รูปแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในคอนโดมิเนียมระดับกลาง กรณีศึกษา: คอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน

Pattern of Physical Environment in mid-range condominium Case study : Mass Rapid Transit Blue Line Condominium

ญิญญาพัฒน์ สุนทรศักดิ์
นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชาการจัดการออกแบบภายใน
คณะศิลปะศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

บทคัดย่อ

การศึกษาเรื่องศึกษารูปแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในคอนโดมิเนียมระดับกลาง กรณีศึกษา คอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาคุณลักษณะเชิงพื้นที่และสภาพแวดล้อมภายในของคอนโดมิเนียมระดับกลาง กรณีศึกษาคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อศึกษาพฤติกรรม และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมระดับกลาง และเพื่อเสนอแนะข้อมูลในการศึกษารูปแบบและสภาพแวดล้อมภายในคอนโดมิเนียมระดับกลางที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้ซื้อ วิธีการดำเนินการวิจัยแบบสำรวจ โดยสอบถามผู้บริโภคที่ จำนวน 400 คน เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นแบบสอบถามที่ผู้วิจัยสร้างขึ้นจากแนวคิดทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งค่าความเชื่อมั่นที่กำหนดไว้ คือ 0.80 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล คือ สถิติเชิงพรรณา ได้แก่ ค่าความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (X) ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D) การทดสอบสมมติฐานใช้ สถิติ Chi square ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติเท่ากับ 0.05 ผู้ศึกษาได้อภิปรายผลการศึกษาไว้ดังนี้

ผู้อาศัยส่วนใหญ่เป็นเพศชาย มีอายุ 20-29 ปี สถานภาพสมรส ระดับการศึกษาปริญญาตรี ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน รายได้ 25,001-35,000 บาท ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ด้วยกัน 2 คน ความสัมพันธ์เป็นแบบคู่รัก พฤติกรรมทั่วไปของการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของผู้อาศัย พบว่า ผู้อาศัยมีความต้องการคอนโด ขนาด 1 ห้องนอน เหตุผลในการซื้อคอนโดมิเนียม เพราะรูปแบบของคอนโด สวย และตรงตามความต้องการ โดยคำนึงถึงปัจจัยด้าน ความมั่นคงของโครงการและการคมนาคมสะดวกรวดเร็ว รูปแบบบรรยากาศภายนอกคอนโด มีความต้องการคอนโดแบบบรรยากาศในเมือง พื้นที่ภายในห้องที่ต้องการเพิ่มขึ้นคือ ห้องครัว ความต้องการของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพส่วนประกอบภายในคอนโด ด้านแบบแปลนหรือพื้นที่ใช้สอยภายในคอนโด ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก เรียงลำดับจากมากไปน้อยได้ดังนี้ ขนาดของระเบียงมีความเหมาะสม รองลงมา คือ จำนวนที่จอดรถเพียงพอ ขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องนอน ห้องครัว ห้องน้ำมีความเหมาะสม ขนาดพื้นที่จอดรถเหมาะสม และมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยส่วนรวมของคอนโดเหมาะสม ด้านทำเลที่ตั้งในภาพรวมอยู่ในระดับมาก เรียงลำดับจากมากไปน้อยได้ดังนี้ ทำเลใกล้แหล่งชุมชน และห้างสรรพสินค้า รองลงมาคือ ใกล้โรงพยาบาล/คลินิก ใกล้ที่ทำงาน ใกล้รถโดยสารประจำทาง ใกล้สถานศึกษาของบุตร และใกล้ระบบขนส่ง เช่น รถไฟฟ้า BTS ด้านสิ่งสาธารณูปโภค ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก เรียงลำดับจากมากไปน้อยได้ดังนี้ บริการดูแลการเช่าห้อง รองลงมาคือ ห้องซาวน่า ใกล้ที่ทำงาน สโมสร ร้านอาหารกับระบบความปลอดภัย บริการแม่บ้าน สระว่ายน้ำ สนามกีฬา ระบบอินเทอร์เน็ตไร้สาย wi-fi ร้านสะดวกซื้อ ร้านซักรีด มีลอบบี้ภายใน ห้องสมุด ฟิตเนส สวนสาธารณะ กับห้องอเนกประสงค์ และสปา ด้านรูปแบบของคอนโด ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก เรียงลำดับจากมากไปน้อยได้ดังนี้ มีการนำแสงสว่างจากธรรมชาติมาใช้เพื่อให้เกิดสภาวะสบายต่อผู้อยู่อาศัย รองลงมาคือ มีการตกแต่งและแถมเฟอร์นิเจอร์ให้ มีอากาศถ่ายเทได้ดี และออกแบบเพื่อให้ประหยัดพลังงาน รูปแบบความต้องการเกี่ยวกับเครื่องเรือนภายในคอนโดมิเนียม พบว่า ลักษณะของเตียงนอนภายในคอนโดมิเนียม : ส่วนใหญ่ต้องการที่นอนแบบเตียงเดี่ยว ต้องการตู้เสื้อผ้าแบบบานเลื่อน โซฟาในห้องนั่งเล่นภายในคอนโดมิเนียม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ต้องการขนาด 2 ที่นั่ง ครัวแบบครัวรูปตัว U ส่วนใหญ่ต้องการแบบแปลนและขนาดห้องนอนภายในคอนโด แบบโครงการ ข. รูปแบบของการตกแต่งแบบ Style Modern

คำสำคัญ: สภาพแวดล้อมทางกายภาพ คอนโดมิเนียม รถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน

Abstract

This research mentions about studying physical environment style inside mid-range condominiums. The case study related to this research mainly focuses on condominiums located along the blue line of metropolitan rapid transit trains (MRT). The researcher discussed and illustrated the findings from this research as follows:

The majority of the respondents who lived in those condominiums were males with 20-29 years old, married status, and Bachelor's Degree background. They mostly worked as private company employees with income or salary between 25,001-35,000 Baht. The majority of this population usually have realtionship only 2 persons with their boyfriends or girlfriends.

Residents' general behaviors about their condominium selection and purchase showed that they required for 1 bedroom only. The reason why they bought condominiums was beautiful condominium style which corresponded to their needs. The factors that they applied to their considering process were project stability and convenient and fast travelling. The required atmosphere style outside the condominiums was urban style, and the area inside the condominiums which they wanted to expand or supplementary increase was kitchen.

The residents' requirements about physical environment for compositions inside the condominiums consisted of the following factors:

Firstly, the overall point of view about drawing plan and utilized area inside the condominiums was high. They needed terraces with appropriate size at the most, and then followed by sufficient parking space, suitable utilized area size for bedroom, kitchen, restroom, and parking lot. In addition, the area must have been divided and arranged properly for public purpose.

