำรุงรักษาห้องอาบน้ำ แผนการบำรุงรักษาห้องอาบน้ำ แผนการบำรุงรักษาโถงทางเดินและบันไดหลัก แผนการบำรุงรักษาพื้นที่จอดรถ แผนการบำรุงรักษาสวนหย่อม แผนการบำรุงรักษาล็อบบี้ โดยมีความแตกต่างที่องค์ประกอบของลักษณะทางกายภาพ รูปแบบการดำเนินงาน และความถี่ในการบำรุงรักษา

สรุปและอภิปรายผล

ทางผู้วิจัยได้ศึกษาวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง และทำการวิเคราะห์แผนการบำรุงรักษา สำหรับอาคารประเภทคอนกรีตมีเนียม นำมาทำการสร้างรายการตรวจสอบบำรุงรักษาเชิงป้องกัน เข้ามาดำเนินการ และได้จัดทำรูปแบบของการบำรุงรักษางานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อต่อการตรวจสอบบำรุงรักษา สามารถยืดอายุการทำงาน of เครื่องจักรและป้องกันการชำรุดเสียหายระหว่างการใช้งาน เนื่องจากมีการจัดเก็บข้อมูลแผนการบำรุงรักษาไว้อย่างเป็นระบบ ลดอัตราค่างานซ่อมบำรุงลดลง ลดการขาดการซ่อมบำรุงของหน่วยงาน ลดอุปสรรคในการดำเนินการซ่อมบำรุง มีรูปแบบแผนการบำรุงรักษาใหม่ที่ดีกว่ารูปแบบเดิม และเพื่อเพิ่มความความสะดวกสบายในการใช้งานให้กับผู้ใช้งานอาคารมากยิ่งขึ้น

เอกสารอ้างอิง

1. สืบพงษ์ มาลี. (2554). การบริหารงานซ่อมบำรุงระบบภายในอาคารเชิงป้องกัน กรณีศึกษาสถาบันแห่งชาติเพื่อการพัฒนาเด็กและครอบครัว. สาขาวิชาการจัดการงานวิศวกรรม. ภาควิชาวิศวกรรมอุตสาหกรรมและการจัดการ. คณะวิศวกรรมศาสตร์และเทคโนโลยีอุตสาหกรรม. มหาวิทยาลัยศิลปากร (พระราชวังสนามจันทร์).
2. รัตน์ เหมือนเปี่ยม. ดร.กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์. (2557). การสำรวจความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารชุดพักอาศัยต่อพื้นที่ส่วนกลางหลังการใช้งาน. สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

Translated Thai References