

การเปรียบเทียบการจัดพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย
ขนาด 1 ห้องนอน ในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง

THE COMPARISON OF SPACE MANAGEMENT FOR ONE BEDROOM
IN HIGH – PRICE CONDOMINIUMS



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเทคโนโลยีสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
พ.ศ. 2560
KMUTL-2017-AR-M-006-031

การเปรียบเทียบการจัดพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย
ขนาด 1 ห้องนอน ในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง

THE COMPARISON OF SPACE MANAGEMENT FOR ONE BEDROOM
IN HIGH – PRICE CONDOMINIUMS



กัณฑ์ จันทรเศรชฐ์
GUN JUNTARASETTEE

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเทคโนโลยีสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
พ.ศ. 2560

KMITL-2017-AR-M-006-031

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

THE COMPARISON OF SPACE MANAGEMENT FOR ONE BEDROOM
IN HIGH – PRICE CONDOMINIUMS



A THESIS SUBMITTES IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF
MASTER OF ARCHITECTURAL PROGRAM IN ARCHITECTURAL TECHNOLOGY
FACULTY OF ARCHITECTURE
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG
2017

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

KMITL-2017-AR-M-006-031



COPYRIGHT 2017

FACULTY OF ARCHITECTURE

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ใบรับรองวิทยานิพนธ์

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การเปรียบเทียบการจัดพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน ในอาคารชุดพักอาศัย
ระดับราคาสูง
THE COMPARISON OF SPACE MANAGEMENT FOR ONE BEDROOM IN
HIGH-PRICE CONDOMINIUMS
นักศึกษา นายกัณฑ์ จันทระเศรษฐี
รหัสประจำตัว 58602021
ปริญญา สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา เทคโนโลยีสถาปัตยกรรม
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ทรงเกียรติ เที้ยธิทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม รองศาสตราจารย์วรวรรณ โรจนไพบูลย์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	ลายมือชื่อ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ทรงเกียรติ เที้ยธิทรัพย์	
รองศาสตราจารย์วรวรรณ โรจนไพบูลย์	
ดร.ณรงค์ฤทธิ์ จินต์จันทรวงศ์	
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สมโชค สิ้นนุกูล	
รองศาสตราจารย์วิวัฒน์ เตมีพันธ์	

วัน / เดือน / ปี ที่สอบ 17 กรกฎาคม 2560
สถานที่สอบ อาคารปฏิบัติการด้านพลังงาน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์รับรองแล้ว



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์พิเชฐ โสวิทยสกุล)

คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

วันที่.....31.....เดือน.....กรกฎาคม.....พ.ศ.2560.....

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การเปรียบเทียบการจัดพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน ในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง
นักศึกษา	นายกัณฑ์ จันทระเศรษฐี
รหัสประจำตัว	58602021
ปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา	เทคโนโลยีสถาปัตยกรรม
พ.ศ.	2560
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผศ.ดร.ทรงเกียรติ เทียธิทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	รศ.วรวรรณ โรจนไพบูลย์

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์เรื่อง การเปรียบเทียบการจัดพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน ในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา ลักษณะทางกายภาพ และการจัดพื้นที่ใช้สอยภายใน โครงการอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง ทั้งยังวิเคราะห์และเปรียบเทียบการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดพักอาศัยขนาด 50 ตร.ม. หรือ 1 ห้องนอน โดยเลือกโครงการที่ได้รับความนิยมวิเคราะห์ข้อมูล ในช่วงเวลาที่ทำการศึกษา ได้แก่ โครงการ The Monument สยามเป้า โครงการ The XXXIX และโครงการ Menam Residences โดยเริ่มจากการศึกษาข้อมูลที่ได้รับมาจากทางโครงการ และลงพื้นที่สำรวจโครงการ จดบันทึก และถ่ายภาพ เพื่อนำมาจัดรูปแบบในการวิเคราะห์ และสรุปผล

จากการสำรวจและศึกษาโครงการระดับ ราคาสูงทั้งสาม สามารถสรุปได้ออกมาเป็นทำเลที่ตั้งของโครงการที่ตั้งอยู่บนใจกลางเมือง ย่านศูนย์การค้า ย่านธุรกิจ ความสะดวกในด้านของการเดินทางคมนาคมเข้าสู่โครงการ และสะดวกต่อการไปยังรถไฟฟ้า รูปแบบสถาปัตยกรรมของโครงการ เน้นแนวความคิดในการออกแบบเพื่อสร้างเอกลักษณ์ให้แก่ตัวโครงการ ซึ่งจะเพิ่มราคา เพิ่มคุณค่า และดึงดูดความสนใจของผู้ซื้อ รูปแบบห้องพักทุกโครงการเน้นห้องขนาดใหญ่ตั้งแต่ Penthouse 3 ห้องนอนขึ้นไป Two Bedrooms One Bedroom และทุกโครงการไม่มีห้องขนาดเล็กแบบ Studio เพดานภายในห้องพักจะสูงกว่าที่ พรบ.ควบคุมอาคารกำหนด 2.60 ม. โดยเริ่มที่สูง 2.70 ม. พื้นที่ส่วนกลางของโครงการจะอยู่เหนือชั้นจอดรถ และมีมากกว่า 2 ชั้น กระจายไปตามชั้นต่างๆของโครงการ แบ่งรูปแบบการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางที่หลากหลาย ตามความต้องการที่ของผู้พักอาศัย และเพิ่มพื้นที่การใช้งานพิเศษ เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย จัดพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ แบ่งการใช้งานออกเป็น 4 ส่วนหลัก เรียงพื้นที่จากมากไปหาน้อยได้แก่ ส่วนพักอาศัย ส่วนสนับสนุน ส่วนกลาง และส่วนต้อนรับ

จากการวิเคราะห์การจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดพักอาศัย แบบ 1 ห้องนอน ในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง มีการให้สัดส่วนของการจัดพื้นที่เรียงจากมากไปหาน้อยเป็นดังนี้ เรียงจากมากไปหาน้อยเป็นดังนี้ ส่วนนอน 20% ,ส่วนทางเดิน 19% ส่วนนั่งเล่นพักผ่อน 16% ส่วนห้องน้ำ

เอกสารนี้ 13% ส่วนครัว 7% ส่วนระเบียง 6% อื่นๆ (ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บรองเท้า ตู้เก็บเครื่องซักผ้า) 13% และส่วน

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต่ออ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รับประทานอาหาร 4% โดยการจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย เริ่มจากจากประตูทางเข้าห้อง สู่ทางเดินภายใน ห้องพักจะพบ ส่วนครัว และตู้เก็บรองเท้า หรือตู้เก็บเครื่องซักผ้าก่อนเป็นอันดับแรก ส่วนครัวนั้นจะ อยู่ติดกับส่วนรับประทานอาหารที่จะเชื่อมต่อกับส่วนนั่งเล่นพักผ่อน และมองออกไปยังระเบียง ภายนอกได้ จากทางเดินหลักมีประตูไปยังอีกห้องที่เป็นส่วนนอน ทางเข้าส่วนห้องน้ำครมมีประตูที่ เปิดเข้าได้จากส่วนนอน และตู้เสื้อผ้าควรอยู่ติดกันกับส่วนนอนหรือส่วนห้องน้ำนี้ และการ เปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยของกรณีศึกษากับ ค่ามาตรฐานพื้นที่ใช้สอยหรือโครงการอื่นๆ พบว่า ใน อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง แบ่งพื้นที่การใช้งานมากกว่าในส่วนนั่งเล่นพักผ่อน ส่วนห้องน้ำ และส่วนระเบียง แต่แบ่งพื้นที่ใช้งานน้อยกว่าใน ส่วนครัว และส่วนนอน ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องต่อ พฤติกรรมการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าระดับสูง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต่อ||อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Thesis	The comparison of space management for one bedroom in high –price condominiums.
Student	Mr. Gun Juntarasettee
Student ID	58602021
Degree	Master of Architecture
Program	Architectural Technology
Year	2017
Adviser	Asst. Prof. Dr. Songkiat Teartisup
Co-Adviser	Assoc. Prof. Worawan Rojanapaibulya

ABSTRACT

This is a study the comparison of space management for one bedroom in high –price condominiums. The purpose is to conduct usability studies of high-end condominium of units of 50 square meters or 1-bedroom units features building designs, layouts, and space management. This paper would not have been possible without data supports from the Monument Victory Monument, THE XXXIX, and the Menam Residences. Thanks to these projects for providing information, allowing on-site surveys, and taking necessary materials to complete this study.

On-site surveys and review of these 3 high-end condominiums indicated that these condominiums exhibited criteria such as the location of property located within central business district (CBD) with easily accessible point of public transportation including BTS/MRT access points; high quality of construction materials and the uniqueness of design to create its project identity by enhancing the distinctiveness of property to ultimately draw buyers’ attention to the estate. The layout of each condominium provided many choices including penthouse with 3 bedroom unit or more, 2 bedroom unit, 1 bedroom unit. In addition, each condominium hasn’t studio unit as an alternative selection, featuring high ceiling of 2.7 meters in which the height is excessing the limit according to Thailand’s building regulatory policy. Each condominium project often provided many facilities with sizeable space with more than 2 floors of facility area located above parking area to accommodate all households. The management of space/area has been classified into 4 different segments including living area, supporting space, facilities area, and reception area

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และด้อยค่าข้อมูลอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

This analysis of space management for 1 bedroom unit of high-end condominium often provided a ratio of unit's layout as the following: 20% of the total space is bedroom area; 19% of the total space is walking area; 16% of the total space is living room area; 13% is bathroom area; 7% is kitchen area; 6% is balcony area; 13% is utility space i.e. closet, shoes container, laundry machine; and finally 4% is dining area. The layout is started from unit's entrant door passing walking space to kitchen area and utility area. In most cases, kitchen area is located close to dining area, and connected to the living room where unit's buyers can see outside view through the balcony area. Both bedroom and bathroom has its own separate entrant door. Moreover, the closet is connected to bedroom or bathroom's area. These usability studies offered the comparison of space management with standardize usage of condominium space. In conclusion, the studies found that most of high-end condominiums were designed and given more space to the living room area, the bathroom area, and the balcony area; and it offered less space to the kitchen area, the bedroom area to accommodate household lifestyle.

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จได้ความความกรุณาจากอาจารย์ที่ปรึกษา ผศ.ดร.ทรงเกียรติ เที้ยธิทรัพย์ และอาจารย์ที่ปรึกษาร่วม รศ.วรวรรณ โรจนไพบูลย์ ที่ได้ให้คำชี้แนะแนวทางในการทำงานและการแก้ปัญหาอย่างต่อเนื่อง จนถึงวิทยานิพนธ์เสร็จสมบูรณ์ตามลำดับ

อีกทั้งคณะอาจารย์ สาขาเทคโนโลยีสถาปัตยกรรมทุกท่าน ที่ได้เสียสละเวลา ถ่ายทอดความรู้ ประสบการณ์ และคำแนะนำอันเป็นประโยชน์ให้แก่ตัวข้าพเจ้า ที่สามารถนำคำสอนเหล่านี้ไปปรับใช้ในชีวิตการทำงาน และการดำเนินชีวิตประจำวันได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ขอขอบคุณ บริษัท แสนศิริจำกัด มหาชน และบริษัท วิศวกรที่ปรึกษาต่อตระกูล ยมนาและคณะ จำกัด ที่เอื้อเพื่อข้อมูลสำคัญอันเป็นประโยชน์อย่างมากต่องานวิจัย รวมทั้งพี่กรทิพย์ พี่รหัส และพี่น้อง เพื่อนๆที่คณะสถาปัตยกรรม พระจอมเกล้าลาดกระบัง ทุกคนที่ให้กำลังใจ และช่วยเหลือเสมอมา สุดท้ายขอให้คุณประโยชน์ ความรู้ ที่เกิดขึ้นจากการทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้ มอบให้แก่ บิดา มารดา และครอบครัวอันเป็นที่รักของข้าพเจ้า ผู้ซึ่งคอยสนับสนุน ศรัทธาและผลักดัน ในเส้นทางชีวิตที่ข้าพเจ้า ได้เลือกเดินตลอดเสมอมา ตั้งแต่เด็กจนถึงปัจจุบัน

กัณฑ์ จันทระเศรษฐี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และด้วยอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ.....	VI
สารบัญตาราง.....	IX
สารบัญภาพ.....	XI
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 จุดมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	4
1.3 สมมุติฐานของการศึกษา.....	4
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	4
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา.....	4
1.6 ขั้นตอนการศึกษา.....	5
1.7 คำจำกัดความที่ใช้ในการศึกษา.....	5
บทที่ 2 ทฤษฎีพื้นฐานและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.1 กฎหมาย และมาตรฐานเกี่ยวกับอาคารพักอาศัย.....	6
2.2 แนวคิดด้านการพัฒนาห้องชุดพักอาศัยในปัจจุบัน.....	8
2.3 องค์ประกอบการใช้สอยภายในห้องชุดพักอาศัย.....	11
2.3.1 ห้องพักผ่อนและรับแขก.....	11
2.3.2 ห้องอาหาร.....	11
2.3.3 ห้องนอน.....	12
2.3.4 ห้องครัว.....	13
2.3.5 ห้องน้ำ.....	14
2.4 การวิเคราะห์หน้าที่ใช้สอยภายในห้องพักอาศัย.....	15
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	17

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และตีพิมพ์อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	18
3.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น.....	19
3.2 การออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	19
3.3 การสำรวจและเก็บข้อมูล.....	21
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	21
3.5 การสรุปผลและการประเมินผล.....	22
บทที่ 4 ข้อมูลพื้นฐานของพื้นที่ทำการศึกษา.....	24
4.1 โครงการ The Monument Sanampao.....	24
4.1.1 ลักษณะโครงการ.....	24
4.1.2 สถานที่ตั้ง.....	24
4.1.3 พื้นที่ใช้สอยโดยรวม.....	24
4.1.4 สิ่งอำนวยความสะดวก.....	24
4.1.5 ผังพื้นที่โครงการและห้องชุดพักอาศัย.....	25
4.1.6 ผังห้องชุดพักอาศัย.....	28
4.2 โครงการ The XXXIX.....	29
4.2.1 ลักษณะโครงการ.....	29
4.2.2 สถานที่ตั้ง.....	29
4.2.3 พื้นที่ใช้สอยโดยรวม.....	30
4.2.4 สิ่งอำนวยความสะดวก.....	30
4.2.5 ผังพื้นที่โครงการและห้องชุดพักอาศัย.....	30
4.2.6 ผังห้องชุดพักอาศัย.....	32
4.3 โครงการ Menam Residence.....	35
4.3.1 ลักษณะโครงการ.....	35
4.3.2 สถานที่ตั้ง.....	35
4.3.3 พื้นที่ใช้สอยโดยรวม.....	35
4.3.4 สิ่งอำนวยความสะดวก.....	35
4.3.5 ผังพื้นที่โครงการและห้องชุดพักอาศัย.....	36
4.3.6 ผังห้องชุดพักอาศัย.....	38

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และตั้ง VI ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 วิเคราะห์การจัดพื้นที่อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง.....	41
5.1 ลักษณะทางกายภาพของโครงการ.....	41
5.1.1 ทำเลที่ตั้ง.....	41
5.1.2 รูปแบบสถาปัตยกรรม.....	44
5.1.3 รูปแบบโครงการ.....	52
5.2 การจัดพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ.....	61
5.2.1 พื้นที่ใช้สอยและกิจกรรมภายในโครงการ.....	61
5.2.3 การแบ่งและจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ.....	65
5.3 การจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด ขนาด 1 ห้องนอน.....	82
5.3.1 พื้นที่ใช้สอยและกิจกรรมภายในห้องชุด.....	83
5.3.2 การแบ่งและจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด.....	86
5.3.3 เปรียบเทียบการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด.....	90
บทที่ 6 สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ.....	97
6.1 สรุปการเปรียบเทียบการจัดพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน ในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง.....	97
6.1.2 สรุปลักษณะทางกายภาพของโครงการ.....	97
6.1.2 สรุปการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ.....	98
6.1.3 สรุปการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด ขนาด 1 ห้องนอน.....	98
6.2 ข้อค้นพบ.....	100
6.3 ข้อเสนอแนะ.....	101
บรรณานุกรม.....	102
ประวัติผู้เขียน.....	122

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และตั้ง VIII อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.1 แสดงข้อมูลกลุ่มโครงการอาคารชุด ระดับราคาสูง.....	3
2.1 แสดงขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดของในที่ใช้ประโยชน์ส่วนเฉพาะอย่าง (Private Area).....	7
2.2 แสดงขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดของในส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน (Multipurpose Area).....	7
2.3 สรุปพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำสุดที่ใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดการเคหะแห่งชาติ.....	8
3.1 กลุ่มตัวอย่างใช้ในการศึกษาวิจัย.....	21
5.1 แสดงขนาดพื้นที่โครงการ.....	41
5.2 แสดงที่ตั้งโครงการ.....	42
5.3 แสดงจำนวนอาคาร และจำนวนชั้น.....	49
5.4 แสดงรูปแบบห้องพักโครงการ The Monument.....	55
5.5 แสดงรูปแบบห้องพักโครงการ The XXXIX.....	55
5.6 แสดงรูปแบบห้องพักโครงการ Menam Residences.....	55
5.7 แสดงความสูงฝ้าเพดานภายในห้องพัก.....	56
5.8 แสดงรูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง.....	57
5.9 แสดงอัตราส่วนลิฟต์โดยสารต่อจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ.....	57
5.10 แสดงอัตราส่วนของที่จอดรถต่อห้องพักในโครงการ.....	58
5.11 แสดงสรุปการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของโครงการ.....	59
5.12 แสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย โครงการ The Monument.....	68
5.13 Design Criteria Matrix โครงการ The Monument.....	69
5.14 แสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย โครงการ The XXXIX.....	73
5.15 Design Criteria Matrix โครงการ The XXXIX.....	74
5.16 แสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย โครงการ Menam Residences.....	78
5.17 Design Criteria Matrix โครงการ Menam Residences.....	79
5.18 แสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดโครงการ The Monument.....	86
5.19 แสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดโครงการ The XXXIX.....	87
5.20 แสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดโครงการ Menam Residences.....	88
5.21 แสดงค่าเฉลี่ยการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุด.....	89
5.22 แสดงการเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยโครงการ The Monument.....	90
5.23 แสดงการเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยโครงการ The XXXIX.....	90
5.24 แสดงการเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยโครงการ Menam Residences.....	91
5.25 แสดงการเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยทั้ง 3 โครงการ.....	91
5.26 แสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดโครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2.....	95
5.27 แสดงการเปรียบเทียบการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดกับโครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2.....	96

เอกสารนี้เผยแพร่โดยกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และดัดแปลงข้อมูลใดๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เกี่ยวข้อง

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
5.26 แสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดโครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2.....	95
5.27 แสดงการเปรียบเทียบการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดกับโครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2.....	96
6.1 แสดงค่าเฉลี่ยการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุด.....	99
6.2 สรุปการเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยโครงการที่ศึกษากับค่ามาตรฐานและโครงการอื่นๆ.....	100



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 เปรียบเทียบสัดส่วนยอดขายอาคารชุดพักอาศัยตามระดับราคา.....	2
2.1 ขนาดแผนภูมิวงกลมตามพื้นที่ใช้งานต่างๆ.....	16
2.2 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่กับการสัญจร.....	16
3.1 ผังกรอบแนวคิดการวิจัย.....	19
3.2 ตัวอย่างตารางเก็บข้อมูลเบื้องต้น ส่วนที่ 1.....	20
3.3 ตัวอย่างตารางเก็บข้อมูลเบื้องต้น ส่วนที่ 2.....	20
3.4 ตัวอย่างตารางเก็บข้อมูลเบื้องต้น ส่วนที่ 3.....	20
3.5 ตัวอย่าง Relationship Matrix (ซ้าย) และจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย (Zoning Diagram) (ขวา).....	22
3.6 ตัวอย่าง แผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) (ซ้าย) และแผนภูมิวงกลม (ขวา).....	22
3.7 ผังกรอบแนวคิดการวิจัย.....	23
4.1 ผังโครงการ The Monument ชั้น 1.....	25
4.2 ผังโครงการ The Monument ชั้น 9.....	25
4.3 ผังโครงการ The Monument ชั้น 10 - 21.....	26
4.4 ผังโครงการ The Monument ชั้น 22.....	26
4.5 ผังโครงการ The Monument ชั้น 23.....	27
4.6 ผังโครงการ The Monument ชั้น 24.....	27
4.7 ผังห้องพักโครงการ The Monument แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 46.50 ตร.ม.....	28
4.8 ผังห้องพักโครงการ The Monument แบบ 2 ห้องนอน ขนาด 73.50 ตร.ม.....	28
4.9 ผังห้องพักโครงการ The Monument แบบ Penthouse ขนาด 138.25 ตร.ม.....	29
4.10 ผังโครงการ The XXXIX ชั้น 1.....	30
4.11 ผังโครงการ The XXXIX ชั้น 3.....	31
4.12 ผังโครงการ The XXXIX ชั้น 7.....	31
4.13 ผังโครงการ The XXXIX ชั้น 8 (รูปบน) และชั้น 29 (รูปล่าง).....	31
4.14 ผังห้องพักโครงการ The XXXIX แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 50.00 ตร.ม.....	34
4.15 ผังห้องพักโครงการ The XXXIX แบบ 2 ห้องนอน ขนาด 65.00 ตร.ม.....	34
4.16 ผังห้องพักโครงการ The XXXIX แบบ 2 ห้องนอนสองชั้น ชั้นล่าง(รูปซ้าย) ชั้นบน(รูปขวา) ขนาด 65.00 ตร.ม.....	33
4.17 ผังห้องพักโครงการ The XXXIX แบบ 3 ห้องนอน ขนาด 65.00 ตร.ม.....	33
4.18 ผังห้องพักโครงการ Duplex Penthouse ห้องนอน ชั้นล่าง(รูปบน) ชั้นบน(รูปล่าง) ขนาด 323.00 ตร.ม.....	34
4.19 ผังบริเวณโครงการ Menam Residences.....	36
4.20 ผังโครงการ Menam Residences ชั้น 10.....	36
4.21 ผังโครงการ Menam Residences ชั้น 11.....	37
4.22 ผังโครงการ Menam Residences ชั้น 41.....	37

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่	หน้า
4.23 ผังโครงการ Menam Residences ชั้น 54.....	37
4.24 ผังห้องพักโครงการ Menam Residences แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 44.00 ตร.ม.....	38
4.25 ผังห้องพักโครงการ Menam Residences แบบ 2 ห้องนอน ขนาด 63.00 ตร.ม.....	38
4.26 ผังห้องพักโครงการ Menam Residences แบบ 3 ห้องนอน ขนาด 120.00 ตร.ม.....	39
4.27 ผังห้องพักโครงการ Menam Residences แบบ 3 ห้องนอน ขนาด 162.00 ตร.ม.....	39
4.28 ผังห้องพักโครงการ Menam Residences แบบ Duplex Penthouse ชั้นล่าง(รูปบน) ชั้นบน(รูปล่าง) ขนาด 262.00 ตร.ม.....	40
5.1 สิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณรอบโครงการ The Monument.....	42
5.2 สิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณรอบโครงการ The XXXIX.....	43
5.3 สิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณรอบโครงการ Menam Residences.....	43
5.4 แผนผังทางตั้งโครงการ The Monument.....	44
5.5 แผนผังแนวเสาโครงการ The Monument.....	45
5.6 แผนผังทางตั้งโครงการ The XXXIX.....	46
5.7 แผนผังแนวเสาโครงการ The XXXIX.....	47
5.8 แผนผังทางตั้งโครงการ Menam Residences.....	47
5.9 รูปแบบสถาปัตยกรรมโครงการ The Monument.....	49
5.10 แผนผังแนวเสาโครงการ Menam Residences.....	48
5.11 รูปแบบสถาปัตยกรรมโครงการ The Monument.....	49
5.12 รูปแบบสถาปัตยกรรมโครงการ The XXXIX.....	50
5.13 รูปแบบสถาปัตยกรรมภายในโครงการ The XXXIX.....	51
5.14 รูปแบบสถาปัตยกรรมโครงการ Menam Residences.....	51
5.15 รูปแบบสถาปัตยกรรมภายในโครงการ Menam Residences.....	52
5.16 คุณลักษณะพิเศษของโครงการ The Monument.....	53
5.17 คุณลักษณะพิเศษของโครงการ The XXXIX.....	54
5.18 คุณลักษณะพิเศษของโครงการ Menam Residences.....	54
5.19 แผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) โครงการ The Monument.....	62
5.20 แผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) โครงการ The XXXIX.....	63
5.21 แผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) โครงการ Menam Residences.....	64
5.22 แผนผังการจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย (Zoning Diagram) โครงการ The Monument.....	66
5.23 Relationship Matrix โครงการ The Monument.....	67
5.24 แผนผังการจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย (Zoning Diagram) โครงการ The XXXIX.....	71

เอกสารนี้เป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท สยาม พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ห้ามเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และตั้ง XIII อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

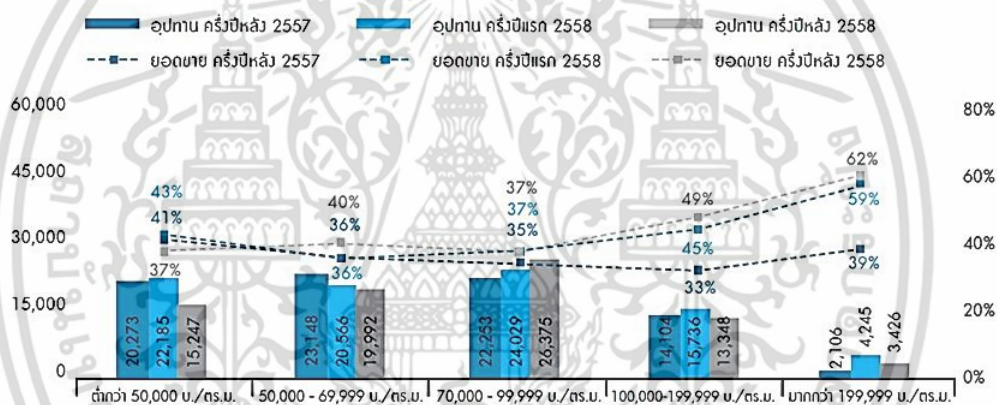
สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่	หน้า
5.25 Relationship Matrix โครงการ The XXXIX.....	72
5.26 แผนผังการจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย (Zoning Diagram) โครงการ Menam Residences.....	76
5.27 Relationship Matrix โครงการ Menam Residences.....	77
5.28 เปรียบเทียบการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยของโครงการกรณีศึกษา.....	81
5.29 แผนผังการจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย (Zoning Diagram) ห้องชุดโครงการ The Monument.....	83
5.30 แผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) ห้องชุดโครงการ The Monument.....	83
5.31 แผนผังการจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย (Zoning Diagram) ห้องชุดโครงการ The XXXIX.....	84
5.32 แผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) ห้องชุดโครงการ The XXXIX.....	84
5.33 แผนผังการจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย ห้องชุดโครงการ Menam Residences.....	85
5.34 แผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) ห้องชุดโครงการ Menam Residences.....	85
5.35 แผนภูมิการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดโครงการ The Monument.....	86
5.36 แผนภูมิการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดโครงการ The XXXIX.....	87
5.37 แผนภูมิการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยโครงการ Menam Residences.....	88
5.38 แผนภูมิค่าเฉลี่ยการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุด.....	89
5.39 ภาพทัศนียภาพและแผนผังโครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2.....	92

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และตี XIII อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แยกเป็นส่วนแห้ง และส่วนเปียก หรือการแบ่งส่วน pantry ออกมาจากส่วนอเนกประสงค์ เพื่อให้เกิดความรู้สึกสุนทรียภาพ และเกิดความสะดวกสบายต่อผู้บริโภคในการใช้งานต่างๆมากยิ่งขึ้น

โดยปัจจุบันเขตย่านธุรกิจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร (CBD : Central Business District) ซึ่งประกอบด้วยไปด้วย 3 เขตหลักสำคัญได้แก่ เขตสีลม-สาทร เขตเพลินจิต-ชิดลม และเขตสุขุมวิท (ศูนย์วิจัย CBRE ประเทศไทย, Property Report ไตรมาสที่ 4. 2009) จากผลการสำรวจตลาดห้องชุดพักอาศัยปี 2558 พบว่าในเขตสีลม-สาทรมีการเติบโตมากที่สุด เพิ่มขึ้นสูงถึงสูงสุดถึง 1,077 เปอร์เซ็นต์ จาก 6 โครงการ จำนวน 1,730 ยูนิต โดยยอดขายในเฉพาะกลุ่มราคาในระดับสูงคือมากกว่า 199,999 บาทต่อตารางเมตร และกลุ่มราคา 100,000-199,999 บาทต่อตารางเมตร เติบโตขึ้นถึง 331 เปอร์เซ็นต์ และ 57 เปอร์เซ็นต์ ตามลำดับเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อน แต่ในขณะที่ราคาต่ำกว่าไม่มีการเติบโตมากนัก เพราะเนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป็นคณาที่มามีรายได้ดี รวมถึงนักลงทุน และชาวต่างชาติ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงและได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจค่อนข้างน้อย (พลัส พร็อพเพอร์ตี้ โฟกัส, รายงานผลวิจัยครึ่งปี ก.ค - ธ.ค. 2558 : 25)



ภาพที่ 1.1 เปรียบเทียบสัดส่วนยอดขายอาคารชุดพักอาศัยตามระดับราคา (ที่มา : พลัส พร็อพเพอร์ตี้ โฟกัส. : 2558)

นอกเหนือจากที่ยอดขายอาคารชุด ในระดับราคาสูงในเขตย่านธุรกิจกลางเมืองของกรุงเทพฯ CBD เพิ่งสูงขึ้นแล้ว ในอนาคตจากการที่รัฐบาลผลักดันย่านพระรามเก้า รัชดา โอโศก และย่านหมอชิต จัดสรร สะพานควาย ให้เป็น New CBD โดยโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นการย้ายสถานีรถไฟ จากหัวลำโพงมาเป็นโครงการสถานีกลางบางซื่อ ,โครงการรถไฟฟ้าสายสีแดงบางซื่อ-รังสิต และสายสีส้มตลิ่งชัน-มีนบุรี โครงการเมกะโปรเจกต์ของภาคเอกชน ที่เป็นลักษณะอาคาร Mix-used เช่นอาคาร G Tower ,อาคาร Super Tower เพื่อเข้ามารองรับการขยายตัวของเมือง หรือพื้นที่ในเขตบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่มีราคาที่ดินต่อตารางวาขยับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดโครงการอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูงมา อีกหลายโครงการ ซึ่งสามารถจำแนกออกมาได้คร่าวๆ ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 1.1 แสดงข้อมูลกลุ่มโครงการอาคารชุด ระดับราคาสูง

ทำเลที่ตั้ง	โครงการ
ในเขต CBD	Ashton, Q, M, The Diplomat, XXXIX, The Bangkok, Noble, Laviq, Beatniq, 185 Rajadamri, The Esse, Quattro, Saladaeng One, The Sukhothai Residences, Circle, Hyde, The Loft, The Crest
นอกเขต CBD	The Monument, M, The Signature, Whizdom , Ivy Ampio, The Portrait, AQ ARIA
เขตบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา	Magnolia Waterfront, Menam Residences, The River, Canapaya Residences, Mandarin Oriental Residences, Landmark Waterfront

จากความสำคัญที่ได้กล่าวมาข้างต้น การจัดทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ จึงได้ทำการเลือกกลุ่มตัวอย่างโครงการอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง จากทำเลที่ตั้ง ทั้งสามเขตได้แก่ ในเขต CBD นอกเขต CBD และเขตบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา มาวิเคราะห์เพื่อให้เกิดความหลากหลายในพื้นที่ของการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างที่จะนำมาศึกษา การเลือกแบบขนาด 1 ห้องนอน เพราะเป็นแบบห้องที่มียูนิตเยอะที่สุดในโครงการ และจำเป็นต้องมีพื้นที่ภายในห้องชุดมีขนาดใกล้เคียงกัน เพื่อสามารถนำมาเทียบสัดส่วน การจัดรูปแบบพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักได้ โดยศึกษาเฉพาะโครงการที่ได้รับความนิยมและราคาสูง ในช่วงเวลาที่ทำการศึกษา อันได้แก่ โครงการ The Monument สยามเป้าโครงการ The XXXIX และโครงการ Menam Residences เริ่มศึกษาตั้งแต่ลักษณะทางกายภาพของโครงการซึ่งแบ่งออกเป็น ทำเลที่ตั้ง รูปแบบสถาปัตยกรรม รูปแบบโครงการ ต่อมาจึงวิเคราะห์หน้าที่ใช้สอยกิจกรรม ที่เกิดภายในโครงการ ตลอดจนถึงการวิเคราะห์ การแบ่งและจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ และภายในห้องชุด เพื่อหาค่าเฉลี่ยที่จะแสดงแนวโน้มของการออกแบบในห้องชุดอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง และเปรียบเทียบกับมาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยต่างๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสรุปและผลการวิจัย โดยได้ทำการศึกษาข้อมูล กฎหมาย และมาตรฐานเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัย แนวคิดด้านการพัฒนาห้องชุดพักอาศัยในปัจจุบัน องค์ประกอบการใช้สอยภายในห้องชุดพักอาศัย การวิเคราะห์หน้าที่ใช้สอยและกิจกรรมของโครงการ และปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำการสร้างกรอบแนวคิดในการศึกษา สมมุติฐาน และเป็นแนวทางในการออกแบบเครื่องมือในการวิเคราะห์สรุปผล และได้มาซึ่งข้อมูลเพื่อสามารถนำไปปรับใช้เป็นแนวทางออกแบบแก่โครงการอาคารชุดอื่นๆได้ เพราะการออกแบบ อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง กำลังได้รับความนิยมในประเทศไทย และมีแนวโน้มที่ผู้ประกอบการจะเพิ่มจำนวนโครงการมากขึ้น ข้อมูลเหล่านี้ผู้ออกแบบสามารถนำไปเป็นแนวทางปรับใช้ให้เกิดประสิทธิภาพในการออกแบบมากยิ่งขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2 จุดมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพโครงการอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง
2. เพื่อวิเคราะห์การจัดพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง
3. เพื่อวิเคราะห์และเปรียบเทียบการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน

1.3 สมมุติฐานของการศึกษา

การจัดพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย ระดับราคาสูงนั้น จะมีการแบ่งการใช้งานพื้นที่ใช้สอยหลักออกเป็น 5 ส่วนเหมือนกันได้แก่ ส่วนเอนกประสงค์ ส่วนนอน ส่วนห้องน้ำ ส่วนครัว และส่วนระเบียง โดยภายในห้องชุดพื้นที่ส่วนเอนกประสงค์จะมีพื้นที่มากที่สุด และตำแหน่งของส่วนครัวอยู่ติดกันกับประตูทางเข้าสู่ในห้องพัก

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

1.4.1 ขอบเขตทางพื้นที่ทำการการศึกษา

- ศึกษาเฉพาะโครงการที่ได้รับความอนุเคราะห์ข้อมูล ในช่วงเวลาทำการการศึกษา ได้แก่โครงการ The Monument สนามเป้า โครงการ The XXXIX และโครงการ Menam Residences
- ศึกษาเฉพาะห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ 1 ห้องนอน ที่มีจำนวนยูนิตมากที่สุดในโครงการที่ทำการการศึกษา และมีขนาดของห้องที่ใกล้เคียงกันมากที่สุดคือขนาด 50 ตารางเมตร

1.4.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

- ศึกษาลักษณะทางกายภาพข้อมูลเบื้องต้นของโครงการได้แก่ ทำเลที่ตั้ง รูปแบบสถาปัตยกรรม และรูปแบบโครงการ
- ศึกษาพื้นที่ใช้สอยและกิจกรรมภายในโครงการ และการแบ่งและจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ
- ศึกษาการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน แต่ละโครงการ โดยศึกษาพื้นที่ใช้สอยและกิจกรรมภายในห้องชุด การแบ่งและจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด และเปรียบเทียบการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

การรวบรวมข้อมูลการจัดพื้นที่ภายในโครงการอาคารชุด และภายในห้องชุดพักอาศัย เพื่อใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้น ที่สามารถนำไปปรับใช้เป็นแนวทางให้แก่ผู้ออกแบบ หรือผู้ที่สนใจในจัดพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการอาคารชุดอื่นๆได้ เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.6 ขั้นตอนการศึกษา

1.6.1 ขั้นตอนการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

- ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิเกี่ยวกับ กฎหมาย และมาตรฐานเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัย ,แนวคิดด้านการพัฒนาห้องชุดพักอาศัยในปัจจุบัน องค์กรประกอบการใช้สอยภายในห้องชุดพักอาศัย ,การวิเคราะห์หน้าที่ใช้สอยและกิจกรรมของโครงการ
- ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิโดยการสำรวจภาคสนามเกี่ยวกับการจัดผังพื้นที่ ภายในห้องชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง ในขนาด 1 ห้องนอน

1.6.2 ขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูล

- วิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพข้อมูลเบื้องต้นของโครงการได้แก่ ทำเลที่ตั้ง รูปแบบสถาปัตยกรรม รูปแบบโครงการ
- หน้าที่ใช้สอยและกิจกรรมภายในโครงการ และการแบ่งและจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ
- วิเคราะห์การจัดผังพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน ภายในแต่ละโครงการ โดยประเมินในการจัดพื้นที่ใช้สอยภายใน และเปรียบเทียบกับมาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยต่างๆ

1.6.3 ขั้นตอนการสรุปและประเมินผล

- สรุปการเปรียบเทียบการจัดพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน ในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง ให้ตรงตามวัตถุประสงค์และสมมติฐาน โดยอาศัยจากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องเป็น ข้อค้นพบและพิสูจน์สมมติฐานของการศึกษาที่ตั้งไว้ พร้อมข้อเสนอแนะที่ได้รับ

1.7 คำจำกัดความที่ใช้ในการศึกษา

อาคารชุดพักอาศัย หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

การจัดผังภายในห้องชุดพักอาศัย หมายถึง การแบ่งพื้นที่ภายในห้องพักอาศัยให้เกิดประโยชน์โดยแต่ละส่วนต้องรองรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน ตามแต่ความต้องการของผู้พักอาศัย

พื้นที่ใช้สอยตามความต้องการในโครงการ (Facility) หมายถึง สภาพทางกายภาพ หรือสถานที่ที่ถูกระบุหรือมีที่มาจากความต้องการของโครงการ

หน้าที่ใช้สอย หรือประโยชน์ใช้สอย (Function) ซึ่งบ่งบอกลักษณะหน้าที่การใช้งาน หรือประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอย หรือพื้นที่ใช้สอยนั้นใช้ทำอะไรบ้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

ทฤษฎีพื้นฐานและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการจัดพื้นที่ใช้สอย อาคารชุดพักอาศัย ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาข้อมูลพื้นฐานทางแนวคิด ทฤษฎี ตลอดจนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้สำหรับการอ้างอิงข้อมูลในการทำแบบสำรวจ และสำหรับกรวิเคราะห์ สรุปผล ซึ่งจะมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- กฎหมาย และมาตรฐานเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัย
- แนวคิดด้านการพัฒนาห้องชุดพักอาศัยในปัจจุบัน
- องค์ประกอบการใช้สอยภายในห้องชุดพักอาศัย
- การวิเคราะห์หน้าที่ใช้สอยและกิจกรรมของโครงการ
- งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 กฎหมาย และมาตรฐานเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัย

มานพ พงศทัต (2522) กล่าวถึงเมืองใหญ่อย่างกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวมากขึ้น ตามเศรษฐกิจของประเทศที่มีการพัฒนา มีประชากรย้ายเข้ามาตั้งถิ่นฐานที่อยู่เพิ่มไปจากเดิมเป็นจำนวนมาก จึงทำให้การใช้ที่ดินมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น ที่อยู่อาศัยในแนวราบอาจไม่เพียงพอต่อกลุ่มประชากร จึงจำเป็นที่จะต้องมีการอยู่อาศัยแบบใหม่เข้ามาคือ อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ก็ทำให้ความเป็นอยู่มีความหนาแน่นและส่งเสริมให้เกิดการรวมตัวของที่อยู่อาศัยในเมือง (Agglomeration Of Residential Area) ทางรัฐบาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงจำเป็นต้องออกกฎหมายหรือนโยบายเพื่อควบคุมความเป็นระเบียบเรียบร้อย และเพื่อความปลอดภัยของที่อยู่อาศัย และมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดในพระราชกฤษฎีกา เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2522

- จากการวิเคราะห์ศัพท์คำว่า “อาคารพักอาศัย” หมายถึง ดึก บ้าน เรือน โรง แพ ซึ่งบุคคลจะอาศัยอยู่ทั้งกลางวัน และกลางคืน

- ที่ว่าง อาคารพักอาศัยแต่ละห้องต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน อาศัยอยู่ทั้งกลางวัน และกลางคืน

- ช่องประตู หน้าต่าง ห้องนอนหรือห้องที่ใช้พักอาศัยต้องมีช่องประตูหน้าต่างเปิดออกสู่ภายนอกเป็นเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1/10 ของพื้นที่ห้องนั้น โดยไม่รวมส่วนประกอบประตูหน้าต่างที่ติดกับห้องอื่น

- ความกว้างของห้อง ห้องที่ใช้พักอาศัยต้องมีความกว้างหรือมีความยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร หรือมีเนื้อที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9.00 ตารางเมตร

- ความสูงของห้อง ระยะตั้งจากพื้นถึงเพดานยอดฝ้าหรือผนัง สำหรับอาคารที่พักอาศัยโดยเฉลี่ยต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร

- ช่องทางเดินภายในอาคารสำหรับบุคคลใช้สอยหรือพักอาศัย ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร กับมิให้มีเสากีดกันส่วนหนึ่งส่วนใดแคบกว่านั้น ทั้งให้มีแสงสว่างแลเห็นได้ชัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้ามมิให้มีประตูหน้าต่าง หรือช่องลมจากครัวไฟ เปิดเข้าสู่ห้องส้วม หรือห้องนอนของอาคารได้โดยตรง

มาตรฐานของพื้นที่ใช้สอย ขนาดพื้นที่ใช้สอย กำหนดได้โดยไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานต่ำสุด ซึ่งอาจพิจารณาให้พื้นที่ (หน่วยตารางเมตร) ขนาดแตกต่างกันบ้าง สำหรับขนาดของหน่วยพักอาศัย ต้นแบบสามารถจูนขนาดพักอาศัยได้สายนั้น ให้พิจารณาจำนวนห้องนอนหรือส่วนนอนด้วย เช่น แบบอเนกประสงค์อยู่ได้ 3-4 คน โดยเป็นผู้ใหญ่ไม่เกิน 2 คน เป็นต้น และการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด การพิจารณาขนาดพื้นที่ใช้สอยสำหรับขนาดหน่วยพักอาศัยที่นำมาใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด การเคหะแห่งชาติได้นำขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนต่างๆ ของหน่วยพักอาศัยของมาตรฐานแต่ละมาตรฐานมาเปรียบเทียบ ดังตารางตารางไปนี้

1) การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดของในที่ใช้ประโยชน์ส่วนเฉพาะอย่าง

ตารางที่ 2.1 แสดงขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดของในที่ใช้ประโยชน์ส่วนเฉพาะอย่าง (Private Area)

ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดของในที่ใช้ประโยชน์ส่วนเฉพาะอย่าง (Private Area)	เนื้อที่ (ตารางเมตร)			
	*	**	***	****
1. ห้องนอนที่ 1	8.97	8.64	9.30	9.00
2. ห้องนอนที่ 2	-	7.20	7.90	9.00
3. ห้องนอนที่ 3	-	5.76	7.00	9.00
4. ห้องน้ำ-ส้วม	2.16	2.16	3.20	1.50
5. ห้องส้วม (แยกเดี่ยว)	-	1.44	1.80	0.90
6. ห้องน้ำ (แยกเดี่ยว)	-	1.08	2.20	-

2) การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ตารางที่ 2.2 แสดงขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดของในส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน (Multipurpose Area)

ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดของในส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน (Multipurpose Area)	เนื้อที่ (ตารางเมตร)			
	*	**	***	****
1. รับแขก-พักผ่อน	-	14.40	11.20	-
2. ทานอาหาร	-	8.64	7.50	-
3. ส่วนเตรียมอาหาร	4.08	4.32	5.40	-
4. พื้นที่รวมสำหรับแขก-ทานอาหาร	13.81	18.00	13.00	-
5. พื้นที่รวมสำหรับทานอาหาร-ส่วนเตรียมอาหาร	-	12.96	7.50	-
6. ซักล้าง-ตากผ้า	-	1.08	2.16	-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- หมายเหตุ * สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย
 ** การเคหะแห่งชาติ
 *** Office of Housing And Urban Development Washington,D.C.
 **** ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

ตารางที่ 2.3 พื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำสุดที่ใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดการเคหะแห่งชาติ

พื้นที่ใช้สอย	ต้นแบบหน่วยพักอาศัย (ตารางเมตร)			
	เอนกประสงค์	1 ห้องนอน	2 ห้องนอน	3 ห้องนอน
ห้องนอนแรก	8.64	9.00	9.00	9.00
ส่วนนอนที่ 2	-	7.20	-	-
ห้องนอนที่ 2	-	-	9.00	9.00
ส่วนนอนที่ 3	-	-	7.20	-
ห้องนอนที่ 3	-	-	-	9.00
รับแขก-พักผ่อน ,ทานอาหาร	18.00	18.00	18.00	-
รับแขก-พักผ่อน	-	-	-	14.40
ทานอาหาร	-	-	-	8.64
ส่วนเตรียมอาหาร	4.32	4.32	4.32	4.32
ห้องน้ำ-ส้วม 1	2.16	2.16	2.16	3.20
ห้องน้ำ-ส้วม 2	-	-	-	2.16
ระเบียงซักล้าง ตากผ้า	1.08	1.08	2.16	2.16
รวม	34.20	41.76	51.84	61.68

2.2 แนวคิดด้านการพัฒนาห้องชุดพักอาศัยในปัจจุบัน

ธงชัย บุศราพันธ์ (2557) กรรมการผู้จัดการ บมจ.โนเบล ดีเวลลอปเม้นท์ พฤติกรรมแบบหนึ่งของคนเมืองที่พบเห็นมากขึ้นคือ จันท์ถึงศุกร์ จะพักอาศัยอยู่คอนโดมิเนียมในเมือง ทำเลใกล้รถไฟฟ้า ใช้ชีวิตทำงานหรือเรียนหนังสือเป็นหลัก แต่เมื่อถึงเสาร์-อาทิตย์ ก็มักจะขับรถออกไปอยู่บ้านตัวเองในแถบย่านชานเมือง เทรนด์คอนโดในปัจจุบันเมื่อเทียบกับอดีตจึงมีขนาดที่เล็กลงเรื่อยๆ คอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน 40 ตร.ม. ส่วนครัวสมัยก่อนนั้นออกแบบให้ทำอาหารได้จริงๆแต่ครัวของคอนโด 40 ตร.ม. อาจจะเป็น pantry ไว้อุ่นอาหารเท่านั้น ขนาดที่ลดลง จึงมีผลให้เกิดการรวมกันของพื้นที่ไปด้วย “ในคอนโดใหม่ๆจะมีห้องนอนกับห้องนั่งเล่นรวมด้วยกันเลย เพื่อประหยัดในการใช้พื้นที่มากขึ้น นี่เป็นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่พบเห็น”

“นอกจาก 3 ส่วน ห้องครัว ห้องน้ำ และห้องนอน มีความเห็นว่าพื้นที่เก็บของเป็นสิ่งที่คุณต้องการเพราะทุกคนมีสมบัติส่วนตัวที่อยากเก็บ และอยากมีวิธีการเก็บให้ make sense กับชีวิตทั้งหมด ฉะนั้นอีกสิ่งที่คุณทำคอนโดต้องคิดคือ ทำอย่างไรให้พื้นที่ส่วนกลางมาช่วยแบ่งเบาภาระ

การเก็บของในห้องของผู้อยู่ เช่น การเก็บของร่วมกัน อย่างในเมืองนอกบางอพาร์ทเมนต์มีห้องใต้ดินไม่จำกัดใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ให้ทุกคนเก็บของแบ่งสัดส่วนให้ อะไรที่ไม่ได้ใช้ ก็เก็บไว้ที่นั่นได้ นี่เป็นสิ่งที่เมืองไทยยังไม่มีคนทำขึ้นมา” “คอนโดในวันนี้คงไม่สามารถเล็กลงได้แล้ว เพราะมันเล็กที่สุดแล้ว ถ้าถามว่าอนาคตอะไรจะเปลี่ยนไป 1.เล็กลง 2.รวมกัน ยิ่งในพื้นที่ 30 ตร.ม. เป็นพื้นที่ที่เล็กที่สุด จะอยู่แค่นี้ อาจจะมีการกลับฟังก์ชัน เอนี่ไปติดนั่น เอนั่นมานี่ จะวนอยู่กับที่ได้แค่นี้”

(วรายุทธ ช่อมงชัย. 2555 : 13 อ้างอิงจาก ธงชัย บุศราพันธ์. 2557)

สมัชชา พรหมศิริ (2557) ผู้ช่วยผู้อำนวยการสายงานการตลาด บมจ.แสนสิริ พฤติกรรมของคนที่อยู่คอนโด มีการใช้พื้นที่ห้องครัวน้อยลง สำหรับคนที่แยกออกมาอยู่คนเดียว เริ่มต้นทำงาน เพิ่งเริ่มมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง โดยมากจะเป็นห้อง studio หรือ one bedroom ซึ่งพื้นที่เข้ามาก็เป็น pantry ที่นั่งเล่น ห้องนอนที่เชื่อมโยงถึงกัน

“การอยู่อาศัยในตึกสูงอย่างคอนโด คนที่อยู่อาศัยก็ไม่ได้ประกอบอาหารมากมาย ชีวิตของคนอยู่คอนโด เข้าไปทำงานเย็นกลับมานอน หลังสังสรรค์กับเพื่อนฝูงแล้ว” จากผลการวิจัยพบว่าคนสมัยใหม่มีแนวโน้มจะแยกครอบครัวออกมาอยู่เร็วขึ้น ห้องชุดแบบสตูดิโอ จึงเป็นสิ่งที่ผู้บริโภคสามารถเป็นเจ้าของได้ (วรายุทธ ช่อมงชัย. 2555 : 13 อ้างอิงจาก สมัชชา พรศิริ. 2557)

วิฑการ จันทวิมล (2556) ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ สายงานกลยุทธ์การตลาด บมจ.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ผู้บริโภคยังมีทางเลือกอยู่ไม่มาก เพราะแม้คอนโดจะผุดขึ้นมาเป็นจำนวนมาก แต่ยังเป็นกระจุกอยู่ในเมืองเสียเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งก็ทำให้มีข้อจำกัดคือ เรื่องราคา ผู้บริโภคเอื้อมไม่ถึง ทางออกของปัญหานี้คือ ผู้ประกอบการในธุรกิจนี้จึงลดขนาดห้องลง เพื่อให้ลดราคาลงได้ ส่งผลให้ไซส์ของห้องเล็กลง