Secondly, the general perspective towards the condominium location was also high. The highest rank of their required location for condominiums must have been close to communities and department stores. The second highest one must not have been far from hospitals or clinics, their working areas, bus stops, their children' schools, and transportation system spots, such as BTS and MRT stations.

Thirdly, the overall perception about infrastructure was high as well and could be arranged from the most to the least: first, room rental tending service, and followed by sauna room near their working places, clubs, restaurants, security systems, housekeepers, swimming pools, sport fields, wireless Internet services (wi-fi), convenient stores, laundries, inner lobbies, libraries, fitness rooms, parks with multi-purpose rooms, and spas respectively.

Lastly, the general perspective regarding condominium pattern was high and could be sorted out from the highest to the lowest rank as follows: first, applying bright light from natural resources to comforting the

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

residents, and followed by decorating and providing free-of-charge furniture for the residents, ventilating air properly, and creating designs to support energy saving.

It was found that the demands for furniture inside the condominiums were single bed, wardrobes with slide open, sofa in the living room for two-person seats, and the kitchens in U plan. The drawing plan and bedroom size inside the condominiums as Project B style (ข) were also required. The decoration pattern must have been modern style.

Keyword: physical environment style, middle-class condominiums, blue line of metropolitan rapid transit trains (MRT)

บทนำ

ปัจจุบันผู้คนส่วนใหญ่มีวิถีการดำเนินชีวิตที่ค่อนข้างเร่งรีบ ทำให้พฤติกรรมคนไทยมีแนวโน้มที่จะนิยมในการเลือกอยู่อาศัยในสถานที่ ที่สะดวกสบายในการเดินทางมากขึ้นส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลในการเติบโตจากแนวโน้มดังกล่าว อย่างไรก็ตามภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในช่วงปี 2551 ทำให้คนไทยเพิ่มความระมัดระวังในการการจับจ่ายใช้สอย แต่ขณะเดียวกันผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยก็มีความต้องการความคุ้มค่าจากสถานที่เลือกอยู่อาศัยด้วยเช่นกัน การจัดวางหรือขนาดของห้องพัก รวมไปถึงการตกแต่งที่คุ้มค่ากับราคาของที่อยู่อาศัย รวมไปถึงสถานที่ของที่ตั้งคอนโดแล้ว ปัจจุบันยังได้มีการตอบรับการจัดวางหรือออกแบบพื้นที่ ให้สอดคล้องกับสถานที่ตั้งมากขึ้นด้วย

โครงการคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร จากการสำรวจของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ ประเทศไทย จำกัด พบว่า ณ สิ้นเดือนมกราคม 2550 มีจำนวน คอนโดมิเนียม สร้างเสร็จแล้วในเขตชั้นใน ขยับขึ้นเป็น 51,190 ยูนิต หรือมีอัตราการขยายตัวอยู่ที่ 7.6% ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวที่ชะลอตัวลงจากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา ที่มีอัตราการขยายตัวอยู่ที่ 11.1 % แต่แนวโน้มในช่วง 3 ปีข้างหน้า คอนโดมิเนียมสร้างเสร็จใหม่จะมีจำนวนค่อนข้างสูง คือ เฉลี่ยปีละ 6,150 ยูนิต เทียบกับช่วงระหว่างปี 2547 ถึง 2549 ซึ่งมีจำนวน คอนโดมิเนียม สร้างเสร็จใหม่เฉลี่ยปีละ 3,460 ยูนิต และจะส่งผลให้มีการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้นทั้งในโครงการใหม่และโครงการเก่าหรือ คอนโดมิเนียม ความไม่แน่นอนของแนวโน้มทางเศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมืองจะเริ่มตั้งเค้าชัดเจนในปี 2549 แต่ปรากฏว่าผู้ประกอบการ คอนโดมิเนียม ยังคงมีการเปิดตัวโครงการใหม่เข้ามาในตลาดจำนวนรวมมากถึง 32 โครงการ หรือ 9,780 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากปี 2548 มีโครงการ คอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่รวมทั้งสิ้น 4,530 ยูนิต ส่งผลให้รวมแล้วมีจำนวน คอนโดมิเนียม ที่กำลังอยู่ระหว่างก่อสร้าง 19,220 ยูนิต แต่ก็มีโครงการที่ระงับการก่อสร้างด้วยเช่นกันรวมแล้ว 8,770 ยูนิต ขณะที่ยอดขายรวมในปีที่ผ่านมารวมทั้งสิ้น 9,550 หน่วย สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการในตลาดคอนโดมิเนียม ที่ยังแข็งแกร่งมาก โดยคอนโดมิเนียมโครงการที่สร้างเสร็จแล้ว มียอดขายเฉลี่ย 98% ส่วนโครงการที่ยังสร้างไม่เสร็จมียอดขายเฉลี่ย 70% และโครงการที่เพิ่งเปิดขายในปี 2549 มียอดขายเฉลี่ยสูงกว่า 60% ซึ่งพบว่ายอดการขายส่วนใหญ่เกิดขึ้นในช่วงครึ่งแรกของปี และชะลอตัวลงอย่างมาก ในช่วงครึ่งปีหลัง เนื่องจากความไม่มั่นใจในสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมืองขยายตัวมากขึ้น (กรุงเทพธุรกิจ, 2550)

ดังนั้นจึงเป็นที่มาของการศึกษารูปแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในคอนโดมิเนียมระดับกลาง กรณีศึกษาคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน โดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้า เพื่อให้องค์กรและผู้ออกแบบใช้เป็นแนวทางในการทำงานร่วมกันเพื่อพัฒนาการออกแบบคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร ให้เกิดการใช้งานได้อย่างเหมาะสมมากที่สุดในอนาคต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ประเด็นและปัญหาหลักของการวิจัย

2.1 ปัจจัยอะไรบ้างที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมระดับกลาง กรณีศึกษาคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินในเขตกรุงเทพมหานคร

2.2 รูปแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพแบบไหนที่มีผลต่อการเข้าอยู่ของผู้อาศัยภายในคอนโดมิเนียม กรณีศึกษาคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินในเขตกรุงเทพมหานคร

3. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

3.1 เพื่อศึกษาคุณลักษณะเชิงพื้นที่ และสภาพแวดล้อมภายในของคอนโดมิเนียมระดับกลาง กรณีศึกษาคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินในเขตกรุงเทพมหานคร

3.2 เพื่อศึกษาพฤติกรรม และความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมระดับกลาง

