

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์

การประเมินหลังใช้งานของอาคารพักอาศัยของรัฐใน  
ประเทศไทยคนงาน กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยคงคาในเมืองเว้

ผู้เขียน

นายเหิงยีน ควัง สุข

ปริญญา

สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต (สถาปัตยกรรม)

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

อาจารย์ ดร.อภิโชค เลชะกุล

## บทคัดย่อ

อาคารพักอาศัยของรัฐบาลจากยุคที่รัฐสนับสนุนที่พักอาศัยซึ่งมีอายุกว่า 25 ปี กำลังเป็นปัญหาในการพัฒนา เนื่องจากอาคารกำลังเสื่อมสภาพและจะต้องมีการพัฒนาขึ้นใหม่ โดยที่นโยบายใหม่ของเวียดนามกำหนดให้รัฐบาลท้องถิ่นรายงานการประเมินอาคารเก่าก่อนพัฒนาโครงการ เมื่อมีการกำหนดโครงการอาคารใหม่แล้ว จะต้องได้รับการยอมรับจากผู้พักอาศัยเดิมก่อนที่จะสามารถดำเนินการต่อได้ ปรากฏว่ามีโครงการจำนวนมากที่ผู้พักอาศัยไม่ยอมรับ เนื่องจากไม่เคยมีส่วนเกี่ยวข้องในกระบวนการตั้งแต่ขั้นตอนแรกคือการประเมินอาคารเดิมนั่นเอง

ดังนั้น งานวิจัยชิ้นนี้จึงใช้การประเมินหลังการใช้งาน (Post-occupancy Evaluation—POE) เป็นเครื่องมือในการแก้ปัญหาในโครงการอาคารพักอาศัยของรัฐที่เลือกเป็นตัวอย่าง ได้แก่ โครงการอาคารพักอาศัยคงคา ซึ่งมีผู้พักอาศัย 154 คนว้เรียน เพื่อที่จะให้มีข้อมูลในการจัดทำโครงการพัฒนาอาคารขึ้นใหม่ โดยมีวัตถุประสงค์คือ 1) เพื่อที่จะประเมินการใช้งานของโครงการอาคารพักอาศัยคงคา โดยใช้ความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารตามวิธีการของการประเมินหลังการใช้งาน (POE) และ 2) เพื่อที่จะเสนอคำแนะนำให้กับผู้วางแผนโครงการ เพื่อที่จะได้พัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยคงคาอย่างมีประสิทธิภาพ งานวิจัยนี้ใช้วิธีการประเมิน 10 ขั้นตอนของ Wener (1994) โดยการวัดความพึงพอใจต่อการใช้งานอาคารทางด้านต่างๆ 27 ด้านของ Voordt (2004) โดยการใช้แบบสอบถามกับผู้ใช้อาคาร 113 คนตามด้วยการสัมภาษณ์บุคคลที่มีบทบาทสำคัญเพื่อช่วยอธิบายผล

จากการดำเนินการ 3 ส่วน ส่วนแรกใช้การเปรียบเทียบค่ากลางเลขคณิต ในการเรียงเรียงคัดเลือกข้อดีและข้อเสียของอาคารจากความพึงพอใจต่อการใช้งานด้านต่างๆของอาคารทั้ง 3 หลัง

พบว่ามียอดดีทางด้านทำเลและความปลอดภัย แต่มีข้อเสียทางด้านที่จอดรถ การเข้าถึง บรรยากาศ ภายใน และความปลอดภัยทางเคมี ผลการสัมภาษณ์พบว่าภาคพื้นที่จัดงานศพและพื้นที่ส่วนกลาง มี ส่วนระดับที่ทำความสะอาดยาก และทางเดินยาวทำให้เสียความเป็นส่วนตัว ส่วนที่สองใช้การ ทดสอบ t-test และการวิเคราะห์ความแปรปรวน (Analysis of Variance-ANOVA) ในการ เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยความพึงพอใจในแต่ละด้านของกลุ่มผู้ใช้อาคารที่แตกต่างกัน พบว่ามีความ แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญของความพึงพอใจของผู้พักอาศัยจากต่างชั้นของอาคาร ต่างระยะเวลาใน การอยู่อาศัย ต่างอัตราส่วนพื้นที่ต่อคน ต่างชนิดของอาคาร และต่างเพศ ส่วนที่สามใช้การวิเคราะห์ สมการถดถอยพหุตัวแปร (Multiple Regression Analysis) ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่าง ความพึงพอใจโดยรวมกับความพึงพอใจต่อการใช้งานด้านต่างๆ พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อ ทางบวกได้แก่ ความพึงพอใจต่อที่จอดรถ ลักษณะทางจิตวิทยาของทางเข้า ความปลอดภัย สาธารณะ และป้ายสัญลักษณ์ ส่วนปัจจัยที่มีผลทางลบได้แก่ความพึงพอใจต่อความกว้างขวางของ ทางเข้าอาคาร