“สมัยก่อน ห้องเล็กสุดของคอนโดคือ 45 ตร.ม. ตอนนี้อยู่ลดลงไป 35 ตร.ม. บางแห่งยังมี 28 ตร.ม. หรือแม้แต่ 22 ตร.ม. ทางเลือกของห้องไซส์เล็กก็ยิ่งน้อยลง เพราะห้องเล็กลง และ ณ วันนี้คนไปพักสัปดาห์ ทำยังไงให้ฟังก์ชันครบทั้งหมด แต่สิ่งที่ทางเอพีใส่ใจมากที่สุดคือ วิธีการใช้ฟังก์ชันเป็นยังไง ฉะนั้นจะเห็นว่าห้อง 35 ตร.ม. ที่เรามี เราจะวางฟังก์ชันแตกต่างกัน”

วิฑการมองว่า ไม่ว่าจะเป็นการดีไซน์เพื่อความสวยงาม หรือดีไซน์เพื่อประโยชน์ใช้สอย เหล่านี้มีส่วนช่วยในการตัดสินใจซื้อของลูกค้า เอพีเป็นหนึ่งในผู้นำที่ชูประเด็น Fully furnished เป็นรายแรกๆ เพราะมองเห็นว่า คอนโดมีพื้นที่จำกัด ต้องการดีไซน์เพื่อให้ใช้พื้นที่ทุกซอกทุกมุมได้อย่างคุ้มค่าที่สุด โดยเฉพาะกับการดีไซน์เพื่อประโยชน์ใช้สอย คนส่วนใหญ่จะใช้เวลากับบ้านและที่อยู่อาศัยน้อยลงทุกที แต่ในทุกนาทีที่มีเวลาอยู่กับบ้าน นั่นคือ quality time “หลายคนวันเสาร์-อาทิตย์ ออกไปห้าง เพราะอยู่บ้าน อยู่คอนโดแล้วอึดอัด แต่ถ้าเขาอยู่บ้านแล้วสบาย คนก็คงเลือกอยู่บ้าน ไม่ออกไปข้างนอก” (วรายุทธ ช่อมงชัย. 2555 : 13 อ้างอิงจาก วิฑการ จันทวิมล. 2556)

วรรณ ชัยสุพัฒนากุล (2555) Executive vice president, บจก.พภกษา เรียลเอสเตท “คอนโดในอดีตก็แค่ห้องเปล่า ให้คุณซื้อ โต๊ะ เติงมาใส่ แต่ปัญหาคือ การที่คุณหาสิ่งพวกนี้มาใส่ มันมักไม่พอดีกับห้องบางอย่างสั้น บางอย่างเกิน เก้าอี้นั่งไม่สบาย ใหญ่ไป เล็กไป ดังนั้นลอนซีโอวี รัชดา ปี2008 เป็น Fully furnished space planning ที่ลูกค้าชอบมาก เพราะไม่ต้องปวดหัวไปหาเฟอร์นิเจอร์ ใช้งานได้จริง ไม่เหลือเศษของพื้นที่เหลือ ทำให้เกินมิติของห้องเป็นกว้างคุณยาวคุณสูง”

พื้นที่กะทัดรัดที่สุดสำหรับผู้อยู่อาศัยคือพื้นที่ 30 ตร.ม. เป็นพื้นที่ที่เหมาะสมที่ไม่สามารถเล็กไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มากกว่านี้ได้อีกแล้ว “พื้นที่ 30 ตร.ม. น่าจะฟังก์ชันนัลที่สุด สำหรับผู้อยู่อาศัยจริง ต้องมีแสงแดด ได้รับอากาศมีมมนั่งสบาย กินข้าวที่โต๊ะกินข้าว มีเครื่องซักผ้า วางแอร์ได้ ใช้ชีวิตได้”

(วรายุทธ ช่อมงชัย. 2555 : 14 อ้างอิงจาก วรรณภา ชัยสุพัฒน์กุล. 2555)

มานพ พงศทัต (2555) ชีวิตใน city condo เป็นชีวิตเพียงระยะช่วงแรกของชีวิตคนทำงานในเมืองใหญ่นั้น ถ้าใครจะคิดอยู่ city condo ทั้งชีวิต คุณภาพชีวิตจะถดถอยเพราะพื้นที่คับแคบ มีเพียงห้องนอน เวลาจะพักผ่อนก็ต้องออกไปใช้ชีวิตที่สวนสาธารณะ อาหารที่ทานนอกบ้านหรือซื้ออาหารสำเร็จรูปมาอุ่นทานเองจำนวนสร้างมากขึ้น ราคาจะสูงขึ้นตามราคาน้ำมัน และราคาค่าก่อสร้าง ถ้ากำลังซื้อของผู้บริโภคขึ้นช้ากว่าราคาคอนโด ผู้ประกอบการก็จะลดขนาดคอนโดลง จาก 30 ตร.ม. เหลือ 28 ตร.ม. เหลือ 25 ตร.ม. ต่อห้อง คุณภาพชีวิตก็จะลดลงตามขนาดห้อง

(วรายุทธ ช่อมงชัย. 2555 : 14 อ้างอิงจาก มานพ พงศทัต. 2555)

บัณฑิต จุลาสัย และคณะ (2557) ได้ศึกษาปัญหาด้านที่อยู่อาศัยพบว่าส่วนใหญ่มีปัญหา ร้อยละ 58.2 โดยปัญหาที่พบเรียงลำดับจากมากไปน้อยดังนี้

1. ขนาดและพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ
2. มีปัญหาด้านสภาพแวดล้อม
3. มีปัญหาด้านสาธารณูปโภค
- ฯลฯ

คงจะปฏิเสธไม่ได้แล้วว่า ชีวิตคนเมืองในปัจจุบันได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก จากเดิมที่เคยอยู่บ้านบนดินมีรั้วรอบขอบชิด เด็กๆวิ่งเล่นในบ้านได้ เดียวนี้คนเมืองทันสมัยก็ต้องไปอาศัยอยู่บ้านบนฟ้า อาศัยผนังร่วมกับเพื่อนบ้าน จะขึ้นลงก็ต้องใช้ลิฟต์ ลูกหลานจะเล่นก็ต้องไปพื้นที่ส่วนกลาง และที่สำคัญบ้านบนฟ้าเหล่านี้ยังมีราคาแพงจนเหลือเชื่อ เมื่อสิบยี่สิบปีที่แล้ว หากมีใครสักคนที่บอกว่าจะซื้อบ้านในราคาตารางเมตรละแสนกว่าบาทในกรุงเทพแล้วละก็คงไม่มีใครเชื่อ

ปัจจุบันห้องชุดพักอาศัยใจกลางเมืองบนคอนโดมิเนียมชั้นดี ราคาสูงถึงกว่าแสนบาทต่อตารางเมตร ทำเอาหลายต่อหลายคนปรับตัวกันแทบไม่ทันเลยทีเดียว และผลที่ตามมา ก็กลายเป็นว่าห้องชุดขนาดมาตรฐานในปัจจุบันมีขนาดไม่เกิน 40 ตารางเมตรสำหรับห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน และไม่เกิน 75 ตารางเมตรสำหรับห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน ส่วนห้องชุดขนาดเกินกว่า 100 ตารางเมตรกลายเป็นห้องชุดขนาดหรูหร่าสำหรับเศรษฐี ในขณะที่ penthouse แบบสองชั้นราคาก็ทะลุสี่สิบล้านไปเรียบร้อยแล้ว (วรายุทธ ช่อมงชัย. 2555 : 14 อ้างอิงจาก บัณฑิต จุลาสัย และคณะ. 2557)

Think OF Living (2556) เว็บไซต์ชื่อดัง ในแวดวงอสังหาริมทรัพย์ ได้แบ่ง ระดับราคาของอาคารชุด ออกมาเป็นราคาห้องพักต่อตารางเมตร ออกมาเป็น 8 ช่วงราคา ซึ่งแนวโน้มราคาโดยรวมแล้วจะเพิ่มมากขึ้นมากกว่าในปี 2553 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ระดับ Ultimate ราคาต่อตารางเมตร 250,000 บาทขึ้นไป
- 2) ระดับ Super Luxury ราคาต่อตารางเมตร 200,000 – 250,000 บาท
- 3) ระดับ Luxury ราคาต่อตารางเมตร 160,000 – 200,000 บาท
- 4) ระดับ High Class ราคาต่อตารางเมตร 120,000 – 160,000 บาท
- 5) ระดับ Upper Class ราคาต่อตารางเมตร 90,000 – 120,000 บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 6) ระดับ Main Class ราคาต่อตารางเมตร 70,000 – 90,000 บาท
- 7) ระดับ Economy ราคาต่อตารางเมตร 50,000 – 70,000 บาท
- 8) ระดับ Super Economy ราคาต่อตารางเมตรต่ำกว่า 50,000 บาท

2.3 องค์ประกอบการใช้สอยภายในห้องชุดพักอาศัย

2.3.1 ห้องพักผ่อนและรับแขก

เป็นศูนย์กลางของพื้นที่ที่เป็นห้องพักผ่อนของส่วนที่อยู่อาศัย โดยส่วนนี้จะใช้สำหรับรับรองแขก พักผ่อนของครอบครัว และเป็นที่ใช้สำหรับการบันเทิง เช่น เล่นเกม รับประทานอาหารว่าง เพราะห้องนี้เป็นจำนวนมาก จึงควรทำให้ทางเดินระหว่างกลุ่มของเฟอร์นิเจอร์พอเพียง นั่นคือ ทางติดต่อระหว่างประตูทางเข้ากับกลุ่ม Primary Conversation ซึ่งประกอบด้วยเก้าอี้ โซฟา โต๊ะกลาง ควรกว้างประมาณ 1100 มม. แต่ถ้าเป็นไปได้ควรจะกว้าง 1350 มม. สำหรับการจัดกลุ่มเฟอร์นิเจอร์สนทนาควรเป็น ระยะ 2600 มม. เพราะถ้ามากกว่านี้จะคุยกันลำบาก และควรมีการยืดหยุ่นสูงเพื่อเตรียมรองรับการเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวของกิจกรรม (กิติ สินธุเสก. 2555 : 32)

ตำแหน่งและข้อคำนึงถึงเพิ่มเติมในการจัดห้องพักผ่อนและรับแขก

- 1) ควรจัดห้องรับแขกไว้เป็นจุดศูนย์กลางของส่วนต่างๆ ควรอยู่ใกล้กับทางเข้า แต่ไม่ควรให้เป็นทางผ่าน เพราะเวลามีแขกมาเยี่ยมจะเป็นที่รำคาญแก่แขก เมื่อมีผู้คนผ่านไปมา
- 2) ควรจัดให้มีความสัมพันธ์ติดต่อกับส่วนเฉลียงหรือระเบียง สามารถพักผ่อนและชมวิวทัศนียภาพนอกได้
- 3) ห้องนี้อาจจัดรวมอยู่กับห้องอาหารโดยมีตู้โชว์กันไว้เพื่อให้การจัดห้องได้สะดวกขึ้น และให้ห้องแลดูกว้างขึ้น
- 4) การจัดเฟอร์นิเจอร์ต่างๆภายในห้อง จะต้องคำนึงถึงความสะดวกต่อการสัญจรและทำความสะอาดด้วย
- 5) ภายในห้องควรมีการระบายอากาศที่ดี และบริเวณทางเข้าควรมีที่เก็บรองเท้าด้วย เพื่อให้เหมาะสมกับวัฒนธรรมและสภาพแวดล้อมภายนอกทั่วไป
- 6) ระยะระหว่างโต๊ะกาแฟกับโซฟาควรไม่ต่ำกว่า 330 – 450 มม.

2.3.2 ห้องอาหาร

ในอดีตห้องรับประทานอาหารเคยเป็นห้องที่ใหญ่ที่สุด แต่เมื่อเวลาผ่านไป จะเห็นว่าบ่อยครั้งบริเวณรับประทานอาหารเป็นเพียงการใช้เนื้อที่ตรงที่มุมห้อง หรือแทรกเข้าไปในส่วนของห้องครัวอาจทำเป็นส่วนเล็กๆ ก่อนจะเข้าถึงห้องนั่งเล่นนับว่าถูกลดความสัมพันธ์ลงอย่างมาก อย่างไรก็ตามก็ควรนึกถึงความสะดวกสบายในการใช้สอย และควรมีที่เผื่อไว้สำหรับแขกด้วย ส่วนประกอบที่สำคัญของห้องอาหารแบ่งเป็น 2 ส่วน (กิติ สินธุเสก. 2555 : 39) ได้แก่

- ส่วนรับประทานอาหาร ส่วนนี้จะประกอบด้วยบริเวณสำหรับตั้งโต๊ะอาหาร ซึ่งจะมีขนาดต่างๆกัน ขึ้นอยู่กับจำนวนสมาชิกในครอบครัว และขนาดของห้อง นอกจากนี้แล้วยังมีตู้เครื่องมือ ละครึ่งเครื่องใช้ต่างๆในการรับประทานอาหาร หรืออาจให้ตู้โชว์ สำหรับภาชนะและเป็นที่กัน

ไม่วุ่นวายใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบ่งห้อง ในกรณีห้องอาหารรวมกับห้องรับแขกได้ในตัว แต่ถ้าห้องอาหารมีขนาดเล็กที่เก็บอาหาร อาจรวมอยู่ในครัวหรือส่วนพักอาหาร

- ส่วนพักอาหาร ส่วนนี้จะประกอบไปด้วยเคาน์เตอร์สำหรับพักอาหารที่ส่งมาจาก ครัวเตรียมไปยังห้องอาหาร ส่วนนี้สามารถใช้เป็นที่เก็บภาชนะต่างๆรวมทั้งใช้เป็นทานอาหารเบาๆ ประเภทเครื่องดื่มต่างๆหรืออาหารเข้าได้อีกด้วย

ตำแหน่งที่ตั้งและข้อกำหนดในการจัดห้องอาหาร

- 1) ควรอยู่ใกล้กันกับครัว และห้องเตรียมอาหาร (Pantry)
- 2) ที่ควรจะมีสัมพันธ์รองลงมาคือส่วนของห้องนั่งเล่น หรือห้องรับแขก
- 3) ถ้าสามารถจัดให้สามารถมองเห็นทิวทัศน์หรือมีทางติดต่อกับเฉลียงได้ยิ่งดี
- 4) คนนั่งคนเดียว ความกว้าง 650 – 950 มม. สำหรับ 1 คน และ 550/คน (500 min) สำหรับ 2 คนขึ้นไป (625/คน นั่งสบาย) ความลึกน้อยที่สุดสำหรับ 1 คนประมาณ 350 มม. ระยะเอื้อมมือประมาณ 600 – 750 มม. ความลึกของเก้าอี้ขณะนั่งรับประทานอาหารวัดจากขอบโต๊ะ มายังด้านหลังของที่นั่งแคบที่สุดประมาณ 380 มม. เนื้อที่บริเวณใต้โต๊ะสำหรับวางขาและเท้า (Kneewell) ควรลึกไม่น้อยกว่า 250 มม.

5) การหาระยะเนื้อที่ของเก้าอี้และระยะหลังเก้าอี้ ในกรณีด้านหลังหรือด้านข้าง เป็นผนังหรือราวกัน ระยะจากผนังกึ่งกลางของที่นั่งชิดผนังน้อยที่สุด 350 มม. และระยะจากของ โต๊ะถึงผนังด้านหลัง 500 – 600 มม. และจำนวนคนนั่งไม่เกินด้านละสองคน

2.3.3 ห้องนอน

ในห้องนี้นอกจากจะใช้พักผ่อนแล้วยังใช้เป็นทำงาน แต่งตัว ซึ่งอาจจะมีเฟอร์นิเจอร์อื่นๆ เช่น โต๊ะเขียนหนังสือ ตู้เสื้อผ้า โต๊ะหัวเตียง โต๊ะเครื่องแป้ง โซฟา หรือเก้าอี้ย่านสบาย ตู้เย็น เป็นต้น ขึ้นอยู่กับพฤติกรรมและความต้องการของผู้ใช้ห้องนั้นๆ การคิดขนาดห้องจะต้องคำนึงถึงลำดับและ ตำแหน่งของเฟอร์นิเจอร์ทั้งหมด รวมทั้งทิศทางช่องเปิดประตู หน้าต่าง และระยะเนื้อที่ว่างใช้สอย ภายในห้อง (กิติ สินธุเสก. 2555 : 45)

ตำแหน่งที่ตั้งและข้อกำหนดในการจัดห้องนอน

- 1) ตำแหน่งของประตูควรจะเข้าถึงภายในห้องได้สะดวกเวลา ปิด - เปิด ไม่ควร ครอบส่วนที่เป็นเตียงนอน
- 2) ส่วนหน้าต่างควรเจาะในแนวขนานกับความยาวเตียงนอนเพื่อนำแสงและ ทิวทัศน์ภายนอกเข้ามา โดยที่แสงไม่ส่องเข้าตาโดยตรงขณะนอน และมีการระบายอากาศที่ดี
- 3) ทิศทางของลม และเครื่องปรับอากาศควรพัดผ่านข้างลำตัว
- 4) สะดวกต่อการใช้ห้องน้ำ ไม่ต้องเดินไกล
- 5) ให้ความรู้สึกสงบ เงียบ มีความเป็นส่วนตัว
- 6) ตู้หรือโต๊ะหัวเตียง ที่ใช้สำหรับวางของเครื่องใช้ต่างๆ ที่สามารถหยิบได้ง่ายเวลา นอน โดยมากความลึกประมาณ 350 - 600 มม. ส่วนความกว้างประมาณ 300 - 600 มม. หรือ อาจถึง 800 มม. ในกรณีที่อยู่ระหว่างสองเตียงก็ได้ ระดับความสูงโดยปกติจะอยู่ระดับเดียวกับที่ นอนหรือขอบเตียงหัวเตียง และควรเว้นพื้นที่สัญจร 600 มม. โดยรอบเตียงทั้งสามด้าน

เอกสารนี้
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7) ตู้เสื้อผ้า โดยทั่วไปจะลึกประมาณ 600 มม. เพื่อให้แขวนเสื้อผ้าได้พอดี ระดับของราวแขวนเสื้อผ้าประมาณ 1750 – 1900 มม. จากระดับพื้นห้อง ส่วนจะมีช่วงความยาวเท่าไรขึ้นกับลักษณะที่เสื้อผ้าที่แขวน และพื้นที่สำหรับใช้งานหน้าตู้ประมาณ 1000 มม.

2.3.4 ห้องครัว

ห้องครัวเป็นห้องที่สำคัญอีกอย่างหนึ่งของอาคารชุด เพราะมีกิจกรรมหลายๆอย่างรวมกัน เช่น เก็บอาหาร เก็บเครื่องมือ เครื่องใช้ต่างๆ เตรียมอาหาร ปรงอาหาร เสิร์ฟและรับประทานอาหารง่ายๆ อีกทั้งอาจจะจัดเครื่องซักผ้า มุมซักล้าง และรีดผ้าไว้ในบางมุมของห้องครัวได้ ซึ่งส่วนประกอบสำคัญของห้องครัวประกอบด้วยสามส่วนหลักๆ (กิติ สินธุเสก. 2555 : 57) ได้แก่

- ส่วนเก็บอาหาร ส่วนนี้จะมีตู้เย็นสำหรับเก็บอาหาร และมีเคาน์เตอร์สำหรับเก็บภาชนะอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบอาหารต่างๆ โดยจะเป็นเคาน์เตอร์ตั้งพื้นหรือติดฝาดผนังแล้วแต่ความเหมาะสม

- ส่วนเตรียมอาหาร และทำความสะอาด ในส่วนนี้จะมีอ่างล้าง หรือซิงค์ เพื่อไว้ทำความสะอาดอาหารและภาชนะ มีเคาน์เตอร์สำหรับเตรียมอาหาร – ปรงอาหาร ในส่วนนี้จะต้องคำนึงถึงความสะดวกในการทำงาน ทำความสะอาด เช่น ทำอาหาร ล้างจาน เก็บจาน ทิ้งขยะ เป็นต้น

- ส่วนปรงอาหาร ส่วนนี้ประกอบด้วยเตา ตู้อบ และอุปกรณ์ทำอาหารต่างๆ จะต้องคำนึงถึงความสะดวกในการใช้เครื่องปรงและอุปกรณ์ต่างๆ นอกจากนี้แล้วตำแหน่งของปลั๊กไฟจะต้องสะดวกในการใช้อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า เช่น หม้อหุงข้าวไฟฟ้า กาต้มน้ำร้อน เป็นต้น โดยเฉพาะครัวในประเทศไทยแล้ว ผู้ออกแบบจะต้องคำนึงถึงการใช้สอยและลักษณะของอาหารที่มีมันมาก ฉะนั้นการออกแบบส่วนที่รวมและทยอย จะต้องมีความใหญ่และสะดวกมากกว่าปกติ พร้อมง่ายต่อการบำรุงรักษาต่อไปด้วย เช่น ที่บดขยะของแต่ละหน่วย และที่ดักขยะรวมที่ง่ายต่อการทำความสะอาดของแต่ละครั้ง

ตำแหน่งที่ตั้งและข้อคำนึงถึงในการจัดห้องครัว

- 1) ควรติดต่อและสัมพันธ์กันกับส่วนรับประทานอาหาร และ Pantry
- 2) ควรอยู่ใกล้กันกับห้องน้ำ และที่ซักล้าง เพื่อความสะดวก ประหยัดในการเดินท่อ
- 3) ไม่ควรให้เป็นทางผ่าน เพราะจะเป็นการไม่สะดวกต่อผู้ใช้งาน
- 4) ให้มีการระบายอากาศที่ดีโดยธรรมชาติ หรืออาจจะใช้เครื่องดูดอากาศ
- 5) ควรให้มีแสงสว่างที่เพียงพอ โดยเฉพาะบริเวณทำงาน (worktops) ปริมาณ 2 เท่าของแสงสว่างที่มีภายในห้อง และแสงสว่างที่ตู้
- 6) ใช้วัสดุที่ทำความสะอาดง่าย และทนทานต่อกรด ด่าง กันน้ำและกันความร้อนดี
- 7) ประเภทการจัดห้องครัว แบ่งออกเป็น 4 แบบหลักๆ คือ แบบชิดผนังแถวเดียว แบบชิดผนังสองด้าน แบบรูปตัวยู และแบบรูปตัวแอล ซึ่งต้องเลือกจากพื้นที่ในการออกแบบที่เหมาะสมเป็นหลัก
- 8) ระยะระหว่างอุปกรณ์หลักๆ แต่ละชิ้น ประมาณ 1200 มม. ซึ่งเป็นระยะที่เหมาะสมสำหรับ unit ที่ใช้ร่วมกันระหว่าง ตู้เย็น กับ เตาไฟ โดยระยะนี้จะเป็นที่วางของไปในตัวหรือมีอ่างล้างจาน (Sink) คั่นกลางก็ได้ และควรมีพื้นที่ในการยื่นทำกิจกรรมต่างๆหน้าเคาน์เตอร์ไม่น้อยกว่า 900 มม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.3.5 ห้องน้ำ

ห้องน้ำเป็นห้องที่มีความสัมพันธ์อย่างมาก การจัดสุขภัณฑ์แต่ละอย่างควรจะได้เนื้อที่เพียงพอ สำหรับการใช้น้ำอย่างสะดวก ขนาดของห้องน้ำจะใหญ่หรือเล็กขึ้นอยู่กับความจำเป็นในการใช้ห้องนั้น อย่างไรก็ตามในอาคารชุดพักอาศัย มักจะมีขนาดเล็ก เพื่อการประหยัดเนื้อที่ (กิติ สนิธเสก. 2555 : 56)

ตำแหน่งที่ตั้งและข้อคำนึงถึงในการจัดห้องน้ำ

- 1) ประตูควรเป็นบานเปิดเข้า และเปิดกว้างให้ได้ถึง 90 องศา เพื่อเป็นการสะดวกในการใช้สอย แต่ถ้ามีพื้นที่จำกัดอาจจะมาสารพัดให้ใช้บานเปิดออกได้
- 2) ห้องน้ำควรอยู่ใกล้กับห้องนอนมากที่สุด ถ้ามี 1 ห้องนอน ห้องน้ำอาจจะอยู่ระหว่างห้องนอนกับห้องนั่งเล่นโดยมีเปิดผ่าน 2 ทางได้
- 3) ห้องน้ำไม่ควรเปิดเข้าสู่ห้องครัว หรือห้องรับแขก และห้องรับประทานอาหารโดยตรง เนื่องจากมักมีปัญหาด้านการรักษาความสะอาด และกลิ่น ควรมีทางเข้าที่มิดชิด ไม่ประเจิดประเจ้อ อาจจะมีผนัง หรือระแนงบังตาเป็นตัวกัน
- 4) ห้องน้ำอาจจะใช้ผนังร่วมกับห้องครัว และส่วนซักล้างได้ เพื่อความประหยัด และเพื่อป้องกันเสียงรบกวนจากท่อน้ำไหลได้

ผ.ศ.ธีรมน ไวโรจนกิจ (2550) ได้มีการพิจารณาเรื่องที่ตั้งของห้องน้ำ อาคารชุดพักอาศัย ควรจะมีตำแหน่งที่ใกล้ชิดกับผนังด้านใดด้านหนึ่งของอาคาร โดยมีแนวทางอยู่สองอย่างด้วยกัน ได้แก่

1) ห้องน้ำอยู่ด้านทางเดิน

ข้อดี - การซ่อมบำรุงได้ง่ายไม่รบกวนผู้พักอาศัย จัดช่องท่อชิดด้านทางเดินได้

- เปิดผนังด้านชิดภายนอกอาคาร มีพื้นที่ช่องเปิดมากกว่า ภายในห้องพักจะสว่างกว่าและมีมุมมองที่เปิดโล่งกว่า

ข้อเสีย - มีปัญหาเรื่องการให้แสงสว่างและการระบายอากาศของห้องน้ำ

- พื้นที่ภายในมีขนาดเล็กลง เพราะพื้นที่บางส่วนทำเป็นห้องน้ำ

2) ห้องน้ำอยู่ด้านระเบียง

ข้อดี - สามารถรับแสงธรรมชาติและระบายอากาศได้ด้วยวิธีธรรมชาติ

- พื้นที่ภายในห้องพักเป็นรูปสี่เหลี่ยมสมบูรณ์ ไม่มีชอกทางเดิน
- ทางเข้าห้องพักสามารถทำให้โอ่อกว่า รู้สึกเมื่อเข้าไปในห้องจะมีบรรยากาศดีกว่า รวมทั้งการซ่อนตำแหน่งห้องน้ำทำได้ดีกว่า
- ตำแหน่งของห้องน้ำจะช่วยบังความร้อนเข้าสู่ห้องพัก ในกรณีติดตั้งระบบปรับอากาศ ห้องน้ำลักษณะนี้จะช่วยลดปริมาณการใช้ไฟฟ้า

ข้อเสีย - การซ่อมบำรุงทำได้ยาก จำเป็นต้องผ่านเข้าไปในห้องพักซึ่งเป็นการรบกวนความเป็นส่วนตัวของผู้ที่อยู่อาศัย

- ภายในห้องมีพื้นที่เปิดออกสู่ภายนอกน้อยลง เพราะตำแหน่งห้องน้ำเป็นตัวกีดขวางการทำช่องเปิด

ระยะการจัดกลุ่มเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องน้ำ

- 1) การจัดวางเครื่องสุขภัณฑ์ ต้องมีเนื้อที่ว่างเผื่อสำหรับการใช้ด้วย ไม่ว่าจะเป็ โถส้วม หรืออ่างล้างหน้า ทั้งทางด้านแนวนอนและแนวตั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ 2) การจัดวางเครื่องสุขภัณฑ์ต่างๆ ควรจะมีการให้เดินท่อน้ำดีและท่อน้ำเสียสั้น ไม่ว่การฉนวนกันความร้อน อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่สุดเพื่อความสะดวกและประหยัดเรื่องการเดินทาง โดยต้องสัมพันธ์กับห้องอื่นๆที่ใช้ต่อเหล่านั้นด้วย

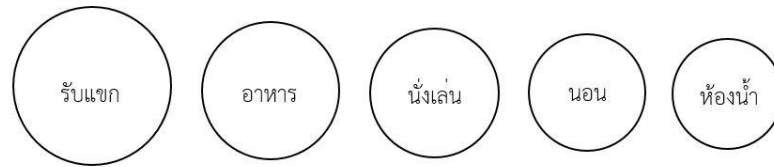
- 3) ลำดับของการวางเครื่องสุขภัณฑ์ควรจะวางให้ถูก โดยไล่จากอ่างล้างหน้าไปจนถึงอ่างอาบน้ำที่อยู่ระยะไกลที่สุด
- 4) วัสดุที่ใช้ภายในห้องน้ำควรเป็นประเภทกันน้ำได้ดีและทำความสะอาดได้ง่าย
- 5) ในกรณีที่ห้องน้ำไม่มีผนังส่วนใดติดกับผนังภายนอกเลย ควรทำช่องระบายอากาศไว้ โดยจะระบายไปสู่ห้องอื่น หรือติดตั้งเครื่องระบายอากาศไว้ที่ฝ้าเพดาน หรือผนัง
- 6) พื้นที่ใช้งานในส่วนหน้าอ่างล้างหน้าควรมีไม่ต่ำกว่า 700 มม. หน้าโถส้วม 600 มม. และฝักบัวอาบน้ำ 900 มม.

2.4 การวิเคราะห์หน้าที่ใช้สอยและกิจกรรมของโครงการ

การวิเคราะห์หน้าที่ใช้สอย (Function Analysis)

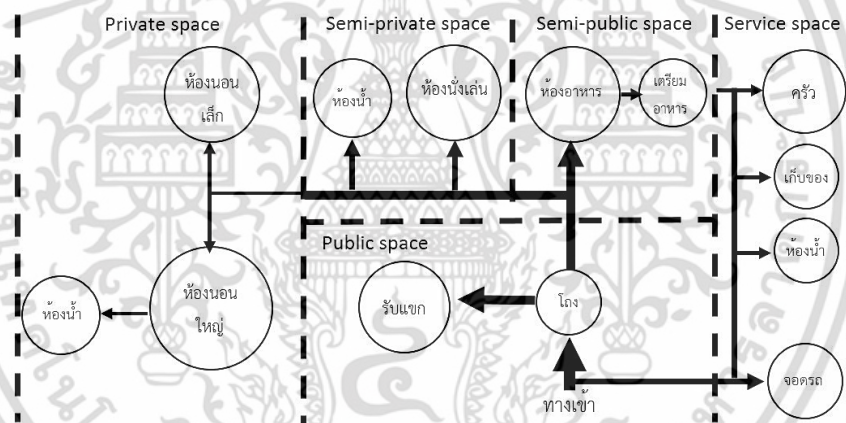
จันทน์ เพชรานนท์ (2542 : 44) การวิเคราะห์หน้าที่ใช้สอย ก็คือ การวิเคราะห์ระบบใช้สอย (Function System) โดยเน้นการความสัมพันธ์ของหน้าที่ใช้สอยชั้นที่ 1 หรือในที่นี้อาจเรียกว่า “หน้าที่ใช้สอยหลัก” (Main Function) เป็นประเด็นสำคัญและในขณะเดียวกันก็พึงพิจารณาถึงหน้าที่ใช้สอยชั้นที่สอง หรือ “หน้าที่ใช้สอยย่อย” (Sub Function) ร่วมด้วย ซึ่งการวิเคราะห์กิจกรรมจะมีความสำคัญต่อการทำ Space Planning หรือการจัดวางผังแปลนที่มีการวางกรอบของแนวทางการออกแบบเนื้อที่ใช้สอย อีกทั้งการวิเคราะห์หน้าที่ใช้สอยยังแสดงถึง การดำเนินงานหรือหน้าที่ (Operation) และความสัมพันธ์ระหว่างในหน่วยงานหลักและระหว่างหน่วยงานย่อย โดยพิจารณาในแง่ความถี่ในการประสานงาน หรือการบริการซึ่งกันและกัน ข้อมูลเหล่านี้จะเกี่ยวข้องกับ การเชื่อมโยงความสัมพันธ์ระหว่างหน้าที่ใช้สอยหลัก และหน้าที่ใช้สอยย่อยหรือกิจกรรมในแต่ละชุดของหน้าที่ใช้สอยหลัก โดยการเชื่อมความสัมพันธ์นั้นอาจแสดงออกมาในรูปแบบ แผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) และมักจะทำควบคู่ไปกับการทำตารางการให้ค่าน้ำหนักความใกล้ชิดพื้นที่ใช้สอย หรือที่เรียกว่า Relationship Matrix

เลอสม สถาปิตานนท์ (2551 : 207) ได้กล่าวถึง การเขียนแผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ (Bubble Diagram) ที่จะช่วยให้ผู้ออกแบบเข้าใจการออกแบบที่ต้องจัดลำดับการเข้าถึงการใช้สอย การสัญจร ปริมาณการสัญจร และทิศทางการสัญจร (Circulation Chart) ได้ง่ายขึ้น โดยแผนภูมินี้จะใช้พื้นที่วงกลมที่มีมาตราส่วนถูกต้อง แทนการกำหนดขนาดห้องด้วยพื้นที่ที่ประมาณได้จากการวิเคราะห์และกำหนดพื้นที่ใช้สอย (Tabulation) วงกลมแต่ละวงจะแทนพื้นที่ห้องแต่ละห้องที่มีขนาดใหญ่ เล็กต่างกัน



ภาพที่ 2.1 ขนาดแผนภูมิวงกลมตามพื้นที่ใช้งานต่างๆ
ที่มา : ศ.เลอสม สถาปิตานนท์ (2551 : 207)

จากนั้นให้ลากเส้นเชื่อมโยงวงกลมแทนเส้นทางการสัญจรโดยมีทางเข้าหลักอยู่ด้านล่างของแผนผังทั้งหมด และมีลูกศรแสดงทิศทางการเข้าถึงจากทางเข้าหลักเส้นทางการจะมุ่งเข้าสู่กลุ่มพื้นที่ที่ถึงส่วนตัวและพื้นที่ส่วนตัวเป็นลำดับ แนวเส้นทางสัญจรที่เชื่อมพื้นที่ห้องต่างๆ ต้องไม่สับสน ควรจะสั้นที่สุด ตรงไปตรงมา ไม่อ้อมค้อมวุ่นวาย ยกเว้นมีแนวคิดในการออกแบบซึ่งต้องการให้ใช้เวลาในการสัญจรมากกว่าปกติ และหากปริมาณคนสัญจรมากเส้นทางการสัญจรที่แทนด้วยเส้นจะมีความหนาแน่นมากกว่าบริเวณปริมาณคนสัญจรน้อย และการจัดแผนภูมิจะต้องคำนึงถึงหลักการจัดองค์ประกอบ (Composition) ที่ดีอีกด้วย



ภาพที่ 2.2 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่กับการสัญจร
ที่มา : ศ.เลอสม สถาปิตานนท์ (2551 : 207)

การวิเคราะห์กิจกรรม (Activity Analysis)

จันทน์ เพชรานนท์ (2542 : 51) คือการวิเคราะห์กิจกรรม การวิเคราะห์เพื่อให้ทราบว่าพื้นที่ใช้สอยหนึ่งๆ มีการกระทำของผู้ใช้อะไรบ้าง และอย่างไร ก็จะสามารถกำหนดรายละเอียดเนื้อที่ใช้สอยและองค์ประกอบแวดล้อมต่างๆ ได้ หรือเรียกว่า ขนาดพื้นที่ใช้สอย (Area Requirement) ซึ่งมักถูกมองในเชิง 2 มิติเป็นเกณฑ์ โดยให้ความสำคัญต่อการจัดวางผังแปลน ซึ่งมี 2 ระดับคือ การจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย (Zoning) และชั้นลงรายละเอียดเครื่องเรือน (Furniture Lay-out Plan) ซึ่งในการทำงานจะต้องวิเคราะห์กิจกรรมเพื่อให้ได้รายละเอียดการจัดของเครื่องเรือนในแต่ละกิจกรรม (Activity) หรือแต่ละประโยชน์ใช้สอยย่อย (Sub Function) แล้วจึงรวมเป็นขนาดพื้นที่ของประโยชน์ใช้สอยหลัก (Main Function) หรือพื้นที่ใช้สอยตามความต้องการของโครงการ (Facility) แต่ละอันหรือแต่ละโซน โดยสามารถแสดงผลการวิเคราะห์กิจกรรม ได้ออกมาเป็นในรูปแบบของ

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง (Design Criteria Matrix) ที่จะมีรายละเอียดเป็นดังนี้

- การจัดหมวดหมู่ของหน่วยงาน (Department or Facilities)
- การใช้งานย่อย (Space or Function)
- รายละเอียดของกิจกรรม (Description of Function or Activity)
- ขนาดของพื้นที่ (Size of Area)
- ลักษณะความสัมพันธ์ของพื้นที่กิจกรรม (Working Relationships)
- เครื่องเรือนและอุปกรณ์การใช้งานต่างๆ (Furnishing and Equipment)

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ชุตินา ธนิสสรานนท์ (2550) ศึกษาการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาดเล็ก ระดับราคาปานกลาง เพื่อนำไปเป็นแนวทางในการปรับปรุงการจัดพื้นที่ภายในห้องชุดเอนกประสงค์ จากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าของห้องชุด อาศัยอยู่คนเดียว และอยู่ในวัยทำงานอายุ 26 – 45 ปี อายุการอยู่อาศัย 2 ปี พบว่ามีการใช้สอยพื้นที่ 4 ส่วน เรียงลำดับตามความสำคัญดังนี้ ส่วนเอนกประสงค์ มีพื้นที่ 21.75 ตร.ม. ส่วนห้องน้ำ มีพื้นที่ 4.07 ตร.ม. ส่วนห้องครัว มีพื้นที่ 3.54 ตร.ม. และส่วนระเบียงมีพื้นที่ 2.23 ตร.ม. มีข้อเสนอแนะสำหรับห้องชุดเอนกประสงค์ขนาด 30 – 40 ตร.ม. ระดับราคา 1 - 3 ล้านบาท ว่าควรมีพื้นที่ 4 ส่วนเรียงลำดับความสำคัญคือ ส่วนเอนกประสงค์ ส่วนห้องน้ำ ส่วนครัว และระเบียง

ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์ (2545) ศึกษาการใช้พื้นที่ภายในห้องพักประเภทอาคารชุดราคาถูกกรณีศึกษา โครงการสินธนาแมนชั่น กทม. โดยจะใช้วิธีสัมภาษณ์และสังเกตการณ์ จากห้องพักพื้นที่ 32 ตร.ม. วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่กิจกรรมภายในห้องพัก ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้อุปกรณ์ภายในห้องพักกับจำนวนผู้อยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่า อุปกรณ์เครื่องเรือนสามารถใช้เป็นตัวแบ่งพื้นที่และเป็นตัวกำหนดการใช้งานของพื้นที่ในแต่ละส่วนได้อย่างชัดเจน และลักษณะการครอบครองแบบเจ้าของมีการจัดผังที่เป็นระเบียบเรียบร้อย อุปกรณ์จะเลือกใช้แบบที่ไม่เคลื่อนย้ายค่อนข้างคงทน ส่วนการครอบครองแบบเช่าช่วงจะมีการจัดผังห้องแบบที่ไม่เป็นระเบียบ เลือกใช้อุปกรณ์ที่ไม่คงทนและสามารถเคลื่อนย้ายได้ง่าย จากการศึกษาการจัดผังภายในห้องพักจำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานตามสภาพสังคม และเศรษฐกิจของแต่ละครัวเรือน และสามารถจัดพื้นที่ให้ตอบสนองการใช้งานและเกิดประโยชน์มากที่สุด

ลาวัลย์ จุลพัลลภ (2545) เรื่องการใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยอาคารสวัสดิการกองบัญชาการทหารสูงสุดในพื้นที่กรมสื่อสารทหารทุ่งสีกัน ดอนเมือง โดยจะศึกษาความสอดคล้องของการทำงานจริงกับพื้นที่ใช้สอยภายในหน่วยพักอาศัยที่ได้ออกแบบไว้ เพื่อเสนอแนะการปรับปรุงในอนาคต โดยสำรวจแบบสอบถามจากตัวอย่างจำนวน 92 หน่วย ในหน่วยพักอาศัยทั้ง 3 รูปแบบอาคารจากการศึกษาพบว่าควรมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ในส่วนที่ไม่ถูกใช้งานให้เป็นประโยชน์ การออกแบบหน่วยพักอาศัยควรเป็นห้องโล่งมากกว่าแบบแบ่งซอยเป็นห้องย่อย และหน่วยพักอาศัยชั้นนายพันควรมีพื้นที่ทางเข้าออกให้อยู่ทางห้องโถง ควรจัดขนาดพื้นที่ครัว ห้องน้ำชั้นล่าง และห้องเอนกประสงค์ให้ที่ขนาดที่พอเหมาะ ในหน่วยพักอาศัยชั้นนายร้อยควรออกแบบพื้นที่ห้องครัว ห้องน้ำ และห้องเก็บของใหม่ เพื่อลดการสูญเสียพื้นที่ใช้สอย ส่วนในหน่วยชั้นประทวนควรห้องน้ำ

เอกสารนี้
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาเป็นลักษณะการวิจัยเชิงสำรวจ (Exploration Research) เพื่อค้นหาความจริงในสภาพปัจจุบัน ซึ่งจะต้องวางหลักเกณฑ์ในการศึกษา รวบรวมข้อมูล และหลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์สรุปผล โดยจะอาศัยหลักฐานต่างๆที่สามารถยึดเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ได้จากการทบทวนวรรณกรรมตามขั้นตอนที่ได้เตรียมแผนงานการศึกษาวิจัยไว้ ซึ่งจะสามารถนำไปสู่การวิเคราะห์และสรุปผลได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะมีรายละเอียดระเบียบวิธีวิจัยทั้งหมด 5 ขั้นตอนดังต่อไปนี้

- การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น
- การออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- การสำรวจและเก็บข้อมูล
- การวิเคราะห์ข้อมูล
- การสรุปผลและการประเมินผล

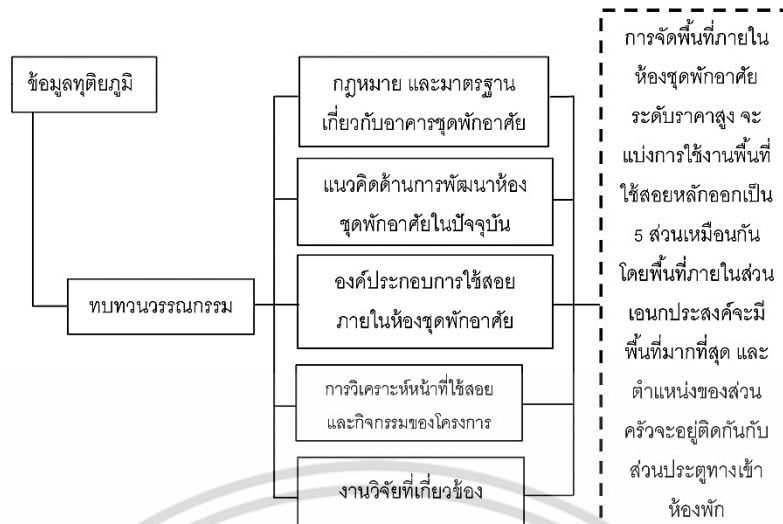
3.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น เมื่อทราบถึงวัตถุประสงค์และสมมุติฐานของงานแล้วผู้วิจัยจะทำการศึกษาเกี่ยวกับข้อมูล โดยแบ่งเป็นสองส่วนได้แก่

3.1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ

เป็นการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากหนังสือ บทความ งานวิจัยทั้งในและต่างประเทศ และสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้ได้หลักฐานอ้างอิงที่สามารถเชื่อถือได้ นำมาวิเคราะห์ต่อไปเพื่อให้แผนงานวิจัยมีคุณภาพและสามารถดำเนินงานต่อไปได้ ตามกรอบเวลาที่กำหนด ซึ่งสามารถที่จะสรุปหัวข้อเป็นข้อสังเขป ได้ดังนี้

- กฎหมาย และมาตรฐานเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัย
- แนวคิดด้านการพัฒนาห้องชุดพักอาศัยในปัจจุบัน
- องค์ประกอบการใช้สอยภายในห้องชุดพักอาศัย
- การวิเคราะห์หน้าที่ใช้สอยและกิจกรรมของโครงการ
- งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง



ภาพที่ 3.1 ผังกรอบแนวคิดการวิจัย

ที่มา : ผู้วิจัย

3.1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ

เป็นข้อมูลที่ได้จากการลงพื้นที่สำรวจพื้นที่จริงจากโครงการ และเก็บข้อมูลจากสื่อโฆษณาการขายของโครงการ ซึ่งข้อมูลที่ได้อาจจะแตกต่างจากข้อมูลทุติยภูมิ เช่น ลักษณะภาพรวมของโครงการ และรูปแบบห้องพัก การลงพื้นที่ภาคสนามจะทำให้ได้เห็นสภาวะลักษณะทางกายภาพที่เป็นปัจจุบัน โดยจะทำการจดบันทึก ถ่ายภาพ และวัดขนาด แล้วนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ เพื่อสามารถนำไปสู่การหาข้อสรุปในผลการวิจัยต่อไป

3.2 การออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

หลังจากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นอย่างละเอียดทั้งข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลปฐมภูมิ จึงวางแผนและออกแบบเครื่องมือในการเก็บข้อมูลให้สอดคล้องกับประเด็นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในการออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัยนี้ เนื่องจากงานวิจัยนี้เป็นลักษณะของการวิจัยเชิงคุณภาพ ดังนั้นลักษณะข้อมูลที่รวบรวมได้จึงไม่ใช่ค่าตัวเลขที่สามารถถูกวัด และจัดกลุ่มได้ชัดเจนเหมือนกับเชิงทดลอง แต่ต้องอาศัยการตีความและวิเคราะห์ข้อมูลที่ไม่ได้มีกฎหรือสูตรที่แน่นอนตายตัว ผู้วิจัยจึงได้นำแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องมาประกอบเพื่อสร้างเกณฑ์ในการประเมินผลข้อมูลให้สอดคล้องกับตัวแปรที่ต้องการศึกษา เพื่อจะสร้างเครื่องมือที่มีคุณภาพตรงประเด็นการศึกษา แต่จะมีแบบเก็บข้อมูลรายละเอียดเบื้องต้นของแต่ละโครงการ ที่ต้องต้องใช้ประกอบกับการลงพื้นที่ ซึ่งในแบบสำรวจจะประกอบด้วย 3 ส่วนหลักๆ ได้แก่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเบื้องต้น และสถานะของโครงการ ได้แก่ ชื่อโครงการ เจ้าของโครงการ ที่ตั้งโครงการ ห่างจากรถไฟฟ้า พื้นที่โครงการ จำนวนตึก ปีที่เริ่มโครงการ ปีที่สร้างเสร็จ ราคาขาย

แบบสำรวจการลงพื้นที่ : ข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ			
ชื่อโครงการ			
เจ้าของโครงการ			
ที่ตั้งโครงการ	ห่างจากรถไฟฟ้า	ม.	
สถานะของโครงการ			
พื้นที่ทั้งหมด	ไร่	งาน	ตารางวา
จำนวนตึก		จำนวนชั้น	
ปีที่เริ่มโครงการ		ปีที่สร้างเสร็จ	
ราคาขาย		บาท / Unit	บาท / ตร.ม.