3.3 เพื่อเสนอแนะข้อมูลในการศึกษารูปแบบ และสภาพแวดล้อมภายในคอนโดมิเนียมระดับกลางที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้ซื้อ

4. นิยามคำศัพท์

การออกแบบสภาพแวดล้อมภายใน หมายถึง การออกแบบสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวกับการจัดองค์ประกอบเชิงพื้นที่และการจัดสภาพแวดล้อมทางกายภาพในลักษณะการสร้างสิ่งต่างๆ ตั้งแต่การออกแบบสถาปัตยกรรมและส่วนประกอบภายในอาคารที่มีลักษณะเฉพาะของคอนโดย่านฝั่งธนบุรี

สิ่งอำนวยความสะดวก หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกมีเพื่อดึงดูดความสนใจ เพื่อให้ผู้เข้าพักรู้สึกสะดวกสบายมากขึ้น และสนับสนุนเพื่อให้ความสะดวกแก่ผู้เข้าพักและไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มเติมตัวอย่างของบริการที่หลากหลาย อาทิ ระบบเอนเตอร์เทนเม้นต์ ในห้องพัก บริการอินเทอร์เน็ต บริการที่จอดรถฟรี มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย สระว่ายน้ำ ฟิตเนส และพนักงานที่สามารถพูดได้หลากหลายภาษา

คอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินในเขตกรุงเทพมหานคร หมายถึง คอนโดสร้างขึ้นตามแนวเส้นทางของรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน โดย เริ่มต้นจากสถานีประชาสงเคราะห์ ของรถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม บริเวณที่ตั้งของศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2 ลงมาทางทิศใต้ผ่านเคหะชุมชนดินแดง แยกประชาสงเคราะห์ จุดตัดถนนอโศก-ดินแดง ยกระดับข้ามทางพิเศษศรีรัชบริเวณบึงมักกะสัน เข้าสู่พื้นที่ของศูนย์คมนาคมมักกะสัน โดยวิ่งไปทางทิศตะวันออกตามแนวเขตทางที่เตรียมไว้สำหรับระบบรางเดี่ยวภายในศูนย์ฯ ผ่านสถานีมักกะสัน แยกอโศก-เพชรบุรี และเลี้ยวไปทางทิศตะวันตกเข้าสู่แนวถนนเพชรบุรี ผ่านแยกมิตรสัมพันธ์ จุดตัดถนนนิคมมักกะสัน และถนนนานาเหนือ ยกระดับข้ามทางพิเศษเฉลิมมหานคร บริเวณทางขึ้น-ลงทางด่วนเพชรบุรี แล้วเลี้ยวซ้ายที่แยกวิทยุ-เพชรบุรีเข้าสู่แนวถนนวิทยุลงมาทางทิศใต้ ผ่านแยกเพลินจิต สถานทูตอเมริกา แยกสารสิน สวนลุมพินี ยกข้ามสะพานลอยไทย-เบลเยี่ยม ถนนพระรามที่ 4 ที่แยกวิทยุ เข้าสู่ถนนสาทร ผ่านแยกถนนสวนพลู ไปสิ้นสุดที่แยกสาทร-นราธิวาส จุดตัดถนนนราธิวาสราชนครินทร์ใกล้สถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี รวมระยะทาง 9.5 กิโลเมตร ซึ่งในปัจจุบันมีประชากรหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น จากการขยายอาณาเขตออกมาจากตัวเมืองชั้นในจึงส่งผลกระทบให้พื้นที่บริเวณนี้มีการพัฒนาเพิ่มขึ้นตามมาด้วย ดังนั้นจึงทำให้ย่านธนบุรีเป็นแหล่งที่ต้องพัฒนาตามความต้องการที่เพิ่มมากขึ้นของผู้อยู่อาศัยในบริเวณนั้นๆ และคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ตามแนวรถฟ้าสายสีน้ำเงินนั้นคือย่านธนบุรี

คอนโดมิเนียมระดับกลาง หมายถึง คอนโดที่มีราคาตารางเมตรละ 60,000 บาท ถึง 79,999 บาท ต่อตารางเมตร หลักเกณฑ์ทั่วไป ที่ใช้ในการกำหนดราคาต่อตารางเมตรมีหลายปัจจัย คือ สถานที่ตั้งเหมาะสมสะดวกดีไหม สิ่งแวดล้อมเพื่อนบ้านเงียบสงบดีไหม การออกแบบอาคาร และการตกแต่งต่างๆ มีคุณภาพอย่างไร คุณภาพงานการก่อนสร้างได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรฐานไหม และวัสดุที่ใช้มีคุณภาพเป็นอย่างไร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้ง สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส และเรื่องอื่นๆ ลิฟท์ และระบบการดูแลรักษาเป็นอย่างไร ระบบการบริหารจัดการคอนโดเป็นแบบมืออาชีพหรือไม่, มีที่จอดรถเพียงพอหรือไม่

5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

5.1 เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายในคอนโด และประโยชน์ใช้สอยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกอยู่อาศัย

5.2 เพื่อทราบถึงลักษณะความต้องการของบุคคลที่อาศัยอยู่ภายในคอนโดระดับกลาง เพื่อสามารถจัดสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้เหมาะสมกับราคาและการใช้งานที่มีผลต่อการเลือกซื้อได้มากที่สุด

5.3 เพื่อเป็นประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการ สำหรับการก่อสร้างคอนโดระดับกลางรวมไปถึงการรูปแบบภายในในคอนโด ซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าให้คุ้มค่า และมีผลต่อการขายมากที่สุด

6. ขอบเขตของการวิจัย

6.1 ขอบเขตด้านระยะเวลา ระยะเวลาที่ใช้ในการศึกษาแนวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมภายในและแบบอย่างที่เหมาะสม และสอดคล้องกับความต้องการของผู้พักอาศัยภายในคอนโดแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินในเขตกรุงเทพมหานคร ใช้เวลาทั้งสิ้น 8 เดือน คือ เดือนธันวาคม 2553 - เดือนกรกฎาคม 2554 โดยเก็บข้อมูลในเดือนเมษายน 2554 - เดือนพฤษภาคม 2554

6.2 ขอบเขตด้านตัวแปร

6.2.1 ตัวแปรอิสระ (Independent Variable) ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ ระดับรายได้ (บาท/เดือน) และจำนวนผู้อาศัย พฤติกรรมการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโด ความต้องการทางด้านกายภาพภายนอกของผู้บริโภค และรูปแบบความต้องการเกี่ยวกับเครื่องเรือนภายในคอนโดมิเนียม ได้แก่ ห้องนอน ห้องนั่งเล่น ห้องครัว แบบแปลนและขนาดห้องภายในคอนโด รูปแบบของการตกแต่ง