จากผลการประเมินสามารถสร้างคำแนะนำได้ 3 ชุด แบ่งเป็นระยะตามลำดับของการปฏิบัติ ได้แก่ ระยะสั้น โดยการแนะนำให้ผู้ดูแลอาคารแจ้งผลการประเมินแก่ผู้พักอาศัย และดำเนินการ ดูแลรักษาข้อดีและแก้ไขข้อเสียของอาคาร ระยะกลาง โดยการแนะนำให้ผู้วางแผนโครงการนำผลที่ ได้ไปใช้ในการจัดทำรายละเอียด และขั้นตอนในการพัฒนาโครงการอาคารคงดาขั้นใหม่ ระยะยาว โดย การแนะนำให้กระทรวงการก่อสร้างของเวียดนาม บังคับใช้การประเมินหลังใช้งาน (POE) ใน กระบวนการพัฒนาอาคารพักอาศัยเก่าของรัฐบาล

<b>Thesis Title</b>	Post-occupancy Evaluation of Subsidized Apartments in Vietnam: A Case of Dong Da Apartment Complex in Hue
<b>Author</b>	Mr. Nguyen Quang Huy
<b>Degree</b>	Master of Architecture (Architecture)
<b>Thesis Advisor</b>	Dr. Apichoke Lekagul

### **Abstract**

After 25 years of occupancy, subsidized apartments from the concentrated period of housing development in Vietnam are being obsolete and subject to redevelopment. The current redevelopment policy required the local government to evaluate the building before initiating a development scheme. Once the scheme is established, it needs acceptance from the occupants before the scheme can be executed. However, many redevelopment projects could not gain acceptances from the occupants, because the occupants were not involved in the processes from the beginning stage of evaluating the old buildings.

Therefore, this research utilized Post-occupancy Evaluation (POE) as an evaluation tool to address the problems of a selected case-- Dong Da apartment complex of 154 households-- and provide information for a redevelopment project. This research has two objectives; 1) to evaluate the aspects of building functions of the Dong Da apartment complex with occupant's satisfactions using the POE method, and 2) to propose recommendations for the project planner to achieve efficient solutions for the Dong Da redevelopment project. Adopted ten-step procedure of Indicative POE by Wener (1994), this research measured occupant's satisfactions on 27 sub-aspects of building functions from Voordt (2004). A questionnaire survey was conducted with 113 residents of the Dong Da complex, following by interviews with key residents to clarify the results.

First, the averaged satisfaction rating scores on all aspects of building functions were ranked to indicate advantages and disadvantages of the buildings. The advantages are location and public safety, while the disadvantages are parking,

flexibility, interior climate and chemical safety. The interviews yielded additional management disadvantages, which are lack of funeral space and common space, difficult maintenance and low privacy from long corridors. Second, the means satisfaction scores of different groups of users were compared and tested by Analysis of Variance and t-test to indicate significant differences in satisfactions on different aspects of building functions. The significant differences in satisfaction were found among the occupants from different floors, periods of occupancy, living area ratios per person, building type and genders. Third, Multiple Regression Analysis was used to identify relationship between the overall satisfaction and satisfactions on aspects of buildings. The positive predictors were found to be the satisfactions on parking facilities, psychological accessibility, public safety and identification sign, while the negative predictors was the satisfaction on adequate access arrangement.

Based on the results, this research provides three terms of recommendation. The short-term recommends the building leaders to inform the occupants about the findings, to enhance the advantages, and to amend the disadvantages of the current buildings. The medium-term recommends project planner to apply the results in the building redevelopment program and procedures. Finally, the long-term recommend the Vietnamese Ministry of Construction to include POE as a mandatory procedure for redevelopment of the old subsidized apartments.