ภาพที่ 3.2 ตัวอย่างตารางเก็บข้อมูลเบื้องต้น ส่วนที่ 1
ที่มา : ผู้วิจัย

ส่วนที่ 2 รูปแบบห้องพักภายในโครงการ ซึ่งจะดูจำนวนห้องพักทั้งหมด และแบ่งตาม Type ของห้องได้แก่ Studio One Bedroom และ Two Bedroom โดยในแต่ละ Type จะสรุปเป็นพื้นที่ใช้สอยโดยรวม จำนวนห้องนอน ห้องน้ำ

รูปแบบห้องพักภายในโครงการ			
ONE BEDROOM TYPE			
พื้นที่ใช้สอยโดยรวม	ตร.ม.	จำนวนห้องนอน	จำนวนห้องน้ำ
จำนวนห้องพักในแต่ละอาคาร	อาคาร A	อาคาร B	อาคาร C
TWO BEDROOM TYPE			
พื้นที่ใช้สอยโดยรวม	ตร.ม.	จำนวนห้องนอน	จำนวนห้องน้ำ
จำนวนห้องพักในแต่ละอาคาร	อาคาร A	อาคาร B	อาคาร C

ภาพที่ 3.3 ตัวอย่างตารางเก็บข้อมูลเบื้องต้น ส่วนที่ 2
ที่มา : ผู้วิจัย

ส่วนที่ 3 รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนผังพื้นที่อยู่นอกเหนือจากเอกสารรายละเอียดที่ได้รับจากโครงการ เช่น โบรชัวร์ แผ่นพับต่างๆ

รายละเอียดเพิ่มเติมผังพื้นที่เพิ่มเติม

*บนเหนือจากเอกสารรายละเอียดที่ได้รับจากโครงการ

ภาพที่ 3.4 ตัวอย่างตารางเก็บข้อมูลเบื้องต้น ส่วนที่ 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3 การสำรวจและเก็บข้อมูล

การทำการสำรวจเก็บข้อมูล พร้อมทั้งแบบเก็บข้อมูลรายละเอียดเบื้องต้นของในแต่ละโครงการ ที่ใช้ในการสำรวจและเก็บข้อมูลจะมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.3.1 ประชากรที่ใช้ในงานวิจัย

เป็นการเลือกแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) โดยจะเลือกอาคารชุดพักอาศัย ที่มีความสูงมากกว่า 8 ชั้น หรือ 23 เมตร ตาม กฎหมายพระราชบัญญัติอาคารปี พ.ศ. 2522 ในขนาด 1 ห้องนอน มีจำนวนห้องพักมากกว่า 80 ห้อง

โดยจะศึกษาเฉพาะโครงการที่ได้รับความนิยมหรือข้อมูล ในช่วงเวลาที่ทำการศึกษา ได้แก่ โครงการ The Monument สยามเป้า โครงการ The XXXIX และโครงการ Menam Residences และศึกษาเฉพาะห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ 1 ห้องนอน ที่มีจำนวน ยูนิตมากที่สุดในโครงการที่ และมีขนาดของห้องที่ใกล้เคียงกันมากที่สุด ซึ่งคือขนาด 50 ตารางเมตร

ตารางที่ 3.1 กลุ่มตัวอย่างใช้ในการศึกษาวิจัย

ลำดับ	ระดับราคา	ชื่อโครงการ
1	230,000 - 250,000 บาท/ตร.ม.	The Monument
2	200,000 - 230,000 บาท/ตร.ม.	The XXXIX
3	180,000 - 200,000 บาท/ตร.ม.	Menam Residences

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากทำการเก็บรวบรวมข้อมูลแล้ว ผู้วิจัยได้นำมาวิเคราะห์ โดยต้องการจะจัดกลุ่มของข้อมูลเพื่อให้สะดวกและง่ายต่อการวิเคราะห์ แบ่งเป็นขั้นตอนดังต่อไปนี้

3.4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลขั้นต้น

- วิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของโครงการ ซึ่งได้แก่ ทำเลที่ตั้ง รูปแบบสถาปัตยกรรม และรูปแบบของโครงการ
- วิเคราะห์การจัดผังภายในห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอนในแต่ละโครงการ

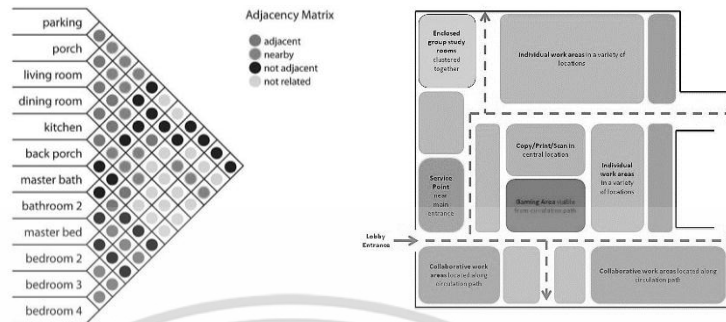
3.4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึก

เป็นการนำข้อมูลในส่วน จากการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น มาวิเคราะห์ให้ลึกมากยิ่งขึ้น โดยทำการนำ แนวคิด ทฤษฎี จากการทบทวนวรรณกรรมมาเป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์ สรุปได้ดังนี้

- วิเคราะห์หน้าที่ใช้สอยและกิจกรรมภายในโครงการ โดยแสดงผลในรูปแบบแผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้วิเคราะห์การแบ่งและจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ โดยแสดงผลในรูปแบบภาพ ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนผังการจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย (Zoning Diagram), Relationship Matrix และตาราง Design Criteria Matrix



ภาพที่ 3.5 ตัวอย่าง Relationship Matrix (ซ้าย) และจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย (Zoning Diagram) (ขวา)

- วิเคราะห์หน้าที่ใช้สอยและกิจกรรมภายในห้องชุด โดยแสดงผลในรูปแบบ แผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) และแผนผังการจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย (Zoning Diagram)
- วิเคราะห์การแบ่งและจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด โดยแสดงผลในรูปแบบแผนภูมิวงกลมและเปอร์เซ็นต์ ร้อยละ



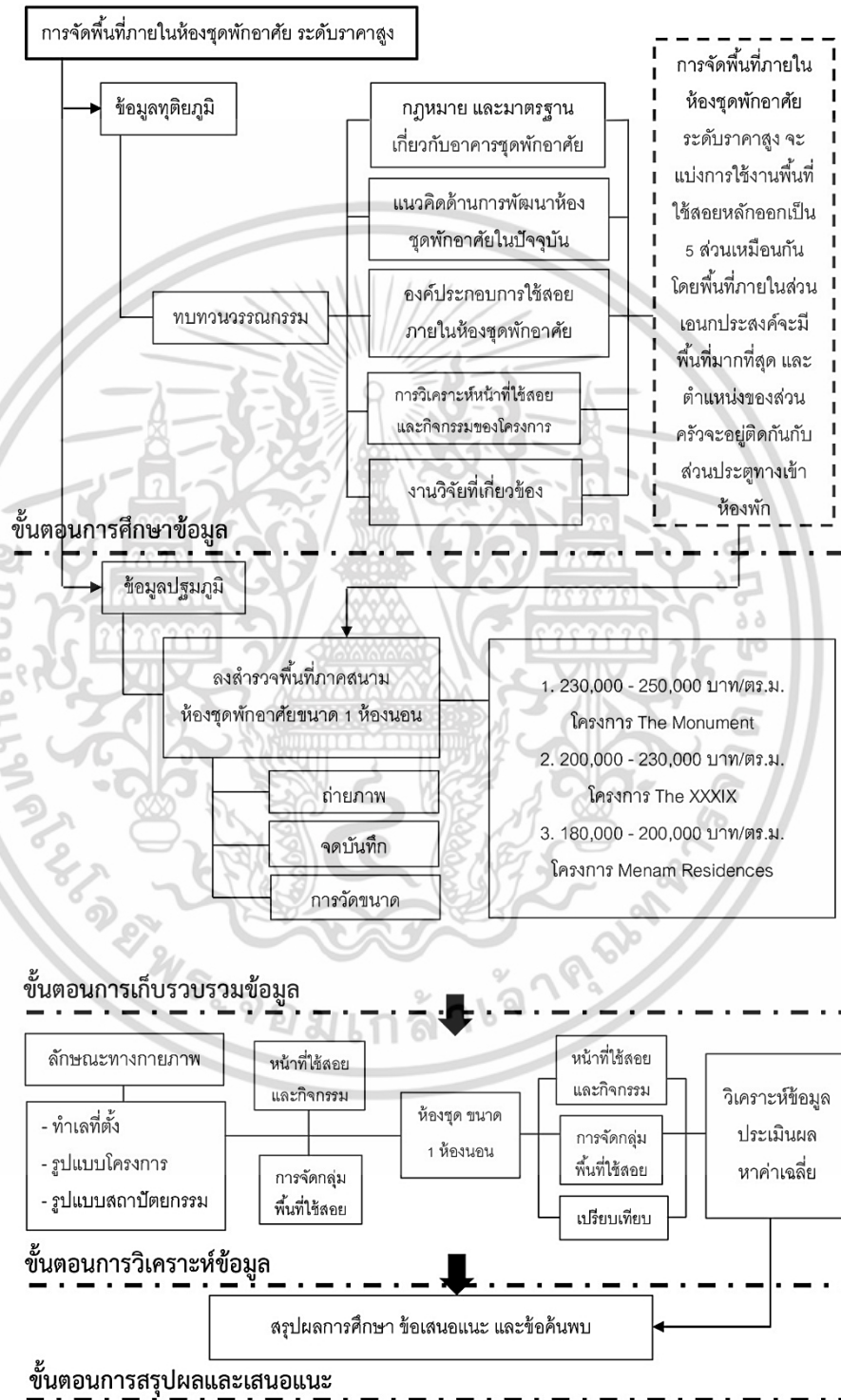
ภาพที่ 3.6 ตัวอย่าง แผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) (ซ้าย) และแผนภูมิวงกลม (ขวา)

- เปรียบเทียบการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด โดยเปรียบเทียบกับเปรียบเทียบกับมาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยต่างๆ และเปรียบเทียบกับโครงการอาคารชุด บ้านศรีนวมินทร์ ของการเคหะแห่งชาติและ บ้านกฤษณา โครงการบ้านยืมเพื่อประชาชน ของกรมโยธาธิการและผังเมือง โดยแสดงผลในรูปแบบของตารางเปรียบเทียบเปอร์เซ็นต์ ร้อยละ

3.5 การสรุปผลและการประเมินผล

เป็นการนำข้อมูลจากการวิเคราะห์ มาสรุปเป็นผลการวิจัย ให้ตรงตามวัตถุประสงค์และเอกสารนี้ สมมุติฐานโดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้มาจากปฐมภูมิและทุกตยภูมิ เพื่อให้ได้การจัดพื้นที่ภายในห้องชุด ไม่ว่าจะเป็นกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พักอาศัย ระดับราคาสูง ขนาด 1 ห้องนอน ในเขตสีลม – สาทร ตลอดจนนำเสนอข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัยในครั้งนี้ โดยมีการนำเสนอข้อมูลในรูปแบบข้อความ ตารางสรุปผล และแผนภาพเชิงสรุป พร้อมการบรรยายโดยสังเขป หลังจากการสรุปผลการวิจัยแล้ว ผู้วิจัยจะมีข้อเสนอแนะในประเด็นที่น่าสนใจ เพื่อให้ผู้ที่สนใจจะนำไปทำการวิจัยต่อไป



ภาพที่ 3.7 ผังกรอบแนวคิดการวิจัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อที่มา : ผู้วิจัยนั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

ข้อมูลพื้นฐานของพื้นที่ทำการศึกษา

ในบทนี้จะเป็นการดำเนินแผนงานวิจัยในขั้นตอนการเข้าสำรวจและเก็บข้อมูล พื้นที่ทำการศึกษา เพื่อให้เข้าใจถึง ลักษณะทางการภาพของแต่ละโครงการ และนำไปสู่การวิเคราะห์รูปแบบของโครงการ รูปแบบสถาปัตยกรรม และรูปแบบการจัดพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย ในบทต่อไปซึ่งจะมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.1 โครงการ The Monument Sanampao

4.1.1 ลักษณะโครงการ

โครงการ The Monument สยามเป้า ผู้พัฒนาโครงการคือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) มูลค่าโครงการขายรวมกว่า 1,500 ล้านบาท โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับพรีเมียม สูง 24 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีโครงสร้างเป็นเสา คาน และคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยมีแนวความคิดในการออกแบบคือ “The Monument to Generations” การส่งต่อทำเลที่มีคุณค่าจากรุ่นสู่รุ่น โดยเป็นจุดเริ่มต้นของชีวิต ที่พร้อมส่งต่อประสบการณ์ดีๆ เพื่อเป็นมรดกที่อยู่อาศัยอันล้ำค่าให้รุ่นลูกรุ่นหลานสืบต่อไป

4.1.2 สถานที่ตั้ง

เลขที่ 911/3 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 มีขนาดพื้นที่โครงการ 1 ไร่

4.1.3 พื้นที่ใช้สอยโดยรวม

อาคารมีพื้นที่ทั้งหมด ประมาณ 12,890 ตารางเมตร ซึ่งประกอบไปด้วยห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 86 ยูนิต พร้อมทั้งจอดรถประมาณ 88 คัน มีลิฟต์โดยสาร 2 ตัว และ Serviced ลิฟต์ 1 ตัว

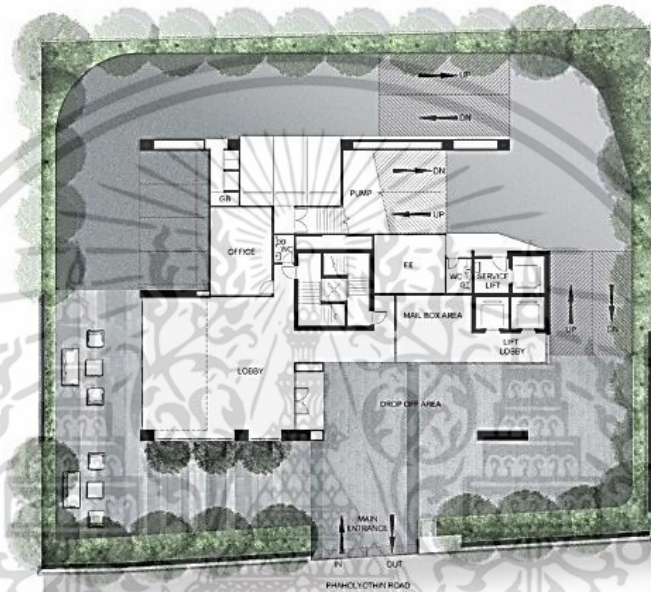
4.1.4 สิ่งอำนวยความสะดวก

- ชั้น 1 : โถงรับรอง สวนนั่งเล่น โถงลิฟต์ สำนักงานอาคารชุด ตู้รับฝากจดหมาย ห้องน้ำ ห้องพักแม่บ้าน ห้องพนักงานรักษาความปลอดภัย ห้องเครื่อง และที่จอดรถ
- ชั้น 2 - 8 : โถงลิฟต์ ที่จอดรถ ห้องเครื่อง ห้องไฟฟ้า และห้องปั้มน้ำ
- ชั้น 9 : ห้องสมุด ห้องตีหมา ห้องสังสรรค์ ห้องชมภาพยนตร์ ห้องนวด

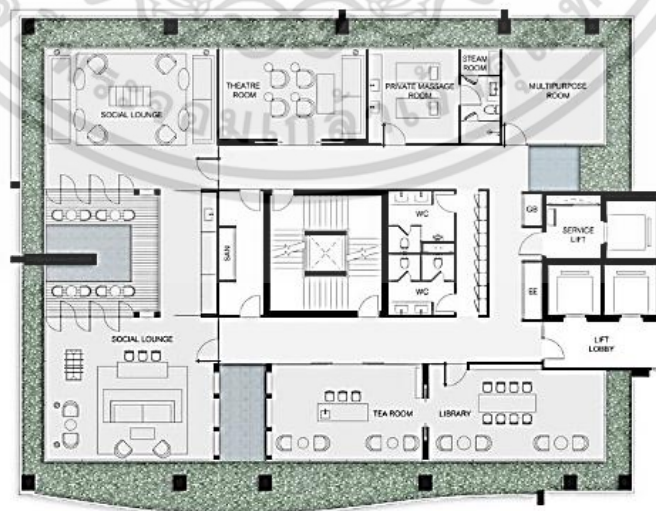
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับ ส่วนตัว ห้องเอนกประสงค์ ห้องน้ำ และโถงลิฟต์ ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ชั้น 10 – 21 : ห้องพักอาศัย และโถงลิฟต์
- ชั้น 22 : ห้องพักอาศัย สวนนั่งเล่น และโถงลิฟต์
- ชั้น 23 : สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำเด็ก สวนดาดฟ้า ห้องน้ำ และโถงลิฟต์
- ชั้น 24 : ห้องออกกำลังกาย

4.1.5 ผังพื้นโครงการและห้องชุดพักอาศัย



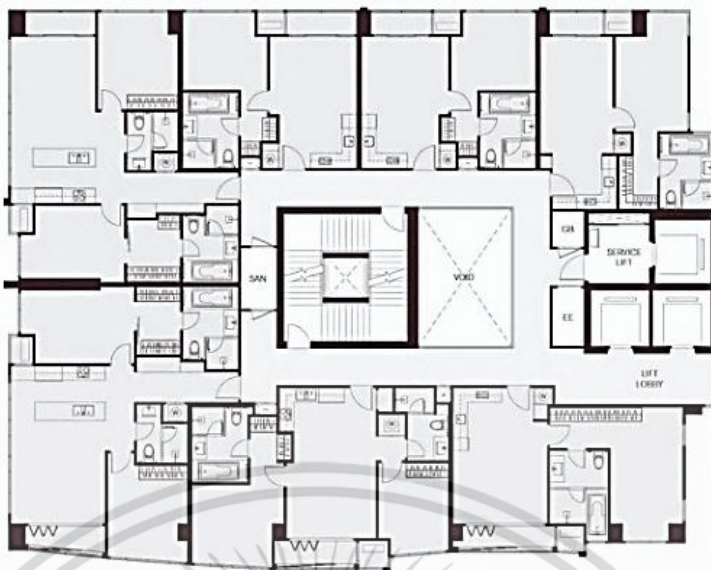
ภาพที่ 4.1 ผังโครงการ The Monument ชั้น 1
ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 4.2 ผังโครงการ The Monument ชั้น 9

ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



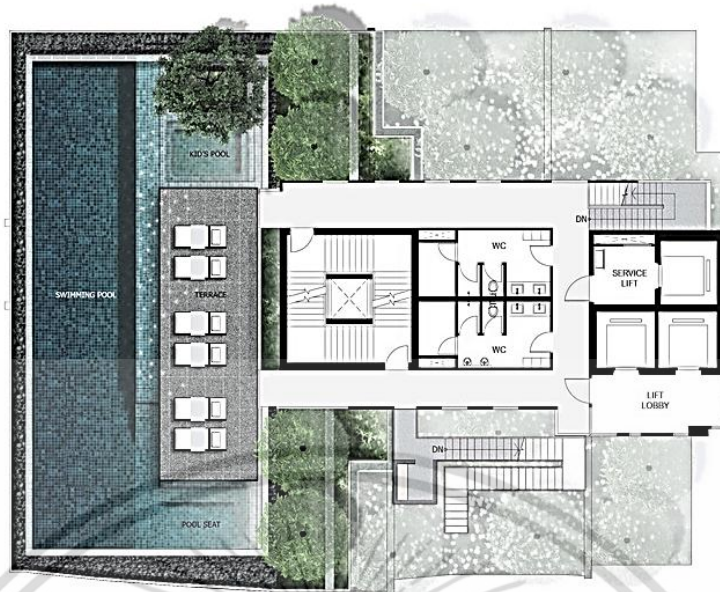
ภาพที่ 4.3 ผังโครงการ The Monument ชั้น 10 - 21
ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)



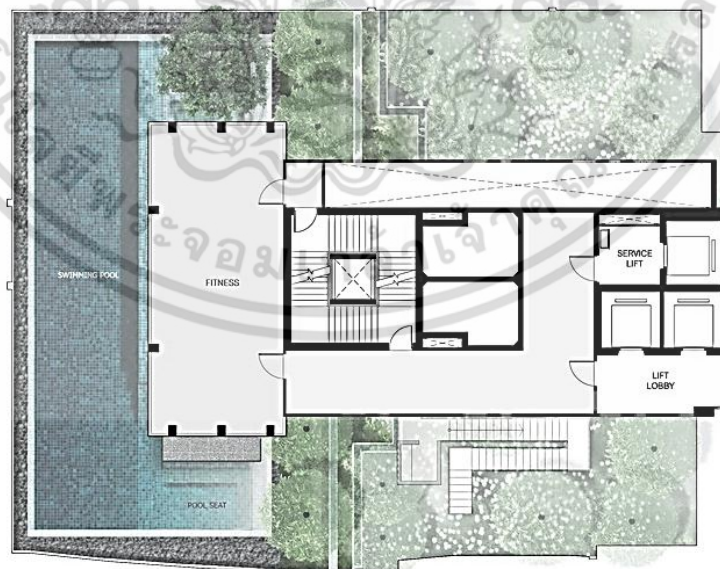
ภาพที่ 4.4 ผังโครงการ The Monument ชั้น 22

ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.5 ผังโครงการ The Monument ชั้น 23
ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 4.6 ผังโครงการ The Monument ชั้น 24

ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1.6 ผังห้องชุดพักอาศัย (Unit Plan)

- ห้องแบบ 1 ห้องนอน ขนาดห้อง 46.50 – 57.50 ตารางเมตร

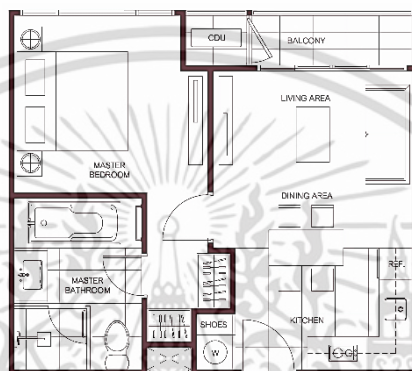
ประกอบไปด้วยพื้นที่ : ห้องเอนกประสงค์ 1 ห้อง

: ห้องนอน 1 ห้อง

: ห้องน้ำ 1 ห้อง

: ครีว

: ระเบียงและลานซักล้าง



ภาพที่ 4.7 ผังห้องพักโครงการ The Monument แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 46.50 ตร.ม.

ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

- ห้องแบบ 2 ห้องนอน ขนาดห้อง 73.50 – 86.50 ตารางเมตร

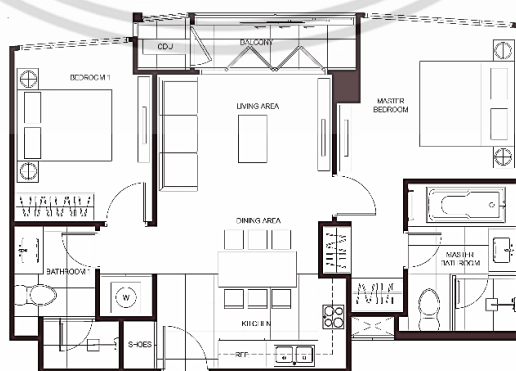
ประกอบไปด้วยพื้นที่ : ห้องเอนกประสงค์ 1 ห้อง

: ห้องนอน 2 ห้อง

: ห้องน้ำ 2 ห้อง

: ครีว

: ระเบียงและลานซักล้าง

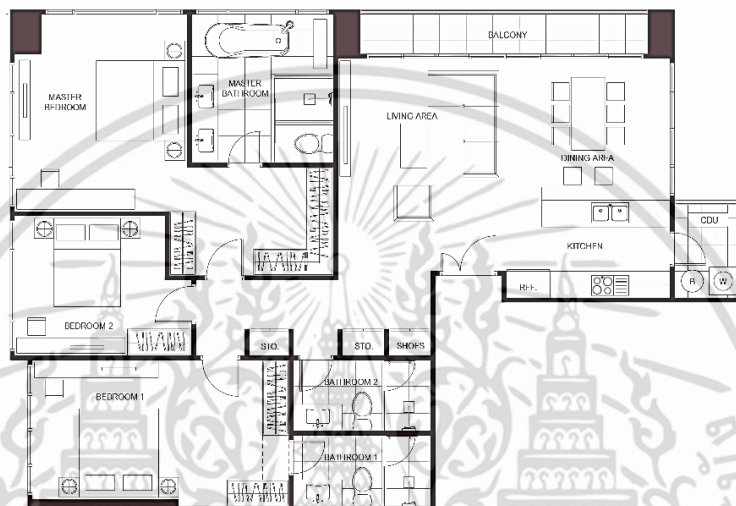


ภาพที่ 4.8 ผังห้องพักโครงการ The Monument แบบ 2 ห้องนอน ขนาด 73.50 ตร.ม.

ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้องแบบ Penthouse ขนาดห้อง 138.25 – 140.25 ตารางเมตร
- ประกอบไปด้วยพื้นที่ : ห้องเอนกประสงค์ 1 ห้อง
- : ห้องนอน 3 ห้อง
- : ห้องน้ำ 3 ห้อง
- : ครีว
- : ระเบียงและลานซักล้าง



ภาพที่ 4.9 ผังห้องพักโครงการ The Monument แบบ Penthouse ขนาด 138.25 ตร.ม.
ที่มา : บริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน)

4.2 โครงการ The XXXIX

4.2.1 ลักษณะโครงการ

โครงการ The XXXIX ผู้พัฒนาโครงการคือ บริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน) มูลค่าโครงการขายรวมกว่า 2,860 ล้านบาท โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับ Luxury สูง 32 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีโครงสร้างเป็นเสา คาน และคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยมีแนวความคิดในการออกแบบคือ “Timeless luxury” นำเสนอในรูปแบบของสถาปัตยกรรม โมเดิร์น คลาสสิก (Modern Classic) ที่สื่อถึงความเรียบหรู นิ่ง สวยงามอย่างมีรสนิยม เหนือกาลเวลา

4.2.2 สถานที่ตั้ง

เลขที่ 9 ซอยสุขุมวิท 39 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 มีขนาดพื้นที่โครงการ 1 ไร่ 3 งาน 74 ตารางวา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

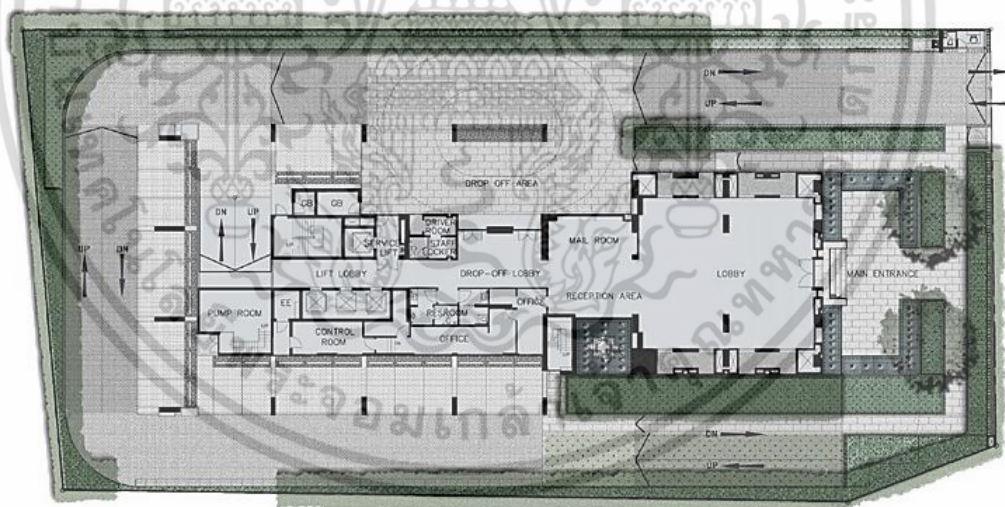
4.2.3 พื้นที่ใช้สอยโดยรวม

อาคารมีพื้นที่ทั้งหมด ประมาณ 26,200 ตารางเมตร ซึ่งประกอบไปด้วยห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 178 ยูนิต พร้อมทั้งจอดรถประมาณ 178 คัน มีลิฟต์โดยสาร 3 ตัว และ Serviced ลิฟต์ 1 ตัว

4.2.4 สิ่งอำนวยความสะดวก

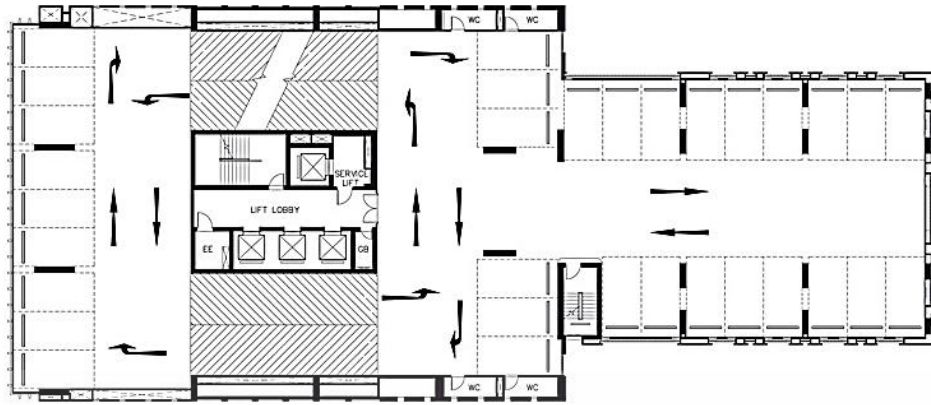
- ชั้น 1 : สวนทางเข้า โถงรับรอง ส่วนต้อนรับ Drop Off Lobby โถงลิฟต์ สำนักงานอาคารชุด ตู้รับฝากจดหมาย ห้องน้ำ ห้องเครื่องควบคุม ห้องปั้มน้ำ และที่จอดรถ
- ชั้น 2 - 6 : โถงลิฟต์ ที่จอดรถ ห้องเครื่อง ห้องไฟฟ้า และห้องปั้มน้ำ
- ชั้น 7 : สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำสำหรับเด็ก อ่างจากุซซี่ อ่างน้ำร้อน อ่างน้ำเย็น ห้องสำหรับธุรกิจ ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า ห้องน้ำ ห้องออกกำลังกาย สวนนั่งเล่น และโถงลิฟต์
- ชั้น 8 - 32 : ห้องพักอาศัย และโถงลิฟต์

4.2.5 ผังพื้นโครงการและห้องชุดพักอาศัย

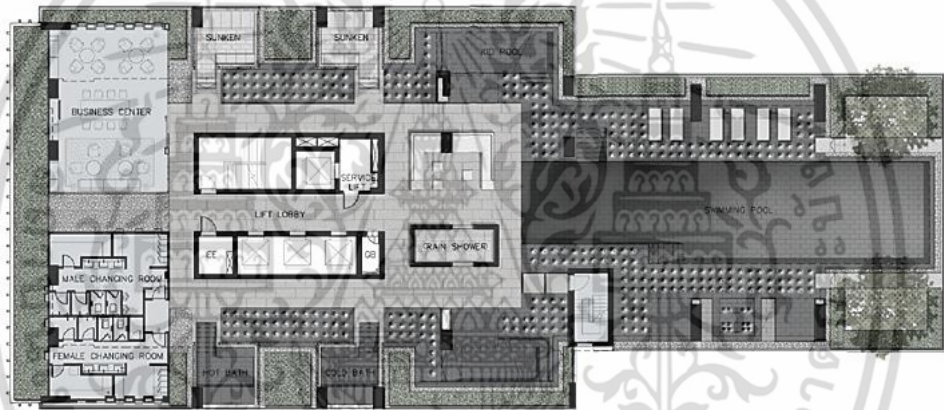


ภาพที่ 4.10 ผังโครงการ The XXXIX ชั้น 1
ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.11 ผังโครงการ The XXXIX ชั้น 3
ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)



ภาพที่ 4.12 ผังโครงการ The XXXIX ชั้น 7
ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)



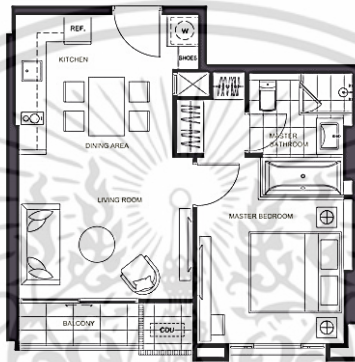
ภาพที่ 4.13 ผังโครงการ The XXXIX ชั้น 8(รูปบน) และชั้น 29(รูปล่าง)

ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.6 ผังห้องชุดพักอาศัย (Unit Plan)

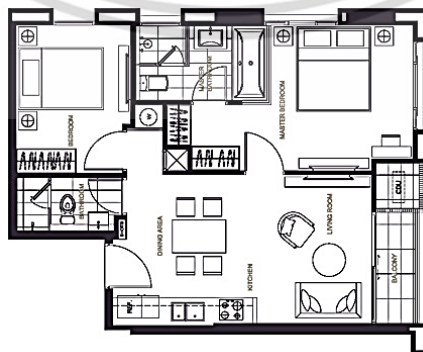
- ห้องแบบ 1 ห้องนอน ขนาดห้อง 50.00 – 59.50 ตารางเมตร
- ประกอบไปด้วยพื้นที่ : ห้องเอนกประสงค์ 1 ห้อง
- : ห้องนอน 1 ห้อง
- : ห้องน้ำ 1 ห้อง
- : ครีว
- : ระเบียงและลานซักล้าง



ภาพที่ 4.14 ผังห้องพักโครงการ The XXXIX แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 50.00 ตร.ม.

ที่มา : บริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน)

- ห้องแบบ 2 ห้องนอน ขนาดห้อง 65.00 – 118.50 ตารางเมตร
- ประกอบไปด้วยพื้นที่ : ห้องเอนกประสงค์ 1 ห้อง
- : ห้องนอน 2 ห้อง
- : ห้องน้ำ 2 ห้อง
- : ครีว
- : ระเบียงและลานซักล้าง

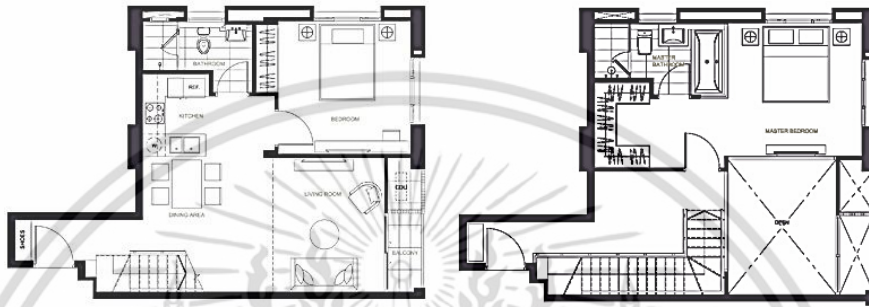


ภาพที่ 4.15 ผังห้องพักโครงการ The XXXIX แบบ 2 ห้องนอน ขนาด 65.00 ตร.ม.

ที่มา : บริษัท แสตนลรี จำกัด (มหาชน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้องแบบ 2 ห้องนอนสองชั้น ขนาดห้อง 106.00 ตารางเมตร
- ประกอบไปด้วยพื้นที่ : ห้องเอนกประสงค์ 1 ห้อง
- : ห้องนอน 2 ห้อง
- : ห้องน้ำ 2 ห้อง
- : ครีว
- : ระเบียงและลานซักล้าง



ภาพที่ 4.16 ผังห้องพักโครงการ The XXXIX แบบ 2 ห้องนอนสองชั้น
ชั้นล่าง(รูปซ้าย) ชั้นบน(รูปขวา) ขนาด 65.00 ตร.ม.
ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

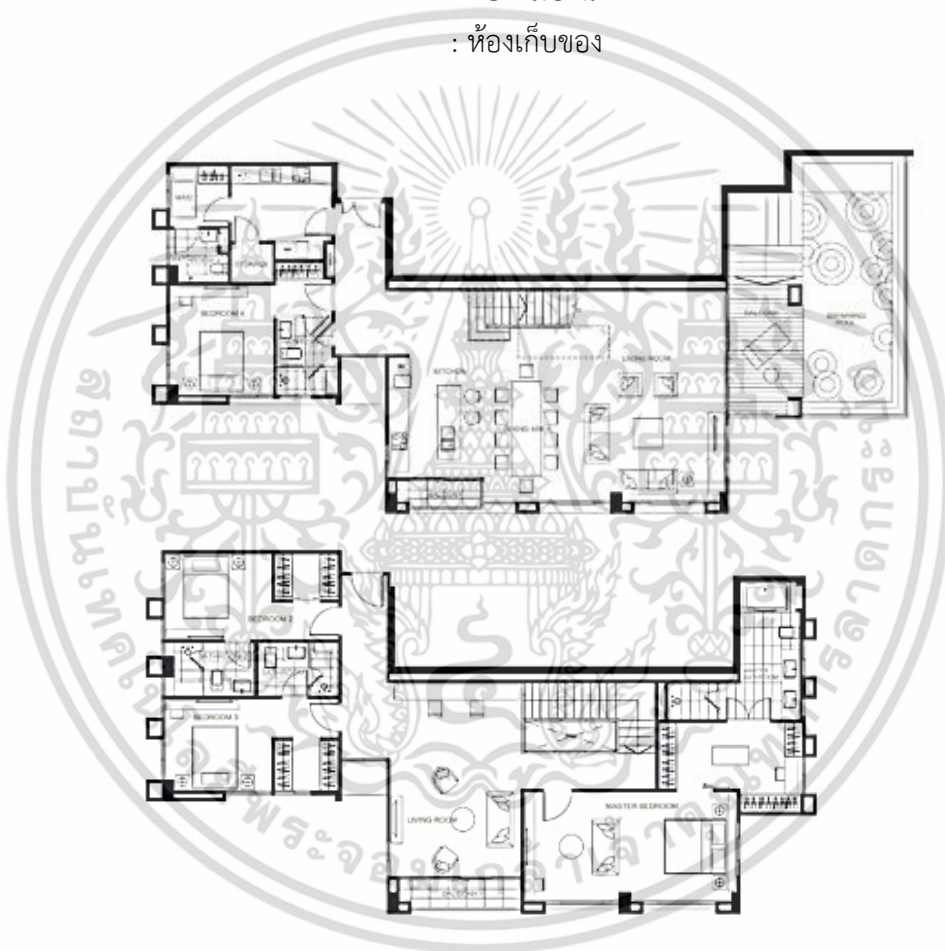
- ห้องแบบ 3 ห้องนอน ขนาดห้อง 118.00 - 132.50 ตารางเมตร
- ประกอบไปด้วยพื้นที่ : ห้องเอนกประสงค์ 1 ห้อง
- : ห้องนอน 3 ห้อง
- : ห้องน้ำ 3 ห้อง
- : ครีว
- : ระเบียงและลานซักล้าง



ภาพที่ 4.17 ผังห้องพักโครงการ The XXXIX แบบ 3 ห้องนอน ขนาด 65.00 ตร.ม.
ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้องแบบ Duplex Penthouse ขนาดห้อง 306.50 – 323.00 ตารางเมตร
- ประกอบไปด้วยพื้นที่ : ห้องเอนกประสงค์ 2 ห้อง
- : ห้องนอน 4 ห้อง
- : ห้องน้ำ 5 ห้อง
- : ห้องแต่งตัว
- : ครีว
- : ระเบียงและลานซักล้าง
- : สระว่ายน้ำ
- : ห้องแม่บ้าน
- : ห้องเก็บของ



ภาพที่ 4.18 ผังห้องพักโครงการ Duplex Penthouse ห้องนอน
ชั้นล่าง(รูปบน) ชั้นบน(รูปล่าง) ขนาด 323.00 ตร.ม.
ที่มา : บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3 โครงการ Menam Residences

4.3.1 ลักษณะโครงการ

โครงการ Menam Residences ผู้พัฒนาโครงการคือ บริษัท แม่น้ำ เรสซิเดนซ์ จำกัด โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับพรีเมียม ตีตริมแม่น้ำเจ้าพระยา สูง 54 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีโครงสร้างเป็นเสา คาน และคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยมีแนวความคิดในการออกแบบคือ “Alive Condominium” ที่คอนโดมิเนียมที่ออกแบบมีรายละเอียด ถูกคิดมาเพื่อผู้อยู่อาศัยทุกคน

4.3.2 สถานที่ตั้ง

เลขที่ 72/4 ถนนเจริญกรุง แขวงวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร 10120 มีขนาดพื้นที่โครงการ 5 ไร่ 93 ตารางวา

4.3.3 พื้นที่ใช้สอยโดยรวม

อาคารมีพื้นที่ทั้งหมด ประมาณ 47,250 ตารางเมตร ซึ่งประกอบไปด้วยห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 294 ยูนิต พร้อมทั้งจอดรถประมาณ 350 คัน มีลิฟต์โดยสาร 6 ตัว และ Serviced ลิฟต์ 1 ตัว

4.3.4 สิ่งอำนวยความสะดวก

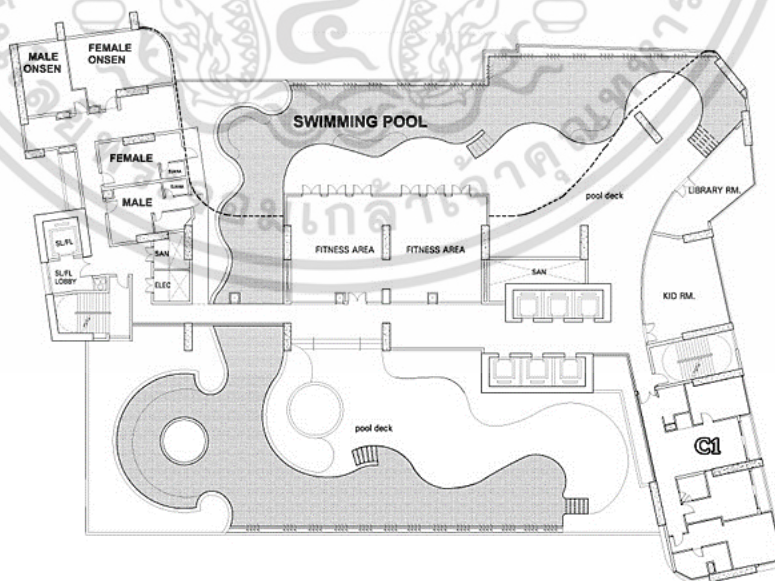
- ชั้น 1 : โถงรับรอง สวนนั่งเล่น ลานน้ำตก โถงลิฟต์ สำนักงานอาคาร
ตู้รับฝากจดหมาย ห้องน้ำ ห้องพักแม่บ้าน ห้องพนักงาน
รักษาความปลอดภัย , ห้องเครื่อง , และที่จอดรถ
- ชั้น 2 - 9 : โถงลิฟต์ ที่จอดรถ ห้องเครื่อง ห้องไฟฟ้า และห้องปั๊มน้ำ
- ชั้น 10 : สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำสำหรับเด็ก อ่างจากุซซี่ ห้องซาวน่า
ห้องสตรีม ห้องเด็กเล่น ห้องสมุด ห้องน้ำ
ห้องออกกำลังกาย สวนนั่งเล่น และโถงลิฟต์
- ชั้น 11-54 : ห้องพักอาศัย และโถงลิฟต์
- ชั้น 41 : สวนดาดฟ้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3.5 ผังพื้นที่โครงการและห้องชุดพักอาศัย



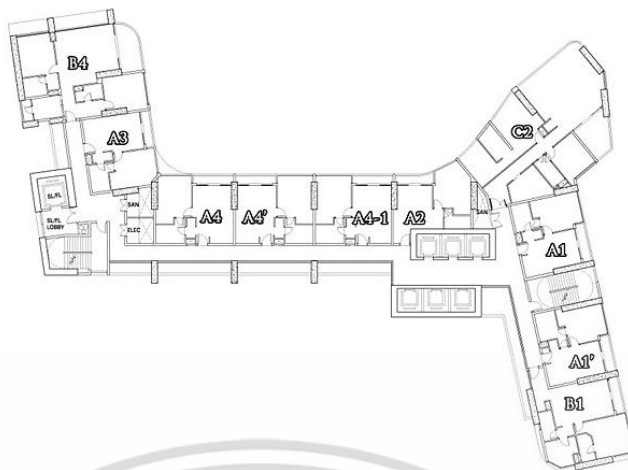
ภาพที่ 4.19 ผังบริเวณโครงการ Menam Residences
ที่มา : บริษัท แม่น้ำ เรสซิเดนซ์ จำกัด



ภาพที่ 4.20 ผังโครงการ Menam Residences ชั้น 10

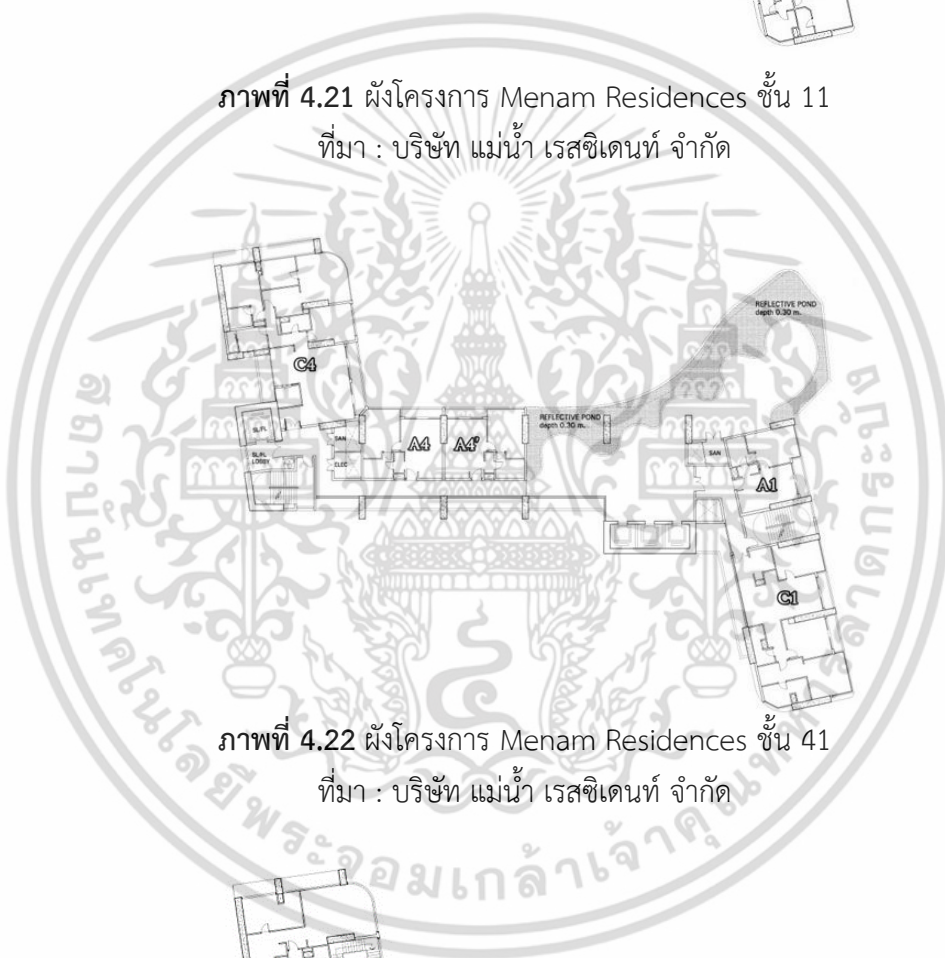
ที่มา : บริษัท แม่น้ำ เรสซิเดนซ์ จำกัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



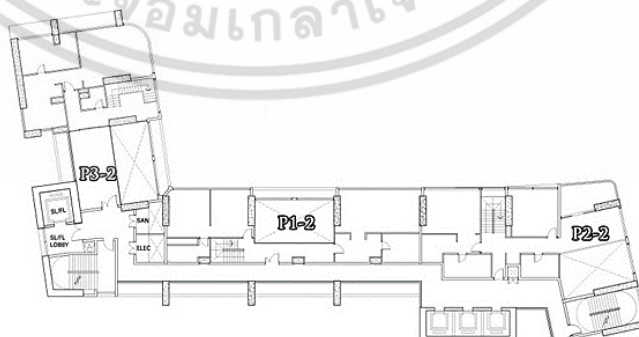
ภาพที่ 4.21 ผังโครงการ Menam Residences ชั้น 11

ที่มา : บริษัท แม่น้ำ เรสซิเดนซ์ จำกัด



ภาพที่ 4.22 ผังโครงการ Menam Residences ชั้น 41

ที่มา : บริษัท แม่น้ำ เรสซิเดนซ์ จำกัด



ภาพที่ 4.23 ผังโครงการ Menam Residences ชั้น 54

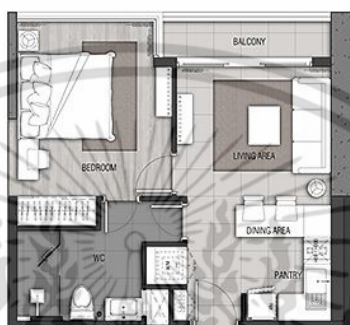
ที่มา : บริษัท แม่น้ำ เรสซิเดนซ์ จำกัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3.6 ผังห้องชุดพักอาศัย (Unit Plan)

- ห้องแบบ 1 ห้องนอน ขนาดห้อง 44.00 – 66.00 ตารางเมตร

ประกอบไปด้วยพื้นที่ : ห้องเอนกประสงค์ 1 ห้อง
 : ห้องนอน 1 ห้อง
 : ห้องน้ำ 1 ห้อง
 : ครีว
 : ระเบียงและลานซักล้าง



ภาพที่ 4.24 ผังห้องพักโครงการ Menam Residences แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 44.00 ตร.ม.

ที่มา : บริษัท แม่น้ำ เรสซิเดนซ์ จำกัด

- ห้องแบบ 2 ห้องนอน ขนาดห้อง 63.00 – 99.00 ตารางเมตร

ประกอบไปด้วยพื้นที่ : ห้องเอนกประสงค์ 1 ห้อง
 : ห้องนอน 2 ห้อง
 : ห้องน้ำ 2 ห้อง
 : ครีว
 : ระเบียงและลานซักล้าง

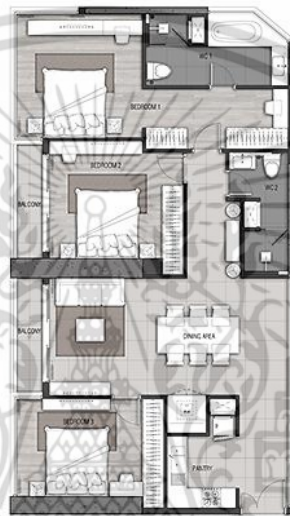


ภาพที่ 4.25 ผังห้องพักโครงการ Menam Residences แบบ 2 ห้องนอน ขนาด 63.00 ตร.ม.