6.2.2 ตัวแปรตาม (Dependent Variable) คือ รูปแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพของคอนโดมิเนียมระดับกลางกรณีศึกษาคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินในเขตกรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7. กรอบแนวความคิดที่ใช้ในการวิจัย

รูปที่ 1 รูปแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในคอนโดมิเนียมระดับกลาง กรณีศึกษาคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8. การทบทวนวรรณกรรม

8.1 ทฤษฎีแนวคิดเกี่ยวกับการรับรู้สภาพแวดล้อม

Blackwell etal (2001) อิทธิพลที่มีผลต่อการรับรู้สภาพแวดล้อมกายภาพประกอบด้วย ตัวกำหนด 3 ประการหลักๆ ดังนี้ สภาพแวดล้อมกายภาพในฐานะที่เป็นข่าวสารในการรับรู้ ประสบการณ์ในอดีตของบุคคลที่รับรู้

สภาพแวดล้อม ความใส่ใจ (attention) และการให้คุณค่า (value) สภาพแวดล้อมกายภาพที่บุคคลรับรู้ และ Blackwell etal (2001) กล่าวถึง ทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวกับการรับรู้ เช่น การจัดระเบียบเกี่ยวกับการรับรู้ การรับรู้ความลึก ความคงที่ ของวัตถุ เป็นต้น

สภาพแวดล้อมในชีวิตประจำวันนั้นสภาวะแวดล้อม ซึ่งมีความซับซ้อนมีอิทธิพลต่อการรับรู้เช่นเดียวกับ ข่าวสารที่บุคคลรับเข้ามารวมถึงผลกระทบจากสภาวะแวดล้อมด้วยเป็นต้น ว่าเราเห็นรูปปั้นหรืออาคารที่มีสีเข้มตัดกับท้องฟ้า ที่มีขนาดเล็กกว่าขนาดจริงเพราะการล้ำของส่วนที่สว่างกว่า ผนังห้องที่ทาสีเข้มดูคล้ายกับว่าล้นเข้ามาทำให้ห้องดูแคบขึ้น อาคารที่ตั้งอยู่ข้างเคียงอาคารที่มีขนาดใหญ่กว่าจะทำให้อาคารนั้นๆ ดูเล็กกว่าในกรณีที่อาคารนั้นตั้งอยู่โดดเดี่ยว บุคคลที่มีอาการกลัวที่โล่งขนาดใหญ่เนื่องมาจากการที่ต้องเดินข้ามอาจลดอาการดังกล่าว โดยจัด ให้มีพุ่มไม้ หรือกำแพงไว้ในบางส่วนของลานโล่ง และทำให้เกิดการลวงตาด้วยระนาบทางตั้งซึ่งให้ เกิดความรู้สึกปลอดภัยยิ่งขึ้น (Bourne etal.1,1973)

นอกจากนี้ยังมีอิทธิพลของสภาวะแวดล้อม ที่อยู่ภายนอกตัวบุคคลผู้รับรู้ เช่นเดียวกัน ได้แก่ อิทธิพลของสภาวะแวดล้อมทางสังคม ซึ่งหมายถึงอิทธิพลของบุคคลอื่นที่อาจมี ผลกระทบต่อการรับรู้ของบุคคล ได้มีการทดลองที่แสดงถึงอิทธิพลของสภาวะแวดล้อมทางสังคมอย่างชัดเจน โดยให้ผู้เข้าทดลองดูจุดดวงไฟที่อยู่ในห้องมืด ดวงไฟนี้ที่แท้จริงอยู่กับที่ แต่มีแนวโน้ม ว่าผู้เข้าทดลองดูอยู่ระยะเวลาหนึ่งจะเห็นคล้ายกับว่าดวงไฟนั้นเคลื่อนที่ ปรากฏว่าหากให้ผู้ ทดลองแต่ละคนแยกกันดูดวงไฟ ผู้ดูมีความแตกต่างในความรู้สึกว่าดวงไฟเคลื่อนที่ ไปมากกว่าในกรณีที่ผู้เข้าทดลองดูร่วมกันเป็นกลุ่ม นั่นคือ เกิดการปรับคำตอบของแต่ละบุคคลเข้าหาเกณฑ์ คำตอบของกลุ่ม และยิ่งมีการทดลองให้ดูมากครั้ง ความแตกต่างระหว่างผู้เข้าทดลองในกลุ่มจะลดลงจึงอาจสรุปได้ว่า อิทธิพลของสภาวะแวดล้อมทางสังคมมีบทบาทสำคัญต่อการรับรู้ด้วย เช่นเดียวกับอิทธิพลของสภาวะแวดล้อมทางกายภาพ บุคคลมีแนวโน้มทางพฤติกรรมตามบรรทัดฐานทางสังคม (Bourne etal.1,1973)

8.2 ทฤษฎีแนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมมนุษย์กับสิ่งแวดล้อม

ความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสภาพแวดล้อมกายภาพ “มนุษย์มีความสัมพันธ์กับสิ่งแวดล้อมซึ่งเป็นสิ่งที่เป็นรูปธรรม ได้แก่ สิ่งที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น เครื่องเรือน อาคาร ถนน ชุมชน เมือง สภาพแวดล้อมทางอุณหภูมิ แสงสว่าง ระดับเสียงที่เกิดจากการกระทำของมนุษย์และในแต่ละสภาพการณ์ของความสัมพันธ์ ที่เกิดขึ้นมีมิติทางด้านเวลาเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย ในชีวิตประจำวัน กิจกรรมต่างๆ มักเกิดขึ้นตาม เวลา กิจกรรมเปลี่ยนแปลงไป เพราะว่ามนุษย์มีการจัดสรรเวลาที่ใช้ในการประกอบกิจกรรม พฤติกรรม ของมนุษย์จึงผูกพันกับเวลา (วิมลสิทธ์ หรยางกูร, 2537)

ประเภทของความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์กับสิ่งแวดล้อม

1. ทางสภาพแวดล้อม เช่น ระดับเสียง ความสว่าง ความชื้น ฯลฯ

2. ทางการรู้สึก โดยผ่านทางตา หู จมูก และผิวหนัง เช่น รูปร่างและสีสันของสิ่งต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในสภาพแวดล้อมกันเสียงความลื่นของพื้น เป็นต้น

3. ทางมิติ มนุษย์สัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมกายภาพ ในด้าน ขนาดสิ่งต่างๆ และระยะห่าง ของสิ่งต่างๆ รวมทั้งระยะห่างจากบุคคลอื่น ความสัมพันธ์ทางมิตินี้ข้องกับสัดส่วนมนุษย์ทางสรีระ ทางจิตวิทยา โดยเฉพาะในระบบนิเวศน์ที่เน้นในเรื่องการมีอาณาเขตครอบครอง และในเรื่องที่ เว้นว่างส่วนบุคคล

4. ทางทิศทาง สภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับทิศทางที่กำหนดตำแหน่งบุคคลที่สัมพันธ์กับสิ่งต่างๆ รวมทั้งตำแหน่งของสิ่งต่างๆ ที่สัมพันธ์กันเป็นตัวกำหนดพฤติกรรมเกี่ยวกับการเคลื่อนที่ ตลอดจนพฤติกรรมการเลือกที่ตั้งและการหันทิศทาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. ทางสัญลักษณ์ สภาพแวดล้อมกายภาพจะต้องสื่อความหมายต่างๆ ทางสัญลักษณ์ อาจใช้สัญลักษณ์โดยตรงด้วยภาษา เช่น ป้ายต่างๆ หรือ โดยอาศัยสภาพแวดล้อมทางกายภาพ เช่น เราทราบว่าสภาพแวดล้อมซึ่งเป็นโรงแรมจากการรับรู้องค์ประกอบทางกายภาพที่ปรากฏอยู่ นอกจากนี้ ความสัมพันธ์ทางสัญลักษณ์ ยังรวมถึงความสัมพันธ์ด้านสุนทรียภาพด้วย

6. ทางการทำกันระหว่างกันทางสังคม สภาพแวดล้อมทางกายภาพมีคุณสมบัติในการส่งเสริมให้กับมนุษย์มีการกระทำระหว่างกันมากหรือน้อย สำนักงานแบบเปิดโล่งกับสำนักงานที่ปิดกั้นเป็นห้อง ย่อมมีสภาพแวดล้อมด้านการกระทำระหว่างกันแตกต่างกัน

7. ทางการผสานรวมทางด้านวัฒนธรรม คือ การก่อให้เกิดความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน ของสังคม มนุษย์มีความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมกายภาพที่ส่งเสริมการรวมกันมากหรือน้อย ขึ้นอยู่กับวัฒนธรรม ความเชื่อ หน้าที่ทางสังคม ระบบเครือญาติ ระดับชั้นทางสังคม

โอกาสของสภาพแวดล้อมที่มีต่อความสัมพันธ์พฤติกรรมเกิดขึ้นหรือไม่ย่อมแล้วแต่โอกาสที่สภาพแวดล้อมจะส่งเสริม หรือขัดขวางพฤติกรรมนั้นๆ สภาพแวดล้อม มีความสำคัญต่อการ เกิดพฤติกรรม หรืออาจก่อให้เกิดเป็นอุปสรรคต่อเป้าหมาย ทั้งนี้แล้วแต่สภาพแวดล้อมที่เป็นสิ่งเร้าจะ ส่งเสริมหรือขัดขวาง

พฤติกรรมมนุษย์ที่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อม โดยการแสดงอาณาเขตครอบครอง, ระยะที่เว้นว่างส่วนบุคคล, ภาวะความเป็นส่วนตัว เป็นพฤติกรรมที่ควรคำนึงถึงในการออกแบบ การพิจารณาพฤติกรรมที่เว้นว่างส่วนบุคคลในการออกแบบสภาพแวดล้อมกายภาพ ความรู้เกี่ยวกับการมีอาณาเขตครอบครองและพฤติกรรมที่เว้นว่างส่วนบุคคลรวมถึงภาวะความเป็นส่วนตัว น่าจะมีส่วนสำคัญในการช่วยตัดสินใจในการจัดที่นั่งและสภาพแวดล้อมกายภาพที่สนองความต้องการของผู้ใช้งาน

8.3 ทฤษฎีแนวคิดเกี่ยวกับการออกแบบสภาพแวดล้อมภายใน

หลักมูลฐานของการออกแบบกับการรับรู้ งานสถาปัตยกรรมจากอดีตจนถึงปัจจุบัน ได้ยึดถือหลักมูลฐานในการออกแบบบางประการในการจัดระเบียบให้กับองค์กรต่างๆ ทางกายภาพ เพื่อให้เกิดสุนทรียภาพของรูปทรง (Formal Aesthetic) ตามแบบเฉพาะอย่าง (Style) หลักมูลฐานในการออกแบบทำหน้าที่คล้าย ไวยากรณ์ภาษา ที่ใช้ในการผูกคำ และเกิดการเข้าใจความหมาย ทำนองเดียวกัน การจัดองค์ประกอบทางกายภาพให้เกิดรูปทรงที่สอดคล้องทันแบบอย่างเฉพาะต่างๆ ของงานสถาปัตยกรรม ขึ้นอยู่กับหลักมูลฐานการออกแบบ

อย่างไรก็ตามหลักมูลฐานที่เกี่ยวกับงานออกแบบนั่น มาจากหลักการรับรู้ในจิตวิทยา เพราะงานออกแบบที่เกี่ยวกับสุนทรียภาพของรูปทรงนั้น ขึ้นอยู่กับการรับรู้ของแต่ละบุคคลแต่ที่ผ่านมาหลักมูลฐานในการออกแบบนั้นยังคงเป็นหลักที่ยึดถือ โดยปราศจากความเข้าใจเกี่ยวกับการรับรู้แต่กลับเน้นที่การจัดระเบียบทางกายภาพของรูปทรงเอง

อาจอธิบายได้ด้วยหลักการของการรับรู้ที่ว่า มนุษย์มีแนวโน้มที่จะรับความเป็นทั้งหมด ตามทฤษฎีเกสตอลท์ที่ว่า ***"ทั้งหมดย่อมมากกว่าผลรวมขององค์ประกอบ"*** หลักการทางจิตวิทยานี้เน้นความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบทั้งหมด หรือเน้นกระสวนของ ความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้น ไม่ได้เน้นการรับรู้องค์ประกอบแต่ละส่วน กล่าวคือ ไม่ได้เน้นการรับรู้อาคารแต่ละหลังในกลุ่มอาคารเดียวกัน แต่เน้นการรับรู้ส่วนทั้งหมดร่วมกัน