ที่มา : บริษัท แม่น้ำ เรสซิเดนซ์ จำกัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้องแบบ 3 ห้องนอน ขนาดห้อง 120.00 - 162.00 ตารางเมตร
- ประกอบไปด้วยพื้นที่ : ห้องเอนกประสงค์ 1 ห้อง
- : ห้องนอน 3 ห้อง
- : ห้องน้ำ 2 ห้อง และ 3 ห้อง
- : ครีว
- : ห้องแม่บ้าน
- : ระเบียงและลานซักล้าง



ภาพที่ 4.26 ผังห้องพักโครงการ Menam Residences แบบ 3 ห้องนอน ขนาด 120.00 ตร.ม.
ที่มา : บริษัท แม่น้ำ เรสซิเดนซ์ จำกัด



ภาพที่ 4.27 ผังห้องพักโครงการ Menam Residences แบบ 3 ห้องนอน ขนาด 162.00 ตร.ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการที่ : บริษัท แม่น้ำ เรสซิเดนซ์ จำกัด ให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้องแบบ Duplex Penthouse ขนาดห้อง 262.00 – 287.00 ตารางเมตร
ประกอบไปด้วยพื้นที่ : ห้องเอนกประสงค์ 1 ห้อง
: ห้องสังสรรค์
: ห้องทำงาน
: ห้องนอน 3 ห้อง
: ห้องน้ำ 5 ห้อง
: ห้องแต่งตัว
: ครั้ว
: ห้องแม่บ้าน
: ระเบียงและลานซักล้าง



ภาพที่ 4.28 ผังห้องพักโครงการ Menam Residences แบบ Duplex Penthouse
ชั้นล่าง(รูปบน) ชั้นบน(รูปล่าง) ขนาด 262.00 ตร.ม.
ที่มา : บริษัท แม่น้ำ เรสซิเดนซ์ จำกัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5

วิเคราะห์เปรียบเทียบการจัดพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน ในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง

5.1 ลักษณะทางกายภาพของโครงการ

5.1.1 ทำเลที่ตั้ง

จากการศึกษาคุณลักษณะของโครงการในระดับราคาสูง ระหว่าง 2 บริษัทผู้ประกอบการ เพื่อศึกษาสิ่งที่มีผู้บริโภคจะได้รับจากโครงการเมื่อห้องชุดมีราคาต่อตารางเมตรที่สูง โดยการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยแบ่งออกเป็นหัวข้อย่อยดังนี้

ขนาดพื้นที่โครงการ

จากการสำรวจพบว่าขนาดที่ดินของโครงการ The Monument และโครงการ The XXXIX ของบริษัทแสนสิรินั้นมีขนาดที่ค่อนข้างใกล้เคียงกัน ส่วนของโครงการ Menam Residences นั้นมีขนาดใหญ่กว่าถึง 4 เท่า ซึ่งขนาดของพื้นที่โครงการจะขึ้นอยู่กับการตกลงซื้อขายของผู้พัฒนาโครงการ ดังแสดงในตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1 แสดงขนาดพื้นที่โครงการ

ลำดับ	ระดับราคา	ชื่อโครงการ	ขนาดที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)
1	230,000 - 250,000 บาท/ตร.ม.	The Monument	1-0-0
2	200,000 - 230,000 บาท/ตร.ม.	The XXXIX	1-3-74
3	180,000 - 200,000 บาท/ตร.ม.	Menam Residences	5-0-93

ที่ตั้งโครงการ

โครงการทั้งสามแห่ง มีทำเลอยู่ในเขตชั้นในกรุงเทพมหานคร โดยโครงการ Menam Residences มีระยะห่างจากรถไฟฟ้ามากที่สุด แต่มีบริการ Shuttle Boat ไว้สำหรับรับ-ส่ง ลูกบ้านไปยังรถไฟฟ้า ส่วนโครงการ The Monument และโครงการ The XXXIX ของบริษัทแสนสิริ ที่ทำเลอยู่ในพื้นที่ทอง หรือ Prime Area คือระยะที่ห่างจากรถไฟฟ้าไม่เกิน 200 – 300 เมตร (ศูนย์ข้อมูล BRT : Bus Rapid Transit. 2550) จากการวิเคราะห์พฤติกรรมของผู้บริโภค พบว่า การที่โครงการตั้งอยู่ใกล้ หรือเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้านั้นให้ความรู้สึกสะดวกสบาย และมีผลต่อมูลค่าของโครงการ รวมไปถึงรูปลักษณ์ที่แสดงถึงความมีสิทธิพิเศษของโครงการ เนื่องจากกลุ่มลูกค้าของโครงการที่เป็นกรณีศึกษา เป็นกลุ่มที่มีรายได้สูง มักทำอาชีพธุรกิจ มีค่านิยมเรื่องการศึกษา และใช้จ่ายด้วยความรอบคอบ (ฉวีวรรณ เเด่นไพบูรณ์. 2536 : 120) การเดินทางด้วยรถไฟฟ้านั้น เป็นเพียงทางเลือก เนื่องจากกลุ่มลูกค้ามักเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว แต่ทำเลติดรถไฟฟ้าย่านศูนย์กลางกรุงเทพฯ ที่เอกสารนี้สามารถแสดงความหรูหราของทำเลโครงการได้ ดังตารางนี้ ไม่นับญาติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.2 แสดงที่ตั้งโครงการ

ลำดับ	ระดับราคา	ชื่อโครงการ	ปีที่จดทะเบียน (พ.ศ.)	เขตที่ตั้งโครงการ	สถานีรถไฟฟ้า	ระยะห่างจากสถานี (ม.)
1	230,000 - 250,000 บาท/ตร.ม.	The Monument	2558	พญาไท	สนามเป้า	300
2	200,000 - 230,000 บาท/ตร.ม.	The XXXIX	2555	คลองเตย	พร้อมพงษ์	260
3	180,000 - 200,000 บาท/ตร.ม.	Menam Residences	2555	บางคอแหลม	สะพานตากสิน	1600

สิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณรอบโครงการ

นอกจากย่านของทำเลที่ตั้งโครงการแล้ว สิ่งอำนวยความสะดวก หรือสถานที่ใกล้เคียงกับโครงการก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ช่วยประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อโครงการของผู้บริโภค เนื่องจากส่งผลโดยตรงต่อการใช้ชีวิตระยะยาว หากโครงการอยู่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ศูนย์การค้า โรงพยาบาล สำนักงาน โรงเรียน เป็นต้น เนื่องจากการอยู่ใกล้กับสถานที่เหล่านี้จะช่วยลดระยะเวลาการเดินทาง อีกทั้งยังทำให้ใช้ชีวิตได้อย่างสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น

โครงการ The Monument สนามเป้านั้น ตามริมทางเท้าจาก BTS สถานีสนามเป้าถึงหน้าโครงการ และยาวไปจนถึงอนุสาวรีย์ชัยฯ มีร้านค้า ร้านอาหาร ร้านรถเข็น มีทั้งของกิน ของใช้ให้เลือกซื้อเยอะพอสมควร จะคึกคักมากในช่วงวันทำงาน เนื่องจากย่านนี้เต็มไปด้วยอาคารสำนักงาน มีโรงพยาบาลพญาไท 2 อยู่ติดกันกับโครงการ ช่วงเวลาพักเที่ยงจะเห็นพนักงานออฟฟิศมาจับจ่ายใช้สอยกันจำนวนมาก ร้านสะดวกซื้อที่ใกล้โครงการจะอยู่ในปั๊ม PTT อยู่ตรงข้ามหน้าโครงการมี 7-11 โดยสามารถเดินข้ามสะพานลอยมาได้อย่างปลอดภัย นอกจากนี้ยังมี Community Mall ที่กำลังจะเปิดเร็วๆ นี้มีชื่อว่า The Seasons ซึ่งพื้นที่อยู่ติดกับโครงการเลยเดินเพียงไม่กี่ก้าว โดยมีทั้งร้านอาหาร ร้านค้า คลินิกความงาม โรงเรียนกวดวิชา ฯลฯ อีกทั้ง Community Mall Villa Aree ใกล้ๆ อีกตรง BTS อารีย์ ห่างจาก BTS สนามเป้าเพียงสถานีเดียว มีร้านอาหารหลายร้าน หรือจะเดินมาแถวอนุสาวรีย์ชัยฯ ของกินของใช้ครบครัน มีห้างเล็กคือแพชั่นมอลล์ และเซ็นเตอร์วัน ส่วนการเดินทางโดยการขับรถยนต์ สามารถใช้ทางด่วนให้ขึ้นลงก่อนถึงอนุสาวรีย์ชัยฯ ได้



ภาพที่ 5.1 สิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณรอบโครงการ The Monument

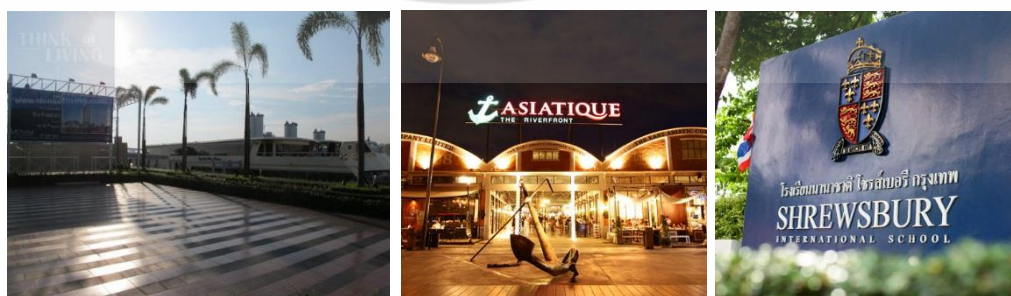
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้มา : <http://thinkofliving.com> ญาติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการ The XXXIX เน้นทำเลที่ใกล้แห่งห้างสรรพสินค้าหรืออย่าง The District Em ซึ่งประกอบด้วยห้าง ดี เอ็มโพเรียม, ดี เอ็มควอเทียร์ และ ดี เอ็มสเฟียร์ เป็นการรวมตัวกันของ 3 โครงการศูนย์การค้าระดับเวิร์ลคลาสใจกลางเมืองจากเดอะมอลล์ กรุ๊ป เพื่อยกระดับสุขุมวิทให้เป็นย่านการค้า แหล่งธุรกิจ ทั้งยังใกล้กับสวนเบญจสิริ สวนเขียวกลางเมือง ที่สร้างความร่มรื่นให้กับถนนสุขุมวิทตอนต้น ส่วนสาธารณูปโภคอื่นๆ เช่น โรงพยาบาลสมิติเวช หรือโรงเรียนสายน้ำผึ้ง โรงเรียนสายน้ำทิพย์ เป็นต้น ยังสามารถเชื่อมต่อไปยังออฟฟิศใจกลางเมืองอย่างอโศก หรือย่านรวมความบันเทิงและไลฟ์สไตล์ ร้านอาหาร ผับ บาร์หรืออย่างทองหล่อได้ด้วย แต่ข้อเสียคือภายในซอยสุขุมวิท 39 นี้จะเป็นจุดที่มีการจราจรหนาแน่นทั้งฝั่งเลขคู่และเลขคี่เลย เนื่องจากเป็นจุดที่คนใช้เดินทางไป-มาระหว่างถนนสุขุมวิท ถนนพระรามสี่ และถนนเพชรบุรี ผ่านซอยน้อยใหญ่ต่างๆ ซึ่งรถติดทุกเส้น เพราะทั้งสามเส้นเป็นถนนสายหลัก บวกกับการที่ทำเลที่อยู่ใจกลางเมือง และข้อเสียอย่างหนึ่งของทำเลตรงนี้คือ ขึ้นทางด่วนลำบาก เพราะทางขึ้นกระจายตัวอยู่รอบๆ ทั้ง ทางด่วนเพลินจิต พระราม 4 เอกมัย-รามอินทรา, สุขุมวิท 50 ฯลฯ ทำให้การเดินทางโดย “เลี้ยวเมือง” ทำไม่ได้ แต่โดยรวมการเดินทางก็สะดวกอยู่แล้ว เพราะว่าทำเลอยู่ในเมือง ใกล้กับสาธารณูปโภคหลายอย่าง



ภาพที่ 5.2 สิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณรอบโครงการ The XXXIX
ที่มา : <https://www.google.co.th>

โครงการ Menam Residences เน้นขายทำเลที่อยู่ใกล้กับแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นหลัก ซึ่งในละแวกเดียวกันนั้นมีโรงแรม Serviced Apartment และคอนโดมิเนียม ซึ่งคือโรงแรม Chatrium ที่ข้างๆ Chatrium นั้นเป็นโรงเรียนนานาชาติ Shrewsbury ส่วนศูนย์การค้าที่อยู่ใกล้เพียง 300 เมตรสามารถที่เดินไปได้ก็คือ Asiatique The Riverfront อีกทั้งยังมีเรือ RAMADA ของโรงแรมสามารถไปรับ-ส่งที่สถานี BTS ได้ ซึ่งการเดินทางนั้น ใช้การขึ้น-ลงทางด่วนที่ถนนจันทน์-เจริญราษฎร์ ทำได้สะดวกกว่าการใช้เส้นทางมาก เพราะเส้นนั้นการจราจรค่อนข้างหนาแน่น



ภาพที่ 5.3 สิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณรอบโครงการ Menam Residences
ที่มา : <http://thinkofliving.com>

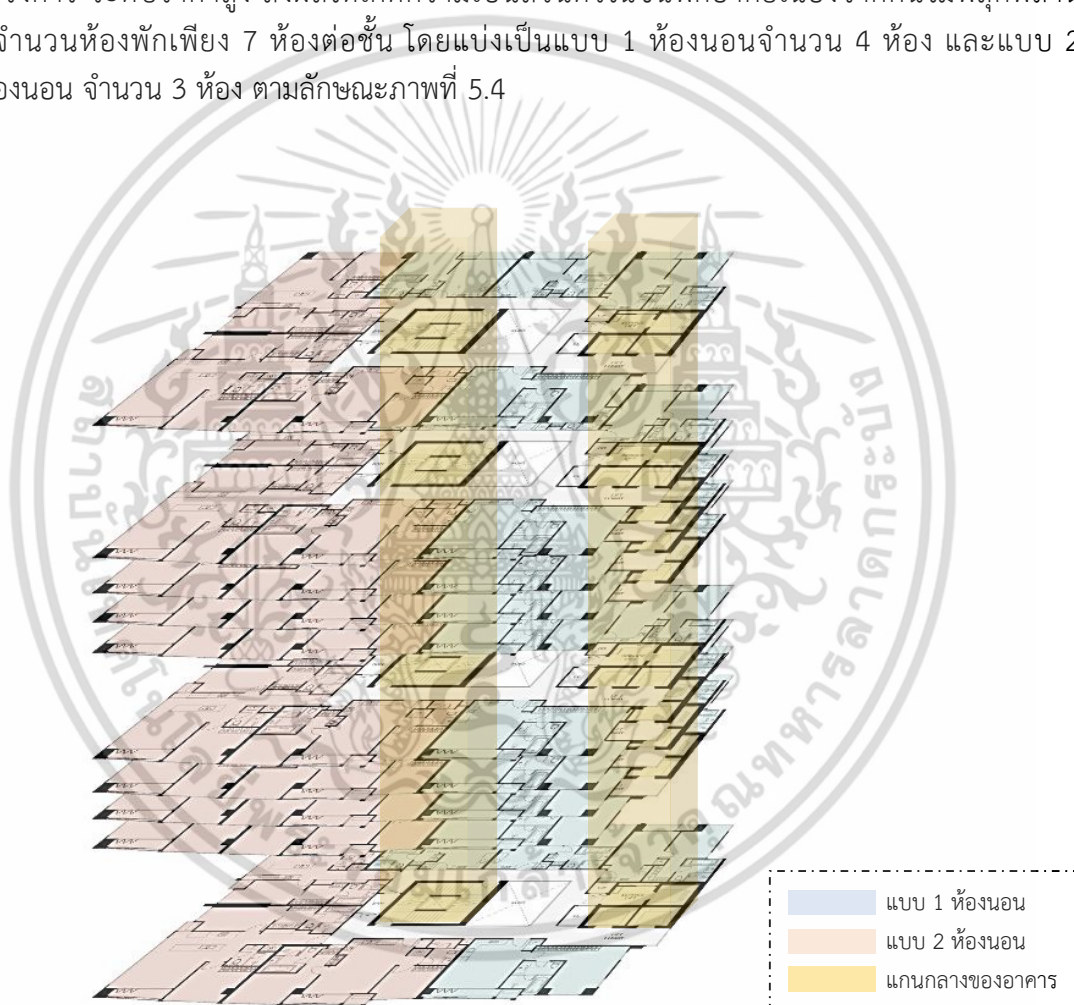
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2.2 รูปแบบสถาปัตยกรรม

การวางผังอาคารเปรียบเทียบกับสัดส่วนของห้องชุด

โครงการทั้ง 3 โครงการ วางผังอาคารที่ลักษณะแตกต่างกันโดยสิ้นเชิง ซึ่งจะสามารถจัดจำแนกออกมาเป็น 3 รูปแบบได้แก่ แบบผังทางเดินด้านเดียว (Single – loaded corridor) แบบผังทางเดินตรงกลาง (Double – loaded corridor) และแบบหอคอย (Tower Plan)

โครงการ The Monument สนามเป้า มีการจัดผังรูปแบบหอคอย (Tower Plan) โดยแกนกลางแบ่งออกเป็นสองส่วนได้แก่ ส่วนลิฟต์ และส่วนบันไดหนีไฟที่อยู่ติดกันกับส่วนเปิดโล่ง (Void) ซึ่งการจัดผังลักษณะนี้ทำให้มีจำนวนห้องพักต่อชั้นน้อย ราคาต่อหน่วยจึงสูง เหมาะสมกับโครงการ ระดับราคาสูง ส่งผลให้เกิดความเป็นส่วนตัวในชั้นพักอาศัยเนื่องจากคนไม่พลุกพล่าน มีจำนวนห้องพักเพียง 7 ห้องต่อชั้น โดยแบ่งเป็นแบบ 1 ห้องนอนจำนวน 4 ห้อง และแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง ตามลักษณะภาพที่ 5.4



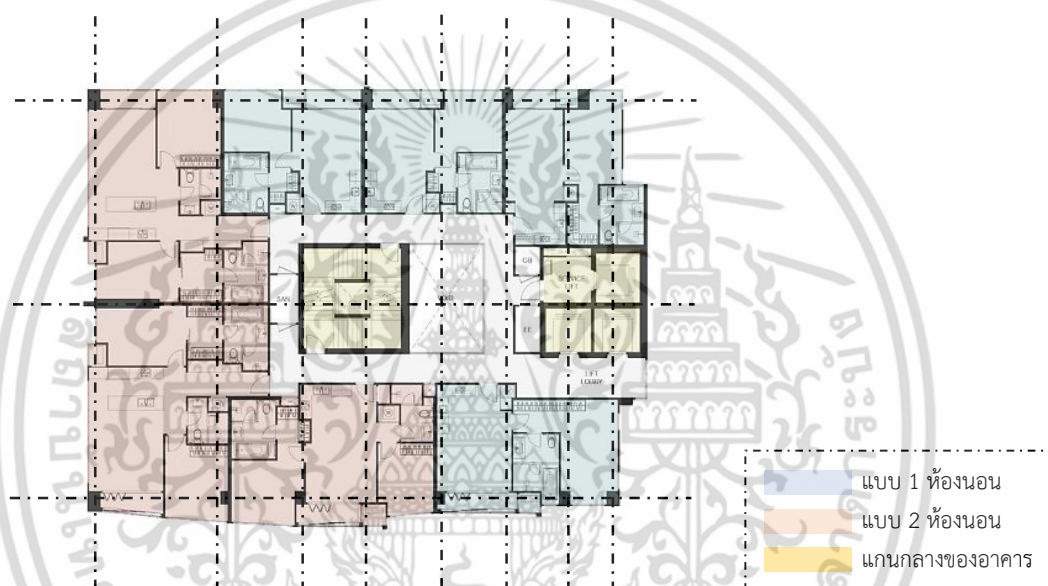
ภาพที่ 5.4 แผนผังทางตั้งโครงการ The Monument

ที่มา : ผู้วิจัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมื่อนำลักษณะผังทางโครงสร้างของโครงการ The Monument มาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับขนาดสัดส่วนของห้องพักต่อห้องพบว่า ห้องพัก 1 ห้องในทางด้านกว้าง นั้นต้องใช้ความกว้างของช่วงเสา 2 ช่วง โดยที่ระยะห่างของแต่ละช่วงเสาเฉลี่ยอยู่ประมาณ 3.60 ม. มีช่วงเสาตามความยาว หรือความลึกของอาคารทั้งหมด 8 ต้น สามารถแบ่งจัดห้องพักออกมาได้ทั้งหมด 4 ยูนิต

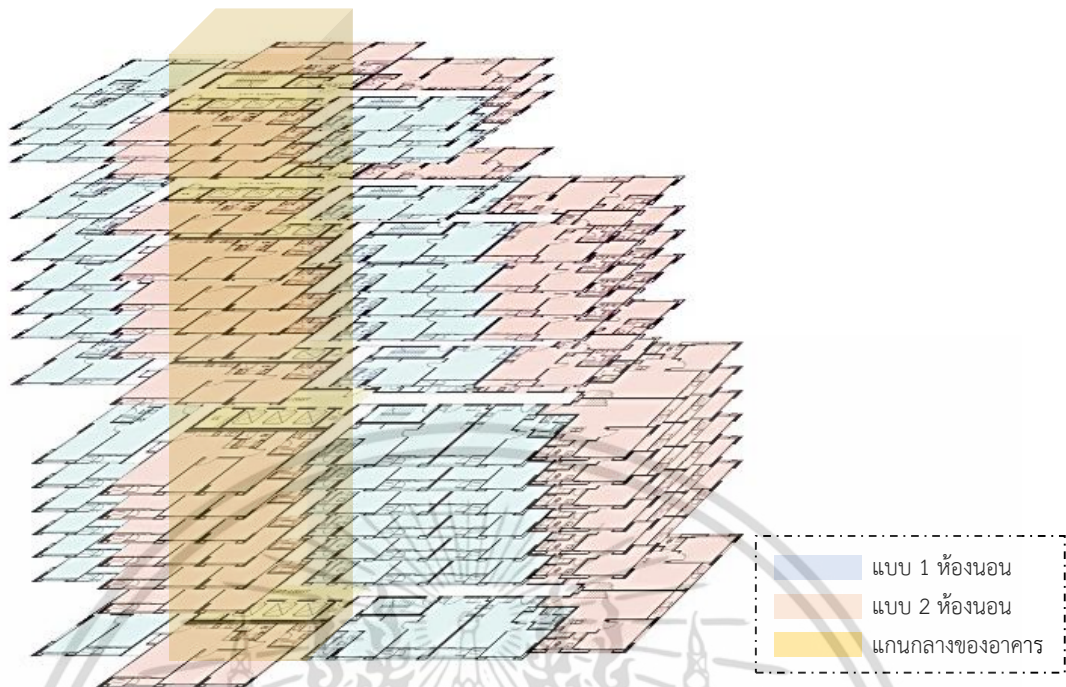
นำมาแผนผังเปรียบเทียบกับ พรบ. ควบคุมอาคาร ที่กำหนดว่าที่อยู่อาศัยให้มีขนาดห้องพักกว้างไม่น้อยกว่า 3 ม. และภายในห้องนอนให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 ม. ซึ่งขนาดด้านกว้างของห้องพักทุกห้องมากกว่า 3 ม. และห้องนอนภายในโครงการมีด้านกว้างด้านแคบอยู่ที่ 2.50 ม. พอดี และตาม พรบ. เกี่ยวกับช่องทางเดินในอาคารชุดพักอาศัยนั้น ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 ม. ซึ่งทางเดินภายในอาคารโครงการนี้เท่ากับตามที่ พรบ. กำหนดคือ 1.50 ม.



ภาพที่ 5.5 แผนผังแนวเสาโครงการ The Monument

ที่มา : ผู้วิจัย

โครงการ The XXXIX นั้นมีการจัดผังรูปแบบผังทางเดินตรงกลาง (Double – loaded corridor) มีลักษณะที่สามารถเชื่อมต่อห้องพักได้ทั้งสองฝั่ง จากทางเดินตรงกลาง มีจำนวนห้องพัก 10 ห้องต่อชั้นแต่เมื่อขึ้นชั้นที่สูงขึ้น ผังอาคารจะหดสั้นลง เนื่องจากติดระยะร่นถอย (Set Back) ห้องพักจึงมีจำนวนห้องลดลง เป็นจำนวน 8, 6, 4 และ 2 ตามลำดับ แต่จะเปลี่ยนขนาดของห้องให้มีขนาดใหญ่ขึ้นจนขนาด Penthouse ที่อยู่ชั้นสูงสุด เพื่อให้เหมาะสมกับพื้นที่ที่ลดลงของโครงการ

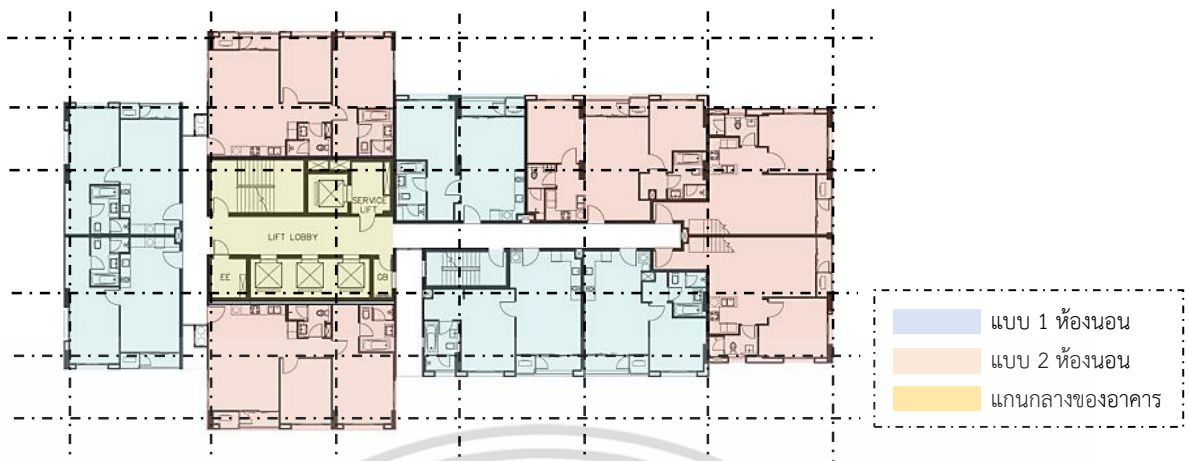


ภาพที่ 5.6 แผนผังทางตั้งโครงการ The XXXIX
ที่มา : ผู้วิจัย

เมื่อนำลักษณะผังทางโครงสร้างของโครงการ The Monument มาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับขนาดสัดส่วนของห้องพักต่อห้องพบว่า ห้องพัก 1 ห้องในทางด้านกว้าง นั้นต้องใช้ความกว้างของช่วงเสา 2 ช่วง แต่ในบางห้องอาจแบ่งย่อย เป็น 3 ช่วงเสา โดยที่ระยะห่างของแต่ละช่วงเสาเฉลี่ยอยู่ประมาณ 7.60 ม. มีช่วงเสาตามความยาว หรือความลึกของอาคารทั้งหมด 7 ต้นหลัก และ 2 ต้นย่อย สามารถแบ่งจัดห้องพักออกมาได้ทั้งหมด 5 ยูนิต

นำมาแผนผังเปรียบเทียบกับ พรบ. ควบคุมอาคาร ที่กำหนดว่าที่อยู่อาศัยให้มีขนาดห้องพักกว้างไม่น้อยกว่า 3 ม. และภายในห้องนอนให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 ม. ซึ่งขนาดด้านกว้างของห้องพักทุกห้องมากกว่า 3 ม. และห้องนอนภายในโครงการมีด้านกว้างด้านแคบอยู่ที่ 2.90 ม. และตาม พรบ. เกี่ยวกับช่องทางเดินในอาคารชุดพักอาศัยนั้น ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 ม. ซึ่งทางเดินภายในอาคารโครงการนี้เท่ากับตามที่ พรบ. กำหนดคือ 1.50 ม.

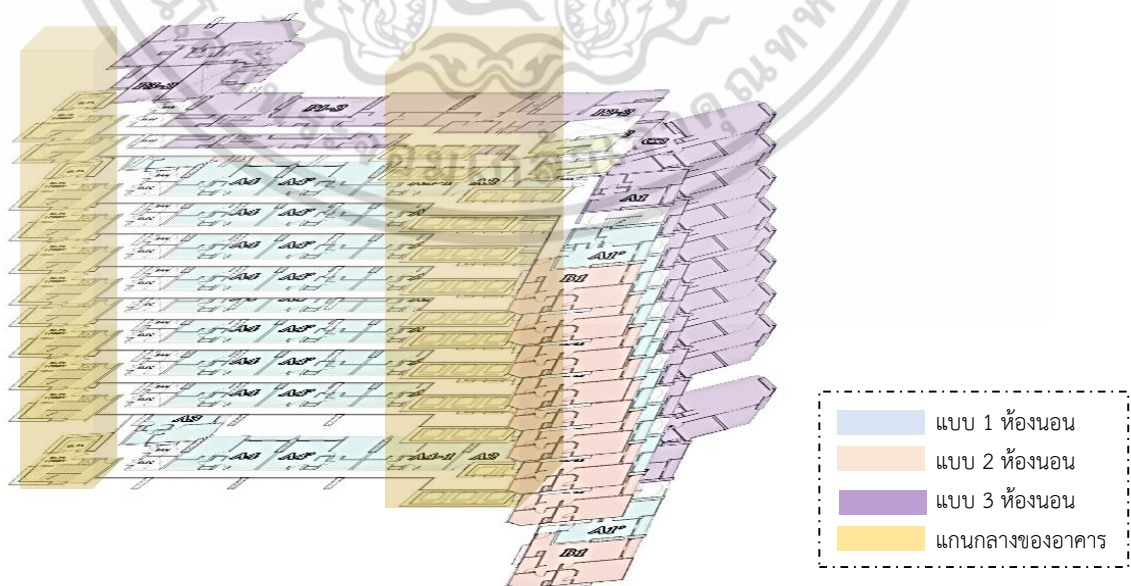
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.7 แผนผังแนวเสาโครงการ The XXXIX

ที่มา : ผู้วิจัย

โครงการ Menam Residences ทำเลอยู่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา ดังนั้นการจัดผังให้ทุกห้องพักสามารถเปิดรับทัศนียภาพแม่น้ำเจ้าพระยาจึงเป็นหลักสำคัญในการออกแบบ ห้องพักของโครงการนี้ได้วางผังเป็นแบบ ผังทางเดินด้านเดียว (Single - loaded corridor) ห้องพักจะอยู่ด้านเดียวกับทางเดินส่วนกลางทั้งหมด ทุกห้องสามารถเปิดรับมุมมองที่ดีจากแม่น้ำเจ้าพระยาได้ โดยชั้นห้องพัก 1 ชั้นจะมีห้องพักจำนวน 10 ห้อง แต่เมื่อชั้นที่สูงขึ้น จำนวนห้องพักจะลดลง เป็น 7, 5, 4 และ 3 ตามลำดับ ซึ่งรูปแบบของห้องพักจะมีคละกันอยู่ในทุกๆชั้น ยกเว้น แบบ Penthouse ที่จะอยู่ชั้นสูงสุด มีจำนวน 9 ห้องและทุกห้องเป็น Double Floor

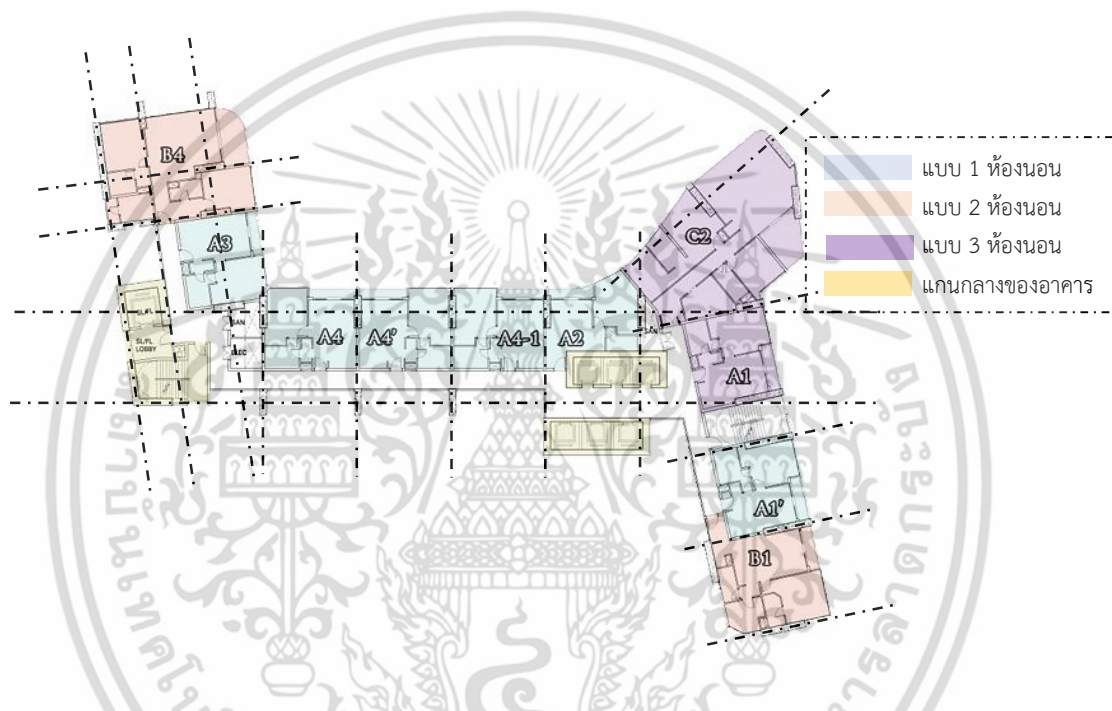


ภาพที่ 5.8 แผนผังทางตั้งโครงการ Menam Residences

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมื่อนำลักษณะผังทางโครงสร้างของโครงการ Menam Residences มาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับขนาดสัดส่วนของห้องพักต่อห้องพบว่า ห้องพัก 1 ห้องในทางด้านกว้าง นั้นต้องใช้ความกว้างของช่วงเสา 2 ช่วง แต่ในบางห้องขนาดใหญ่มากกว่า 1 ห้องนอน จะมีมากกว่า 2 ช่วงเสา โดยที่ระยะห่างของแต่ละช่วงเสาที่ขนาด 1 ห้องนอน เฉลี่ยอยู่ประมาณ 3.70 ม.

นำมาแผนผังเปรียบเทียบกับ พรบ. ควบคุมอาคาร ที่กำหนดว่าที่อยู่อาศัยให้มีขนาดห้องพักกว้างไม่น้อยกว่า 3 ม. และภายในห้องนอนให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 ม. ซึ่งขนาดด้านกว้างของห้องพักทุกห้องมากกว่า 3 ม. และห้องนอนภายในโครงการมีด้านกว้างด้านแคบอยู่ที่ 2.60 ม. และตาม พรบ. เกี่ยวกับช่องทางเดินในอาคารชุดพักอาศัยนั้น ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 ม. ซึ่งทางเดินภายในอาคารโครงการนี้เท่ากับตามที่ พรบ. กำหนดคือ 1.50 ม.



ภาพที่ 5.9 แผนผังแนวเสาโครงการ Menam Residences

ที่มา : ผู้วิจัย

จำนวนอาคาร และจำนวนชั้น

จากตารางที่ 5.3 พบว่าอาคารโครงการ The Monument นั้นมีจำนวนชั้นน้อยที่สุด คือ 24 ชั้น ทำให้มีจำนวนยูนิตห้องพักที่น้อยกว่า ราคาขายต่อตารางเมตรจึงสูงกว่าโครงการ Menam Residences ที่มีจำนวนชั้นมากที่สุดถึง 54 ชั้น และมียูนิตที่มากกว่าสองโครงการ โดยแต่ละโครงการมีรายละเอียดชั้นที่จอดรถ และชั้นพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง ดังนี้

โครงการ The Monument มีจำนวนอาคาร 1 อาคาร แบ่งเป็นทั้งหมด 24 ชั้น โดยชั้นที่จอดรถจะอยู่ที่ชั้น 2 – 8 และชั้นพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางจะอยู่ที่ชั้น 1, 9, 23 และชั้นที่ 24

โครงการ The XXXIX มีจำนวนอาคาร 1 อาคาร แบ่งเป็นทั้งหมด 32 ชั้น โดยชั้นที่จอดรถจะอยู่ที่ชั้น 2 – 6 และพื้นที่ชั้นส่วนกลางจะอยู่ที่ชั้น 1 และชั้นที่ 7

โครงการ Menam Residences จำนวนอาคาร 1 อาคาร แบ่งเป็นทั้งหมด 54 ชั้น โดยชั้นที่จอดรถจะอยู่ที่ชั้น 2, 9 และพื้นที่ชั้นส่วนกลางจะอยู่ที่ชั้น 1, 10 และชั้นที่ 41 ใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่าการณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.3 แสดงจำนวนอาคาร และจำนวนชั้น

ลำดับ	ระดับราคา	ชื่อโครงการ	จำนวนอาคาร	จำนวนชั้น
1	230,000 - 250,000 บาท/ตร.ม.	The Monument	1	24
2	200,000 - 230,000 บาท/ตร.ม.	The XXXIX	1	32
3	180,000 - 200,000 บาท/ตร.ม.	Menam Residences	1	54

รูปแบบสถาปัตยกรรมภายนอกและภายใน

โครงการส่วนใหญ่มีรูปลักษณะอาคารแบบ สถาปัตยกรรมสมัยใหม่ (Modern Architecture) ที่ใช้วัสดุคอนกรีตและเหล็กเป็นหลักเพื่อเพิ่มความแข็งแรงของอาคาร เน้นทำให้ดูมีลักษณะทันสมัย มีความหรูหรา เรียบง่าย ไม่ซับซ้อน ตรงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และหน้าที่ใช้สอยเป็นหลัก โดยรูปแบบสถาปัตยกรรมภายนอกและภายใน ต้องคำนึงถึงกลุ่มลูกค้าเป็นหลัก คำนึงถึงสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยคาดหวังที่จะเห็น เมื่อเข้ามาภายในโครงการ ผ่านส่วนต้อนรับ พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง จนกระทั่งถึงพื้นที่ห้องพัก และมุมมองจากภายในห้องพัก เมื่อมองออกไปนอกหน้าต่าง หรือระเบียง ไม่มีสิ่งรบกวนจากสภาพแวดล้อมโดยรอบ ทั้งนี้ก็เพื่อต้องการให้ผู้พักอาศัยเกิดความรู้สึกสบาย เป็นส่วนตัว และพักผ่อนอย่างเต็มที่เมื่อเข้ามาพักภายในโครงการ

รูปแบบสถาปัตยกรรมโครงการ The Monument สนามเป้านั้น มีรูปแบบสถาปัตยกรรมภายใต้คอนเซ็ปต์ที่ว่า “The Monument to Generations” การส่งต่อทำเลที่มีคุณค่าจากรุ่นสู่รุ่น โดยเป็นจุดเริ่มต้นของชีวิต ที่พร้อมส่งต่อประสบการณ์ดีๆ เพื่อเป็นมรดกที่อยู่อาศัยอันล้ำค่าให้รุ่นลูก รุ่นหลานสืบอยู่ต่อไป โดยจะนำเสนอรูปแบบที่ด้านหน้าของตัวอาคาร ให้มีลักษณะโค้งโค้งได้องศาได้ระดับ ตกแต่ง โปเตียมให้หน้าสนใจด้วยแผงระแนงหินแกรนิต สูงถึง 8 ชั้น ยาวเต็มตลอดแนวพร้อมไฟแรนดอมไปกับตัวอาคาร เพื่อให้ดูมีความหรูหราและมีเอกลักษณ์ อีกทั้งทางโครงการต้องการให้ลูกค้ามีความเป็นส่วนตัว ผ่อนคลายจากการใช้ชีวิต รู้สึกสงบ ถอยออกจากความวุ่นวายเป็นอนุสาวรีย์ความสงบในใจกลางความวุ่นวายของกรุงเทพมหานคร โดยการนำเอาความสงบของธรรมชาติเข้ามาใช้ผสมผสานกับองค์ประกอบที่เรียบหรูของตัวอาคาร กับพื้นที่สีเขียว เกิดเป็นมุมของธรรมชาติใจกลางเมืองหลวง กลมกลืนกับการพักอาศัยในเมือง

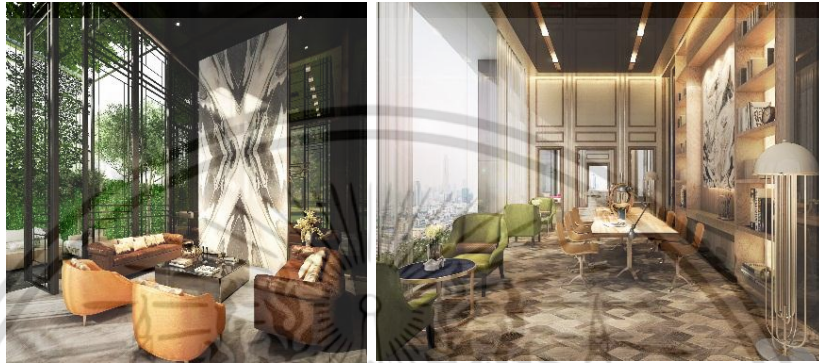


ภาพที่ 5.10 รูปแบบสถาปัตยกรรมโครงการ The Monument

ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในรูปแบบของสถาปัตยกรรมภายในโครงการ The Monument สยามเป้า ตกแต่งเน้นความหรูหราในรูปแบบการตกแต่งสไตล์ Art Deco โอบล้อมด้วยหน้าต่างบานใหญ่ ด้วยเฟอร์นิเจอร์ไม้หรือเคาน์เตอร์ที่ทำมาจากหินอ่อน พื้นไม้ และโซฟาแบบคลาสสิก ในขณะที่เดียวกันก็มีความร่มรื่นของต้นไม้ที่ให้ความร่มเงา กำแพงต้นไม้ช่วยเสริมความรู้สึกของการมองเห็นพื้นที่สีเขียว อันเป็นสิ่งที่ผู้อยู่อาศัยในเมืองล้วนมีความต้องการอย่างมาก ทั้งกำแพงต้นไม้ขนาดใหญ่ ด้านทิศเหนือและทิศใต้จะช่วยให้การรับรู้ของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับความเขียวชอุ่ม และสดชื่น



ภาพที่ 5.11 รูปแบบสถาปัตยกรรมภายในโครงการ The Monument
ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

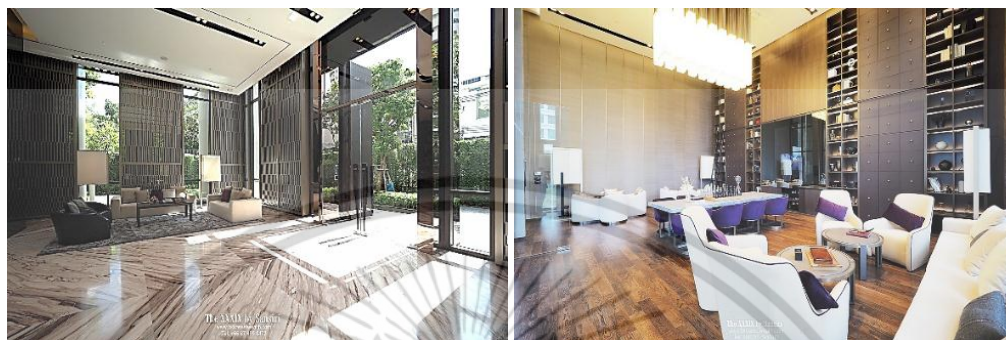
รูปแบบสถาปัตยกรรมโครงการ The XXXIX มีแนวคิด “Timeless luxury” นำเสนอในรูปแบบของสถาปัตยกรรม โมเดิร์น คลาสสิก (Modern Classic) ที่สื่อถึงความเรียบหรู นิ่ง สวยงามอย่างมีรสนิยม เหนือกาลเวลา ให้ความรู้สึกเหมือนอยู่ในย่าน Upper Eastside Manhattan โดยไฮไลท์ของแบบอาคารอยู่ในส่วนของฐานอาคาร (Podium) ซึ่งสามารถเห็นได้ชัดจากหน้าอาคาร ใช้หิน Sandstone จริง ขนาดใหญ่สูงถึง 6 ชั้น และใช้ทองแดงในการเว้นร่องเพื่อเพิ่มความหรูหรา ตกแต่งด้วย (Aluminum Panel) แผงใหญ่เพิ่มความสวยงามอลังการ พร้อม Lighting Decorative เสริมความน่าสนใจในเวลากลางคืน ทำให้ตัวอาคารภายนอกสูงสง่าและโดดเด่นอย่างลงตัว แบบสมมาตรทั้งสองด้านซ้าย-ขวา



ภาพที่ 5.12 รูปแบบสถาปัตยกรรมโครงการ The XXXIX

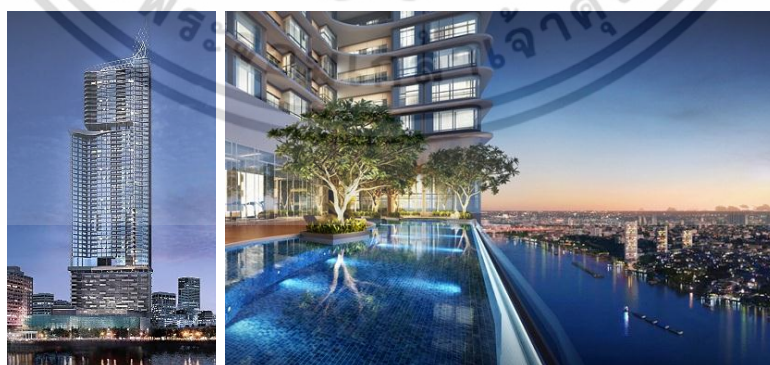
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการที่มาจาก : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในรูปแบบของสถาปัตยกรรมภายในโครงการ The XXXIX ตกแต่งด้วยดูหรูหรา ให้บรรยากาศคล้ายคลึงกับโรงแรม 5 ดาวยุคใหม่ โดยใช้วัสดุหินอ่อน Copper Bronze ที่เน้นความมันวาวและเส้นสายสีเหลี่ยม บ่งบอกได้ทั้ง Modern และ Luxury ได้อย่างลงตัว เสริมด้วย Metal Screen สี Champagne Gold ใน Pattern ที่ถูกดีไซน์ขึ้นมาเพื่อโครงการนี้โดยเฉพาะ



ภาพที่ 5.13 รูปแบบสถาปัตยกรรมภายในโครงการ The XXXIX
ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

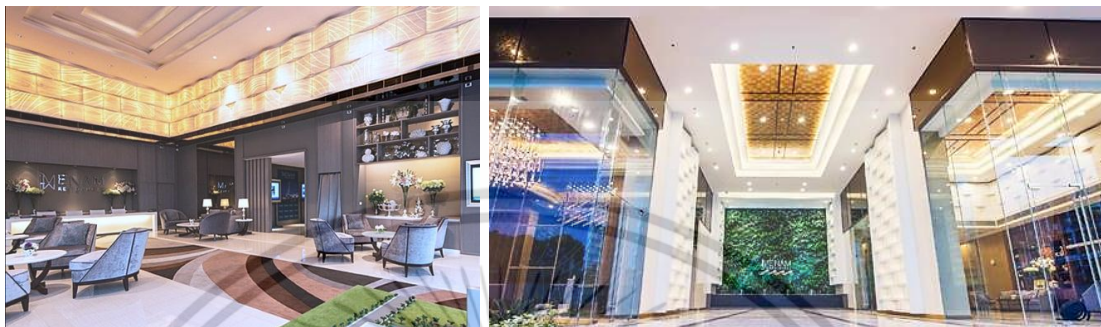
รูปแบบสถาปัตยกรรมโครงการ Menam Residences เป็นคอนเซปต์ “Alive Condominium” ที่รายละเอียดถูกคิดมาเพื่อผู้อยู่อาศัยทุกคน โดยตัวอาคารออกแบบให้คล้ายกับหัวมังกรที่ทะยานขึ้นฟ้า ตามหลักของฮวงจุ้ย ตัวอาคารถอยร่นไปด้านหลังตึกริมแม่น้ำ และพื้นที่ฝั่งด้านหน้าอีก 3 ไร่จาก 5 ไร่ ถูกออกแบบเป็นสวนสาธารณะขนาดใหญ่ ลักษณะของอาคารสูง จะเป็นแบบโมเดิร์น ที่มีการจัดผังแบบ Single – loaded corridor หันทุกห้องพักเข้าหาริมแม่น้ำ นำคอนเดนซิ่งยูนิต มาไว้อีกฝั่งของทางเดินเพื่อไม่บดบังทัศนวิสัยภายในห้องพัก และในแต่ละชั้นของอาคาร จะมีชายคาที่ยื่นออกไปไหลเป็นโค้งรับกับรูปทรงของอาคาร ทำให้อาคารดูไม่แข็งเป็นเหลี่ยมจนเกินไป ทั้งยังช่วยบังแดดและบังฝนอีกด้วย



ภาพที่ 5.14 รูปแบบสถาปัตยกรรมโครงการ Menam Residences
ที่มา : บริษัท แม่น้ำ เรสซิเดนซ์ จำกัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปแบบสถาปัตยกรรมภายในโครงการ Menam Residences ตกแต่งรูปแบบโมเดิร์น ที่ดูสิ้น
ไหลโดยใช้ผนังที่มีมิติ ลักษณะเป็นโค้งนูนออกมาคล้ายลูกคลื่น พร้อมกับซ่อนไฟภายในเพื่อเสริมความ
น่าสนใจให้กับผนัง อีกทั้งยังเข้ากับบรรยากาศดิริมน้ำ ในส่วนฝ้าเพดานของตัว Lobby จะยกสูงขึ้น
ไปเป็น double volume ทำให้พื้นที่ดูมีโอ่งโถง และโปร่งโล่งมากยิ่งขึ้น



ภาพที่ 5.15 รูปแบบสถาปัตยกรรมภายในโครงการ Menam Residences

ที่มา : บริษัท แม่น้ำ เรสซิเดนซ์ จำกัด

5.1.3 รูปแบบโครงการ

จากการศึกษาพบว่ารูปแบบของโครงการ เป็นหนึ่งในปัจจัยหลักในการตัดสินใจเลือกซื้อ
อาคารชุดพักอาศัย เนื่องจากผู้บริโภคให้ความสำคัญกับงานออกแบบ และสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ
มากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง จะพิถีพิถันเรื่องของการออกแบบพื้นที่
ส่วนกลางเป็นพิเศษ เนื่องจากในกลุ่มผู้บริโภคชั้นสูงนั้น (ฉวีวรรณ เตนไพบูรณ์. 2536 : 120)
การตัดสินใจซื้อมาจากความชอบ และอารมณ์เป็นหลัก เมื่อพูดถึงความหรูหราแล้ว จึงไม่ได้หมายถึง
ตัววัตถุเพียงอย่างเดียวอีกต่อไป แต่หมายถึงคุณค่าที่สัมผัสได้ทางจิตใจ เช่น การบอกเล่าเรื่องราว เล่า
อารมณ์ หรือประสบการณ์ความรู้สึก ออกมาได้อย่างมีความเป็นปัจเจกส่วนบุคคล ซึ่งรูปแบบของ
โครงการนั้นจะขึ้นอยู่กับรูปแบบการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป็นหลัก จำแนกออกมาเป็นหัวข้อย่อยดังนี้
คุณลักษณะพิเศษของโครงการ

โครงการ The Monument สยามเป้านั้นมีคุณลักษณะพิเศษของโครงการคือการออกแบบ
โครงการ ที่พิถีพิถันใส่ใจรายละเอียดทุกตารางเมตร ที่จะเน้นคัดเลือกวัสดุที่ใช้ภายในโครงการ ใน
ระดับพรีเมียมเท่านั้นเช่น พื้นที่ส่วนกลาง The Monument Club ที่ชั้น 9 ทั้งชั้น นับว่าเป็นพื้นที่
ส่วนกลางที่ครบวงจรที่สุด เพื่อตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์ โดยเน้นการใช้วัสดุหินอ่อน และไม้ มาสร้าง
เสน่ห์ของความร่วมสมัยในรูปแบบของงาน Handcraft อาทิห้องสมุด (The Library) ห้องดื่มชา (The
Tea Room) ห้องสังสรรค์ (The Social Lounge) ห้องดูหนัง (The Theatre Room) ห้องนวด
ส่วนตัว (The Private Massage Room) และห้องเอนกประสงค์ (The Multi-Purpose Room) ไม่
ว่าจะเป็นพื้นหินอ่อน Alabescato ในส่วนของ The Social Lounge ซึ่งจัดเป็นหินที่หายาก และม
ีความพิเศษคือ มีเส้นสายของแร่ในเนื้อหินที่คมชัด สวยงาม หรือหินอ่อน Lue'vy Grey ที่นำมาใช้ใน
ห้อง The Tea Room โดยมีแหล่งกำเนิดจากประเทศอิตาลี หรือพื้นไม้ Hexagon Basket Weave
พื้นไม้สักลายดั้งเดิมที่มีประวัติยาวนาน เป็นแบบลายสานทกเหลี่ยม ซึ่งใช้เทคนิคการต่อลายและ
เอกสารนี้

ติดตั้งแบบงานฝีมือ ช่วยเพิ่มความหรูหรา ส่วนบริเวณชั้น 23 ถูกออกแบบให้เป็น The Infinity Edge
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Pool โดยเลือกใช้หิน Silver Grey Quartzite ในพื้นสระว่ายน้ำ ซึ่งเป็นหินสีเทาที่มีเส้นสายของแร่สีเงิน จนสามารถเกิดประกายของเนื้อหิน และให้ผิวสัมผัสที่แตกต่างจากหินทั่วไป ส่วนพิตเนสที่ชั้น 24 เป็นอีกหนึ่งไฮไลท์ของ เดอะ โมนูเมนต์ สนามเป้า สามารถมองลงมาเห็นวิวของเมืองได้ชัดเจน และเห็นสระว่ายน้ำในชั้น 23 ที่ห้อมล้อมด้วยพันธุ์ไม้นานาชนิด ให้การออกกำลังกายและการพักผ่อนมีสุนทรียภาพยิ่งขึ้น

อีกทั้งยังคัดสรรอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในห้องพักเป็นพิเศษ โดยคำนึงถึงดีไซน์ความสวยงามหรือฟังก์ชันการใช้งาน อาทิ พื้นไม้ภายในห้องพักที่ปูเป็นลายแพทเทิร์น Herrington Bone (พื้นลายก้างปลา) ซึ่งเป็นการวางลายชิ้นไม้แบบต่อมุม ทำให้เกิดมุมมองลายซิกแซก มือจับประตู Samsung Digital Doorlock สุขภัณฑ์ TOTO Neorest Automatic Water Closet ซึ่งเป็นระบบไฮบริด ช่วยประหยัดพลังงาน และอนุรักษ์น้ำ รวมถึงมีรีโมทควบคุมการทำงาน ,กระจก Insulated Glass หรือกระจก 2 ชั้น ที่เว้นช่องไว้ตรงกลางเพื่อช่วยลดความร้อน และลดเสียง รบกวนจากภายนอก นับว่าเป็นเทคโนโลยีในการประหยัดพลังงานสำหรับอาคารสมัยใหม่อย่างได้ผล ,Video Door Phone & Home Automation ชุดครัวที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว Kuppersbusch จากประเทศเยอรมัน รวมถึงระบบเสียงที่ใช้ในห้อง The Theatre Room ที่ได้ชุดเครื่องเสียง และจอ LED ขนาด 85 นิ้วจากแบรนด์ ที่มีความเชี่ยวชาญในการนำเทคโนโลยีมาผสานกับดีไซน์ได้อย่างลงตัว ซึ่งทั้งหมดนี้ นับเป็นการผสมผสานระหว่างความสุขสงบไปกับธรรมชาติแวดล้อมด้วยกลิ่นอายคลาสสิกในรูปแบบวัฒนธรรมดั้งเดิม และการออกแบบเพื่อประโยชน์ใช้สอยที่ทันสมัยตรงใจคนรุ่นใหม่

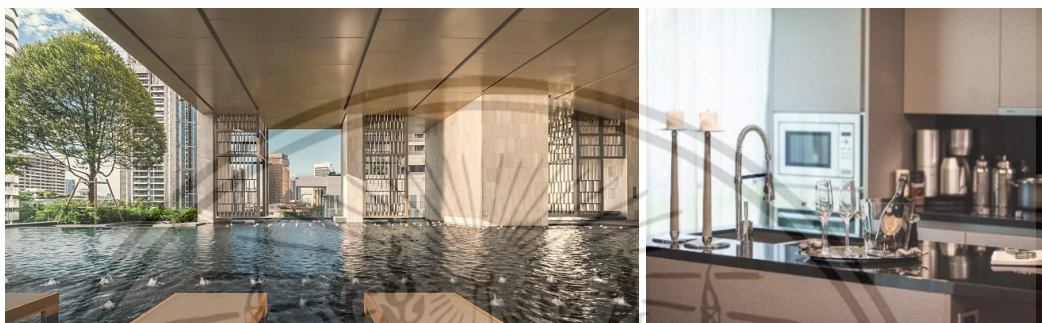


ภาพที่ 5.16 คุณลักษณะพิเศษของโครงการ The Monument

ที่มา : <https://www.google.co.th>

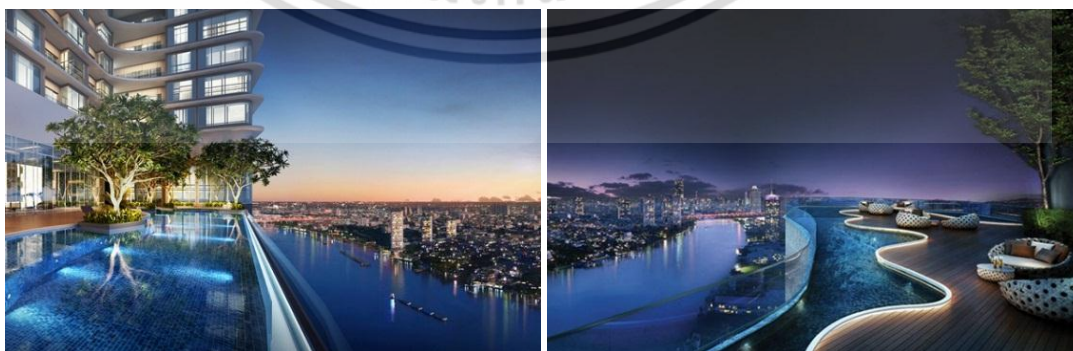
โครงการ The XXXIX by Sansiri มีคุณลักษณะพิเศษ คือการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเทียบมาตรฐานโรงแรมชั้นนำ ในแบบ Full-Floor Facility ซึ่งเป็นพื้นที่พักผ่อนขนาดใหญ่ สระว่ายน้ำภายใต้แนวความคิดแบบ Infinity Edge หรือสระน้ำศักดิ์สิทธิ์ พื้นสระเป็นผืนน้ำสีดำขนาดใหญ่ที่ให้กำเนิดสายน้ำแห่งความเยาว์วัยที่คืนความสดใสให้กับผู้คนที่มาชมกลางวิวพาโนรามา โอบล้อมด้วยกำแพงแผ่นหิน และ Topiary สูงรวมกันกว่า 6 เมตร ทำให้พื้นที่ภายในมีความสงบ ตัดขาดจากภายนอก จุดเด่นที่ด้านหน้ามี Feature Trees ขนาดใหญ่ 2 ต้น และงานประติมากรรม ที่ช่วยส่งเสริมให้พื้นที่แห่งนี้เป็นเสมือนลานต้อนรับก่อนเข้าสู่อาคารภายใน ด้วยความนิ่ง และเรียบสง่า พร้อมกันนี้ไม่่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้เป็น Double-Volume ในส่วน Business Centre เป็นพิเศษ เพราะสามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตแบบมีรสนิยมของผู้พักอาศัยได้อย่างลงตัว ส่วนภายในห้องพักนั้นทางโครงการได้เลือกชุดครัว Hi-End ระดับโลก ที่โดดเด่นในสไตล์ อิตาลีเลียนโมเดิร์นจากแบรนด์ Binova รุ่น Pura ซึ่งมีความโดดเด่น ในการออกแบบคือ ระบบ Ghost System หมายถึงการแอบซ่อนอุปกรณ์ เครื่องใช้ไฟฟ้าไว้ในชุดครัวให้มองไม่เห็น กลายเป็น Furniture Kitchen ชั้นหนึ่ง ที่ผสมผสานเข้าไปใน Living area เน้นความเรียบง่ายแบบ Minimal เหมาะกับผู้ที่ชื่นชอบความทันสมัย



ภาพที่ 5.17 คุณลักษณะพิเศษของโครงการ The XXXIX
ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

โครงการ Menam Residences มีคุณลักษณะพิเศษคือ ด้านหลังโครงการติดกับริมแม่น้ำ มีแผนที่จะก่อสร้างอาคาร Lowrise Mixuse เปิดตัวในปี 2017 ในส่วนของโครงการมีการเพิ่มเติมการ Service ที่นำมาจากโรงแรมแม่น้ำ Ramada ไม่ว่าจะเป็น การบริการซักรีด , การทำความสะอาด และการจัดงานเลี้ยงต่างๆ ทั้งนี้เนื่องจากเป็นผู้ประกอบการโครงการ เป็นผู้ประกอบการเดียวกับโรงแรม ลักษณะพิเศษในเรื่องของการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง คือ ส่วนของสระว่ายน้ำที่ชั้น 10 เป็นลักษณะ สระว่ายน้ำพาโนรามา ที่เชื่อมเข้าหากันทั้งสองฝั่ง สามารถมองเห็นทิวทัศน์ทั้งวิวในตัวเมือง หรือวิวที่ติดกับแม่น้ำ อีกทั้งโครงการ Menam Residences ได้รับรางวัล Asia Pacific Property Awards 2015 - 2016 และ Thailand Property Awards 2014 ถึง 6 รางวัล



ภาพที่ 5.18 คุณลักษณะพิเศษของโครงการ Menam Residences
ที่มา : บริษัท แม่น้ำ เรสซิเดนซ์ จำกัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปแบบห้องพัก

รูปแบบของห้องพักอาศัยโครงการระดับราคาสูงนั้น จำนวนห้องพักจะมีรูปแบบเริ่มต้นที่แบบ 1 ห้องนอน และไม่มีห้องขนาดเล็กแบบ Studio ซึ่งแบบ 1 ห้องนอนนั้น ทุกโครงการจะมีจำนวน Unit มากที่สุด เริ่มตั้งแต่ขนาด 46 ตารางเมตรขึ้นไป เมื่อเทียบกับห้องพักในโครงการที่ระดับราคาต่ำกว่าตารางเมตรละ 180,000 บาท จะมีพื้นที่มากกว่าถึงสองเท่า โดยการแบ่งสัดส่วนการใช้งาน Function ภายในห้องพัก จะแบ่งพื้นที่ Multifunction ให้มีขนาดใหญ่ที่สุด ประกอบไปด้วยส่วนนั่งเล่น (Living Area) ส่วนรับประทานอาหาร (Dining Area) และส่วนครัว (Pantry) และในส่วนพื้นที่ของห้องนอนก็จะมีแบ่งให้ติดกันกับส่วนของห้องน้ำ เพื่อสะดวกต่อการใช้งาน ซึ่งแต่ละโครงการจะมีรูปแบบการแบ่งชนิดของห้องพัก และจำนวนยูนิตออกมาได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.4 แสดงรูปแบบห้องพักโครงการ The Monument

ระดับราคา	รูปแบบห้องพัก	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	ขนาดห้อง (ตร.ม.)
230,000 - 250,000 บาท/ตร.ม.	1 Bedroom	48	55.81	46.50 - 57.50
	2 Bedroom	36	41.86	73.50 - 86.50
	Penthouse	2	2.32	138.25 - 140.25
		86	100.00	

ตารางที่ 5.5 แสดงรูปแบบห้องพักโครงการ The XXXIX

ระดับราคา	รูปแบบห้องพัก	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	ขนาดห้อง (ตร.ม.)
200,000 - 230,000 บาท/ตร.ม.	1 Bedroom	96	53.93	50.00 - 59.50
	2 Bedroom	67	37.67	65.00 - 118.50
	2 Bedroom Duplex	10	5.62	106.00
	3 Bedroom	3	1.69	118.00 - 132.50
	Penthouse	2	1.12	306.50 - 323.00
		178	100.00	

ตารางที่ 5.6 แสดงรูปแบบห้องพักโครงการ Menam Residences

ระดับราคา	รูปแบบห้องพัก	จำนวน	เปอร์เซ็นต์	ขนาดห้อง (ตร.ม.)
180,000 - 200,000 บาท/ตร.ม.	1 Bedroom	130	44.22	44.00 - 60.00
	2 Bedroom	72	24.49	63.00 - 99.00
	3 Bedroom	83	28.23	120.00 - 162.00
	Duplex Penthouse	9	3.06	262.00 - 287.00
		294	100	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตารางจะสังเกตได้ว่าโครงการ The Monument ที่ระดับราคาแพงที่สุด มีจำนวนยูนิตที่น้อยกว่าหลายเท่า เมื่อเทียบกับอีกสองโครงการ และขนาดของห้องพักก็จะมีขนาดเล็กกว่าเช่นกัน แม้เป็นห้องแบบ Penthouse ที่ใหญ่ที่สุดก็ยังมีขนาดใหญ่ไม่เท่ากับอีกสองโครงการที่เหลือ บ่งชี้ว่า โครงการต้องเน้นในเรื่องของความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก โดยในส่วนของโครงการ The XXXIX มีการแบ่งรูปแบบชนิดของห้องที่หลากหลาย ให้ตรงตามความต้องการ ไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตของลูกค้า และมีห้อง Penthouse ที่ขนาดใหญ่ที่สุดคือกว่า 300 ตารางเมตร ส่วนโครงการ Menam Residences มีการแบ่งจำนวนยูนิตมากที่สุด แต่เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการที่ระดับราคาต่ำกว่าตารางเมตรละ 180,000 บาท ถือว่ามีจำนวนยูนิตยังไม่มากนัก นอกเหนือจากรูปแบบห้องพักแล้ว ความสูงของฝ้าเพดานในห้องพักก็เป็นสิ่งสำคัญในการออกแบบ และส่งผลต่อความรู้สึกของผู้ที่พักอาศัยอีกด้วย ซึ่งตามกฎหมายอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ได้กล่าวว่าความสูงฝ้าเพดานเฉลี่ยสำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยอยู่ที่ 2.40 เมตร ทั้งสามโครงการได้กำหนดความสูงของฝ้าเพดานดังตาราง

ตารางที่ 5.7 แสดงความสูงฝ้าเพดานภายในห้องพัก

ลำดับ	ระดับราคา	ชื่อโครงการ	ความสูงพื้นถึงฝ้าเพดาน (ม.)
1	230,000 - 250,000 บาท/ตร.ม.	The Monument	2.90
2	200,000 - 230,000 บาท/ตร.ม.	The XXXIX	2.90
3	180,000 - 200,000 บาท/ตร.ม.	Menam Residences	2.70

รูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง

โครงการระดับราคาสูง ตำแหน่งของพื้นที่ส่วนกลางจะอยู่เหนือชั้นจอดรถ และมีมากกว่า 2 ชั้น กระจายไปตามชั้นต่างๆของโครงการ ซึ่งโครงการ The Monument และโครงการ Menam Residences จัดอยู่เหนือชั้นจอดรถ และชั้นสูงที่สุด เพราะให้ความรู้สึกความเป็นส่วนตัวและสามารถมองเห็นทัศนียภาพรอบโครงการได้ โดยเฉพาะห้องพักแบบ Penthouse สามารถมาใช้งานได้อย่างสะดวก แต่โครงการ The XXXIX แบ่งพื้นที่ส่วนกลางในชั้น 7 ออกเป็นสองชั้นย่อย โดยชั้นล่างเป็นส่วนสระว่ายน้ำ ชั้นบนเป็นเฉพาะห้องออกกำลังกาย

ส่วนการแบ่งรูปแบบการใช้งานมีหลากหลายรูปแบบ ตามความต้องการที่หลากหลายของผู้พักอาศัย ที่ความแตกต่างทางด้านอายุ และพฤติกรรม แต่รูปแบบการใช้งานหลักๆ ที่มีทุกโครงการระดับราคาขึ้นคือ สระว่ายน้ำ ,สระว่ายน้ำสำหรับเด็ก ,ห้องสมุด หรือห้องนั่งเล่น ,สวนดาดฟ้า และห้องออกกำลังกาย อีกทั้งการเพิ่มพื้นที่การใช้งานพิเศษ เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เช่น พื้นที่สังสรรค์ ห้องนวดส่วนตัว อ่างจากุซซี่ ห้องชานา หรือห้องตีหมา เป็นต้น นอกจากนี้ผู้ที่พักอาศัยจะใช้เป็นสถานที่พักผ่อนเองแล้ว ยังสามารถใช้เป็นห้องรับแขกในกรณีพิเศษได้

อัตราส่วนของลิฟต์โดยสารต่อจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ โดยกำหนดจำนวนผู้พักอาศัยจากประเภทห้องพัก ดังนี้ ห้องพักแบบ 1 ห้องนอนคิดเป็น 2 คน ห้องพักแบบ 2 ห้องนอนคิดเป็น 3 คน ห้องพักแบบ 3 ห้องนอนคิดเป็น 4 คน และห้องพักแบบ Penthouse คิดเป็น 6 คน จะพบว่าโครงการระดับราคาสูงจะมีอัตราส่วนของลิฟต์โดยสารต่อจำนวนผู้พักอาศัย ค่อนข้างน้อยเพราะ

เอกสารนี้จำนวนห้องพักที่ไม่มากนัก และมีลิฟต์โดยสารอย่างเพียงพอ ดังตารางที่ 5.9 ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการส่วนใหญ่ มักไม่มีการระบุตำแหน่งของที่จอดรถให้กับผู้พักอาศัย หรือหากมีการระบุ มักจะเป็นขนาด 2 ห้องนอนขึ้นไปเท่านั้น สำหรับผู้ประกอบการและผู้ออกแบบมักออกแบบที่จอดรถ โดยคำนวณจากห้องพักในโครงการ แต่พบว่าผู้อาศัยต้องการพื้นที่จอดรถมากกว่านั้น การจัดวางพื้นที่ และตำแหน่งของที่จอดรถขึ้นอยู่กับทางเข้า และทางสัญจรภายในโครงการ ความสวยงาม และต้นทุน ค่าก่อสร้าง การออกแบบพื้นที่จอดรถ ควรคำนึงถึงการเชื่อมต่อกับส่วนอื่นๆของโครงการด้วย ในเรื่องของการสัญจร และความเป็นส่วนตัว ซึ่งอัตราส่วนของที่จอดรถต่อห้องพักในโครงการ มีดังตาราง

ตารางที่ 5.8 แสดงรูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง

ลำดับ	ระดับราคา	ชื่อโครงการ	ชั้น	รูปแบบการใช้งาน
1	230,000 - 250,000 บาท/ตร.ม.	The Monument	9	ห้องสมุด ห้องดื่มชา ห้องสังสรรค์ ห้องชมภาพยนตร์ ห้องนวดส่วนตัว ห้องเอนกประสงค์
			23	สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำเด็ก สวนดาดฟ้า
			24	ห้องออกกำลังกาย
2	200,000 - 230,000 บาท/ตร.ม.	The XXXIX	7	สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำสำหรับเด็ก อ่างจากุซซี่ อ่างน้ำร้อน อ่างน้ำเย็น ห้องสำหรับธุรกิจ ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า ห้องออกกำลังกาย สวนนั่งเล่น
3	180,000 - 200,000 บาท/ตร.ม.	Menam Residences	10	สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำสำหรับเด็ก อ่างจากุซซี่ ห้องซาวน่า ห้องสตรีม ห้องเด็กเล่น ห้องสมุด ห้องออกกำลังกาย สวนนั่งเล่น
			41	สวนดาดฟ้า

ตารางที่ 5.9 แสดงอัตราส่วนลิฟต์โดยสารต่อจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ

ลำดับ	ระดับราคา	ชื่อโครงการ	จำนวนลิฟต์ โดยสาร	จำนวนผู้พักอาศัย (คน)	อัตราส่วนลิฟต์ โดยสารต่อจำนวนผู้ พักอาศัย
1	230,000 - 250,000 บาท/ตร.ม.	The Monument	3	216	1 : 72
2	200,000 - 230,000 บาท/ตร.ม.	The XXXIX	4	447	1 : 112
3	180,000 - 200,000 บาท/ตร.ม.	Menam Residences	7	823	1 : 117

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อการศึกษาคู่บ้าน ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.10 แสดงอัตราส่วนของที่จอดรถต่อห้องพักในโครงการ

ลำดับ	ระดับราคา	ชื่อโครงการ	จำนวนห้องพัก	จำนวนที่จอดรถ (คัน)	อัตราส่วนห้องพักต่อที่จอดรถ
1	230,000 - 250,000 บาท/ตร.ม.	The Monument	86	88	1 : 1.02
2	200,000 - 230,000 บาท/ตร.ม.	The XXXIX	178	178	1 : 1
3	180,000 - 200,000 บาท/ตร.ม.	Menam Residences	294	350	1 : 1.19

สรุปรูปแบบลักษณะทางกายภาพ

- ทำเลที่ตั้ง

ทำเลที่ตั้งยังคงเน้นตำแหน่งที่อยู่ใจกลางเมือง ทั้งในและนอกเขตย่านธุรกิจ (CBD) หรือเน้นทัศนียภาพติดริมแม่น้ำ ต้องมีความสะดวกในด้านของการเดินทางเข้าถึงโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องอยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าเสมอไป แต่สามารถเดินทางไปรถไฟฟ้าได้อย่างสะดวก เพราะกลุ่มลูกค้าระดับสูงโดยมากนิยมขับรถส่วนตัวเป็นหลัก อยู่ใกล้กับทางด่วนยกระดับก็ถือว่าเป็นปัจจัยอีกอย่างที่สำคัญ สิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ จะส่งผลโดยตรงต่อการใช้ของผู้พักอาศัยในระยะยาว หากโครงการอยู่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ศูนย์การค้า ร้านอาหาร โรงพยาบาล สำนักงาน โรงเรียน ก็จะเป็นตัวช่วยให้ใช้ชีวิตได้อย่างสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น

- รูปแบบสถาปัตยกรรม

การจัดวางผังของโครงการ เน้นมุมมองจากภายในอาคารสู่ภายนอกพร้อมกับความเป็นส่วนตัว ของผู้อยู่อาศัย อาคารหนึ่งจะมีจำนวนยูนิตต่อชั้นไม่มาก และมีรูปแบบจัดผังได้ทั้ง 3 แบบตามความเหมาะสม โดย 1 ยูนิต แบบ 1 ห้องนอน จะใช้ระยะห่าง 2 ช่วงเสา ทางเดินภายในอาคาร 1.50 ม.

รูปแบบสถาปัตยกรรมภายนอกและภายในยังคงเป็น สถาปัตยกรรมสมัยใหม่ (Modern Architecture) ดูทันสมัย เรียบง่าย ไม่ซับซ้อน เน้นหน้าที่ใช้สอยเป็นหลัก ตกแต่งภายในส่วนของ Detail ต่างๆ ดึงรูปแบบมาจากประวัติศาสตร์ศิลปะของตะวันตก เพิ่มความโอ้อ่า และสวยงามแก่ตัวอาคาร

คุณลักษณะพิเศษ เน้นใช้วัสดุกรุ พื้น ผนัง และอุปกรณ์ห้องน้ำ ห้องครัวครัว ที่คัดพิเศษ เป็นเกรดพรีเมียม นำเข้าจากต่างประเทศ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเกิดอารมณ์สุนทรียในการใช้งาน

- รูปแบบโครงการ

รูปแบบห้องพักทุกโครงการเน้นห้องขนาดใหญ่ตั้งแต่ Penthouse 3 ห้องนอนขึ้นไป ,Two Bedrooms ,One Bedroom และทุกโครงการห้องขนาดเล็กแบบ Studio เพดานภายใน เอกสารนี้ ห้องพักเริ่มที่ความสูง 2.70 ม. ใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง มีการเพิ่มพื้นที่การใช้งานพิเศษให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เช่น พื้นที่สังสรรค์ ห้องนั่งเล่นส่วนตัว อ่างจากุชชี ห้องซาวน่า หรือห้องดื่มชา เป็นต้น ซึ่งนอกจากผู้ที่พักอาศัยจะใช้เป็นสถานที่พักผ่อนเองแล้ว ยังสามารถใช้เป็นห้องรับแขกได้ด้วย โดยตำแหน่งของพื้นที่ส่วนกลางจะอยู่เหนือจากชั้นจอดรถ หรือชั้นดาดฟ้าของอาคาร ดังตารางที่ 5.11

ตารางที่ 5.11 แสดงสรุปการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของโครงการ

	ลักษณะทางกายภาพ	The Monument Sanampao	The XXXIX	Menam Residences
ภาพรวมของโครงการ	ระดับราคา	230,000 - 250,000 บาท/ตร.ม.	200,000 - 230,000 บาท/ตร.ม.	180,000 - 200,000 บาท/ตร.ม.
	ปีที่จดทะเบียน (พ.ศ.)	2558	2555	2555
	ที่ตั้งโครงการ	พญาไท	คลองเตย	บางคอแหลม
	สถานีรถไฟฟ้า	สนามเป้า	พร้อมพงษ์	สะพานตากสิน
	ระยะห่างจากสถานี (ม.)	300	260	1600
	ขนาดที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	1-0-0	1-3-74	5-0-93
	สิ่งอำนวยความสะดวก	โรงพยาบาลพญาไท 2 เดอะซีซีน คอมมูนิตี้ มอลล์ ลา วิลล่า อาร์รี่	ดิ เอ็มโพเรียม ดิ เอ็มควอเทียร์ สวนเบญจสิริ โรงพยาบาลสมิติเวช โรงเรียนสายน้ำผึ้ง	เอเชียทีก โรงเรียนนานาชาติ ซูเปอร์รี่
รูปแบบสถาปัตยกรรม	การวางผังอาคาร	Tower Plan	Double - loaded corridor	Single - loaded corridor
	จำนวนอาคาร	1	1	1
	จำนวนชั้น	24	32	54
	รูปแบบสถาปัตยกรรมภายนอก	Modern	Modern Classic	Modern
	รูปแบบสถาปัตยกรรมภายใน	Art Deco	Modern Luxury	Modern
	คุณลักษณะพิเศษ	ใช้วัสดุระดับพรีเมียม เช่น หินอ่อน Alabescato จากอิตาลี ชุดครัว Kuppertsbusch นำเข้าจากเยอรมัน	พื้นที่ส่วนกลางเป็น Full-Floor Facility ซึ่งเป็นพื้นที่พักผ่อน ส่วนกลางและสระว่ายน้ำ น้ำขนาดใหญ่	สระว่ายน้ำพาโนรามา ที่เชื่อมเข้าหากันทั้งสองฝั่ง มองเห็นทั้งวิวในตัวเมืองหรือวิวที่ติดกับแม่น้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.11 (ต่อ)

	ลักษณะทางกายภาพ	The Monument Sanampao	The XXXIX	Menam Residences
รูปแบบโครงการ	รูปแบบห้องพัก	1 Bedroom 2 Bedroom Penthouse	1 Bedroom 2 Bedroom 2 Bedroom Duplex 3 Bedroom Penthouse	1 Bedroom 2 Bedroom 3 Bedroom Duplex Penthouse
	จำนวนห้องพัก	86	178	294
	ความสูงฝ้าเพดานภายในห้องพัก (ม.)	2.90	2.90	2.70
	รูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง	ห้องสมุด ห้องดื่มชา ห้องสังสรรค์ ห้องชมภาพยนตร์ ห้องนวดส่วนตัว ห้องเอนกประสงค์ สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำเด็ก สวนดาดฟ้า ห้องออกกำลังกาย	สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำสำหรับเด็ก อ่างจากุซซี่ อ่างน้ำร้อน อ่างน้ำเย็น ห้องสำหรับธุรกิจ ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า ห้องออกกำลังกาย สวนนันทนาการ	สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำสำหรับเด็ก อ่างจากุซซี่ ห้องชานา ห้องสตรีม ห้องเด็กเล่น ห้องสมุด ห้องออกกำลังกาย สวนนันทนาการ สวนดาดฟ้า
	อัตราส่วนลิฟต์โดยสารต่อจำนวนผู้พักอาศัย	1 : 72	1 : 112	1 : 117
	อัตราส่วนของที่จอดรถต่อห้องพักในโครงการ	1 : 1.02	1 : 1	1 : 1.19

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2 การจัดพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ

เมื่อได้วิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น และลักษณะทางกายภาพทั้งหมดของโครงการแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือการวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยตามความต้องการในโครงการ (Facility) เพื่อทราบว่าพื้นที่ใช้สอยตามความต้องการในโครงการ มีองค์ประกอบอะไรบ้าง (Elements) มีลักษณะการจัดการดำเนินงานอย่างไร (Organization's Operation) มีความสัมพันธ์ขององค์ประกอบภายในของแต่ละพื้นที่ใช้สอยอย่างไร และเชื่อมโยงกับองค์ประกอบระหว่างพื้นที่ใช้สอยอื่นๆอย่างไร (Criteria Or Guideline) โดยใช้วิธีการวิเคราะห์หน้าที่ใช้สอยและกิจกรรมใช้สอยของโครงการ (Function And Activity Analysis) หรือการวิเคราะห์ระบบหน้าที่ใช้สอย (Function System Analysis) หรือการวิเคราะห์ระบบกิจกรรม (Activity System Analysis) หรือการวิเคราะห์ระบบหน้าที่ใช้สอยและระบบกิจกรรม (Functional And Activity Systems Analysis)

5.2.1 หน้าที่ใช้สอยและกิจกรรมภายในโครงการ

อาคารชุดพักอาศัยมีการจัดระบบหน้าที่ใช้สอย โดยจะวิเคราะห์ว่าในพื้นที่ใช้สอยตามความต้องการในโครงการ (Facility) ใช้ประโยชน์ (Use) อะไรได้บ้าง โดยมีการจำแนกประเภทของหน้าที่ใช้สอยในระบบนี้เป็น 3 ประเภท ที่เสมือนว่าจะถูกแยกจากกันแต่ลักษณะการคาบเกี่ยวกันอยู่ดังนี้ (Palmer. 1981 : 94-96)

- หน้าที่ใช้สอยขั้นที่ 1 (Primary Function) เกี่ยวข้องกับการทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร หรืออาจกล่าวได้ว่าเป็นหน้าที่ใช้สอยหลักที่ทำให้ผู้ออกแบบทราบว่าเมื่อเข้าไปในอาคารชุดพักอาศัยนี้จะต้องมีองค์ประกอบของการทำงานอะไรบ้าง ซึ่งแบ่งได้เป็น 3 ส่วนสำคัญในทุกๆ โครงการ ได้แก่ ส่วนต้อนรับ ส่วนกลาง และส่วนพักอาศัย

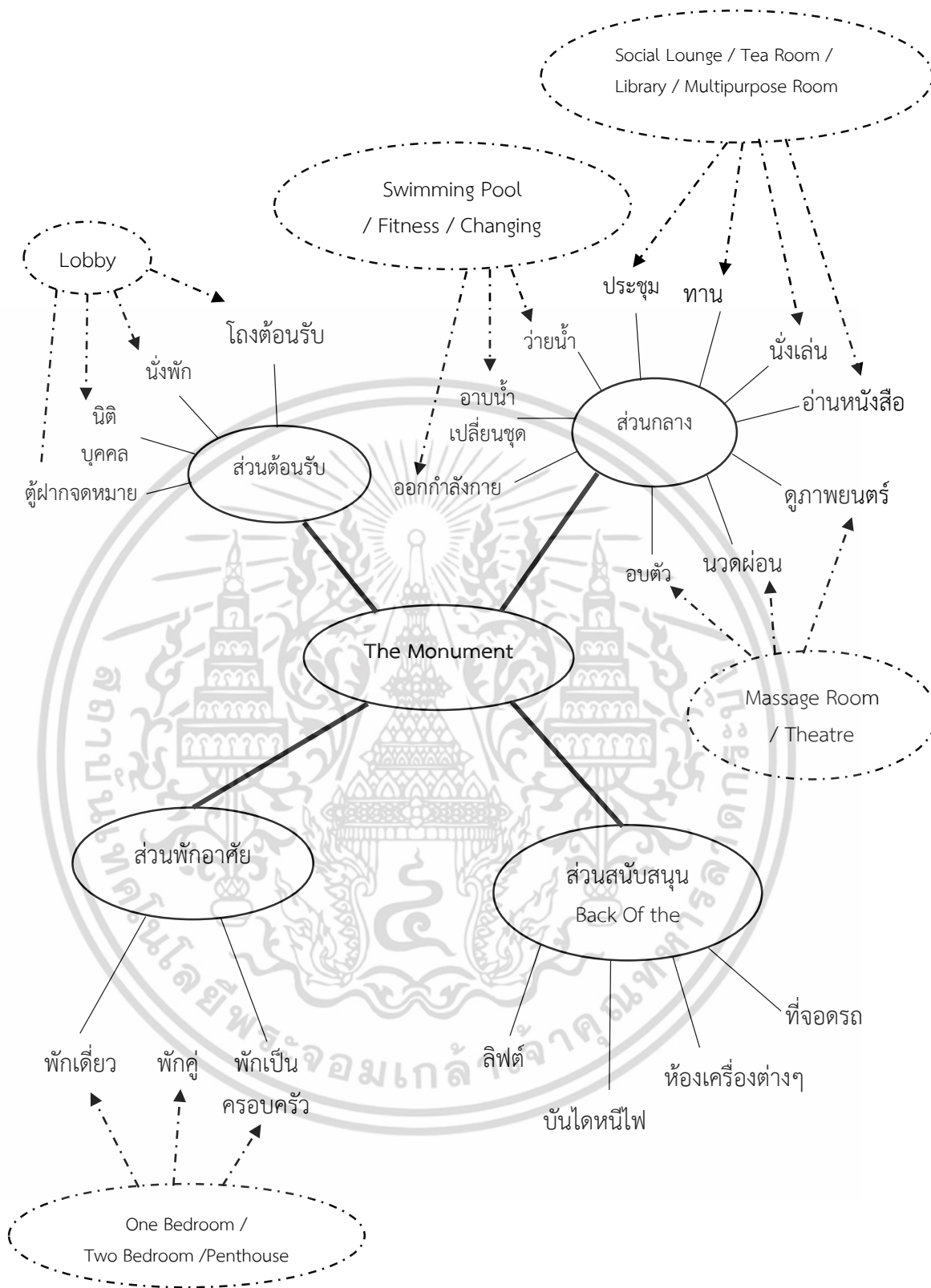
- หน้าที่ใช้สอยขั้นที่ 2 (Secondary Function) เป็นส่วนเสริมหรือแสดงเรื่องราวเพิ่มเติมหรือขยายความหน้าที่ใช้สอยขั้นที่ 1 ในแต่ละอัน ซึ่งจะลงไปในรายละเอียดกิจกรรม ดังนี้

ส่วนต้อนรับ โถงต้อนรับ นั่งพักคอย นิติบุคคล ตู้ฝากจดหมาย

ส่วนกลาง ในแต่ละโครงการจะมีการแบ่งส่วนหน้าที่ใช้สอยขั้นที่ 2 เหมือนกัน ได้แก่ ว่ายน้ำ ออกกำลังกาย นั่งเล่น ทานอาหาร อ่านหนังสือ ประชุม และอาบน้ำเปลี่ยนชุด แต่ส่วนที่มีลักษณะเป็น การทำสปาผ่อนคลาย จะมีรูปแบบกิจกรรมที่ต่างกันคือ โครงการ The Monument มีการเพิ่มในส่วนนวดผ่อนคลายส่วนตัว ,อบตัว และดูภาพยนตร์ โครงการ The XXXIX มีการเพิ่มในส่วนแช่น้ำอุ่น น้ำวนนวดตัว โครงการ Menam Residences แช่น้ำอุ่น อบตัว

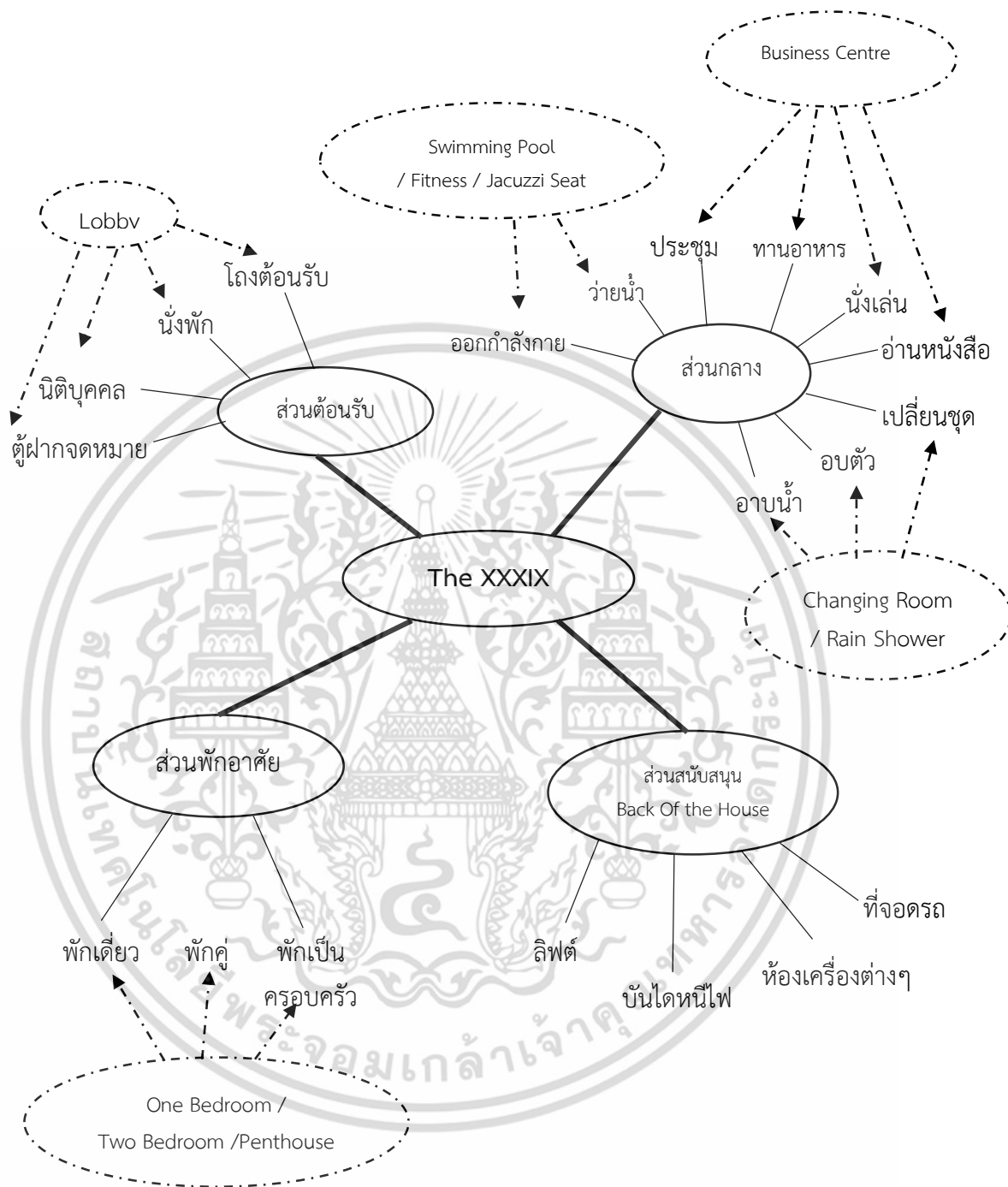
ส่วนพักอาศัย พักเดี่ยว พักคู่ และพักเป็นครอบครัว

- ส่วนบริการด้านหลังของอาคาร (Back Of The House) หรือหน้าที่ใช้สอยเพื่อนเป็นส่วนสนับสนุนโครงการ (Support Function) เป็นส่วนที่เสริมหน้าที่ใช้สอยให้เกิดความสะดวกสบาย ซึ่งได้แก่ ลิฟต์ บันไดหนีไฟ ,ห้องเครื่องต่างๆ และที่จอดรถ



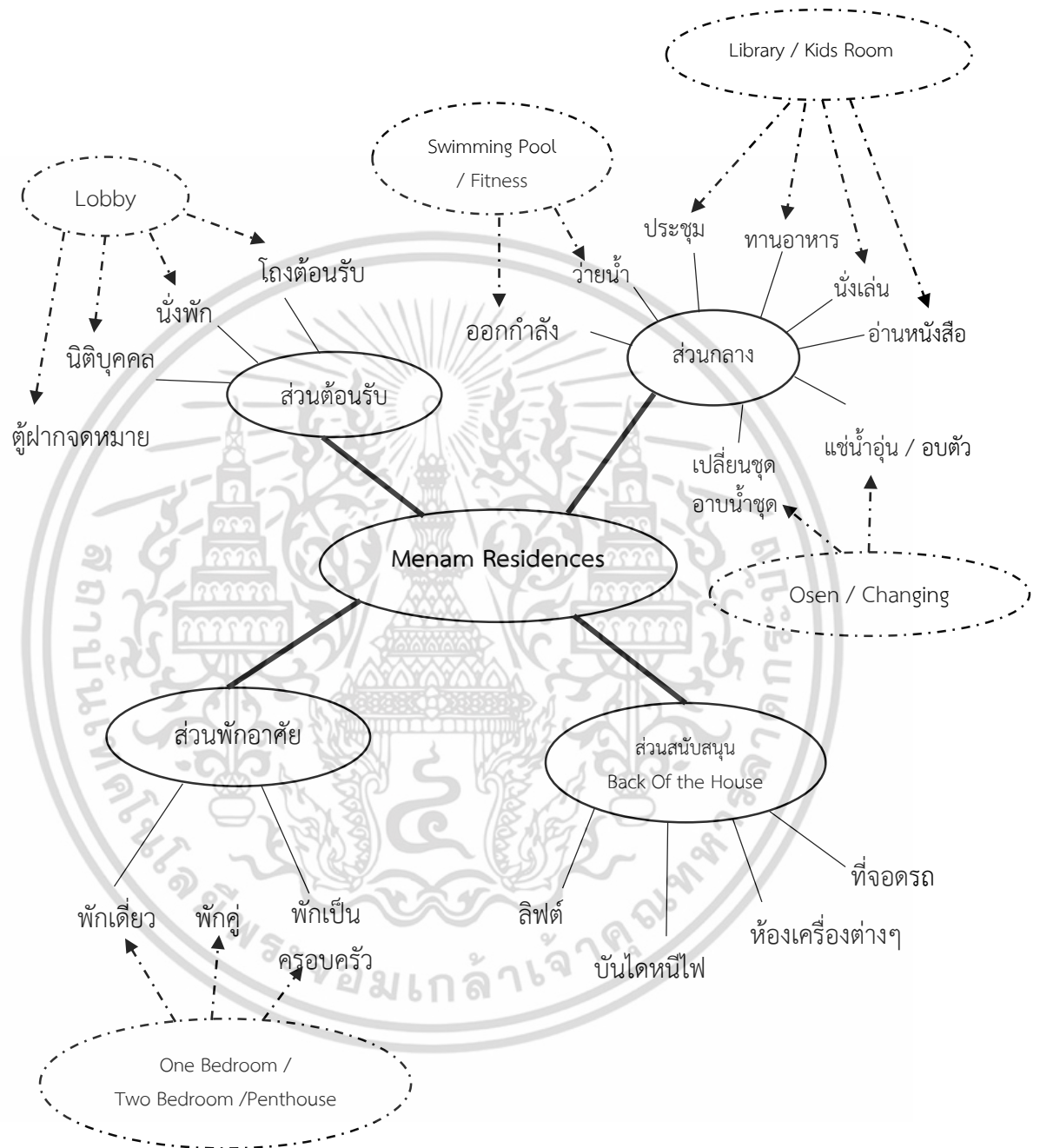
ภาพที่ 5.19 แผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) โครงการ The Monument

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.20 แผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) โครงการ The XXXIX

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.21 แผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) โครงการ Menam Residences

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2.2 การแบ่งและจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ

เมื่อเราสามารถวิเคราะห์ กิจกรรม หรือการกระทำของคนหรือใช้ในพื้นที่ ในสถานที่ หรือในสภาพแวดล้อม หรือกิจกรรม คือรูปแบบเฉพาะและเป็นที่ยอมรับของพฤติกรรม หรือเป็นกลุ่ม เป็นชุด การกระทำที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซ้ำๆ เป็นประจำในพื้นที่ใช้สอยประเภทต่างๆ ดังนั้นเมื่อทราบว่าในพื้นที่ใช้สอยหนึ่งๆ มีการกระทำของผู้ใช้ หรือมีพฤติกรรมของผู้ใช้อะไรบ้าง และอย่างไร ก็จะทำให้สามารถกำหนดรายละเอียดเนื้อที่ที่ใช้อ้อยและองค์ประกอบแวดล้อมต่างๆ หรือเกณฑ์การออกแบบได้ (จันทน์เพชรานนท์, 2542 : 51) เพื่อให้ได้ทราบถึง ว่าในแต่ละพื้นที่หลัก ในโครงการอาคารชุด ประกอบไปด้วยพื้นที่ใช้สอยย่อยๆ หรือพื้นที่ใช้สอยที่สนองกิจกรรมต่างๆอย่างไร มีผลที่จะนำไปสู่การเชื่อมโยงกับพื้นที่ใช้สอยย่อยอื่น ๆอย่างไร มีขนาดและสัดส่วนของพื้นที่เป็นเช่นไร

นำมาสู่การทำตารางการออกแบบ (Design Criteria Matrix) ซึ่งเป็นตารางที่สรุปให้เห็นโปรแกรมกิจกรรมทางกายภาพที่ง่ายต่อการนำไปออกแบบซึ่งจำแนกออกเป็น

1) การจัดหมวดหมู่ของหน่วยงาน (Department or Facilities) หรือพื้นที่กิจกรรม หรือพื้นที่การใช้งานหลักในโครงการ เช่นในอาคารชุด ก็สามารถแบ่งได้เป็นส่วนต้องรับ ส่วนกลาง ส่วนพักอาศัย และส่วนสนับสนุน

2) การใช้งานย่อย (Space or Function) คือแต่ละหน่วยงานประกอบด้วยพื้นที่การใช้งานอะไรบ้าง เช่น ส่วนต้องรับ มีส่วนโถง ตู้รับฝากจดหมาย ติดต่อนิติบุคคล และห้องน้ำ

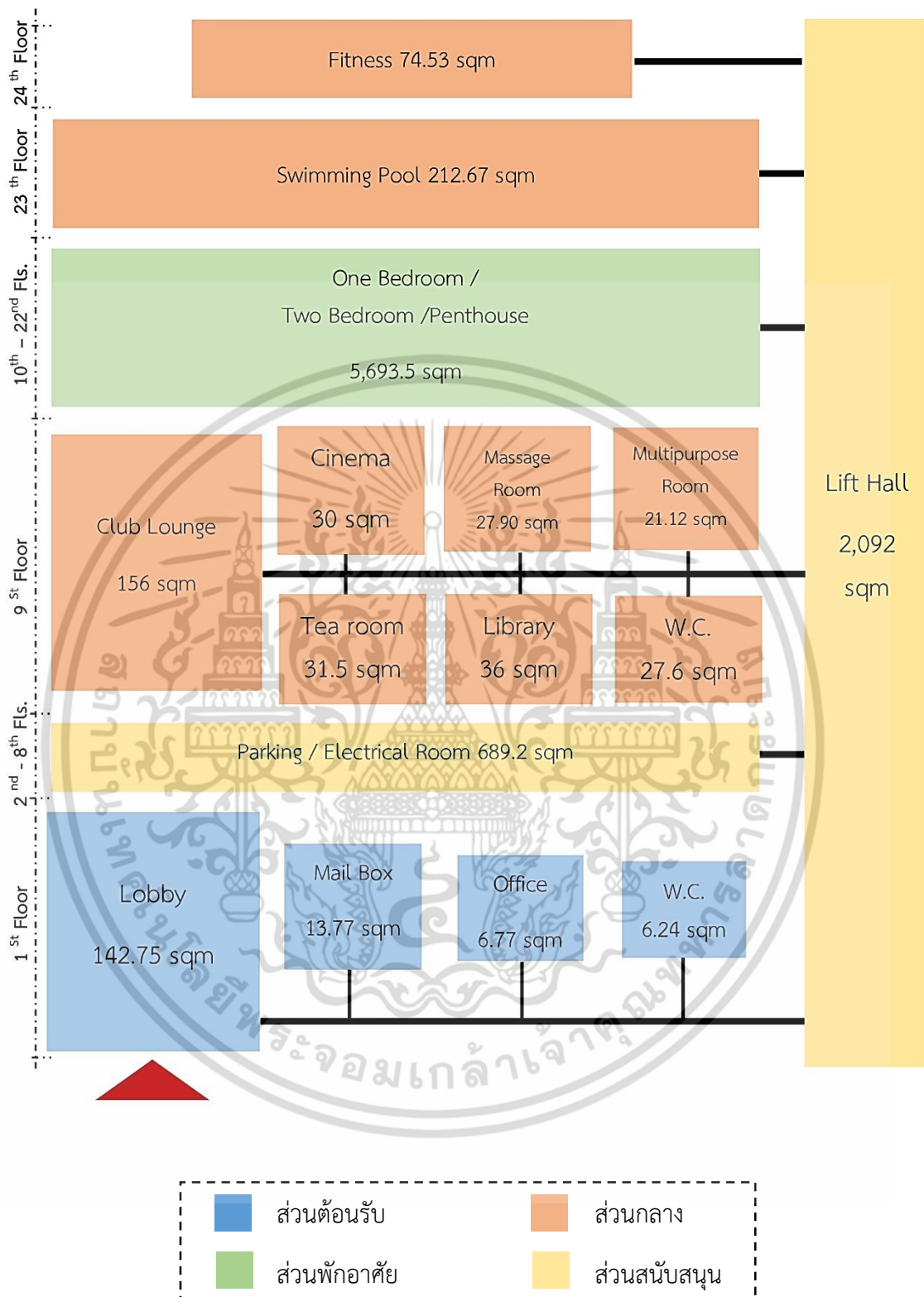
3) รายละเอียดของกิจกรรม (Description of Function or Activity) คือการอธิบายว่าพื้นที่ใช้งานย่อยๆนั้น ทำเพื่ออะไรเช่น ส่วนโถง ให้แขกพักคอยอย่างไร

4) ขนาดของพื้นที่ (Size of Area) เป็นตัวสรุปว่าพื้นที่ย่อยๆนั้นต้องการขนาดพื้นที่ในการทำงานอย่างไร ขนาดของพื้นที่ที่มีความสำคัญต่อการวางกลุ่มหรือจัดแปลนมาก

5) ลักษณะความสัมพันธ์ของพื้นที่กิจกรรม (Working Relationships) คือพื้นที่นี้เชื่อมต่อกับหน่วยย่อย หรือหน่วยใหญ่อย่างไร เช่นส่วนโถง ควรอยู่ใกล้กันกับส่วนต้อนรับ นิติบุคคล

6) เครื่องเรือนและอุปกรณ์การใช้งานต่างๆ (Furnishing and Equipment) เช่น ส่วนพนักงานต้อนรับ ต้องการที่ทำงานสำหรับสองคน และเคาน์เตอร์ที่กั้นไม่ให้แขกเข้ามาได้ ในขณะที่เดียวกันก็สามารถมองเห็นแขกได้ในระดับสายตา ซึ่งเป็นการขยายลักษณะเครื่องเรือนให้เป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น

การทำวิเคราะห์ประโยชน์ใช้สอยและกิจกรรมใช้สอยของโครงการแล้ว จะเห็นว่าเป็นส่วนสำคัญอย่างมากต่อการออกแบบสถาปัตยกรรมภายใน และสถาปัตยกรรมภายนอก โดยเฉพาะการวิเคราะห์กิจกรรมถือเป็นเป็นรายละเอียดที่จำเป็นที่สุดต่อการทำงานสถาปัตยกรรมภายในที่เป็นตัวบ่งบอกถึงการออกแบบที่สานต่อในการสร้างแนวความคิดในการออกแบบ และรูปแบบของผลงานออกแบบได้ดีที่สุด โยที่มีผลการวิเคราะห์หน้าที่ใช้สอยเป็นกรอบในการเชื่อมโยงความสัมพันธ์พื้นที่ใช้สอยต่างๆ ในภาพรวมของทั้งโครงการ



ภาพที่ 5.22 แผนผังการจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย (Zoning Diagram) โครงการ The Monument เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.12 แสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย โครงการ The Monument

หน่วยงานหลัก (Area)	เนื้อที่ใช้งาน หรือหน้าที่ใช้สอย (Space or Function or Activity)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละ (%)
ส่วนต้อนรับ	โถง	142.75	1.31
	ตู้จดหมาย	13.77	
	สำนักนิติบุคคล	6.77	
	ห้องน้ำ	6.24	
	รวม	169.53	
ส่วนสนับสนุน	ที่จอดรถ	460.80	16.50
	โถงลิฟต์	1,114.80	
	ห้องเครื่อง (ห้องไฟฟ้า/ห้องปั๊มน้ำ / ถังเก็บน้ำ/ที่วางแอร์)	263.74	
	บันไดหนีไฟ	288.00	
	รวม	2,127.35	
ส่วนกลาง	คลับเล้าจ์	156.00	5.78
	ห้องชมภาพยนตร์	30.10	
	ห้องนวดสปา	27.90	
	ห้องเอนกประสงค์	21.12	
	ห้องน้ำชา	31.50	
	ห้องสมุด	36.00	
	สระว่ายน้ำ	212.67	
	ห้องออกกำลังกาย	74.53	
	สวน	127.81	
	ห้องน้ำ	27.60	
	รวม	745.13	
ส่วนพักอาศัย	1 ห้องนอน / 2 ห้องนอน / เพนต์เฮ้าส์	5,693.50	44.17
	รวม	5,693.50	
ส่วนอื่นๆ	ทางเดินรถยนต์ / ทางเดินภายในอาคาร / พื้นที่เปิดโล่ง / พื้นที่โครงสร้างอาคาร	4,154.49	32.24
	รวม	4,154.49	
รวมทั้งโครงการ		12,890.00	100

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.13 Design Criteria Matrix โครงการ The Monument