หลักการรับรู้ดังกล่าวจึงเป็นหลักมูลฐานในการก่อให้เกิดเอกภาพในสภาพแวดล้อมกายภาพ ซึ่งสอดคล้องธรรมชาติของการรับรู้ของมนุษย์ ควบคู่ไปกับหลักการก่อให้เกิดเอกภาพในการ จัดระเบียบสภาพแวดล้อม คือ หลักความเปรียบต่าง (contrast) สำหรับงานสถาปัตยกรรม เป็นการเน้นให้เกิดความแตกต่างจากส่วนอื่นของอาคารเดียวกัน หรือสภาพแวดล้อมข้างเคียง และหลักการเปรียบต่างยังสามารถอธิบายได้จากหลักการรับรู้ภาพ และพื้น (figure&ground) ซึ่งเป็นการพัฒนามาจากการรับรู้ภาพในลักษณะ 2 มิติและนำมาใช้ในการอธิบายการรับรู้สิ่งต่างๆ แบบ 3 มิติ หากส่วนทางเข้าของอาคารมีลักษณะที่แตกต่างจากส่วนอื่นของอาคารในด้านเดียวกัน อย่างชัดเจนก็สามารถเกิดเป็นภาพแยกออกมาจากผนัง หน้าต่าง ที่รับรู้เป็นพื้นได้ นั่นคือผลจาก การเกิดความเปรียบต่างขององค์ประกอบหลักกับองค์ประกอบแวดล้อมในการออกแบบนั่นเอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การรวมกลุ่มขององค์ประกอบอันเนื่องมาจากความคล้ายคลึงกัน ความใกล้ชิด และ ความต่อเนื่องกัน เป็นหลักสำคัญอีกประการหนึ่งของการรับรู้ หลักมูลฐานนี้จะว่าด้วยความกลมกลืน (Harmony) และจังหวะ (Rhythm) ขององค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรม ความกลมกลืนเกิด จากการรับรู้องค์ประกอบที่คล้ายกัน

หลักมูลฐานการออกแบบอีกประการหนึ่ง คือ การจัดองค์ประกอบให้เกิดความสมดุล (Balance) ในทางทัศนาการ ทั้งแบบสมมาตรและอสมมาตร หมายถึงการที่ได้พิจารณาถึงอิทธิพลทั้งหมดของสภาวะแวดล้อมที่ประสานร่วมกันในสนามทัศนาการ (Visual field) จนได้ผลงานการออกแบบที่ก่อให้เกิดการรับรู้เป็นสิ่งที่มีความสมดุลในรูปทรงงานสถาปัตยกรรมใดที่ขาดสมดุลในรูปทรงย่อมทำให้ผู้รับรู้เกิดการไม่แน่นอนในการรับรู้ด้วย

อิทธิพลที่มีต่อการรับรู้กับการออกแบบ เนื่องจากบุคคลเลือกรับข่าวสารเพียงบางส่วนจากข่าวสารทั้งหมดที่กระทบต่ออวัยวะ สัมผัส บุคคลจึงมีจุดสนใจข่าวสารตามความต้องการในการตอบสนองเป้าหมายของแต่ละบุคคล นอกจากนี้ลักษณะเด่นเฉพาะของสภาพแวดล้อมมีส่วนในการเร้าให้รับรู้ได้ การเน้นให้มีจุดสนใจที่เป็นจุดเด่น (Dominant) ของอาคารได้กลายมาเป็นหลักมูลฐานในการออกแบบ เนื่องจากสิ่งที่มีความเด่นชัดย่อมมีโอกาสได้รับเลือกในการรับรู้มากกว่าสิ่งที่มีลักษณะธรรมดาทั่วไป

โดยปกติ บุคคลมีแนวโน้มปรารถนาที่จะรับรู้ข่าวสารมากเกินไปมากกว่าที่จะรับรู้ข่าวสารน้อยเกินไป ระดับของข่าวสารที่เหมาะสมต่อการเร้าความสนใจให้คงอยู่น่าจะเป็นสิ่งที่นักออกแบบพึงยึดถือในการออกแบบส่วนสภาพแวดล้อมที่ให้ข่าวสารมากเกินไปก็อาจทำให้ผู้รับเละทิ้งข่าวสารส่วนใหญ่ได้

อนึ่ง จอห์น ล็อก ได้คิดค้นกฎแห่งความสัมพันธ์ (Laws of Association) ซึ่งต่อมา อเล็ก ซานเดอร์ แจ็กสัน ดาวนิ่ง (Alexander Jackson Downing) ได้ใช้เป็นหลักอ้างอิงในการเสนอว่า อาคารแต่ละประเภทควรมีแบบอย่างเฉพาะ (Style) ทางสถาปัตยกรรมที่เหมาะสมกับอาคารประเภท นั้นๆ อย่างไรก็ตาม แนวความคิดทางสถาปัตยกรรมในปัจจุบันไม่ได้เน้น ความสำคัญที่แบบอย่างเฉพาะมากนัก แต่หากพิจารณาตามหลักการเรียน สภาพแวดล้อม จะพบว่าความต่อเนื่องสัมพันธ์กันของประสบการณ์ย่อมมีส่วนสำคัญต่อการเรียนรู้ การใช้ชีวิตประจำวัน และต่อการรับรู้ได้อย่างถูกต้อง สภาพแวดล้อมทางกายภาพประเภทต่างๆ เช่น อาคารสถาบัน การศึกษาชั้นสูง อาคารสำนักงาน อาคารโรงแรม ฯลฯ ต่างๆ น่าจะมีลักษณะเฉพาะบางประการที่ ทำให้คนทั่วไปรับรู้ว่าเป็นอาคารประเภทใด

การที่บุคคลต่างๆ มีประสบการณ์ในอดีตแตกต่างกันไปทำให้มีการรับรู้ที่แตกต่างกันได้ งานออกแบบสภาพแวดล้อมกายภาพจึงต้องมีความสอดคล้องกับประสบการณ์ในอดีตของ บุคคลหรือกลุ่มหากมีกลุ่มหลายๆ กลุ่มที่เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมนั้นจะต้องนำประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มต่างๆ มาร่วมพิจารณาในการออกแบบ เช่นเดียวกับเรื่องระบบคุณค่าที่บุคคลยึดถือเนื่องจากนักออกแบบมักคิดจากมูลฐานและประสบการณ์และระบบคุณค่าของตนเอง โดยเฉพาะในด้านสุนทรียภาพของรูปทรง ในความเป็นจริงบุคคลทั่วไปอาจไม่รับรู้สิ่งนั้นในทำนอง เดียวกันกับ สถาปนิก

9. ขั้นตอนและวิธีการวิจัย

เป็นการสำรวจแบบสุ่มตัวอย่าง และสัมภาษณ์ ประเมินความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยภายในที่พักอาศัยประเภทคอนโดระดับกลาง และหารูปแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในคอนโดมิเนียมระดับกลางที่ตรงตามความต้องการของผู้บริโภค เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ผู้วิจัยได้กำหนดแนวทางดำเนินการศึกษาดังนี้