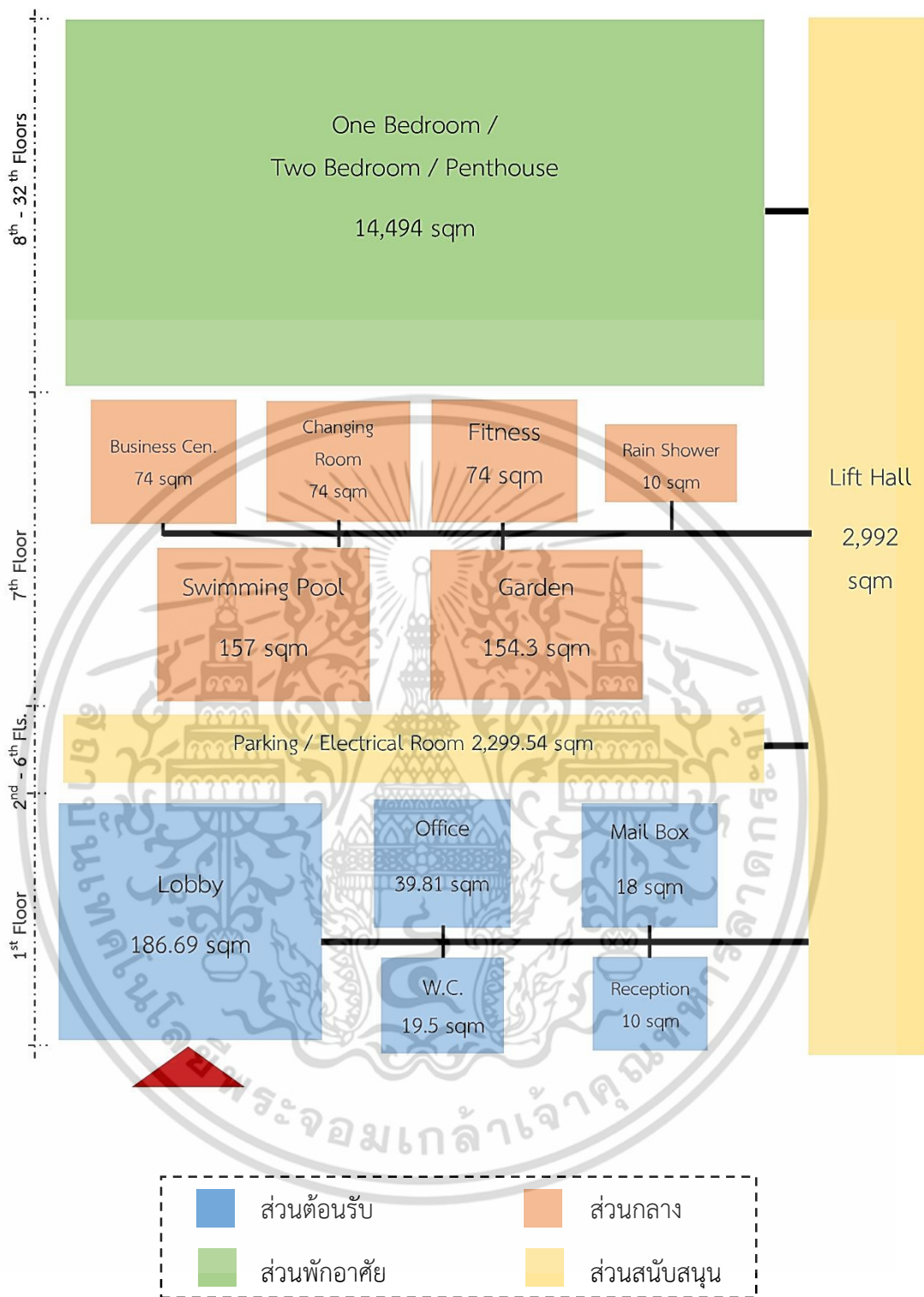
รายละเอียดการออกแบบ					
การจัดหมวดหมู่ของหน่วยงาน	การใช้งานย่อย	รายละเอียดของกิจกรรม	ขนาดของพื้นที่ (ตร.ม.)	ลักษณะความสัมพันธ์ของพื้นที่กิจกรรม	เครื่องเรือนและอุปกรณ์การใช้งานต่างๆ
ส่วนต้อนรับ	โถง	- ติดต่อโครงการ - ให้ลูกบ้านและแขกของลูกบ้านมาพักคอย	142.75	- เป็นพื้นที่เชื่อมต่อระหว่างภายในและภายนอกอาคาร	- นั่งแบบเลานจ์ไม่เป็นทางการ - มองเห็นสวนแนวตั้งภายนอก
	ตู้จดหมาย	- ฝากจดหมาย / บิล / เอกสารแก่ลูกค้า	13.77	- โกลัสบัโถงทางเดิน	- ม้านั่งยาวตรงกลางล้อมรอบตู้จดหมาย
	สำนักนิติบุคคล	- ติดต่ออำนวยความสะดวกเรื่อง การเข้าพักอาศัย	6.77	- โกลัสบัโถง - มีพื้นที่เก็บของ	- สามารถปรับเปลี่ยนได้ง่าย
	ห้องน้ำ	- ทำธุระส่วนตัว	6.24	- เห็นได้ชัดจากทางเข้าหลัก	- อ่างล้างมือ ส้วม และโถปัสสาวะ
ส่วนสนับสนุน	ที่จอดรถ	- จอดรถลูกบ้านและส่วนสนับสนุน	460.80	- อยู่ใกล้กับโถงต้อนรับ และจุด drop off - สามารถเดินไปยังโถงลิฟต์ได้สะดวก	-
	โถงลิฟต์	- รอลิฟต์ - อ่านเอกสารประชาสัมพันธ์	1,114.80	- เชื่อมต่อไปยังส่วนต่างๆ เช่น ห้องพัก, พื้นที่ส่วนกลาง	- มี art work เป็นจุดรับสายตาที่ผนัง
	ห้องเครื่อง	- ดูแลรักษาและซ่อมแซมเครื่องจักร	263.74	- อยู่รวมกันกับชั้นจอดรถ - อยู่ชั้นบนหรือดาดฟ้าของอาคาร	-
	บันไดหนีไฟ	- ใช้อย่างเกิดเหตุอัคคีภัย	288.00	- อยู่กลางผังของทุกชั้น ทุกส่วนสามารถเข้าใช้ได้ตลอดเวลาเมื่ออุบัติเหตุ	- ประตูดทางหนีไฟและป้ายทางหนีไฟที่ชัดเจน
ส่วนกลาง	คลับเฮ้าส์	- นั่งเล่นพูดคุย - นั่งดื่ม - เล่นเกมส์	156.00	- แบ่งเป็น 3 ส่วนย่อยคือ เล้าจ์, บาร์เครื่องดื่ม, และสวนหย่อมภายใน	- ชุดโซฟา, อาร์มแชร์ และโต๊ะกลาง 5 ชุด - บาร์สำหรับนั่งดื่มไวน์ - โต๊ะเล่นเกมส์ - มี art work เป็นจุดรับสายตาที่พื้น - โต๊ะ เก้าอี้ 5 ชุด
	ห้องชมภาพยนตร์	- นั่งชมภาพยนตร์	30.10	- ติดกับคลับเฮ้าส์และห้องนวดสปา	- จอ และเครื่องฉายภาพยนตร์ - อาร์มแชร์พร้อมที่วางอาหารที่ปรับระดับเอนได้ 4 ตัว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ในทางอื่นใด
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.13 (ต่อ)

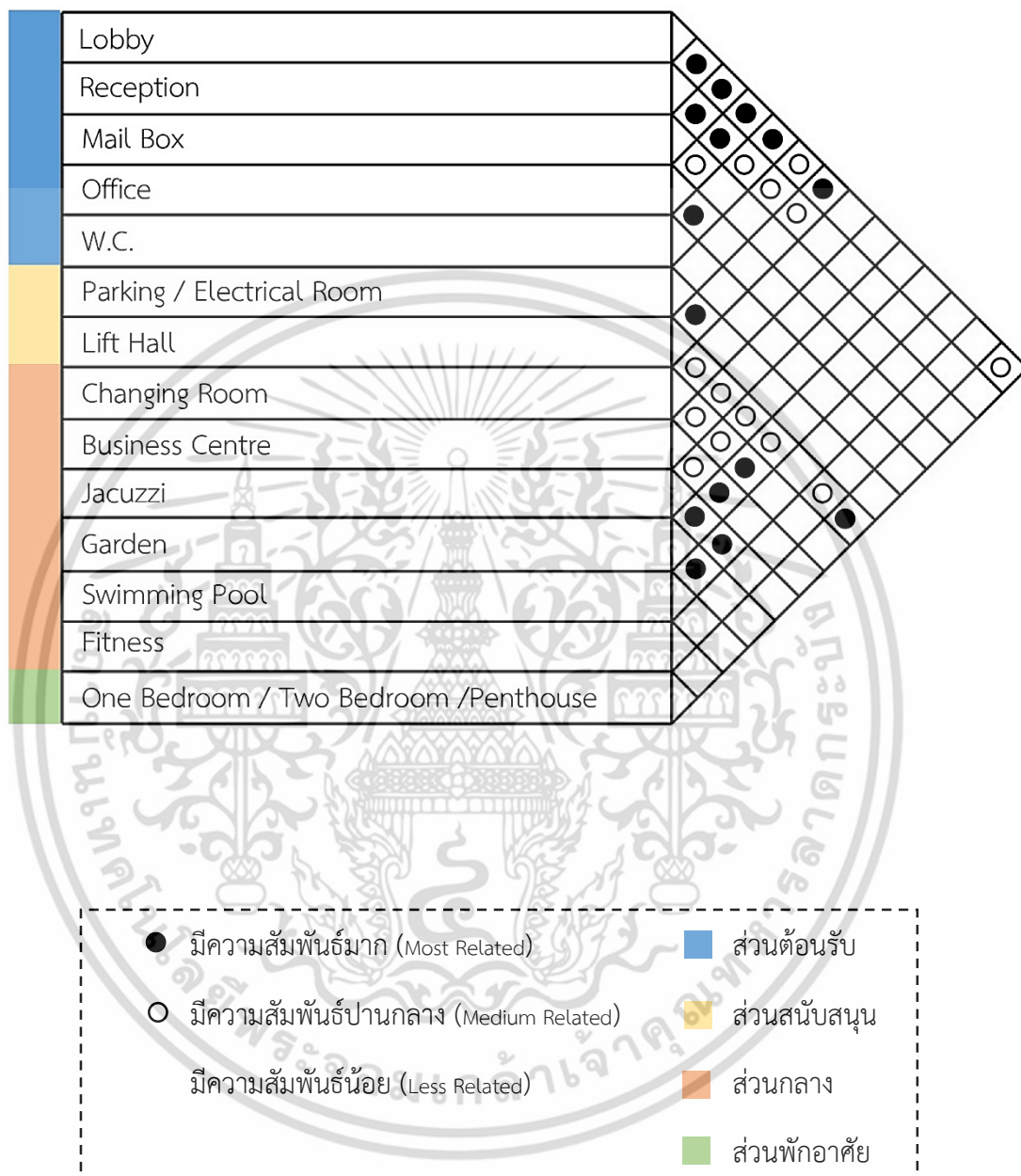
รายละเอียดการออกแบบ					
การจัดหมวดหมู่ของหน่วยงาน	การใช้งานย่อย	รายละเอียดของกิจกรรม	ขนาดของพื้นที่ (ตร.ม.)	ลักษณะความสัมพันธ์ของพื้นที่กิจกรรม	เครื่องเรือนและอุปกรณ์การใช้งานต่างๆ
	ห้องนวดสปา	- ทำสปาผิว - นวดตัว - อบตัว - อาบน้ำ	27.90	- ภายในแบ่งเป็นส่วนนวดที่มีอ่าง เคาเตอร์อ่างล้างมือ ,ห้องอบตัว และห้องอาบน้ำ	- เติงขนาด 2 ตัว - เคาเตอร์อ่างล้างมือสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีก๊อก 2 ตัว
	ห้องเอนกประสงค์	- จัดงานสังสรรค์ - ประชุม	21.12	- อยู่ติดกับห้องนวดสปา	- สามารถปรับเปลี่ยนได้ง่ายตามผู้ใช้งาน
	ห้องน้ำชา	- ชงชา - นั่งดื่มชา	31.50	- อยู่ติดกับส่วนห้องสมุด - มีพื้นที่สำหรับชงชา	- เคาเตอร์ชงชาพร้อมเก้าอี้ 3 ตัว - มี art work เป็นจุดรับสายตาที่พื้น - โต๊ะ เก้าอี้ 2 ชุด
	ห้องสมุด	- อ่านหนังสือ - พบปะพูดคุย	36.00	- มีประตูปานเลื่อนเชื่อมไปยังห้องดื่มชา	- โต๊ะยาว พร้อมเก้าอี้ 8 ที่นั่ง - โต๊ะ เก้าอี้ 2 ชุด
	สระว่ายน้ำ	- ว่ายน้ำ - แช่บ่อนวดตัว	212.67	- มีส่วนล้อมรอบและสามารถเดินไปยังห้องน้ำภายในได้	- เติงพับนั่งเล่นข้างสระว่ายน้ำ
	ห้องออกกำลังกาย	- ออกกำลังกาย	74.53	- กระจกรอบด้านมองเห็นภายนอก - ด้านล่างเป็นสระว่ายน้ำ	- อุปกรณ์ออกกำลังกาย เวทและคาร์ดิโอ
	สวน	- นั่งเล่นพูดคุย	127.81	- แทรกอยู่ในหลายส่วนเพื่อรับสายตาสร้างความผ่อนคลาย	- พันธุ์ไม้ ไฟส่องสว่าง และ art work แบบแขวน
	ห้องน้ำ	- เปลี่ยนชุด - อาบน้ำ ล้างตัว - อบชาวนา - ทำธุระส่วนตัว	27.60	- อยู่ในชั้นสระว่ายน้ำชั้น 23 และส่วนกลางชั้น 9	- อ่างล้างมือ ส้วมและโถปัสสาวะฝักบัวอาบน้ำ - ห้องอบชาวนา - ตู้สำหรับเก็บของ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.24 แผนผังการจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย (Zoning Diagram) โครงการ The XXXIX

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อที่มาก : ผู้วิจัยนั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.25 Relationship Matrix โครงการ The XXXIX

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.14 แสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย โครงการ The XXXIX

หน่วยงานหลัก (Area)	เนื้อที่ใช้งาน หรือหน้าที่ใช้สอย (Space or Function or Activity)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละ (%)
ส่วนต้อนรับ	โถง	249.04	1.29
	แผนกต้อนรับ	10.80	
	ตู้จดหมาย	18.00	
	สำนักนิติบุคคล	39.81	
	ห้องน้ำ	19.50	
	รวม	337.15	
ส่วนสนับสนุน	ที่จอดรถ	1,692.00	21.25
	โถงลิฟต์	2,992.00	
	ห้องเครื่อง (ห้องไฟฟ้า/ห้องปั๊มน้ำ / ถังเก็บน้ำ/ที่วางแอร์)	506.74	
	บันไดหนีไฟ	275.20	
	ห้องน้ำชั้นจอดรถ	100.80	
	รวม	5,566.74	
ส่วนกลาง	สระว่ายน้ำ	157.00	2.18
	ห้องออกกำลังกาย	74.00	
	สวน	154.30	
	ห้องแต่งตัว	74.00	
	ห้องธุรกิจ	74.00	
	ฝักบัวอาบน้ำกลางแจ้งและบ่อแช่น้ำ	10.00	
	รวม	570.80	
ส่วนพักอาศัย	1 ห้องนอน / 2 ห้องนอน / เพนต์เฮ้าส์	14,494.00	55.33
	รวม	14,494.00	
ส่วนอื่นๆ	ทางเดินรถยนต์ / ทางเดินภายในอาคาร / พื้นที่เปิดโล่ง / พื้นที่โครงสร้างอาคาร	5,227.13	19.95
	รวม	5,227.13	
รวมทั้งโครงการ		26,195.82	100

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.15 Design Criteria Matrix โครงการ The XXXIX

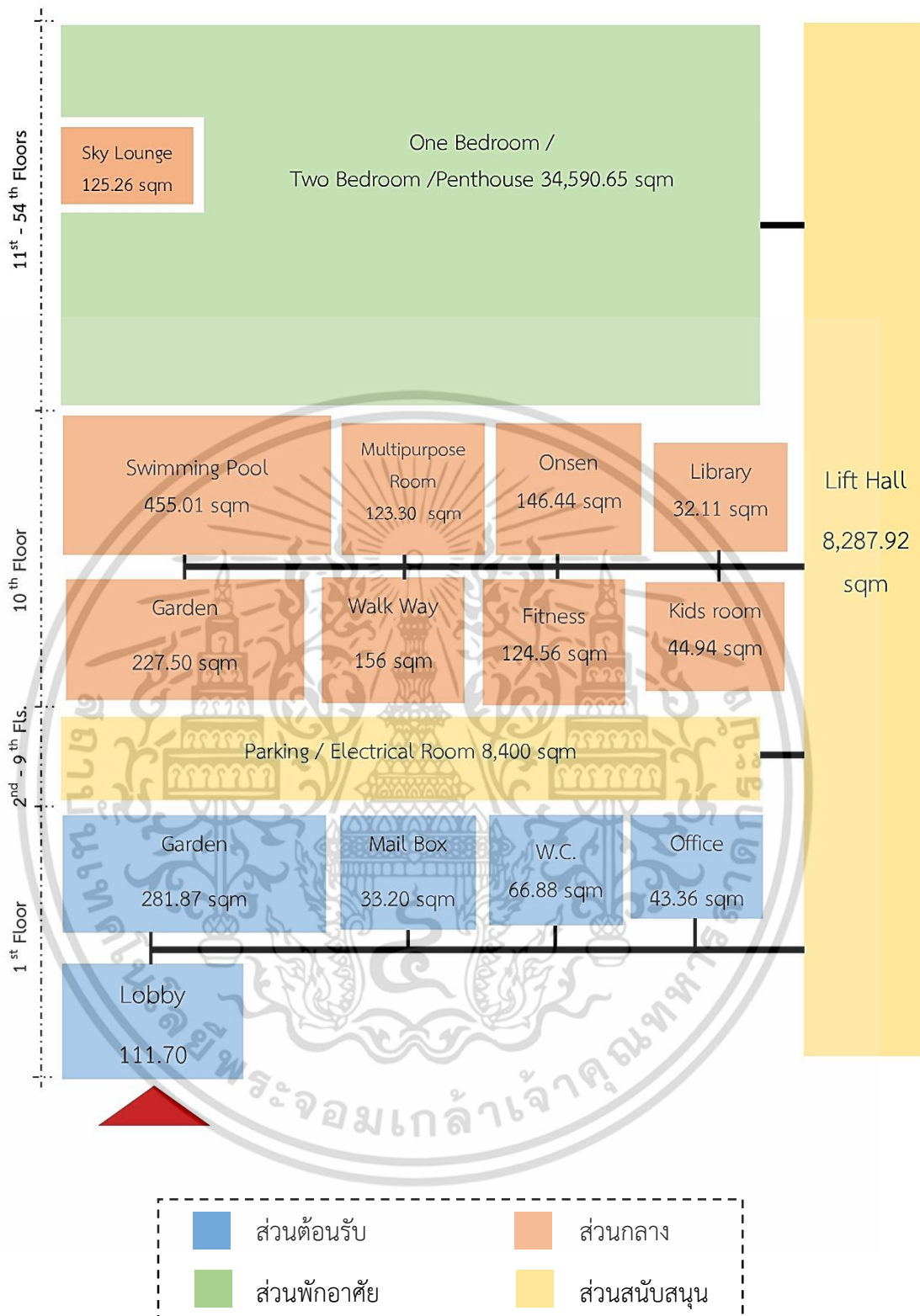
รายละเอียดการออกแบบ					
การจัดหมวดหมู่ของหน่วยงาน	การใช้งานย่อย	รายละเอียดของกิจกรรม	ขนาดของพื้นที่ (ตร.ม.)	ลักษณะความสัมพันธ์ของพื้นที่กิจกรรม	เครื่องเรือนและอุปกรณ์การใช้งานต่างๆ
ส่วนต้อนรับ	โถง	- ให้ลูกบ้านและแขกของลูกบ้านมาพักคอย	249.04	- เป็นพื้นที่เชื่อมต่อระหว่างภายในและภายนอกอาคาร - มองเห็นสวน	- ชุดโซฟานั่งแบบเลานจ์ 4 ชุดใหญ่ - ระแนงกัน และกระจกสีชาเข้ม
	แผนกต้อนรับ	- ติดต่อโครงการ	10.80	- อยู่ภายในโถงมองเห็นได้จากทางเข้าหลัก	- เคาเตอร์ต้อนรับและโคมไฟระย้า
	ตู้จดหมาย	- ฝากจดหมาย / บิล / เอกสารแก่ลูกค้า	18.00	- ใกล้เคียงโถงตรงข้ามกับแผนกต้อนรับ	- ม้านั่งยาวตรงกลางล้อมรอบตู้จดหมาย
	สำนักนิติบุคคล	- ติดต่ออำนวยความสะดวกเรื่อง การเข้าพักอาศัย	39.81	- ใกล้เคียงกับแผนกต้อนรับและห้องควบคุม	- โต๊ะ เก้าอี้ทำงาน
	ห้องน้ำ	- ทำธุระส่วนตัว	19.50	- เห็นได้ชัดจากทางเข้าหลัก	- อ่างล้างมือ ส้วมและโถปัสสาวะ
ส่วนสนับสนุน	ที่จอดรถ	- จอดรถลูกบ้านและส่วนสนับสนุน	1,692.00	- อยู่ใกล้กับโถงต้อนรับ และจุด drop off - สามารถเดินไปยังโถงลิฟต์สะดวก	-
	โถงลิฟต์	- รอลิฟต์ - อ่านเอกสารประชาสัมพันธ์	2,992.00	- เชื่อมต่อไปยังส่วนต่างๆ เช่น ห้องพัก, พื้นที่ส่วนกลาง	- มี art work เป็นจุดรับสายตาที่ผนัง
	ห้องเครื่อง	- ดูแลรักษาและซ่อมแซมเครื่องจักร	506.74	- อยู่รวมกันกับชั้นจอดรถ - อยู่ชั้นบนหรือดาดฟ้าของอาคาร	-
	บันไดหนีไฟ	- ใช้น้ำเกิดเหตุอัคคีภัย	275.20	- อยู่กลางฝั่งของทุกชั้น ทุกส่วนสามารถเข้าใช้ได้ตลอดเวลาเมื่ออุบัติเหตุ	- ประตูด้านหนีไฟและป้ายทางหนีไฟที่ชัดเจน
	ห้องน้ำชั้นจอดรถ	- ทำธุระส่วนตัว	100.80	- มีอยู่ทุกชั้นจอดรถ ชั้นละ 4 ห้อง	- อ่างล้างมือ ส้วมและโถปัสสาวะแยกหญิงและชาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.15 (ต่อ)

รายละเอียดการออกแบบ					
การจัดหมวดหมู่ของหน่วยงาน	การใช้งานย่อย	รายละเอียดของกิจกรรม	ขนาดของพื้นที่ (ตร.ม.)	ลักษณะความสัมพันธ์ของพื้นที่กิจกรรม	เครื่องเรือนและอุปกรณ์การใช้งานต่างๆ
ส่วนกลาง	สระว่ายน้ำ	- ว่ายน้ำ - แชน่อนวดตัว	157.00	- มีสวนล้อมรอบและสามารถเดินไปยังห้องน้ำภายในอาคารได้	- เติงพับนั่งเล่นข้างสระว่ายน้ำ
	ห้องออกกำลังกาย	- ออกกำลังกาย	74.00	- กระจกรอบด้านมองเห็นภายนอก - ด้านล่างเป็นสระว่ายน้ำ	- อุปกรณ์ออกกำลังกาย เวทและคาร์ดิโอ
	สวน	- นั่งเล่นพูดคุย	154.30	- แทรกอยู่ในหลายส่วนเพื่อรับสายตาสาวความผ่อนคลาย	- พันธุ์ไม้ ไฟส่องสว่าง
	ห้องแต่งตัว	- เปลี่ยนชุด - อาบน้ำ ล้างตัว - อบชาวน้ำ - ทำธุระส่วนตัว	74.00	- อยู่ติดกับส่วนสระว่ายน้ำ	- อ่างล้างมือ ส้วมและโถปัสสาวะฝักบัวอาบน้ำ - ห้องอบชาวน้ำ - ตู้สำหรับเก็บของ
	ห้องธุรกิจ	- อ่านหนังสือ - พบปะพูดคุย - นั่งดื่ม	74.00	- ใกล้กับบ่อแช่น้ำและมีสวนล้อมรอบ	- โต๊ะยาว พร้อมเก้าอี้ 8 ที่นั่ง - โต๊ะ เก้าอี้อาร์มแชร์ 2 ชุด 8 ตัว - ชุดโซฟา, อาร์มแชร์ และโต๊ะกลาง 2 ชุด
	ฝักบัวอาบน้ำ กลางแจ้ง และบ่อแช่น้ำ	- ล้างตัว - แชน่อนวดตัว - แช่น้ำร้อน	10.00	- มีสวนล้อมรอบและสามารถเดินไปยังห้องน้ำภายในได้	-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.26 แผนผังการจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย (Zoning Diagram) โครงการ Menam Residences เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อที่มา : ผู้วิจัยนั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.16 แสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย โครงการ Menam Residences

หน่วยงานหลัก (Area)	เนื้อที่ใช้งาน หรือหน้าที่ใช้สอย (Space or Function or Activity)	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละ (%)
ส่วนต้อนรับ	โถง	111.70	1.14
	สวน	281.87	
	ตู้จดหมาย	33.20	
	สำนักนิติบุคคล	43.36	
	ห้องน้ำ	66.88	
	รวม	537.01	
ส่วนสนับสนุน	ที่จอดรถ	2,424.00	28.24
	โถงลิฟต์	8,287.92	
	ห้องเครื่อง (ห้องไฟฟ้า/ห้องปั๊มน้ำ / ถังเก็บน้ำ/ที่วางแอร์)	893.25	
	บันไดหนีไฟ	1,738.8	
	รวม	13,343.97	
ส่วนกลาง	สระว่ายน้ำ	455.01	3.67
	ห้องออกกำลังกาย	124.56	
	สวน	227.50	
	ออนเซ็น	146.44	
	ห้องเด็กเล่น	44.94	
	ห้องสมุด	32.11	
	ห้องอเนกประสงค์	123.30	
	ทางเดินริมสระน้ำ	455.01	
	รวม	1,734.13	
ส่วนพักอาศัย	1 ห้องนอน / 2 ห้องนอน / เพนต์เฮ้าส์	26,765	56.64
	รวม	26,765	
ส่วนอื่นๆ	ทางเดินรถยนต์ / ทางเดินภายในอาคาร / พื้นที่เปิดโล่ง / พื้นที่โครงสร้างอาคาร	4,869.89	10.31
	รวม	4,869.89	
รวมทั้งโครงการ		47,250.00	100

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.17 Design Criteria Matrix โครงการ Menam Residences

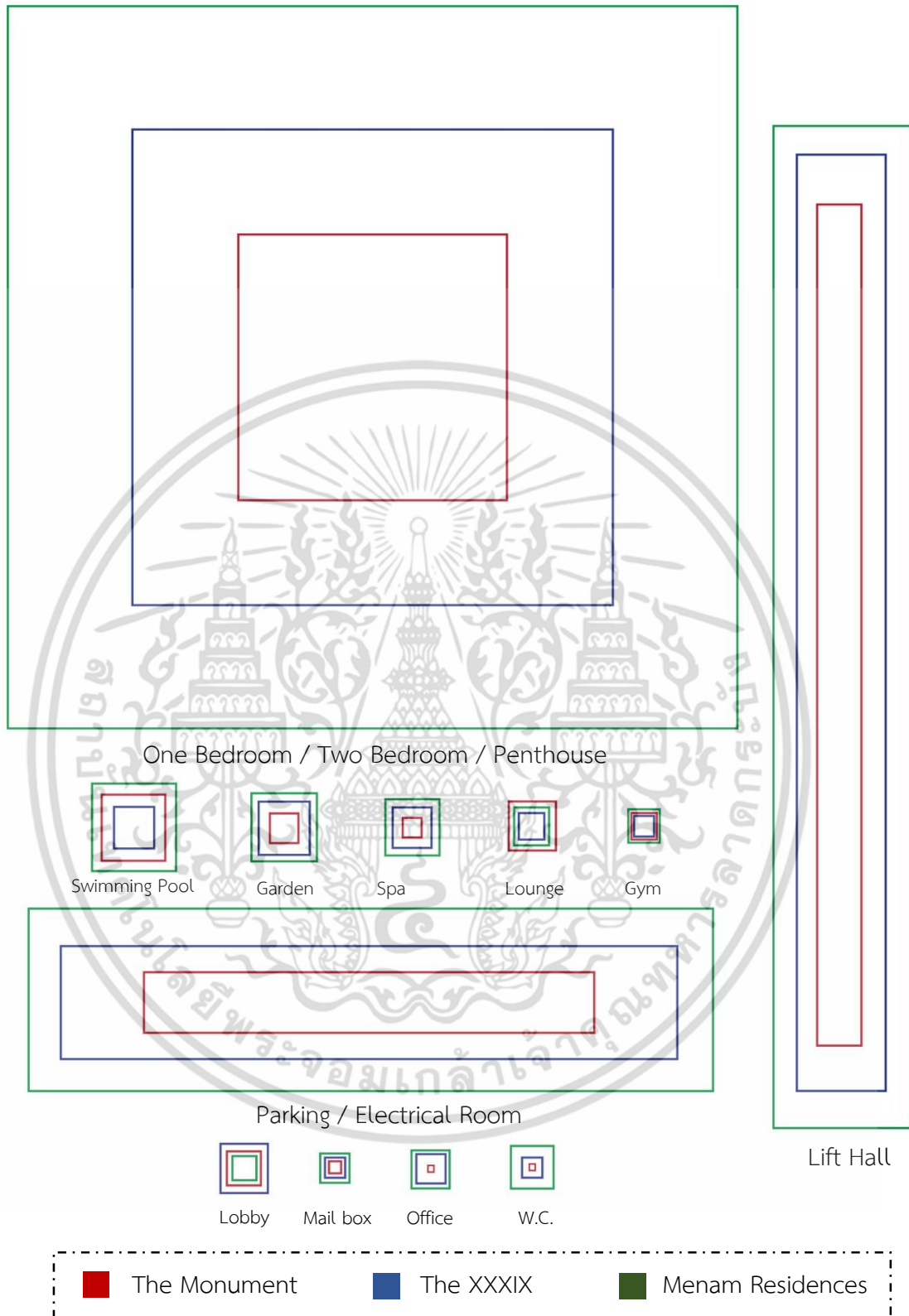
รายละเอียดการออกแบบ					
การจัดหมวดหมู่ของหน่วยงาน	การใช้งานย่อย	รายละเอียดของกิจกรรม	ขนาดของพื้นที่ (ตร.ม.)	ลักษณะความสัมพันธ์ของพื้นที่กิจกรรม	เครื่องเรือนและอุปกรณ์การใช้งานต่างๆ
ส่วนต้อนรับ	โถง	- ให้อุปกรณ์และแขกของลูกบ้านมาพักคอย	111.70	- เป็นพื้นที่เชื่อมต่อระหว่างภายในและภายนอกอาคารมองเห็นสวน	- ชุดโซฟานั่งแบบเลานจ์ 5 ชุดใหญ่ - แบ่งส่วน indoor และ outdoor
	สวน	- นั่งเล่นพักผ่อน	281.87	- แทรกอยู่ในหลายส่วนเพื่อรับสายตาสวยงามผ่อนคลาย	- พันธุ์ไม้ ไฟส่องสว่าง
	ตู้จดหมาย	- ฝากจดหมาย / บิล / เอกสารแก่ลูกค้า	33.20	- ใกล้กับลิฟต์	- ม้านั่งยาวตรงกลางล้อมรอบตู้จดหมาย
	สำนักนิติบุคคล	- ติดต่ออำนวยความสะดวกการเข้าพักอาศัย	43.36	- ใกล้กับแผนต้อนรับและห้องควบคุม	- โต๊ะ เก้าอี้ทำงาน
	ห้องน้ำ	- ทำธุระส่วนตัว	66.88	- เห็นได้ชัดจากทางเข้าหลัก	- อ่างล้างมือ ส้วม และโถปัสสาวะ
ส่วนสนับสนุน	ที่จอดรถ	- จอดรถลูกบ้านและส่วนสนับสนุน	2,424.00	- อยู่ใกล้กับโถงต้อนรับ และจุด drop off - สามารถเดินไปยังโถงลิฟต์สะดวก	-
	โถงลิฟต์	- รอลิฟต์ - อ่านเอกสารประชาสัมพันธ์	8,287.92	- เชื่อมต่อไปยังส่วนต่างๆ เช่น ห้องพัก พื้นที่ส่วนกลาง	- มี art work เป็นจุดรับสายตาที่ผนัง
	ห้องเครื่อง	- ดูแลรักษาและซ่อมแซมเครื่องจักร	893.25	- อยู่รวมกันกับชั้นจอดรถ - อยู่ชั้นบนหรือตาดฟ้าของอาคาร	-
	บันไดหนีไฟ	- ใช้น้ำเกิดเหตุอัคคีภัย	1,738.8	- อยู่กลางฝั่งของทุกชั้น ทุกส่วนสามารถเข้าใช้ได้ตลอดเวลาเมื่ออุบัติเหตุ	- ประตูทางหนีไฟและป้ายทางหนีไฟที่ชัดเจน
ส่วนกลาง	สระว่ายน้ำ	- ว่ายน้ำ - แชน่อนวดตัว	455.01	- สระไหลต่อเนื่องไปทั้งชั้น - มีสวนล้อมรอบ	- เตียงพับนั่งเล่นข้างสระว่ายน้ำ
	ห้องออกกำลังกาย	- ออกกำลังกาย	124.56	- กระจกรอบด้านมองเห็นสระว่ายน้ำภายนอก	- อุปกรณ์ออกกำลังกาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.17 (ต่อ)

รายละเอียดการออกแบบ					
การจัดหมวดหมู่ของหน่วยงาน	การใช้งานย่อย	รายละเอียดของกิจกรรม	ขนาดของพื้นที่ (ตร.ม.)	ลักษณะความสัมพันธ์ของพื้นที่กิจกรรม	เครื่องเรือนและอุปกรณ์การใช้งานต่างๆ
	สวน	- นั่งเล่นพุดคุย	227.50	- แทรกอยู่ในหลายๆส่วนเพื่อรับสายตา	- พื้นหญ้า ไฟส่องสว่าง
	ออนเซ็น	- เปลี่ยนชุด - อาบน้ำ ล้างตัว - อบชามาน้ำ - ทำธุระส่วนตัว	146.44	- อยู่ติดกับสวน สระว่ายน้ำ	- อ่างล้างมือ ส้วม และโถปัสสาวะ ฝักบัวอาบน้ำ - ห้องอบชามาน้ำ - ตู้สำหรับเก็บของ
	ห้องเด็กเล่น	- อ่านหนังสือ - พบปะพุดคุย - เล่นเครื่องเล่น	44.94	- ใกล้กับห้องสมุด สามารถมองเห็นสวน และสระว่ายน้ำ	- โต๊ะเก้าอี้เด็ก - ตู้เก็บของเล่น
	ห้องสมุด	- อ่านหนังสือ - พบปะพุดคุย	32.11	- ใกล้กับห้องเด็กเล่น	- โต๊ะ เก้าอี้ 4 ชุด
	ห้องอเนกประสงค์	- จัดงานสังสรรค์ - ประชุม	123.30	- ใกล้กับห้องสมุด มีห้องน้ำสำหรับคนพิการ	- สามารถปรับเปลี่ยนได้ง่ายตามผู้ใช้งาน
	ทางเดินริมสระน้ำ	- เดินรอบพื้นที่ส่วนกลาง	455.01	- ทางเดินรอบสระว่ายน้ำ	-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.28 เปรียบเทียบการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยของโครงการกรณีศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อที่มา: ผู้วิจัยนั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากภาพที่ 5.28 แสดงถึงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยของ แต่ละโครงการกรณีศึกษา สามารถวิเคราะห์ได้ว่าโครงการ โครงการ Menam Residences เป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตมากที่สุด รองลงมาคือโครงการ XXXIX และ โครงการ The Monument มีการแบ่งสัดส่วนที่สัมพันธ์กับจำนวนยูนิตของโครงการ ได้แก่ส่วนพักอาศัย และส่วนสนับสนุน ที่ยังมีจำนวนยูนิตมาก ส่วนเหล่านี้ก็จะเพิ่มตามไปด้วย แต่ส่วนกลาง และส่วนต้อนรับ เมื่อเปรียบเทียบกับแล้วมีบางส่วนของโครงการ Menam Residences ซึ่งยูนิตมากที่สุด แต่พื้นที่กลับน้อยกว่าโครงการอื่น เช่น Lounge ในส่วนกลางที่โครงการ The Monument มียูนิตน้อยที่สุด แต่กลับให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนนี้มากกว่าสองโครงการที่เหลือ หรือส่วน Lobby ในส่วนต้อนรับ ที่โครงการ The XXXIX แบ่งสัดส่วนพื้นที่ส่วนนี้มากกว่า โครงการ Menam Residences ที่จำนวนยูนิตมากที่สุด

5.3 การจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด ขนาด 1 ห้องนอน

จากการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง รูปแบบสถาปัตยกรรม และรูปแบบโครงการแล้ว การนำผังห้องชุดพักอาศัย ภายในโครงการมาวิเคราะห์ เพื่อหาข้อสรุปในการจัดพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย โดยการวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยและกิจกรรมภายในห้องชุด โดยแสดงผลในรูปแบบแผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) และแผนผังการจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย (Zoning Diagram) เพื่อวิเคราะห์การแบ่งและจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด โดยแสดงผลในรูปแบบของแผนภูมิวงกลม และเปอร์เซ็นต์ร้อยละ เพื่อนำค่าเฉลี่ยรวมในการจัดพื้นที่ มาเปรียบเทียบกับมาตรฐานของพื้นที่ใช้สอย และโครงการของการเคหะ ที่มีระดับราคาที่ต่ำกว่า เพื่อให้เห็นถึงการให้ความสำคัญในจัดพื้นที่ของห้องชุด ระดับราคาสูงที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น โดยทำการเลือกห้องชุดขนาด 1 ห้องนอน ที่มีจำนวนยูนิตมากที่สุด ของแต่ละโครงการ และมีขนาดยูนิตที่ใกล้เคียงกัน มาทำการวิเคราะห์ ได้แก่

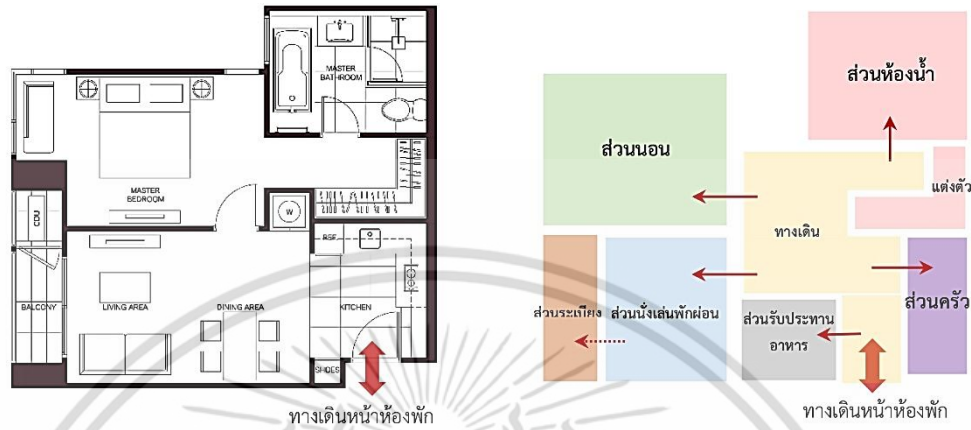
โครงการ The Monument แบบห้อง Type 1C ขนาด 51.75 ตร.ม.

โครงการ The XXXIX แบบห้อง Type 1D ขนาด 50.00 ตร.ม.

โครงการ Menam Residences แบบห้อง Type A4-1 ขนาด 50.00 ตร.ม.

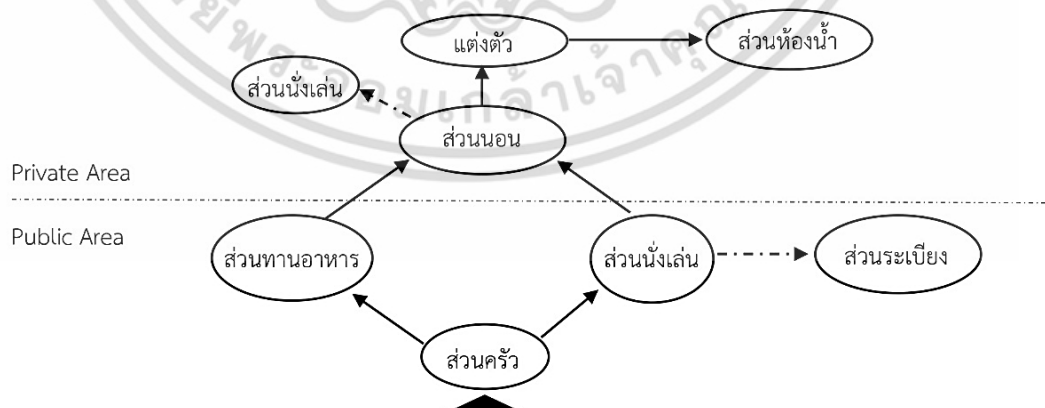
5.3.1 หน้าที่ใช้สอยและกิจกรรมภายในห้องชุด

โครงการ The Monument



ภาพที่ 5.29 แผนผังการจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย (Zoning Diagram) ห้องชุดโครงการ The Monument
ที่มา : ผู้วิจัย

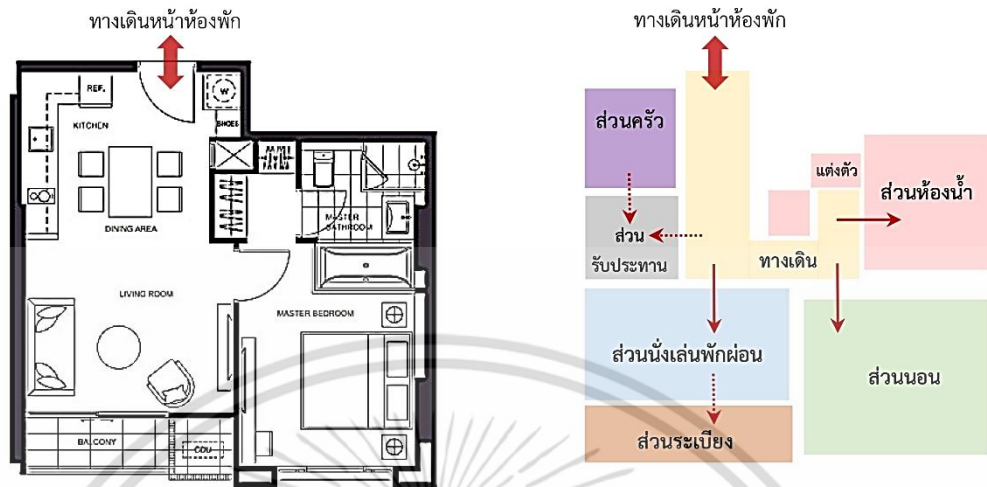
โครงการ The Monument สยามเป้า แบบห้อง Type 1C ขนาด 51.75 ตร.ม. มีการแบ่งพื้นที่โดยจากทางเดินหน้าห้องพัก เข้าสู่ทางสัญจรภายในห้อง ส่วนแรกทีพบคือส่วนครัวสำหรับเก็บวัตถุดิบทำอาหาร และถ้าปรุงอาหารเสร็จแล้วสามารถเสิร์ฟได้ทันทีในส่วนรับประทานอาหารที่อยู่ใกล้ๆ ต่อมาเป็นส่วนนั่งเล่นพักผ่อน สามารถมองวิวต่อไปยังระเบียงที่อยู่ด้านข้างได้ด้วย และจากทางสัญจรภายในห้องน้ำไปสู่ส่วนนอนที่อยู่ภายในมีม้านั่งยาว ที่อยู่ติดหน้าต่างสำหรับนั่งพักผ่อนอย่างส่วนตัว จากส่วนห้องนอน สามารถต่อไปยังส่วนแต่งตัว และห้องน้ำ ที่แบ่งส่วนออกมาเป็นอ่างล้างหน้า ส้วม อ่างอาบน้ำ และห้องอาบน้ำ อย่างครบครัน



ภาพที่ 5.30 แผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) ห้องชุดโครงการ The Monument

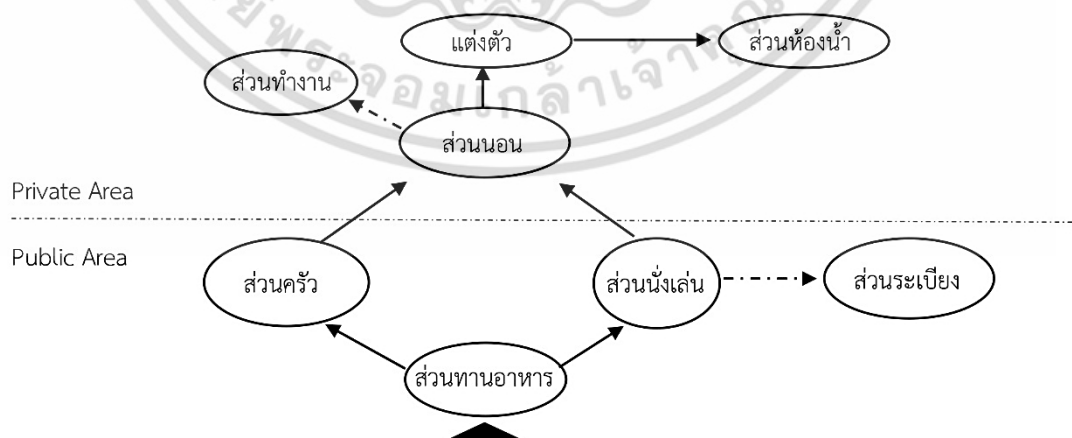
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการ The XXXIX



ภาพที่ 5.31 แผนผังการจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย (Zoning Diagram) ห้องชุดโครงการ The XXXIX
ที่มา : ผู้วิจัย

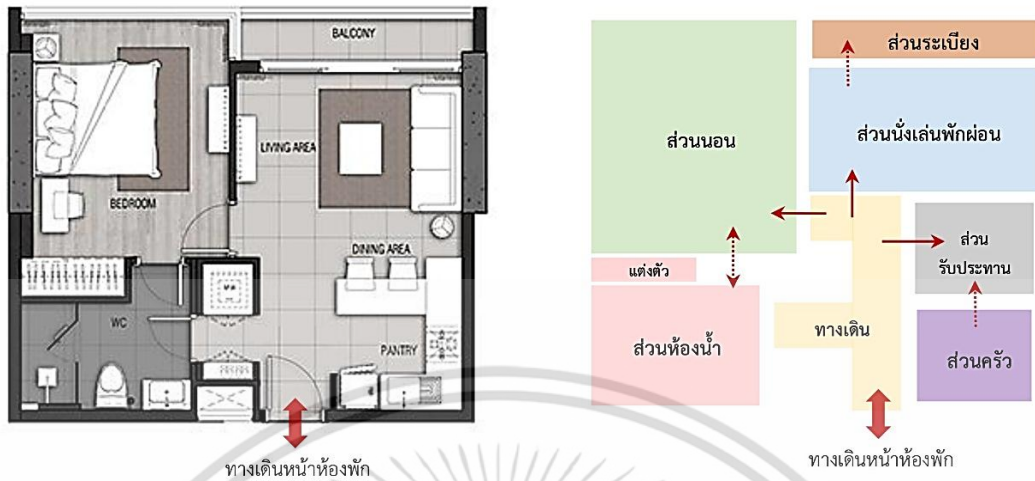
โครงการ The XXXIX แบบห้อง Type 1D ขนาด 50.00 ตร.ม. มีการแบ่งพื้นที่โดยจากทางเดินหน้าห้องพัก เข้าสู่ทางสัญจรภายในห้อง ส่วนแรกที่พบคือส่วนรับประทานอาหาร และส่วนครัวที่อยู่ใกล้เคียง ซึ่งสะดวกต่อการเก็บวัตถุดิบปรุงอาหาร และรับประทานอาหาร ต่อจากส่วนรับประทานอาหารคือส่วนนั่งเล่นพักผ่อน ที่สามารถรับวิวจากระเบียงได้ และจากทางสัญจรภายในห้องมีประตูนำไปสู่ส่วนนอนภายในมีสวนทำงานอยู่ติดหน้าต่างอย่างเป็นส่วนตัว จากส่วนนอน ต่อไปยังส่วนแต่งตัว และห้องน้ำ ที่แบ่งส่วนออกมาเป็นอ่างล้างหน้า ส้วม ห้องอาบน้ำ และอ่างอาบน้ำ โดยผนังกันเป็นกระจกใสสามารถมองผ่านทะลุไปยังส่วนนอนได้



ภาพที่ 5.32 แผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) ห้องชุดโครงการ The XXXIX

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

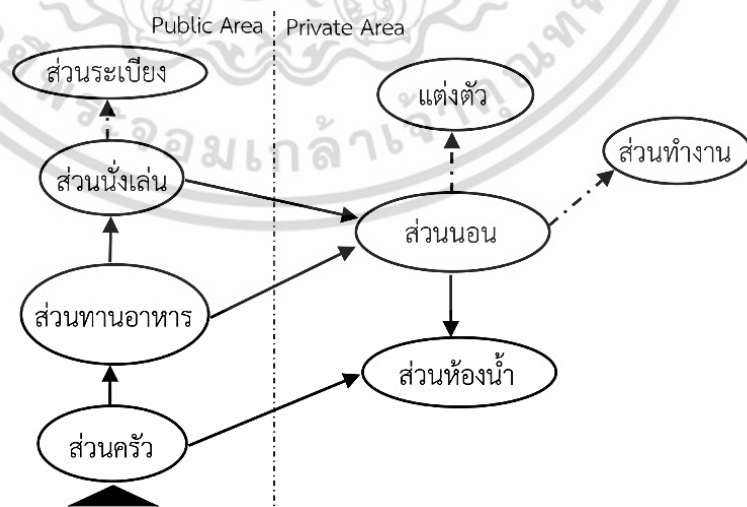
โครงการ Menam Residences



ภาพที่ 5.33 แผนผังการจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย ห้องชุดโครงการ Menam Residences

ที่มา : ผู้วิจัย

โครงการ Menam Residences แบบห้อง Type A4-1 ขนาด 50.00 ตร.ม. มีการแบ่งพื้นที่โดยจากทางเดินหน้าห้องพัก เข้าสู่ทางสัญจรภายในห้อง ส่วนแรกที่พบคือส่วนครัว สำหรับเก็บวัตถุดิบเมื่อปรุงอาหาร สามารถเสิร์ฟได้ทันที ในส่วนรับประทานอาหารที่อยู่ใกล้ๆ ต่อมาเป็นส่วนนั่งเล่นพักผ่อน ที่ต่อไปยังระเบียงที่อยู่ด้านข้างสามารถมองวิวแม่น้ำได้ จากทางสัญจรภายในห้องนำไปสู่ส่วนนอน แบ่งเป็นส่วนโต๊ะทำงานเล็กๆ และตู้เสื้อผ้า จากส่วนนอนสามารถต่อไปยังส่วนห้องน้ำ โดยประตูทางเข้ามี 2 บาน เข้าได้อีกทางจากทางเข้าหน้าห้องพัก ภายในห้องน้ำนั้นจะแบ่งเป็นส่วนอ่างล้างหน้า ส้วม และห้องอาบน้ำ ตามลำดับ



ภาพที่ 5.34 แผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) ห้องชุดโครงการ Menam Residences

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อที่มา : ผู้วิจัยนั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

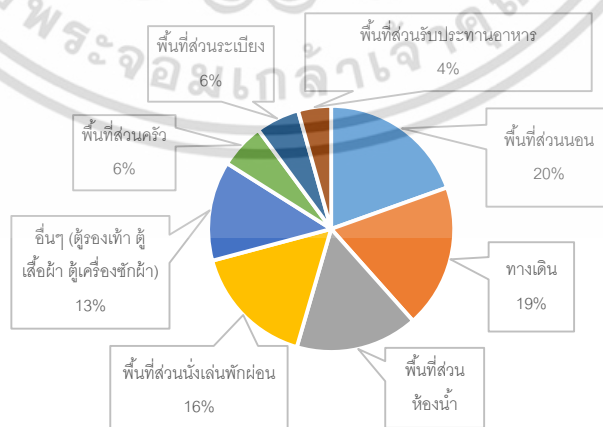
5.3.2 การแบ่งและจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด

จากการศึกษา ห้องชุดแบบ 1 Bedroom Type 1C โครงการ The Monument พบว่ามีขนาดพื้นที่ 51.75 ตร.ม. แต่ละห้องมีความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดาน 2.90 เมตร ภายในห้องพักแบ่งพื้นที่สำหรับการใช้งานหลักออกเป็นทั้งสิ้น 7 ส่วนได้ดังตาราง

ตารางที่ 5.18 แสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดโครงการ The Monument

พื้นที่ใช้สอย	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละ
1.พื้นที่ส่วนเอนกประสงค์ แบ่งออกเป็น		
พื้นที่ส่วนนั่งเล่นพักผ่อน	8.54	16.51
พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร	2.24	4.32
2.พื้นที่ส่วนนอน	10.06	19.43
3.พื้นที่ส่วนห้องน้ำ	8.41	16.25
4.พื้นที่ส่วนครัว	3.06	5.91
5.พื้นที่ส่วนระเบียง	2.97	5.73
6.ทางเดิน	9.72	18.78
7.อื่นๆ (ตู้รองเท้า ตู้เสื้อผ้า เครื่องซักผ้า)	6.75	13.04
รวม	51.75	100.00

เมื่อนำการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยโครงการ The Monument มาเรียงลำดับจะพบว่าทางโครงการได้ให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนนอนมากที่สุด และพื้นที่ทางเดินหลักที่กว้างขวาง พื้นที่ส่วนห้องน้ำและเอนกประสงค์ ในส่วนนั่งเล่นพักผ่อนกลับแบ่งให้พื้นที่เท่าๆกัน รองลงมาคือพื้นที่ส่วนอื่นๆ (ตู้รองเท้า ตู้เสื้อผ้า ตู้เครื่องซักผ้า) พื้นที่ส่วนครัว พื้นที่ส่วนระเบียง และพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร ซึ่งสามารถนำมาจัดทำแผนภูมิแสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยได้ดังนี้