9.1 ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

9.1.1 กลุ่มประชากร ประชากรที่ใช้ในการศึกษา แบ่งเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มผู้ให้บริการของคอนโดมิเนียมระดับกลาง และกลุ่มผู้อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมระดับกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

9.1.2 กลุ่มตัวอย่าง กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ได้แก่ กลุ่มผู้อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมระดับกลางในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 6 แห่ง เนื่องจากไม่ทราบจำนวนของผู้บริโภคที่แน่นอน ดังนั้น ผู้วิจัยจึงใช้วิธีการกำหนดขนาดตัวอย่างโดยใช้สูตรคำนวณแบบไม่ทราบจำนวนประชากร กรณีไม่ทราบจำนวนประชากร (กัลยา วานิชย์บัญชา, 2545:26) ที่มีระดับความเชื่อมั่น 95% กลุ่มตัวอย่างผู้บริโภคที่คำนวณได้เท่ากับ 385 คน ซึ่งผู้วิจัยได้ขอเพิ่มเป็น 400 คน

9.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นแบบสอบถามที่ผู้วิจัยสร้างขึ้นจากแนวคิดทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อศึกษารูปแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพคอนโดมิเนียมที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้อยู่อาศัยระดับกลางในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย 4 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ลักษณะประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่าง

ส่วนที่ 2 พฤติกรรมการอยู่อาศัย

ส่วนที่ 3 ความต้องการรูปแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในคอนโด

ส่วนที่ 4 รูปแบบเครื่องเรือนที่ผู้บริโภคต้องการ

ส่วนที่ 5 ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะของผู้อยู่อาศัย

9.3 รวบรวมข้อมูลเพื่อใช้ในการทดสอบสมมุติฐาน

9.4.1 รวบรวมจากเอกสาร สิ่งพิมพ์

9.4.2 จากการสำรวจโครงการที่เปิดให้พักอาศัยแล้ว และประชากรเป้าหมาย โดยเลือกสุ่มโครงการและสุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ภายในคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงินระดับกลางต่างๆ ขึ้นมาเป็นตัวแทน

9.4.3 เลือกพื้นที่ของคอนโดระดับกลาง กลุ่มตัวอย่าง และขนาดตัวอย่างที่ใช้เป็นกรณีศึกษา เช่น ผู้ที่อาศัยอยู่ภายในคอนโด การสุ่มตัวอย่าง

9.3.4 สำรวจทางกายภาพและรูปแบบโดยทั่วไปของคอนโดมิเนียม สัมภาษณ์ขายโครงการ ใช้แบบสอบถามและสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้อาศัยอยู่ภายในคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน

9.4 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

9.4.1 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล คือ สถิติเชิงพรรณา ได้แก่ ค่าความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย ($\overline{X}$) ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D) การทดสอบ

9.4.2 สมมติฐานใช้ สถิติ Chi square เพื่อทดสอบความสัมพันธ์ของปัจจัยส่วนบุคคลต่อความต้องการเกี่ยวกับเครื่องเรือนภายในคอนโดมิเนียมของผู้อยู่อาศัย ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติเท่ากับ 0.05

10. สรุป

ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่าผู้อาศัยส่วนใหญ่เป็นเพศชาย มีอายุ 20-29 ปี สถานภาพสมรส ระดับการศึกษาปริญญาตรี ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน รายได้ 25,001-35,000 บาท ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ด้วยกัน 2 คน มีความสัมพันธ์เป็นแบบคู่รัก

พฤติกรรมทั่วไปของการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของผู้อาศัย พบว่าผู้อาศัยมีความต้องการคอนโด ขนาด 1 ห้องนอน เหตุผลในการซื้อคอนโดมิเนียมเพราะรูปแบบของคอนโดสวยและตรงตามความต้องการ โดยคำนึงถึงปัจจัยด้าน ความมั่นคงของโครงการ และการคมนาคมสะดวกรวดเร็วรูปแบบบรรยากาศภายนอกคอนโดมีความต้องการคอนโดแบบบรรยากาศในเมือง พื้นที่ภายในห้องที่ต้องการเพิ่มขึ้น คือ ห้องครัว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความต้องการของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพส่วนประกอบภายในคอนโด ด้านแบบแปลนหรือพื้นที่ใช้สอยภายในคอนโด พบว่า ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก ด้านทำเลที่ตั้ง พบว่า ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก ด้านสิ่งสาธารณูปโภค พบว่า ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก ด้านรูปแบบของคอนโด พบว่า ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก

รูปแบบความต้องการเกี่ยวกับเครื่องเรือนภายในคอนโดมิเนียม ลักษณะของเตียงนอนภายในคอนโดมิเนียม : ส่วนใหญ่ต้องการที่นอนแบบเตียงเดี่ยว ลักษณะขนาดของตู้เสื้อผ้า ภายในคอนโดมิเนียม : ส่วนใหญ่ต้องการตู้เสื้อผ้าแบบบานเลื่อน ลักษณะขนาดของโซฟาในห้องนั่งเล่นภายในคอนโดมิเนียม : ส่วนใหญ่ต้องการขนาด 2 ที่นั่ง ขนาดของห้องครัว : ส่วนใหญ่ต้องการห้องครัวรูปแบบตัว L แบบแปลนและขนาดห้องนอน : กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการแบบแปลนและขนาดห้องนอนภายในคอนโด แบบโครงการ ข. รูปแบบของการตกแต่งภายในคอนโดมิเนียม : ส่วนใหญ่ต้องการรูปแบบของการตกแต่งแบบ Style Modern

11. อภิปรายผลการศึกษา

การศึกษาเรื่องศึกษารูปแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในคอนโดมิเนียมระดับกลาง กรณีศึกษาคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน ผู้ศึกษาได้อภิปรายผลการศึกษาไว้ดังนี้

ผู้อาศัยส่วนใหญ่เป็นเพศชาย มีอายุ 20-29 ปี สถานภาพสมรส ระดับการศึกษาปริญญาตรีประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน รายได้ 25,001-35,000 บาท ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ด้วยกัน 2 คน ความสัมพันธ์เป็นแบบคู่รัก สอดคล้องกับงานวิจัยของโครงการพิเศษของหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต การศึกษาด้านทัศนคติของผู้บริโภค และความต้องการทางการตลาดต่อ คอนโดมิเนียมระดับกลาง (THB 60,000-99,000 per Sq.m) บนพื้นที่กรุงเทพมหานครตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พบว่าตัวอย่างที่มีอายุ 30-40 ปี ต้องการซื้อคอนโดฯ ที่เจ้าของโครงการมีชื่อเสียง กลุ่มที่จบการศึกษาระดับปริญญาตรีชอบคอนโดฯ จองก่อนขายมากที่สุด กลุ่มที่มีรายได้ 15,000-30,000 บาท เห็นด้วยกับเรื่องถ้ามีเงินมากขึ้นจะย้ายไปอยู่บ้านเดี่ยว กลุ่มตัวอย่าง 80%