ภาพที่ 5.35 แผนภูมิการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดโครงการ The Monument

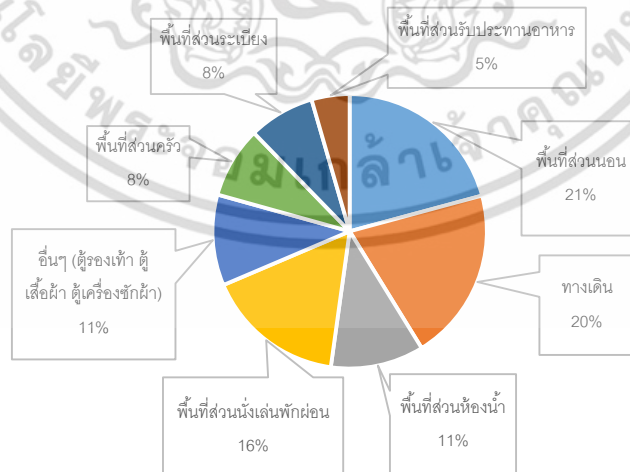
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อที่มา : ผู้วิจัยนั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการศึกษา ห้องชุดแบบ 1 Bedroom Type 1D โครงการ The XXXIX พบว่ามีขนาดพื้นที่ 50.00 ตร.ม. แต่ละห้องมีความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดาน 2.90 เมตร ภายในห้องพักแบ่งพื้นที่สำหรับการใช้งานหลักออกเป็นทั้งสิ้น 7 ส่วน ได้แก่

ตารางที่ 5.19 แสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดโครงการ The XXXIX

พื้นที่ใช้สอย	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละ
1.พื้นที่ส่วนเอนกประสงค์ แบ่งออกเป็น		
พื้นที่ส่วนนั่งเล่นพักผ่อน	8.20	16.40
พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร	2.24	4.48
2.พื้นที่ส่วนนอน	10.40	20.80
3.พื้นที่ส่วนห้องน้ำ	5.50	11.00
4.พื้นที่ส่วนครัว	4.20	8.40
5.พื้นที่ส่วนระเบียง	3.90	7.80
6.ทางเดิน	10.20	20.40
7.อื่นๆ (ตู้รองเท้า ตู้เสื้อผ้า เครื่องซักผ้า)	5.36	10.72
รวม	50.00	100.00

เมื่อนำการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยโครงการ The XXXIX มาเรียงลำดับจะพบว่าทางโครงการได้ให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนนอนมากที่สุด และพื้นที่ทางเดินหลักที่กว้างขวาง รองลงมาคือแบ่งพื้นที่ส่วนเอนกประสงค์ ในส่วนนั่งเล่นพักผ่อน ต่อมาคือพื้นที่ส่วนห้องน้ำ พื้นที่ส่วนอื่นๆ (ตู้รองเท้า ตู้เสื้อผ้า ตู้เครื่องซักผ้า) และพื้นที่ส่วนครัว ส่วนระเบียง และพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร ตามลำดับ ซึ่งสามารถนำมาจัดทำแผนภูมิแสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยได้ดังนี้



ภาพที่ 5.36 แผนภูมิการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดโครงการ The XXXIX

ที่มา : ผู้วิจัย

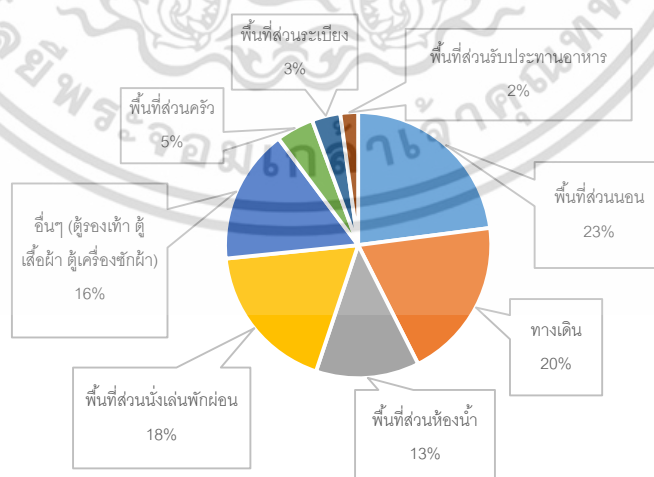
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการศึกษา ห้องชุดแบบ 1 Bedroom Type A4-1 โครงการ Menam Residences พบว่ามีขนาดพื้นที่ 50.00 ตร.ม. แต่ละห้องมีความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดาน 2.70 เมตร ภายในห้องพัก แบ่งพื้นที่สำหรับการใช้งานหลักออกเป็นทั้งสิ้น 7 ส่วน ได้แก่

ตารางที่ 5.20 แสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดโครงการ Menam Residences

พื้นที่ใช้สอย	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละ
1.พื้นที่ส่วนเอนกประสงค์ แบ่งออกเป็น		
พื้นที่ส่วนนั่งเล่นพักผ่อน	8.28	16.56
พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร	1.95	3.90
2.พื้นที่ส่วนนอน	10.42	20.84
3.พื้นที่ส่วนห้องน้ำ	5.70	11.40
4.พื้นที่ส่วนครัว	4.16	8.32
5.พื้นที่ส่วนระเบียง	3.15	6.30
6.ทางเดิน	8.90	17.80
7.อื่นๆ (ตู้รองเท้า ตู้เสื้อผ้า เครื่องซักผ้า)	7.44	14.88
รวม	50.00	100.00

เมื่อนำการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยโครงการ Menam Residences มาเรียงลำดับจะพบว่าทางโครงการได้ให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนนอนมากที่สุด และพื้นที่ทางเดินหลักที่กว้างขวาง รองลงมาคือแบ่งพื้นที่ส่วนเอนกประสงค์ ในส่วนนั่งเล่นพักผ่อน ต่อมาคือพื้นที่ส่วนอื่นๆ (ตู้รองเท้า ตู้เสื้อผ้า ตู้เครื่องซักผ้า) พื้นที่ส่วนห้องน้ำ พื้นที่ส่วนครัว ส่วนระเบียง และพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร ตามลำดับ ซึ่งสามารถนำมาจัดทำแผนภูมิแสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยได้ดังนี้



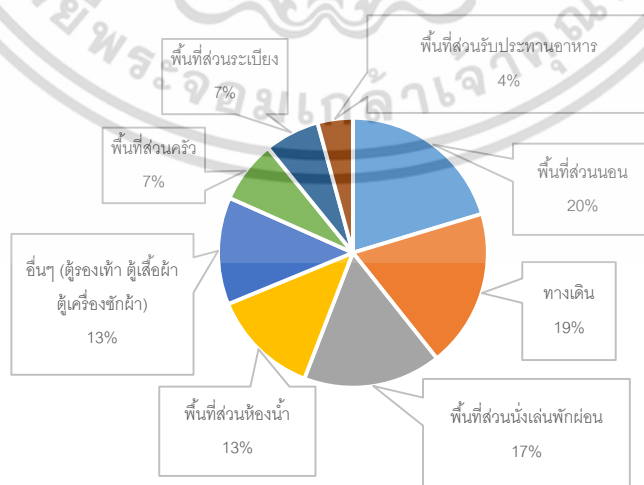
ภาพที่ 5.37 แผนภูมิการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยโครงการ Menam Residences

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ผู้วิจัยนี้ ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมื่อนำข้อมูลการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย ของการจัดพื้นที่ห้องชุดขนาด 1 ห้องนอน ขนาด 50 ตารางเมตร มาเรียงลำดับการแบ่งสัดส่วนจากมากไปหาน้อยเปรียบเทียบกันทั้งสามโครงการจะพบว่า 3 พื้นที่อันดับแรกที่แบ่งพื้นที่มากที่สุด ได้แก่ พื้นที่ส่วนนอน ทางเดิน และพื้นที่ส่วนนั่งเล่นพักผ่อน เพราะต้องการให้ผู้อยู่อาศัยมีพื้นที่หลักเป็นส่วนที่สามารถพักผ่อนให้มากที่สุด และมีทางเดินกว้างขวางให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความรู้สึกไม่อึดอัดเมื่อสัญจรภายในห้องพัก ต่อมาพื้นที่ส่วนห้องน้ำ และพื้นที่ส่วนอื่นๆ (ตู้รองเท้า ตู้เสื้อผ้า ตู้เครื่องซักผ้า) ถือว่าเป็นพื้นที่เสริมที่จำเป็นต่อการใช้ชีวิตประจำวันของผู้อยู่อาศัย ส่วน 3 อันดับสุดท้ายที่มีการแบ่งพื้นที่น้อยที่สุดจากมากไปหาน้อย ได้แก่ พื้นที่ส่วนครัว พื้นที่ส่วนระเบียง และพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร ซึ่งถ้ากล่าวโดยรวมแล้ว พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร ที่อยู่ร่วมกับพื้นที่ส่วนนั่งเล่นพักผ่อนว่าเป็นพื้นที่เอนกประสงค์แล้ว จะมีสัดส่วนการแบ่งพื้นที่ใกล้เคียงกับพื้นที่ส่วนนอน

ตารางที่ 5.21 แสดงค่าเฉลี่ยการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุด

โครงการ	ขนาดห้อง / ตร.ม.	การแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย / ตร.ม.							
		ส่วนนั่งเล่นพักผ่อน	ส่วนรับประทานอาหาร	ส่วนนอน	ส่วนห้องน้ำ	ส่วนครัว	ส่วนระเบียง	ทางเดิน	อื่นๆ
The Monument	51.75	8.54	2.24	10.06	8.41	3.06	2.97	9.72	6.75
The XXXIX	50.00	8.20	2.24	10.40	5.50	4.20	3.90	10.20	5.36
Menam Residences	50.00	8.28	1.95	10.42	5.70	4.16	3.15	8.90	7.44
ค่าเฉลี่ย	50.00	8.37	2.14	10.29	6.54	3.80	3.34	9.60	6.51
ร้อยละ	100.00	16.74	4.28	20.58	13.08	7.60	6.68	19.20	13.02



ภาพที่ 5.38 แผนภูมิค่าเฉลี่ยการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.3.3 เปรียบเทียบการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด

การเปรียบเทียบการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ที่ใช้กับมาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยต่างๆ

เมื่อนำขนาดการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยของทั้งสามโครงการ มาเปรียบเทียบกับมาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยต่างๆ แล้วพบว่า มีพื้นที่ ส่วนเอนกประสงค์ และพื้นที่ส่วนครัว ที่ยังมีค่าน้อยกว่าในหลายๆมาตรฐาน วิเคราะห์ได้จากปัจจุบันวิถีชีวิตแบบ City Condo ที่อยู่ในพื้นที่คับแคบ การต้องออกไปใช้ชีวิตที่สวนสาธารณะการถือว่าการใช้เวลาพักผ่อน นิยมรับประทานอาหารนอกบ้าน หรืออาหารสำเร็จรูปมากยิ่งขึ้น พื้นที่ครัวจึงมีไว้เพียงอุ่นอาหารเล็กน้อยเท่านั้น (ธงชัย บุศราพันธ์ ,2557) แต่พื้นที่ที่มีค่ามากกว่าค่ามาตรฐาน ได้แก่ ส่วนนอน ส่วนห้องน้ำ และส่วนระเบียง ซึ่งแสดงให้เห็นว่ากลุ่มของผู้ใช้งานต้องการพื้นที่ส่วนนอน ห้องน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าปกติ และระเบียงที่กว้างเพื่อที่สามารถรับทัศนียภาพจากภายนอกอาคารได้มากยิ่งขึ้น การเพิ่มพื้นที่ส่วนเอนกประสงค์ให้เท่ากับค่ามาตรฐานและการลดพื้นที่ในส่วนอื่นๆที่มีค่ามากกว่าค่ามาตรฐานก็เป็นสิ่งที่น่าสนใจว่าจะส่งผลต่อกลุ่มผู้ใช้งานอย่างไร

ตารางที่ 5.22 แสดงการเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยโครงการ The Monument

พื้นที่ใช้สอย	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	มาตรฐาน ก.	มาตรฐาน ข.	มาตรฐาน ค.
ส่วนเอนกประสงค์	10.78	≤ 7.22	≤ 3.03	≤ 0.42
ส่วนนอน	10.06	≥ 1.06	≥ 10.09	≥ 0.76
ส่วนห้องน้ำ	8.41	≥ 6.25	≥ 6.25	≥ 5.20
ส่วนครัว	3.06	≤ 1.26	≤ 1.02	≤ 2.34
ส่วนระเบียง	2.97	≥ 1.89	-	≥ 0.81

ตารางที่ 5.23 แสดงการเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยโครงการ The XXXIX

พื้นที่ใช้สอย	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	มาตรฐาน ก.	มาตรฐาน ข.	มาตรฐาน ค.
ส่วนเอนกประสงค์	10.44	≤ 7.56	≤ 3.37	≤ 0.76
ส่วนนอน	10.40	≥ 1.40	≥ 2.52	≥ 1.10
ส่วนห้องน้ำ	5.50	≥ 3.34	≥ 3.34	≥ 2.30
ส่วนครัว	4.20	≤ 0.12	≤ 0.12	≤ 1.20
ส่วนระเบียง	3.90	≥ 2.82	-	≥ 1.74

- หมายเหตุ : ≤ น้อยกว่าค่ามาตรฐาน / ≥ มากกว่าค่ามาตรฐาน
- : ก. มาตรฐานที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยประเภทอาคารชุดการเคหะแห่งชาติ
- : ข. กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุด (กรุงเทพฯ : สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป.)
- : ค. Office of Housing And Urban Development Washington,D.C.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.24 แสดงการเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยโครงการ Menam Residences

พื้นที่ใช้สอย	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	มาตรฐาน ก.	มาตรฐาน ข.	มาตรฐาน ค.
ส่วนเอนกประสงค์	10.23	≤ 7.77	≤ 3.58	≤ 0.97
ส่วนนอน	10.42	≥ 1.42	≥ 1.45	≥ 1.12
ส่วนห้องน้ำ	5.70	≥ 3.54	≥ 3.54	≥ 2.50
ส่วนครัว	4.16	≤ 0.16	≥ 0.08	≤ 1.24
ส่วนระเบียง	3.15	≥ 2.07	-	≥ 0.99

ตารางที่ 5.25 แสดงการเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยทั้ง 3 โครงการ

พื้นที่ใช้สอย	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	มาตรฐาน ก.	มาตรฐาน ข.	มาตรฐาน ค.
ส่วนเอนกประสงค์	10.51	≤ 7.49	≤ 3.30	≤ 0.69
ส่วนนอน	10.29	≥ 1.29	≥ 1.32	≥ 0.99
ส่วนห้องน้ำ	6.54	≥ 4.38	≥ 4.38	≥ 3.34
ส่วนครัว	3.80	≤ 0.52	≥ 0.28	≤ 1.60
ส่วนระเบียง	3.34	≥ 2.26	-	≥ 1.18

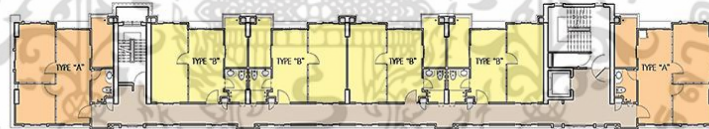
- หมายเหตุ : ≤ น้อยกว่าค่ามาตรฐาน / ≥ มากกว่าค่ามาตรฐาน
- : ก. มาตรฐานที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยประเภทอาคารชุดการเคหะแห่งชาติ
 - : ข. กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุด (กรุงเทพฯ : สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป.)
 - : ค. Office of Housing And Urban Development Washington,D.C.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

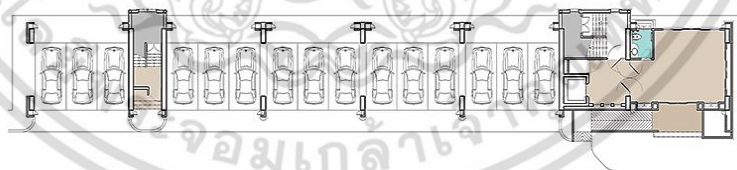
การเปรียบเทียบการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยกับแบบอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ วัตถุประสงค์เพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย พร้อมทั้งจัดให้มีระบบ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สิ่งอำนวยความสะดวก แก่ผู้อยู่อาศัย ทำนุบำรุง ปรับปรุง และพัฒนาผู้อยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นทั้งทางสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนที่ประสงค์จะมีเคหะของตนเอง หรือผู้ที่ประสงค์จะร่วมดำเนินกิจกรรมกับการเคหะแห่งชาติในการจัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ และประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้าง อาคารหรือจัดหาที่ดิน การปรับปรุง รื้อ หรือย้ายแหล่งเสื่อมโทรม เพื่อให้มีสภาพการอยู่อาศัย สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคมที่ดี โดยโครงการที่นำมาเป็นกรณีศึกษาเปรียบเทียบนั้น เป็นอาคารชุดโครงการแรกเริ่มของการเคหะ ที่เริ่มก่อสร้างให้เป็นลักษณะอาคารสูง ซึ่งมีการจัดพื้นที่ได้แก่ ส่วนต้อนรับ ส่วนพักอาศัย และส่วนสนับสนุน แต่ยังคงขาดส่วนกลาง เพราะโครงการระดับราคานี้ต้องการให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเป็นเจ้าของห้องชุดได้ พื้นที่ขายทั้งหมดจึงเน้นเป็นส่วนพักอาศัย โดยรายละเอียด ดังนี้

- ชื่อโครงการ : บ้านศรีนวมินทร์ 2
- ที่ตั้งโครงการ : ซ.นวมินทร์ 45 ถ.นวมินทร์ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กทม.
- ประเภท : อาคารชุด 7 ชั้น
- ราคาขาย : 45,267 - 47,248 บาท/ตร.ม.
- ขนาดยูนิต : 40 ตร.ม. และ 50.5 ตร.ม.



แปลนพื้นที่ 2 - 7

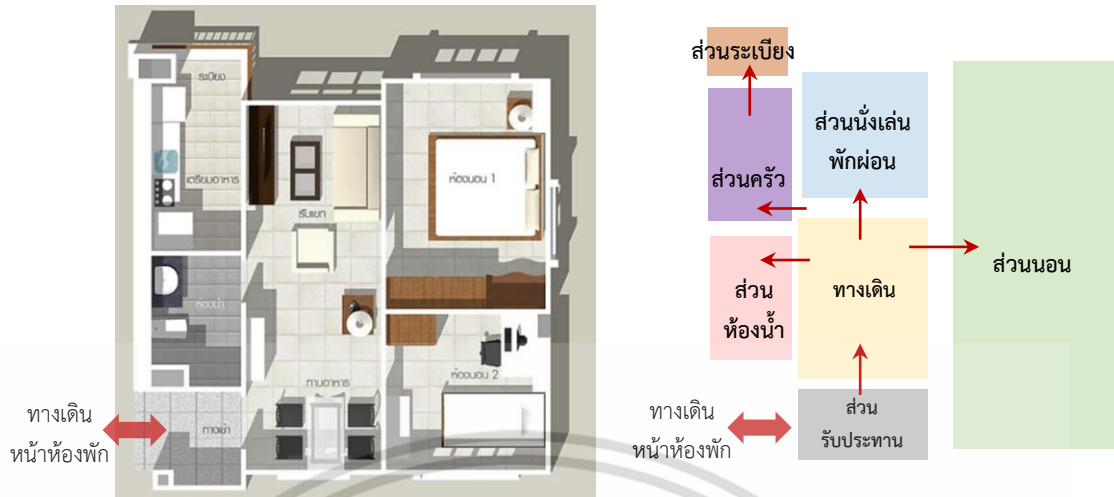


แปลนพื้นที่ 1



ภาพที่ 5.39 ภาพทัศนียภาพและแผนผังโครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานที่ : การเคหะแห่งชาติ อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 5.40 แผนผังการจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย (Zoning Diagram) ห้องชุดโครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2
ที่มา : การเคหะ แห่งชาติ

จากการวิเคราะห์การจัดกลุ่มพื้นที่ห้องชุดโครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2 มีการแบ่งพื้นที่จากทางเดินหน้าห้องพักพบส่วนรับประทานอาหารก่อน จึงจะเข้าทางเดินหลักภายในห้อง ลักษณะพื้นที่แบ่งเป็นสองฝั่ง ปลายสุดเป็นส่วนนั่งเล่นพักผ่อน มีประตู 4 บาน สองฝั่ง เชื่อมไปยังส่วนต่างๆ เช่น ส่วนห้องนอน ส่วนห้องน้ำ ส่วนครัว โดยปลายส่วนครัวจะเป็นส่วนระเบียง เมื่อนำผังของโครงการทั้งสามที่เป็นกรณีศึกษามาเปรียบเทียบกับโครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2 นี้ พบว่า รูปแบบของการแบ่งพื้นที่และทางสัญจร ค่อนข้างที่จะแตกต่างกัน ดังนี้

- จากทางเดินเข้าห้องพักเจอส่วนรับประทานอาหารก่อน แทนที่จะเป็นส่วนครัว การที่ส่วนครัวอยู่ด้านนอกติดกับส่วนระเบียง ข้อดีคือสามารถระบายอากาศ ความร้อน และกลิ่นเวลาปรุงอาหารได้ดี ข้อเสียคือ ไม่สะดวกเวลาเก็บของจากการไปจ่ายตลาด แต่ถ้าวิเคราะห์ในส่วนราคาขายที่ต่างกันแล้วแล้ว อาคารชุด ระดับราคาสูง ส่วนครัวสามารถอยู่ภายใน ติดกับส่วนนั่งเล่นได้ เพราะมีปล่องดูดควัน ดูดกลิ่นอาหาร ซึ่งในโครงการของการเคหะ ราคาในระดับนี้ไม่สามารถก่อสร้างในส่วนนี้ได้ จึงแก้ปัญหาโดยการนำส่วนครัวไปอยู่ติดกับส่วนระเบียงที่เปิดโล่ง เพื่อระบายอากาศ กลิ่น และความร้อน

- ส่วนระเบียงที่เปิดโล่งต่อจากส่วนครัว ไม่มีประตูบานเลื่อน ทำให้ถ่ายเทอากาศได้ดี ต่างจากโครงการทั้ง 3 ที่ระเบียงอยู่ติดกันกับส่วนนั่งเล่นพักผ่อน เพื่อรับกับมุมมองภายนอกโครงการ เพราะกลุ่มลูกค้าระดับราคาสูงเน้นอารมณ์ และวิวทิวทัศน์ในการพักผ่อนเป็นปัจจัยสำคัญ

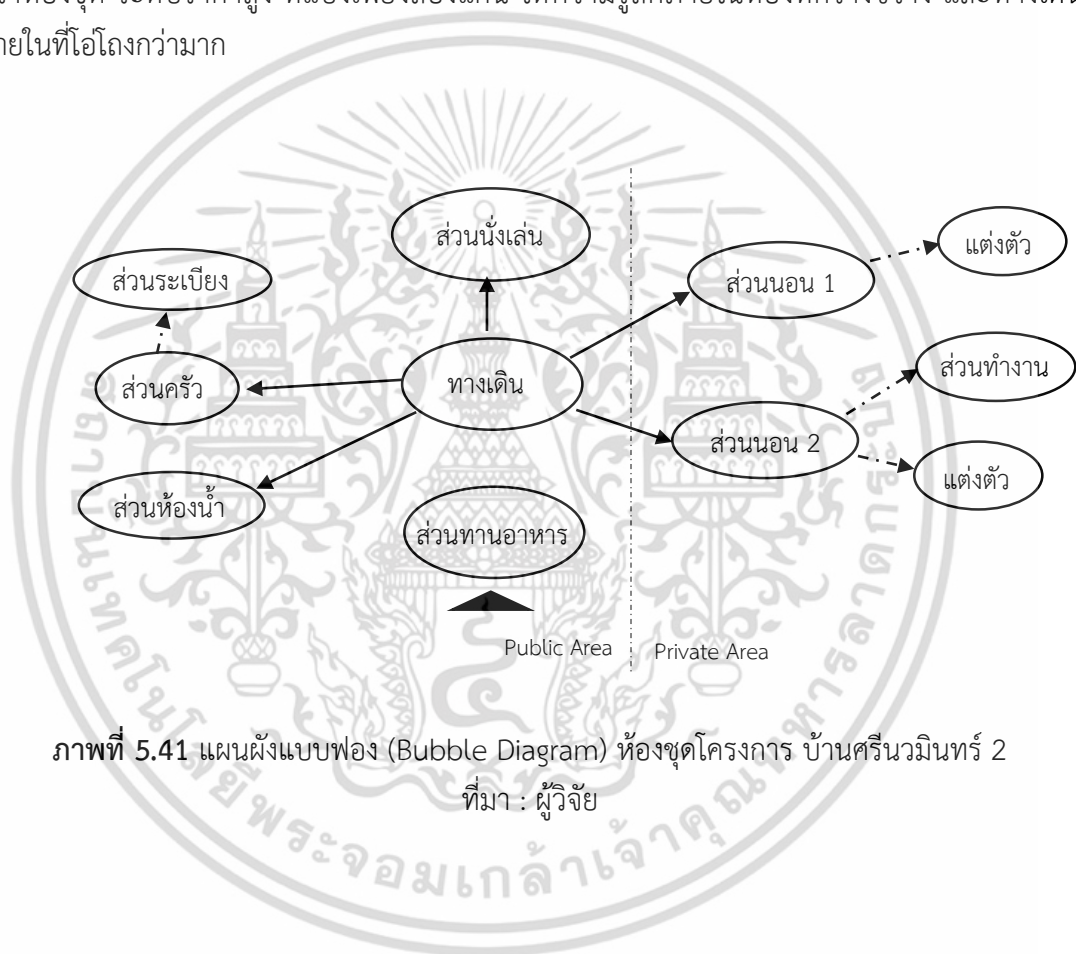
- ส่วนห้องน้ำที่อยู่ติดกับส่วนครัว และเข้าใช้ได้จากทางเดินหลักตรงกลาง ต่างโครงการทั้ง 3 ที่ทางเข้าส่วนห้องน้ำ สามารถเข้าได้จากส่วนห้องนอน ทำให้ไม่สะดวกต่อการใช้งานมากนัก แต่ถ้ามองว่าลักษณะการอยู่อาศัยเป็นครอบครัวแล้ว การวางส่วนห้องน้ำลักษณะนี้ก็ถือว่าเหมาะสม เพราะทุกคนสามารถใช้ร่วมกันได้อย่างสาธารณะ ทั้งโครงการแบ่งพื้นที่ส่วนนอนเพิ่มเป็น 2 ห้องนอน ทำให้ไม่สามารถนำส่วนห้องน้ำอยู่ติดกับส่วนนอนได้ และภายในห้องน้ำไม่มีการแบ่ง

เอกสารนี้เป็นการนำเสนอข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น ไม่สามารถนำไปใช้เพื่อการตัดสินใจใดๆ ได้

ไม่ว่าการณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ส่วนนอนที่แบ่งเป็น 2 ห้องนอน ต่างจากโครงการทั้ง 3 ที่เป็นห้องนอนเดียว ทำให้พื้นที่ส่วนนอนต่อห้องจะแคบกว่า และห้องนอนเล็กเตียงเดี่ยว ไม่ได้อยู่ติดกับหน้าต่างภายนอกอาคาร ส่งผลให้การระบายอากาศภายในห้องไม่ดีนัก

- การแบ่งพื้นที่ ลักษณะเป็น 3 แกนหลัก แกนแรกคือส่วนครัว ส่วนระเบียง และส่วนห้องน้ำ แกนที่สองคือส่วนนั่งเล่น ทางเดิน และส่วนทานอาหาร แกนที่สามคือ ส่วนห้องนอน ต่างจากโครงการทั้ง 3 ที่แบ่งเป็น 2 แกนหลัก ได้แก่ แกนแรกคือ ส่วนรับประทานอาหาร ส่วนครัว ส่วนนั่งเล่น และส่วนระเบียง แกนที่สองคือ ส่วนนอน และส่วนห้องน้ำ การที่แบ่งแกนหลักเป็นสาม แกน ทำให้ห้องดูเป็นสัดส่วนมากขึ้น แต่กลับเสียพื้นที่ เพราะแต่ละส่วนที่ถูกแบ่งออกไปทำให้ห้องแคบกว่าห้องชุด ระดับราคาสูง ที่แบ่งเพียงสองแกน ให้ความรู้สึกภายในห้องที่กว้างขวาง และทางเดินภายในที่โอโง่งกว่ามาก



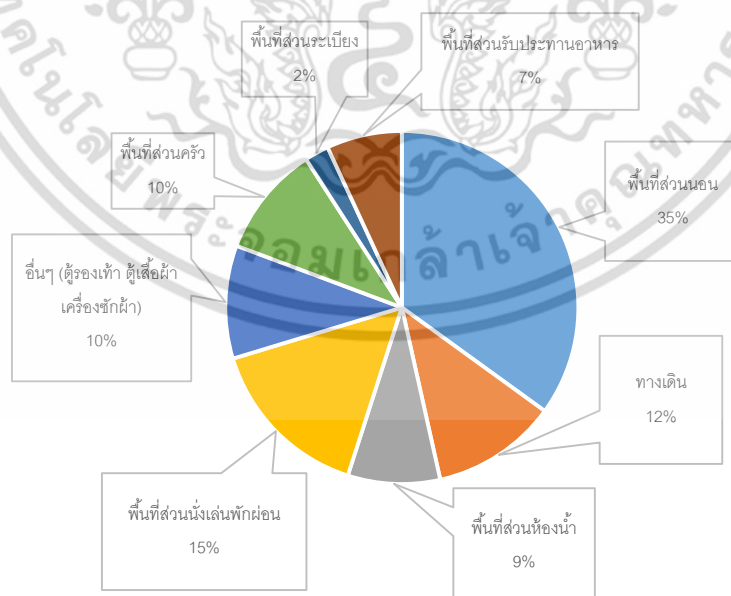
ภาพที่ 5.41 แผนผังแบบฟอง (Bubble Diagram) ห้องชุดโครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2
ที่มา : ผู้วิจัย

จากการศึกษาโครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2 ภายในห้องพักแบ่งพื้นที่การใช้งานดังตาราง

ตารางที่ 5.26 แสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดโครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2

พื้นที่ใช้สอย	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละ
1.พื้นที่ส่วนเอนกประสงค์ แบ่งออกเป็น		
พื้นที่ส่วนนั่งเล่นพักผ่อน	8.00	15.84
พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร	3.60	7.12
2.พื้นที่ส่วนนอน	18.21	36.05
3.พื้นที่ส่วนห้องน้ำ	4.40	8.71
4.พื้นที่ส่วนครัว	5.30	10.49
5.พื้นที่ส่วนระเบียง	1.46	2.89
6.ทางเดิน	6.00	11.88
7.อื่นๆ (ตู้รองเท้า ตู้เสื้อผ้า เครื่องซักผ้า)	5.40	10.69
รวม	50.50	100.00

เมื่อนำข้อมูลการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยโครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2 มาจัดเรียงลำดับพบว่าทางโครงการให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนนอนมากที่สุด เพราะเป็น 2 ห้องนอน รองลงมาคือ พื้นที่ส่วนนั่งเล่นพักผ่อน ต่อมาคือทางเดินตรงกลางห้อง พื้นที่ส่วนอื่นๆ (ตู้รองเท้า ตู้เสื้อผ้า เครื่องซักผ้า) มีขนาดใกล้เคียงกับพื้นที่ส่วนครัว พื้นที่ส่วนห้องน้ำ ส่วนรับประทานอาหาร และส่วนที่น้อยที่สุดคือส่วนระเบียง ตามลำดับ สามารถนำมาจัดทำเป็นแผนภูมิแสดงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย ได้ดังนี้



ภาพที่ 5.42 แผนภูมิการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดโครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อที่มา : ผู้วิจัยนั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นำการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ทั้ง 3 โครงการมาเปรียบเทียบกับสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดโครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2 ของการเคหะ พบว่าส่วนที่เน้นพื้นที่ให้มากกว่าปกติ เพื่อจะตอบสนองต่อ กลุ่มลูกค้า ระดับราคาสูงคือ ส่วนนั่งเล่นพักผ่อน ส่วนห้องน้ำ ส่วนระเบียง และส่วนทางเดิน ทั้งนี้เพราะกลุ่มลูกค้า ระดับราคาสูง ไม่ได้ต้องการเพียงแต่การใช้งานพื้นที่อย่างคุ้มค่า เพียงอย่างเดียว แต่กลับต้องการสุนทรีย์ภาพในการใช้งานด้วย ซึ่งแทนที่ด้วยพื้นที่ และทางสัญจรภายในที่ดูกว้างขวาง โปร่งโล่ง ไม่มีผนังกั้นเป็นสัดส่วนเออะจนบดบังทัศนียภาพมุมมองจากภายในตัวอาคาร แต่การแบ่งพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร ส่วนนอน และส่วนครัว ยังน้อยกว่าโครงการบ้านศรีนวมินทร์ 2

ตารางที่ 5.27 แสดงการเปรียบเทียบการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุดกับโครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2

พื้นที่ใช้สอย	Menam Residences	The Monument	The XXXIX	บ้านศรีนวมินทร์
ส่วนนั่งเล่นพักผ่อน	8.54	8.20	8.28	8.00
ส่วนรับประทานอาหาร	2.24	2.24	1.95	3.60
ส่วนนอน	10.06	10.40	10.42	18.21
ส่วนห้องน้ำ	8.41	5.50	5.70	4.40
ส่วนครัว	3.06	4.20	4.16	5.30
ส่วนระเบียง	2.97	3.90	3.15	1.46
ทางเดิน	9.72	10.20	8.90	6.00
อื่นๆ	6.75	5.36	7.44	5.40

จากการนำข้อมูลโครงการอาคารชุด บ้านศรีนวมินทร์ 2 มาเปรียบเทียบกับ โครงการกรณีศึกษาที่เป็นอาคารชุด ระดับราคาสูงทั้ง 3 โครงการ สังเกตความแตกต่างได้อย่างชัดเจนเนื่องจาก พฤติกรรม และสภาพเศรษฐกิจ สังคมของผู้อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าทั้งสองกลุ่มนั้นไม่เหมือนกัน จากการแบ่งกลุ่มชนชั้นทางการตลาด (ธงชัย สันติวงษ์. 2537 : 38) กลุ่มชั้นต่ำบน หรือกลุ่มชั้นกลางส่วนล่าง เป็นกลุ่มคนที่หาเช้ากินค่ำ ใช้แรงงาน ต้องการความมั่นคง อยากรักษาพื้นที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง การซื้อ ชอบของดีราคาถูก มักซื้อสินค้าสำเร็จมากกว่าสั่งทำ ต่างจากกลุ่มชั้นสูงส่วนล่าง หรือกลุ่มชั้นสูงส่วนบน ที่มีรายได้สูง มักประกอบอาชีพธุรกิจ มีค่านิยมเรื่องการศึกษา มองหาความสะดวกสบายคุ้มค่า การซื้อ ซื้อสิ่งที่ดีที่สุดในและมีคุณค่าทางด้านจิตใจ จากปัจจัยลูกค้านี้ ย่อมส่งผลให้เกิด การออกแบบโครงการที่แตกต่างกันด้วย โครงการของการเคหะนั้น เน้นการจัดพื้นที่ภายในโครงการให้ใช้งานได้อย่างเกิดประโยชน์สูงสุด ตรงตามข้อบังคับทางกฎหมาย และปลอดภัยต่อผู้ใช้งานอาคาร โดยไม่ได้คำนึงถึงคุณค่าของบรรยากาศ สภาพแวดล้อมภายในโครงการว่าจะเกิดคุณค่า ความหรูหรา หรืออารมณ์สุนทรีย์ในการใช้งานหรือไม่ แต่กับโครงการ ระดับราคาสูงแล้ว นอกเหนือจากการออกแบบพื้นที่ใช้งานให้คุ้มค่า กลับต้องเพิ่มและเน้นในส่วนของ อารมณ์และบรรยากาศ เพื่อที่จะสร้างคุณค่าให้แก่โครงการ อาจนำเสนอออกมาในรูปแบบของวัสดุที่ตีพิมพ์มีการตกแต่งพื้นที่ภายในเพิ่มสร้างความหรูหรา การบริการที่พิเศษ (Special Service) มอบความเป็นส่วนตัว และการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางรูปแบบต่างๆ ให้ตอบสนองต่อกลุ่มผู้ใช้งาน ระดับชั้นสูง

เอกสารนี้... ไม่ว่าการณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัย ข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะ

บทนี้กล่าวถึงผลของการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษา โครงการ The Monument สนามเป้า โครงการ The XXXIX และโครงการ Menam Residences ผลการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ รวมถึงสรุปการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน และข้อค้นพบ และข้อเสนอแนะจากการวิจัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

6.1 สรุปการเปรียบเทียบการจัดพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน ในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง

6.1.1 สรุปลักษณะทางกายภาพของโครงการ

- ทำเลที่ตั้ง ยังคงเน้นตำแหน่งที่อยู่ใจกลางเมือง ย่านศูนย์การค้า ธุรกิจ หรือเน้นทัศนียภาพเช่น ติดริมแม่น้ำ แต่ต้องมีความสะดวกในด้านของการเดินทางคมนาคมเข้าสู่โครงการ ไม่จำเป็นต้องอยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าเสมอไป แต่สามารถเดินทางไปรถไปฟ้าได้อย่างสะดวก เพราะกลุ่มลูกค้าระดับสูงนี้ โดยมากนิยมขับรถส่วนตัวเป็นหลัก ทำเลที่อยู่ใกล้กับทางด่วนยกระดับถือว่าเป็นปัจจัยอีกอย่างที่สำคัญ ในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ จะส่งผลโดยตรงต่อการใช้ชีวิตของผู้พักอาศัยในระยะยาว หากโครงการอยู่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ศูนย์การค้า ร้านอาหาร โรงพยาบาล สำนักงาน โรงเรียน ก็เป็นตัวช่วยให้ใช้ชีวิตได้อย่างสะดวกสบายมากขึ้น และเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อโครงการ

- รูปแบบสถาปัตยกรรม การจัดวางผังของโครงการ เน้นมุมมองจากภายในอาคารสู่ภายนอกพร้อมกับความเป็นส่วนตัว ของผู้อยู่อาศัย อาคารหนึ่งจะมีจำนวนยูนิตต่อชั้นไม่มาก และมีรูปแบบจัดผังได้ทั้ง 3 แบบ ตามความเหมาะสม เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเกิดอารมณ์สุนทรีย์ในการใช้การ ทั้งการเล่าถึงแนวความคิดในการออกแบบ เป็นสิ่งสำคัญที่ทำให้โครงการมีเรื่องราว เกิดรูปแบบพิเศษเฉพาะ สร้างความเป็นเอกลักษณ์ให้แก่ตัวโครงการ ยังเพิ่มราคา เพิ่มคุณค่า ที่ดึงดูดความสนใจของผู้ซื้อ รูปแบบสถาปัตยกรรมภายนอก และสถาปัตยกรรมภายในยังคงเป็น สถาปัตยกรรมสมัยใหม่ (Modern Architecture) ใช้วัสดุคอนกรีตและเหล็กเป็นหลัก เพื่อเพิ่มความแข็งแรงแก่ตัวอาคาร ดูทันสมัย เรียบง่าย ไม่ซับซ้อน เน้นหน้าที่ใช้สอยเป็นหลัก ตรงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และตกแต่งภายในส่วนของ Detail ต่างๆ ดึงรูปแบบมาจากประวัติศาสตร์ศิลปะของตะวันตก เช่น Art Deco ,Classic เพิ่มความโอ้อ่า และสวยงามแก่ตัวอาคาร

- รูปแบบโครงการ ห้องพักทุกโครงการเน้นห้องขนาดใหญ่ตั้งแต่ Penthouse ที่มี 3 ห้องนอนขึ้นไป, Two Bedrooms, One Bedroom แต่ทุกโครงการไม่มีห้องขนาดเล็กแบบ Studio เพดานภายในห้องพักสูงกว่าที่ พรบ.ควบคุมอาคารกำหนดไว้ที่ 2.60 ม. โดยเริ่มที่ความสูง 2.70 ม. รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางมีการเพิ่มพื้นที่การใช้งานพิเศษ เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เช่น พื้นที่สังสรรค์ ห้องนวดส่วนตัว อ่างจากุชชี ห้องซาวน่า หรือห้องดื่มชา เป็นต้น นอกจากผู้พักอาศัยจะใช้เป็นสถานที่พักผ่อนเองแล้ว ยังสามารถใช้เป็นห้องรับแขกได้ด้วย

เอกสารนี้โดยตำแหน่งของพื้นที่ส่วนกลางจะอยู่เหนือจากชั้นจอดรถ หรือชั้นคาเฟ่ของอาคาระโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.1.2 สรุปการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ

การจัดพื้นที่ใช้สอย แบ่งการใช้งานออกเป็น 5 ส่วนหลักได้แก่

1) ส่วนต้อนรับ เป็นส่วนแรกที่แขกหรือลูกบ้าน เมื่อเข้ามาภายในโครงการ ซึ่งทุกโครงการมีการใช้งานย่อยออกมาเหมือนกัน ได้แก่ โถง นิติบุคคล ตู้จดหมาย และห้องน้ำ แต่บางโครงการเช่น The Monument และ Menam Residences มีการเพิ่ม พื้นที่สวนรวมอยู่ภายในส่วนนี้ด้วย เพื่อสร้างความผ่อนคลายให้กับผู้ใช้งาน เมื่อเปรียบเทียบการจัดพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการแล้ว ส่วนต้อนรับนี้มีขนาดของพื้นที่น้อยที่สุด

2) ส่วนกลาง ตำแหน่งจะอยู่บนชั้นจอดรถ หรือชั้นลาดฟ้า ส่วนนี้ลูกบ้านให้ความสำคัญว่ามีการออกแบบที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตของตนเอง มากน้อยเพียงใด โดยแบ่งการใช้งานย่อยที่เหมือนกันในทุกโครงการได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และสปา แต่ละโครงการจะมีการเพิ่มการใช้งานพิเศษที่แตกต่างกันเพื่อดึงดูดความสนใจในการเลือกซื้อโครงการของลูกค้า แต่เมื่อเปรียบเทียบการจัดพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการแล้วส่วนกลาง มีขนาดพื้นที่เล็กรองจากส่วนต้อนรับ

3) ส่วนสนับสนุน เป็นส่วนสำคัญที่ต้องมีในทุกโครงการ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ที่พักอาศัย ซึ่งได้แก่ ที่จอดรถ โถงลิฟต์ ห้องเครื่องต่างๆ บันไดหนีไฟ

4) ส่วนพักอาศัย เป็นส่วนที่ขนาดพื้นที่มากที่สุดในทุกโครงการ และยิ่งชั้นที่สูงขึ้น แนวโน้มขนาดยูนิต ของห้องจะมีขนาดที่ใหญ่ขึ้น จนถึงขนาด Penthouse

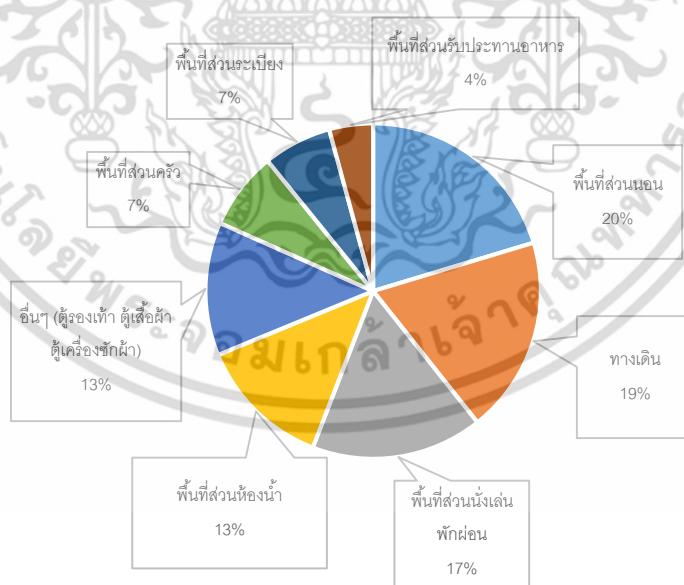
5) ส่วนอื่นๆ เป็นพื้นที่ ที่แทรกอยู่ในทุกๆชั้นไม่ว่าจะเป็น ทางเดินรถยนต์ภายในพื้นที่จอดรถ ทางเดินภายในอาคาร พื้นที่ส่วนเปิดโล่ง และพื้นที่โครงสร้างอาคาร

6.1.3 สรุปการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด ขนาด 1 ห้องนอน

การจัดกลุ่มพื้นที่ใช้สอย เริ่มจากประตูทางเข้า สู่ทางเดินภายในห้องพักเจอ ส่วนครัว และตู้เก็บรองเท้า หรือตู้เก็บเครื่องซักผ้าก่อนเป็นอันดับแรก ส่วนครัวนั้นจะอยู่ติดกันกับส่วนรับประทานอาหารที่เชื่อมต่อกับส่วนนั่งเล่นพักผ่อน ที่มีประตูบานเลื่อนเปิดออกไปยังส่วนระเบียงได้ จากทางเดินภายในห้องพัก มีประตูเปิดไปยังส่วนนอน ทางเข้าห้องน้ำ ควรมีประตูที่เปิดเข้าได้จากส่วนนอน และตู้เสื้อผ้าควรอยู่ติดกันกับส่วนนอนหรือส่วนห้องน้ำนี้ โดยมีค่าเฉลี่ยการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย เรียงจากมากไปหาน้อยเป็นดังนี้ ส่วนนอน 20% ส่วนทางเดิน 19% ส่วนนั่งเล่นพักผ่อน 16% ส่วนห้องน้ำ 13% ส่วนครัว 7% ส่วนระเบียง 6% อื่นๆ (ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บรองเท้า ตู้เก็บเครื่องซักผ้า) 13% และส่วนรับประทานอาหาร 4% ตามตารางแสดงผลที่ 6.1 และภาพแผนภูมิที่ 6.1

ตารางที่ 6.1 แสดงค่าเฉลี่ยการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุด

โครงการ	ขนาดห้อง / ตร.ม.	การแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย / ตร.ม.							
		ส่วนนั่งเล่นพักผ่อน	ส่วนรับประทานอาหาร	ส่วนนอน	ส่วนห้องน้ำ	ส่วนครัว	ส่วนระเบียง	ทางเดิน	อื่นๆ
The Monument	51.75	8.54	2.24	10.06	8.41	3.06	2.97	9.72	6.75
The XXXIX	50.00	8.20	2.24	10.40	5.50	4.20	3.90	10.20	5.36
Menam Residences	50.00	8.28	1.95	10.42	5.70	4.16	3.15	8.90	7.44
ค่าเฉลี่ย	50.00	8.37	2.14	10.29	6.54	3.80	3.34	9.60	6.51
ร้อยละ	100.00	16.74	4.28	20.58	13.08	7.60	6.68	19.20	13.02



ภาพที่ 6.1 แผนภูมิค่าเฉลี่ยการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยห้องชุด

ที่มา : ผู้วิจัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมื่อนำการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยของทั้ง 3 โครงการ ที่เป็นกรณีศึกษามาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานพื้นที่ใช้สอย และโครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2 พบว่า ในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง จะแบ่งพื้นที่ให้มาก ในส่วนนั่งเล่นพักผ่อนที่กว้างขึ้น ส่วนห้องน้ำที่แบ่งส่วนแห้ง ส่วนเปียกอย่างชัดเจน และส่วนระเบียงที่กว้างรับทัศนียภาพมุมมองจากภายในห้องชุด แต่ส่วนที่โครงการทั้ง 3 มีพื้นที่น้อยกว่าได้แก่ ส่วนครัว และส่วนนอน วิเคราะห์ได้จากปัจจุบันวิถีชีวิตแบบ City Condo ที่อยู่ในพื้นที่คับแคบ การต้องออกไปใช้ชีวิตที่สวนสาธารณะการถือว่เป็นการใช้เวลาพักผ่อน นิยมรับประทานอาหารนอกบ้าน หรืออาหารสำเร็จรูปมากยิ่งขึ้น พื้นที่ครัวจึงมีไว้เพียงอุ่นอาหารเล็กน้อยเท่านั้น (ธงชัย บุศราพันธ์ ,2557) และอาคารชุดระดับราคาสูง นิยมเน้นสร้างบรรยากาศสภาพแวดล้อมภายในโครงการให้โอ้อ่า สวยงามมีคุณค่า โดยนำวัสดุดีพรีเมียมมาตกแต่ง และการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางรูปแบบต่างๆ เพื่อสร้างอารมณ์สุนทรีย์ให้แก่ผู้ใช้งาน สอดคล้องกับตารางที่ 6.2

ตารางที่ 6.2 สรุปการเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยโครงการที่ศึกษากับค่ามาตรฐานและโครงการอื่นๆ

เปรียบเทียบ	พื้นที่น้อยกว่าโครงการที่ศึกษา	พื้นที่มากกว่าโครงการที่ศึกษา
ค่ามาตรฐานพื้นที่ใช้สอย	ส่วนนอน	ส่วนอเนกประสงค์
	ส่วนห้องน้ำ	ส่วนครัว
	ส่วนระเบียง	
โครงการ บ้านศรีนวมินทร์ 2	ส่วนนั่งเล่นพักผ่อน	ส่วนรับประทานอาหาร
	ส่วนห้องน้ำ	ส่วนนอน
	ส่วนระเบียง	ส่วนครัว

6.2 ข้อค้นพบ

จากการสำรวจพบว่าอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง จะพิถีพิถันเรื่องของการออกแบบอย่างมาก เนื่องจากในกลุ่มผู้บริโภคชั้นสูงนั้น (ฉวีวรรณ เด่นไพบูรณ์. 2536 : 120) การตัดสินใจซื้อมาจากความชอบ และอารมณ์เป็นหลัก เมื่อพูดถึงความหรูหราแล้ว จึงไม่ได้หมายถึงตัววัตถุเพียงอย่างเดียวอีกต่อไป แต่หมายถึงคุณค่าที่สัมผัสได้ทางจิตใจ เช่น การบอกเล่าเรื่องราว เล่าอารมณ์ หรือประสบการณ์ความรู้สึก ออกมาได้อย่างมีความเป็นปัจเจกส่วนบุคคล ซึ่งรูปแบบของโครงการนั้นจะขึ้นอยู่กับรูปแบบการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป็นหลัก โดยข้อค้นพบที่สำคัญคือ