พฤติกรรมทั่วไปของการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของผู้อาศัย พบว่าผู้อาศัยมีความต้องการคอนโด ขนาด 1 ห้องนอน เหตุผลในการซื้อคอนโดมิเนียม เพราะรูปแบบของคอนโด สวย และตรงตามความต้องการ โดยคำนึงถึงปัจจัยด้านความมั่นคงของโครงการ และการคมนาคมสะดวกรวดเร็ว รูปแบบบรรยากาศภายนอกคอนโด มีความต้องการคอนโดแบบบรรยากาศในเมือง พื้นที่ภายในห้องที่ต้องการเพิ่มขึ้นคือ ห้องครัว

ความต้องการของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพส่วนประกอบภายในคอนโด

ด้านแบบแปลนหรือพื้นที่ใช้สอยภายในคอนโด ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก เรียงลำดับจากมากไปน้อยได้ดังนี้ ขนาดของระเบียงมีความเหมาะสม รองลงมา คือ จำนวนที่จอดรถเพียงพอ ขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องนอน ห้องครัว ห้องน้ำมีความเหมาะสม ขนาดพื้นที่จอดรถเหมาะสม และมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยส่วนรวมของคอนโดเหมาะสม สอดคล้องกับงานวิจัยของ (มนสิชา เพชรานนท์. 2546) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับ “โครงสร้างของ Space กับมิติทาง สังคมและวัฒนธรรมในเรือน” พบว่าปัจจัยทางสังคมและวัฒนธรรมของชุมชน มีอิทธิพลต่อ รูปแบบการใช้ Space และแบบแผนการจัดวาง Space ภายในอาคาร ถึงแม้ลักษณะทางกายภาพของ อาคารจะแตกต่างกัน โดยผิวเผินจะดูเหมือนว่าการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของบ้านพักอาศัย น่าจะส่งผลต่อรูปแบบการจัดเรียงตัวของ Space ภายใน แต่ปัจจัยทางสังคมและวัฒนธรรมกลับเป็นตัวแปรหรือปัจจัยที่สำคัญกว่า

ด้านทำเลที่ตั้ง ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก เรียงลำดับจากมากไปน้อยได้ดังนี้ ทำเลใกล้แหล่งชุมชน และห้างสรรพสินค้า รองลงมาคือ ใกล้โรงพยาบาล/คลินิก ใกล้ที่ทำงาน ใกล้รถโดยสารประจำทาง ใกล้สถานศึกษาของบุตร และใกล้ระบบขนส่ง เช่น รถไฟฟ้า, BTS

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ด้านสิ่งสาธารณูปโภค ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก เรียงลำดับจากมากไปน้อยได้ดังนี้ บริการดูแลการเช่าห้อง รองลงมาคือ ห้องซาวน่า ใกล้ที่ทำงาน สโมสร, ร้านอาหารกับระบบความปลอดภัย บริการแม่บ้าน สระว่ายน้ำ สนามกีฬา ระบบอินเตอร์เน็ตไร้สาย wi-fi ร้านสะดวกซื้อ ร้านซักรีด มีลอบบี้ภายใน ห้องสมุด ฟิตเน็ส สวนสาธารณะ กับห้องอเนกประสงค์ และสปา

ด้านรูปแบบของคอนโด ในภาพรวมอยู่ในระดับมาก เรียงลำดับจากมากไปน้อยได้ดังนี้ มีการนำแสงสว่างจากธรรมชาติมาใช้เพื่อให้เกิดสภาวะสบายต่อผู้อยู่อาศัย รองลงมาคือ มีการตกแต่งและแถมเฟอร์นิเจอร์ให้ มีอากาศถ่ายเทได้ดี และออกแบบเพื่อให้ประหยัดพลังงาน

12. ข้อเสนอแนะในการทำวิจัย

1. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ใช้เวลาเร่งรีบในการตอบแบบสอบถามทำให้ได้รับข้อมูลที่คลาดเคลื่อนและผิดพลาดในบางส่วน

2. ระยะเวลาที่ใช้ในการเก็บข้อมูลสั้นเกินไป ทำให้ได้รับข้อมูลที่คลาดเคลื่อนจากความเป็นจริงซึ่งผู้ศึกษาได้ไปทำการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่มีปัจจัยส่วนบุคคลที่ได้ซื้อคอนโดมิเนียมและอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมแล้ว

13. ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

ในการวิจัยครั้งต่อไปควรเพิ่มปัจจัยทางด้านการตลาด เพราะการก้าวหน้าทางเทคโนโลยีมีมากขึ้น มีสิ่งใหม่ๆ มากขึ้น พฤติกรรมในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมย่อยเปลี่ยนไปตามยุคสมัย การทำการออกแบบก็จะต้องปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาวการณ์ในปัจจุบัน

เอกสารอ้างอิง

กัลยา วานิชย์บัญชา. (2545). หลักสถิติ. กรุงเทพมหานคร. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

งานวิจัยทางการตลาด ในโครงการพิเศษของหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต การศึกษาด้านทัศนคติของผู้บริโภค และความต้องการทางการตลาดต่อ คอนโดมิเนียมระดับกลาง (THB 60,000 - 99,000 per Sq.m) บนพื้นที่กรุงเทพมหานครตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

แนวโน้มธุรกิจคอนโดมิเนียม.(2550).*กรุงเทพธุรกิจ* ฉบับที่ 147 วันที่ 6-12 เมษายน.

มนสิชา เพชรานนท์. (2546). “โครงสร้างของ Spacc กับมิติทางสังคมและวัฒนธรรมในเรือน” หน้า 25-40. ใน การประชุมวิชาการสถาปัตยกรรมชุมชนท้องถิ่นของ มหาวิทยาลัยขอนแก่น บรรณาธิการ. (นภดล ตั้งสกุล). *รวมบทความวิจัยทางสถาปัตยกรรม ชุมชนท้องถิ่น.*พิมพ์ครั้งที่1 ขอนแก่น: โรงพิมพ์ พระธรรมขันต์.

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. (2537). *พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม.* ลำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย.

Bourne, L.E., Bruce R.E. and Roger, L.D. (1973). *The Psychology of Thinking*. New Jersey : Prentice-Hall.

Blackwell, R. D., Miniard, P. W. and Engel, J. F. (2001). *Consumer behavior*. 9th ed. USA: Harcourt College Publishers.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้