- ในทุกโครงการเน้นคัดเลือกวัสดุที่ใช้ภายในโครงการ ในระดับพรีเมียม เช่น โครงการ The monument ไม่ว่าจะเป็นพื้นหินอ่อน Alabescato ในส่วนของ The Social Lounge ซึ่งจัดเป็นหินที่หายาก และมีความพิเศษคือ มีเส้นลายของแร่ในเนื้อหินที่คมชัด สวยงาม หรือหินอ่อน Lue'vy Grey ที่นำมาใช้ในห้อง The Tea Room โดยมีแหล่งกำเนิดจากประเทศอิตาลี หรือพื้นไม้ Hexagon Basket Weave พื้นไม้สักลายดั้งเดิมที่มีประวัติยาวนาน เป็นแบบลายสานหกเหลี่ยม โครงการ The XXXIX ได้เลือกชุดครัว Hi-End ระดับโลก ที่โดดเด่นในสไตล์ อิตาลีเียนโมเดิร์นจากแบรนด์ Binova รุ่น Pura ซึ่งมีความโดดเด่น ในการออกแบบคือ ระบบ Ghost System หมายถึงการแอบซ่อนอุปกรณ์ เครื่องใช้ไฟฟ้าไว้ในชุดครัวให้มองไม่เห็น กลายเป็น Furniture Kitchen ชั้นหนึ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- พื้นที่ส่วนกลาง ในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง มีการเพิ่มพื้นที่ส่วนสปา ซึ่งในโครงการที่ระดับราคาต่ำกว่า มีเพียงห้องชานาขนาดเล็ก ไม่ได้ให้ความสำคัญในพื้นที่ส่วนนี้ แต่ในโครงการ ระดับราคาสูงแล้ว กลับเพิ่มพื้นที่ในส่วนนี้ ให้ความสำคัญกับการสร้างความผ่อนคลายให้กับลูกบ้านโดยนำเสนอในรูปแบบพื้นที่การใช้งานที่แตกต่างกับเช่น โครงการ The monument มีการจัดทำห้องห้องนวดส่วนตัว (The Private Massage Room) มีห้องอาบน้ำ และห้องอบชานาในตัว โครงการ XXXIX มีการจัดพื้นที่ส่วนสปาเกือบทั้งชั้น 7 แบ่งเป็น บ่อน้ำเย็น (Cold Bath) บ่อน้ำร้อน (Hot Bath) อ่างจากุซซี่ (Jacuzzi Seat) ห้องอบไอน้ำ (Steam Room) ที่นั่งพัก (Sunken Pavillion) โครงการ Menam Residences ที่มีบ่อจากุซซี่ กลางแจ้งอยู่ติดกับสระว่ายน้ำ และบ่อออนเซ็น (Onsen) แบ่งทั้งหญิงชาย

6.3 ข้อเสนอแนะ

1) ในการศึกษาการการจัดพื้นที่อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูง นี้เป็นการศึกษาในมุมมองของการออกแบบสถาปัตยกรรม หรือลักษณะทางกายภาพอย่างเดียว ไม่ได้ทำการศึกษาในมุมมองลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของผู้ซื้อ กระบวนการตัดสินใจซื้อ ปัจจัยความต้องการของกลุ่มลูกค้า ซึ่งถ้าสามารถศึกษาข้อมูลในส่วนนี้เพิ่มเติมได้ก็จะสามารถนำไปปรับใช้ในการออกแบบโครงการอื่นๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2) ข้อมูลลักษณะทางกายภาพของโครงการ มุ่งเน้นในส่วนของการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย และกิจกรรมภายในพื้นที่ของโครงการ โดยยังขาดในส่วนระบบสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ซึ่งได้แก่ อุณหภูมิ แสง สี เสียง และวัสดุภายในโครงการ ซึ่งถ้าสามารถไปสำรวจ และได้ข้อมูลในส่วนนี้ก็จะสามารถวิเคราะห์สภาพของโครงการให้เห็นเป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น

3) การเปรียบเทียบกรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย ที่ระดับราคาแตกต่างกัน ก็เป็นหัวข้องานวิจัยต่อไป ที่น่าสนใจทำการศึกษา โดยอาจจะเปรียบเทียบกับ แบบห้องที่ต่างกัน เช่น หนึ่งห้องนอน สองห้องนอน หรือ Penthouse ก็ทำให้ได้ข้อมูลใหม่ๆจากการศึกษา

4) เนื่องจากโครงการที่ศึกษาเป็นโครงการที่อยู่ในขั้นตอนของการก่อสร้าง และเพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จอยู่ในช่วงโอนกรรมสิทธิ์ จึงยังไม่ค่อยเห็นกระแสตอบรับจากลูกค้า ที่เข้าไปอยู่ในโครงการแล้วมีการออกแบบพื้นที่ส่วนไหนที่ยังไม่ตอบสนองต่อการใช้งาน หรือต้องการปรับเปลี่ยนแก้ไขพื้นที่การใช้งานในจุดใดบ้าง ถ้าสามารถศึกษาวิจัย ความต้องการปรับปรุงแก้ไขการออกแบบ ในอาคารชุดพักอาศัย ของกลุ่มลูกค้าระดับราคาสูงได้ ก็จะสามารถนำข้อมูลไปออกแบบโครงการต่อไปให้ตอบสนองตรงตามความต้องการของลูกค้ามากยิ่งขึ้น

บรรณานุกรม

- กิติ สีนุเสถก. 2555. การออกแบบภายในชั้นพื้นฐาน หลักการพิจารณาเบื้องต้น. พิมพ์ครั้งที่ 8. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ศ.เลอสม สถาปิตานนท์. 2556. **มิติสถาปัตยกรรม**. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ : ซีเอ็ดดูเคชั่น. บริษัท ดี.เอส.แลนด์. 2542. **คู่มือคอนโตมิเนียม ชุดที่ 1**. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์ซี เคเค พรินติ้ง. บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด. 2559. **รายงานผลการวิจัยครึ่งปีหลัง กรกฎาคม – ธันวาคม 2558**. [Online]. Available : //www.plus.co.th/ข่าวสารและ-บทความ/บทวิจัย.
- ผศ.นภาพรณ สุทธะพินทุ. 2551. **ออกแบบภายใน**. พิมพ์ครั้งที่ 9 . กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ ส.ส.ท. เอียร์จจ ธรณวิกรัย และ สุขภูมิ ฤทธิภมร. 2557. **ซีคอนโด อย่าใจเร็ว**. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ : ทรูไลฟ์, 2557.
- ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ. 2525. **มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภท อาคารชุด**. กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ.
- กฎกระทรวงฉบับที่ 33. 2335. **พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร**.
- กิตติพงศ์ ไตรสารวัฒน์. 2538. “ปัจจัยการตัดสินใจซื้อ ทักษะคิดและความพึงพอใจ ของผู้อยู่อาศัย อาคารชุดพักอาศัยราคาปานกลางในเขตชั้นกลาง ของกรุงเทพฯ” วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- รุ่งรัตน์ เต็งแก้วประเสริฐ. 2549. “แนวโน้มรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยที่สัมพันธ์กับเส้นทางระบบขนส่งมวลชนระบบราง” วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ชุตินา ธนีสสรานนท์. 2550. “การใช้พื้นที่ภายในห้องชุดอเนกประสงค์ขนาดเล็ก ระดับราคาปานกลาง กรณีศึกษา โครงการ A และโครงการ B” วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรม ศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- พิมรา เสนาพลสิทธิ์. 2533. “พฤติกรรมกาอยู่อาศัยในอาคารชุด ระดับราคาสูง ของกลุ่มวัยปีบริเวณ สุขุมวิท เขตวัฒนา” วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์. 2545. “การใช้พื้นที่ภายในห้องพักประเภทอาคารชุดราคาถูก กรณีศึกษา โครงการสินธนาแมนชั่น กรุงเทพฯ” วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ปรารค์ชมพู กุลพฤกษ์ 2556. “การศึกษารูปแบบโครงการและรูปแบบสถาปัตยกรรมของโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาในระดับบนในเขตชั้นในกรุงเทพมหานคร” วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ลาวัลย์ จุลพลลภ. 2545. “การใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยอาคารสวัสดิการกองบัญชาการทหารสูงสุดในพื้นที่กรมสื่อสารทหารทุ่งสีกัน ดอนเมือง” วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

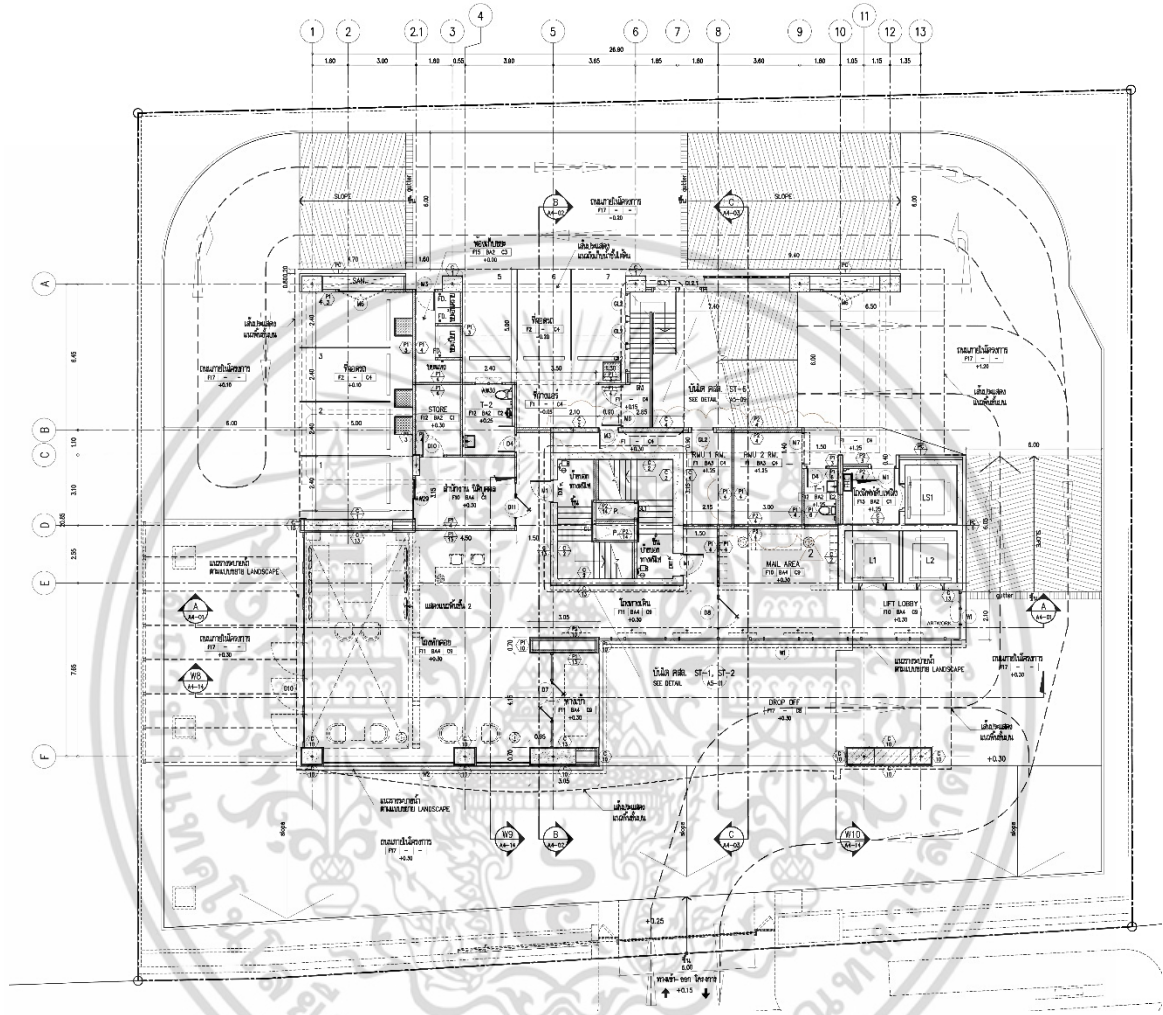
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม (ต่อ)

- ฉวีวรรณ เตนไพบูลย์. 2536. “ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร” วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัย ภาควิชา เคหะการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ. 2525. **มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด.** กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ.
- ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ. 2525. **มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ.** กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ.
- ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง กองวิจัยการก่อสร้าง สถาบันวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย. 2522. **ต้นแบบที่อยู่อาศัย : มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมต่ำสุดขั้นประเมินผล.** กรุงเทพฯ : สถาบันวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย.
- จันทน์ เพชรานนท์. 2559. **การทำรายละเอียดประกอบการออกแบบสถาปัตยกรรมภายใน.** พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. 2528. **การจัดทำรายละเอียดโครงการ : เพื่อการออกแบบงานสถาปัตยกรรม.** กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. 2530. **พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม : มूलฐานทางพฤติกรรม เพื่อการออกแบบและวางแผน.** กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ภาษาอังกฤษ
- Palmer Mickey A. 1981. **The Architect's Guide To Facility Programming.** New York : McGraw-Hill, Inc.
- Duerk, Donna P. 1993. **Architectural Programming.** New York : Van Nostrand Reinhold.
- Karlen, Mark. 1993. **Space Planning Basics.** New York : Van Nostrand Reinhold.
- Sanoff, Ellen. 1997. **Methods of Architectural Programming.** Stroudsburg Pennsylvania : Dowden, Hutchinson & Ross, Inc.

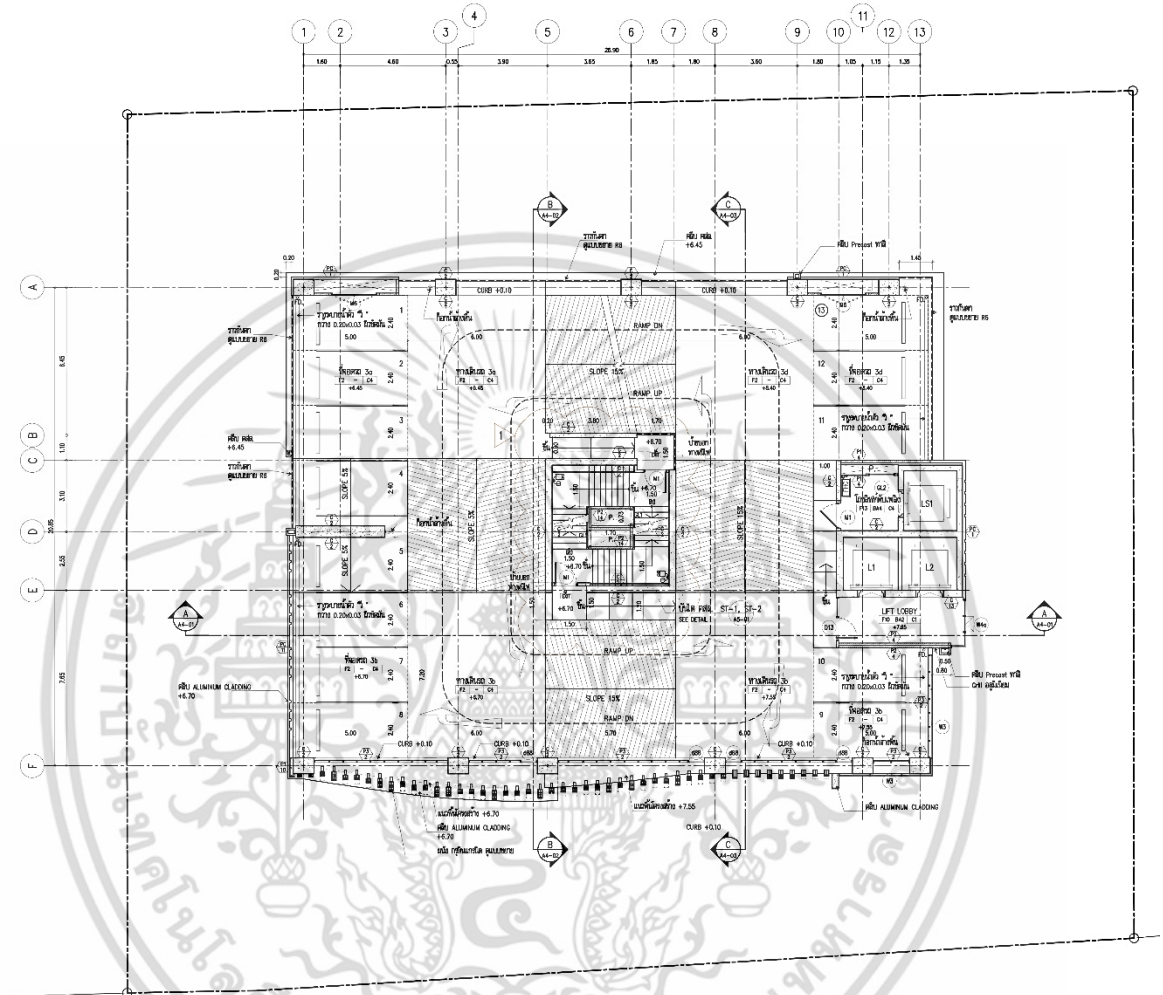


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



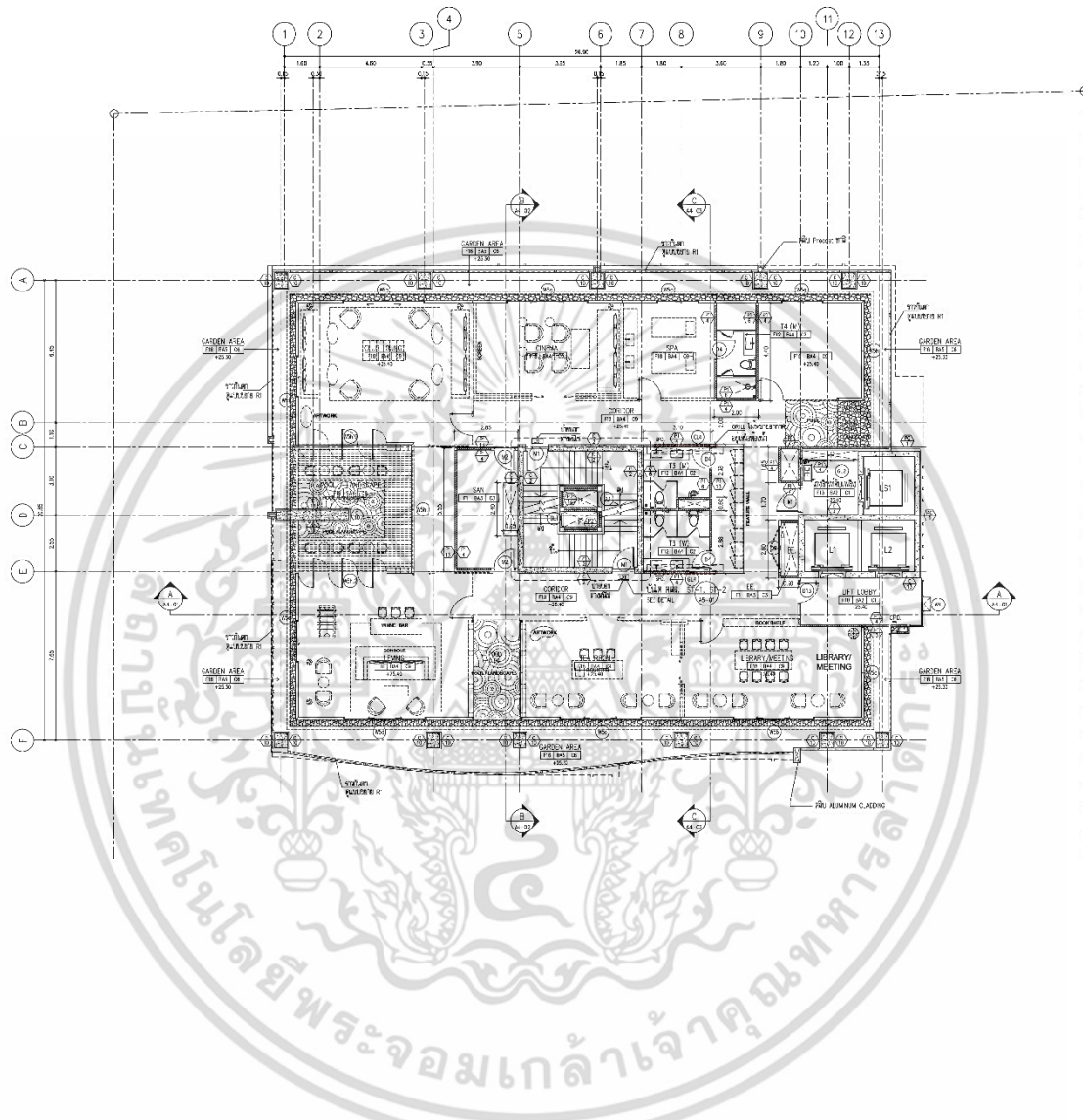
แบบผังโครงการ The Monument ชั้นที่ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



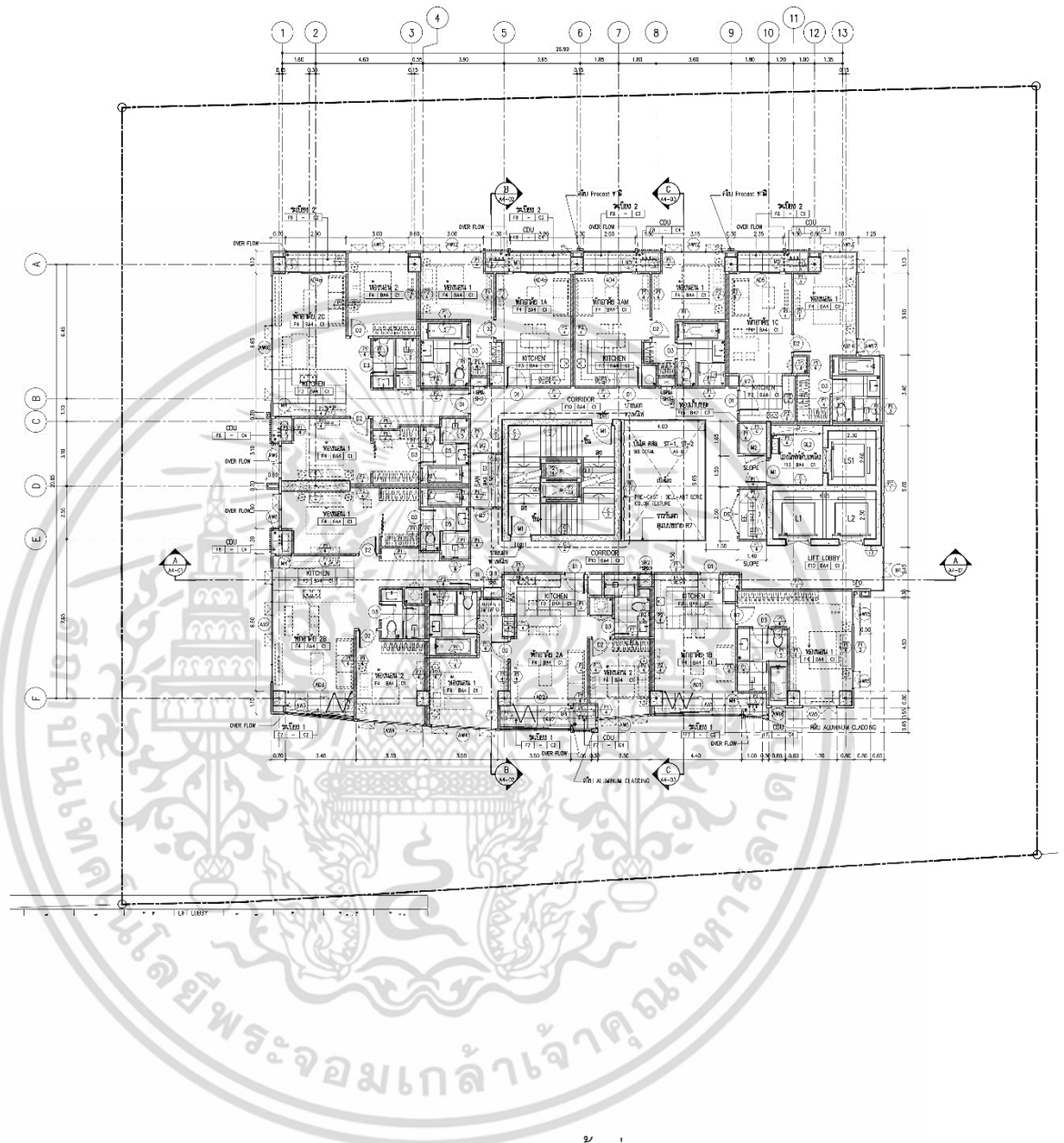
แบบผังโครงการ The Monument ชั้นที่ 2-7

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



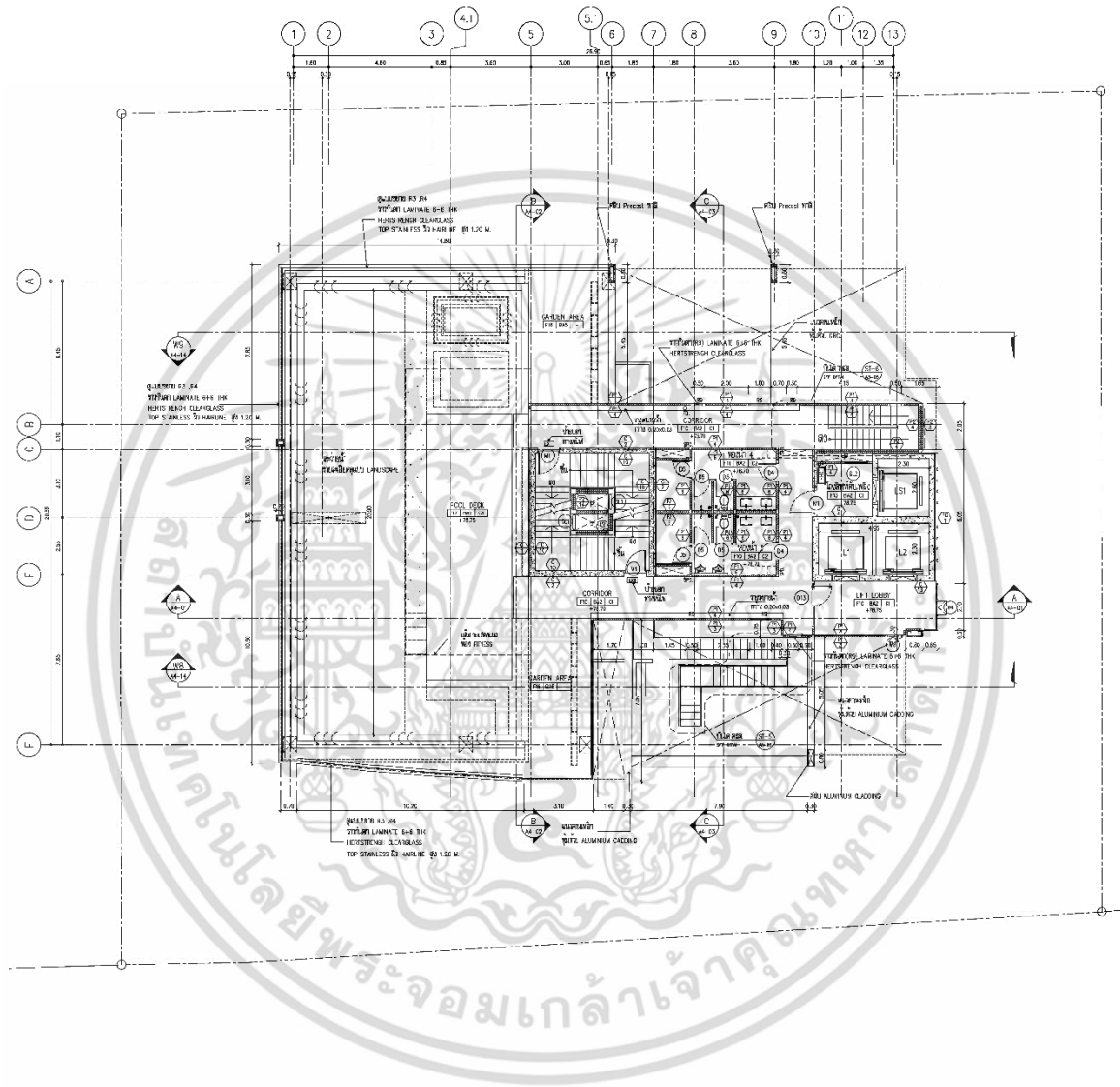
แบบผังโครงการ The Monument ชั้นที่ 9

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



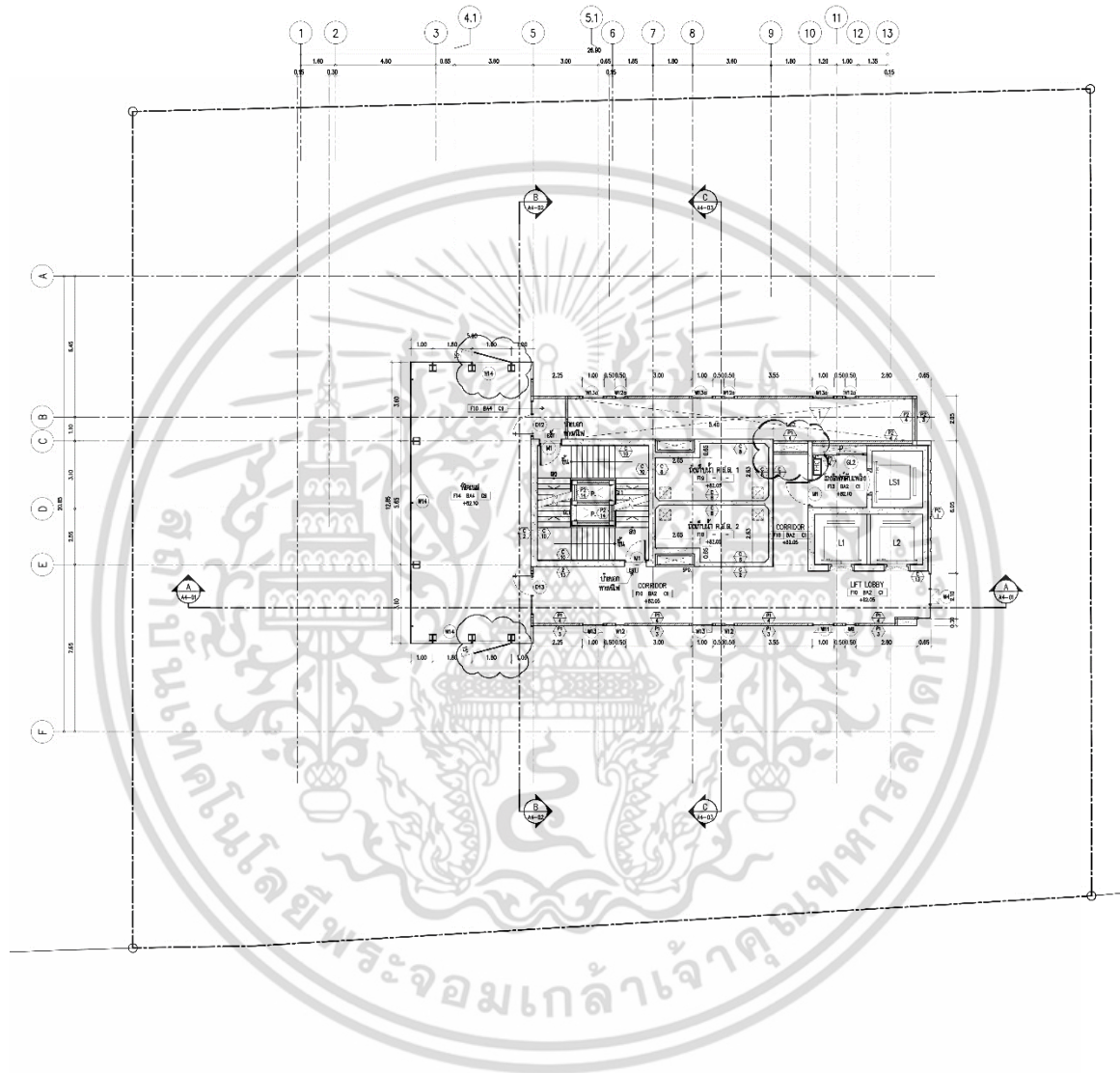
แบบผังโครงการ The Monument ชั้นที่ 10 - 22

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



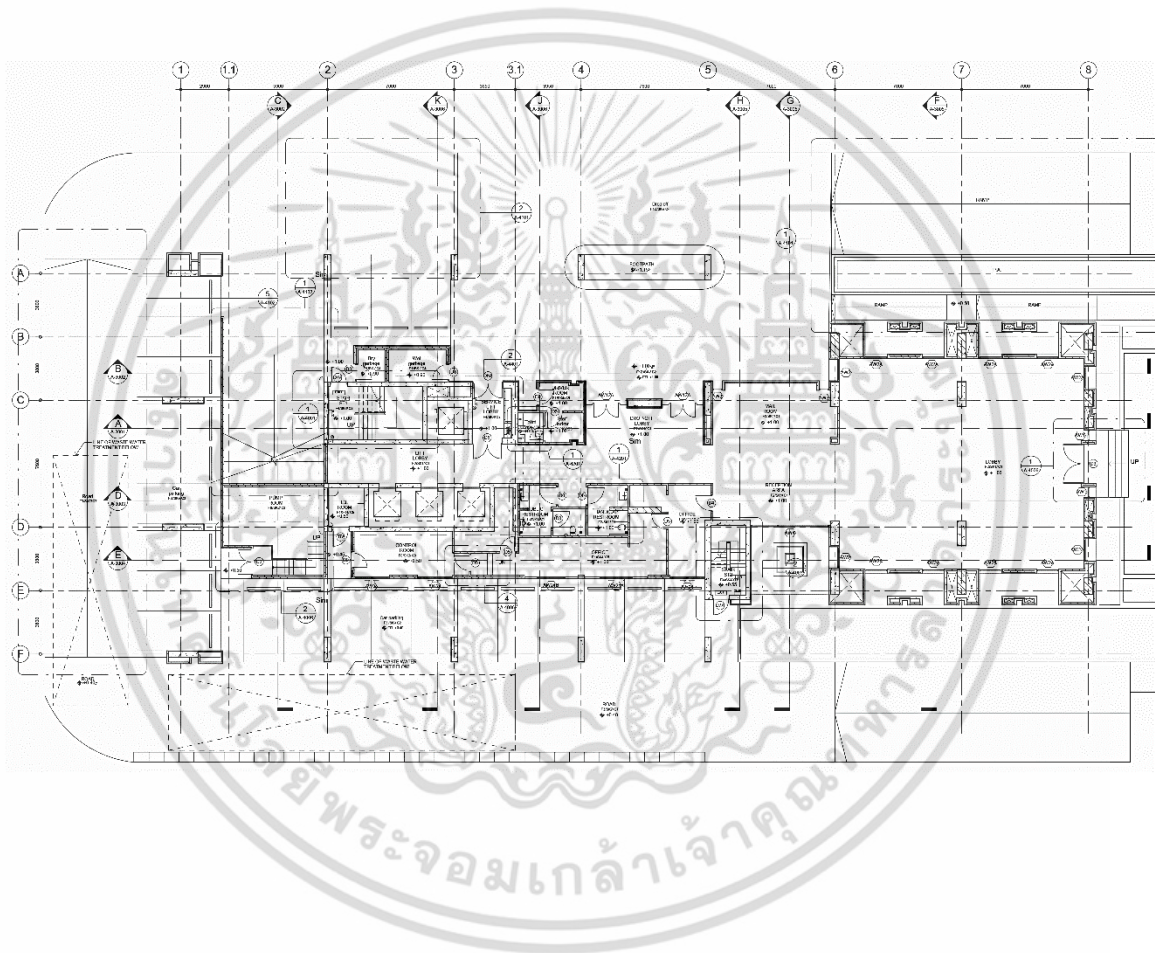
แบบผังโครงการ The Monument ชั้นที่ 23

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



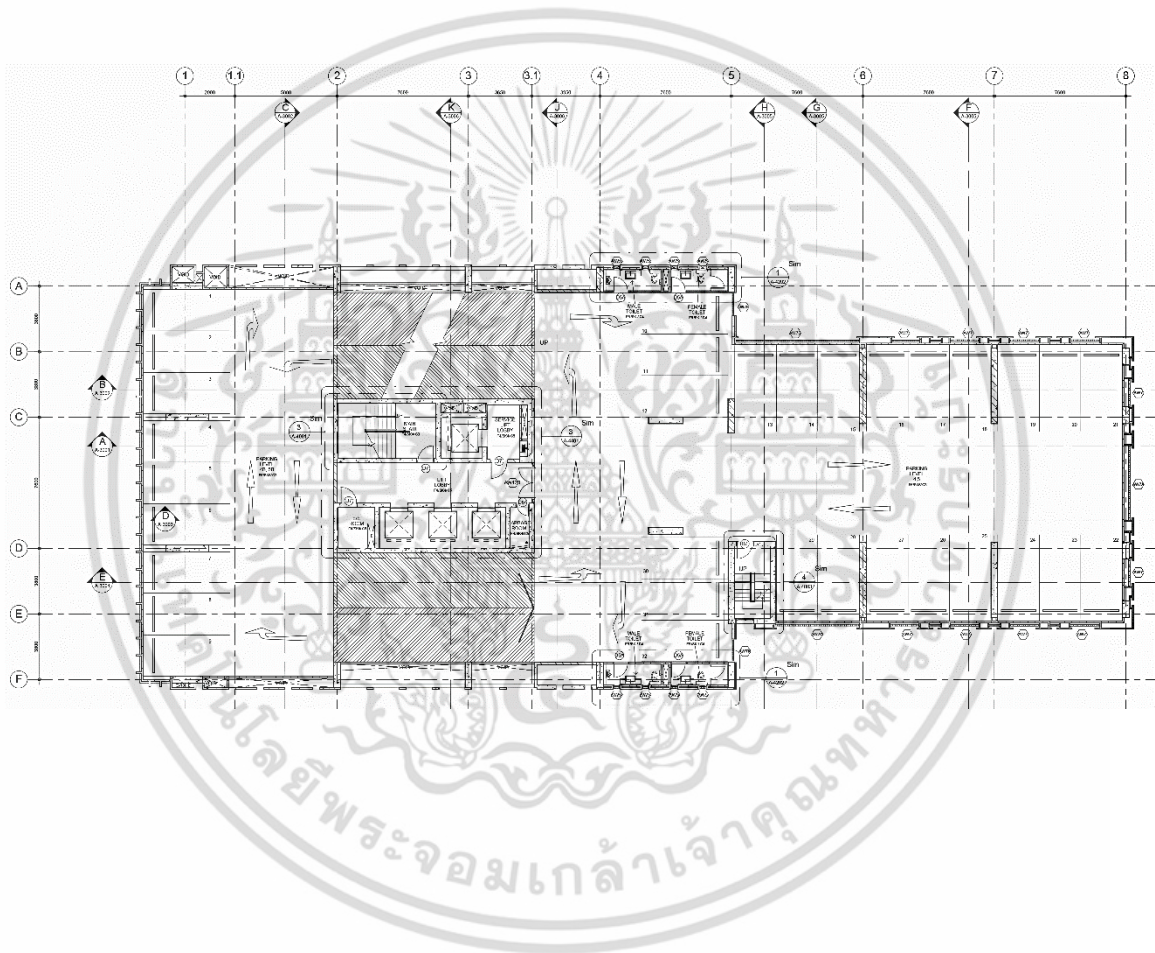
แบบผังโครงการ The Monument ชั้นที่ 24

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



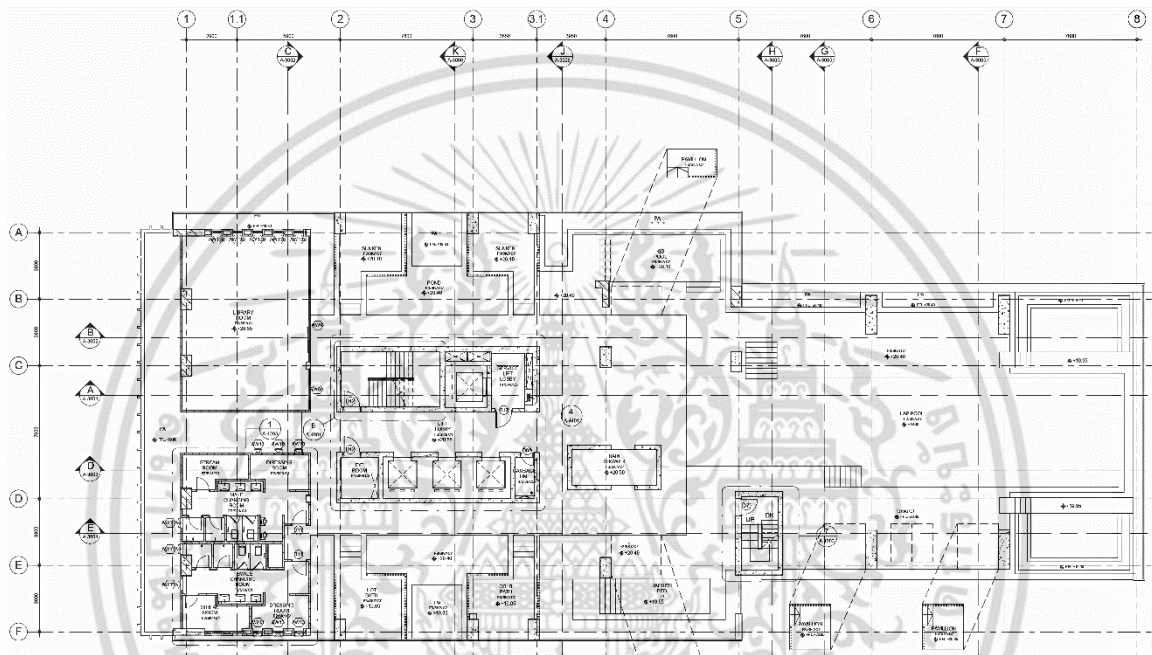
แบบผังโครงการ The XXXIX ชั้นที่ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



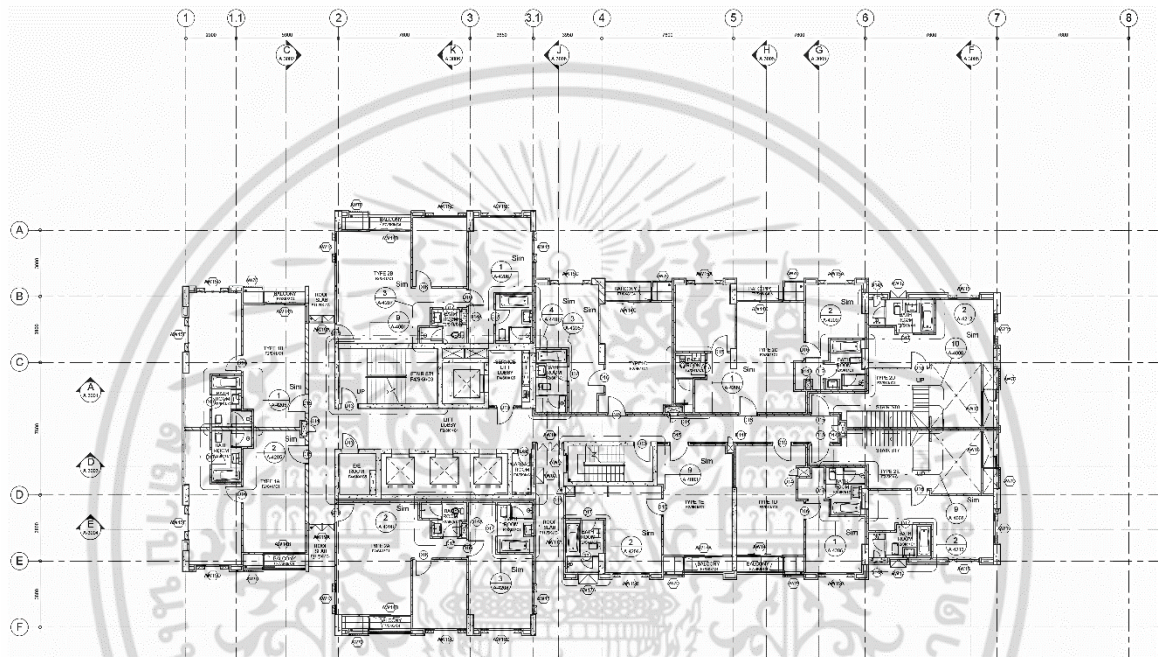
แบบผังโครงการ The XXXIX ชั้นที่ 2-6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



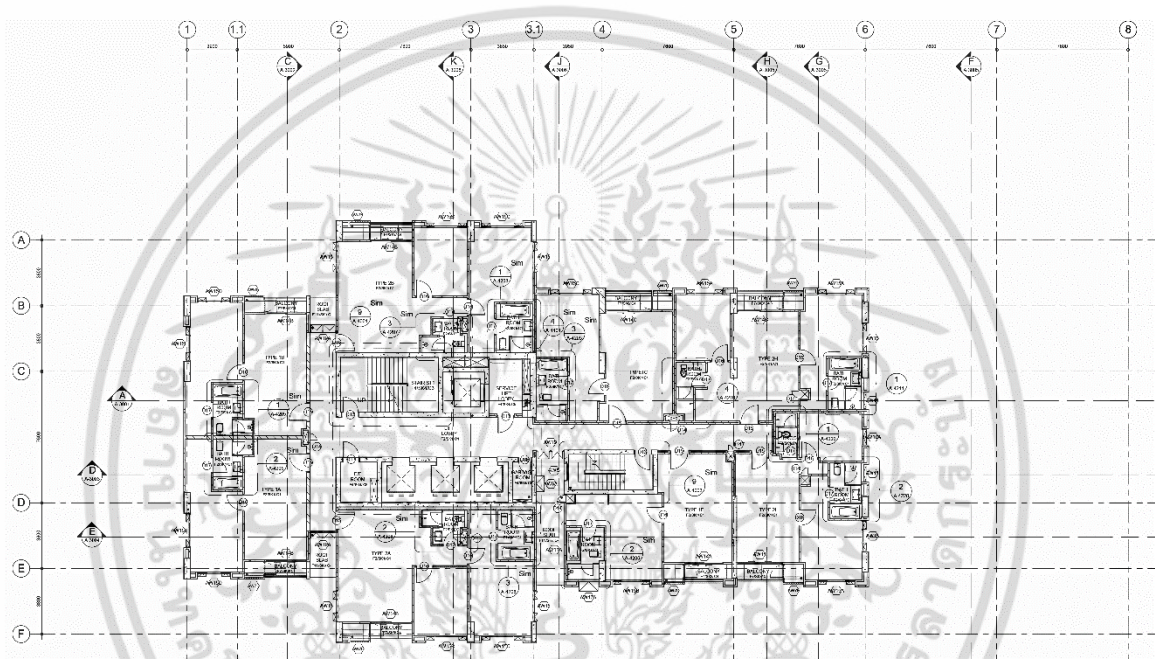
แบบผังโครงการ The XXXIX ชั้นที่ 7

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



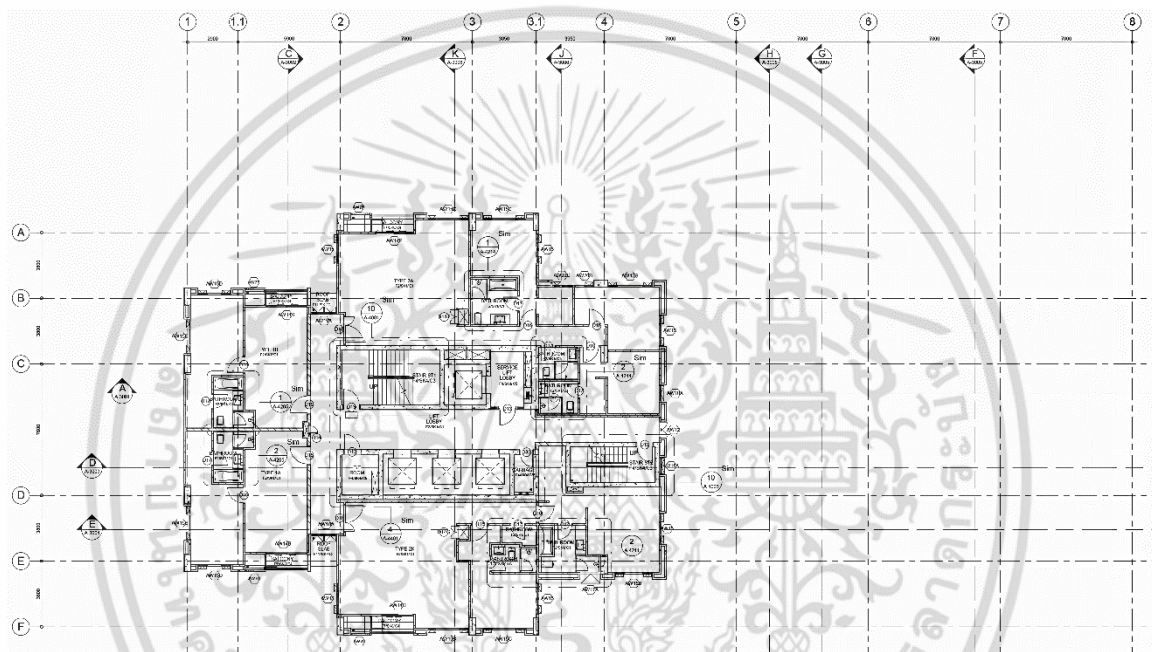
แบบผังโครงการ The XXXIX ชั้นที่ 8 - 18

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



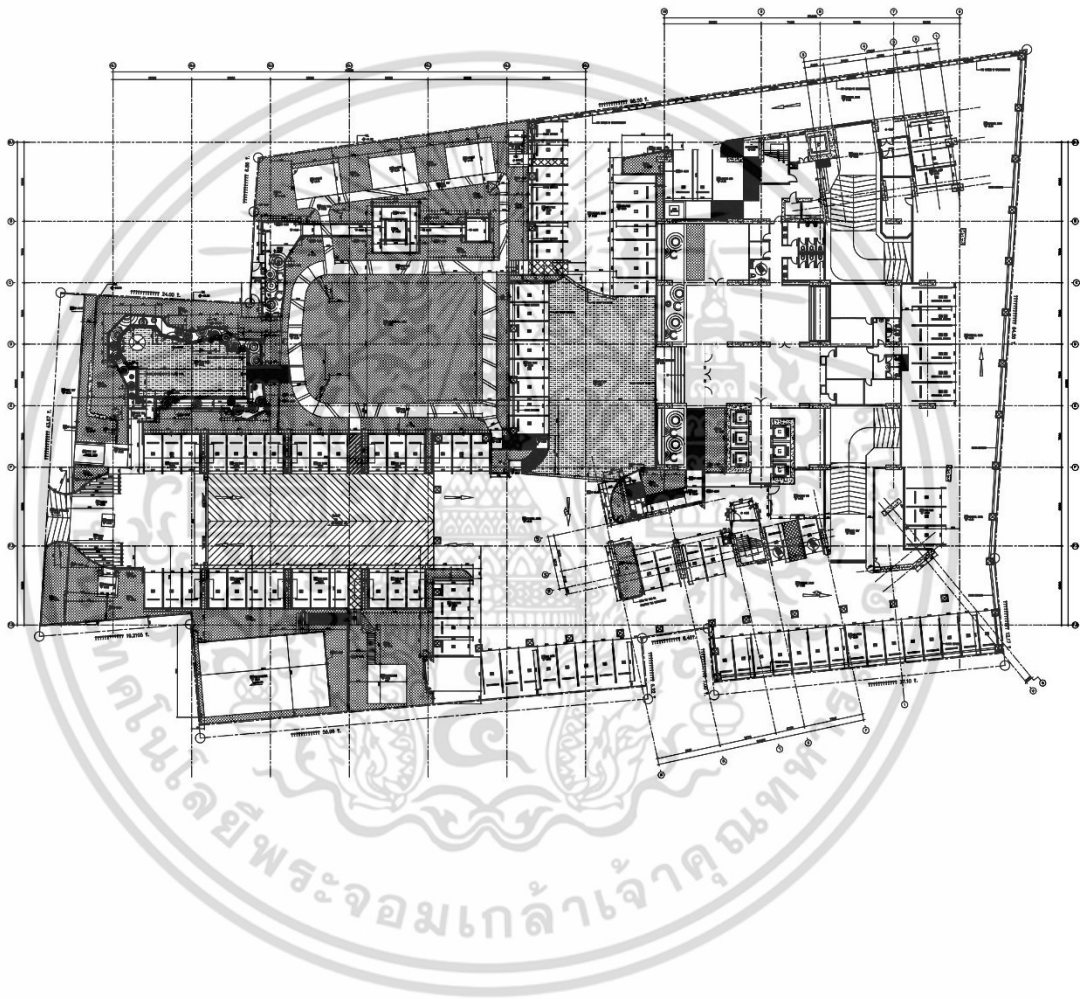
แบบผังโครงการ The XXXIX ชั้นที่ 20 - 23

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



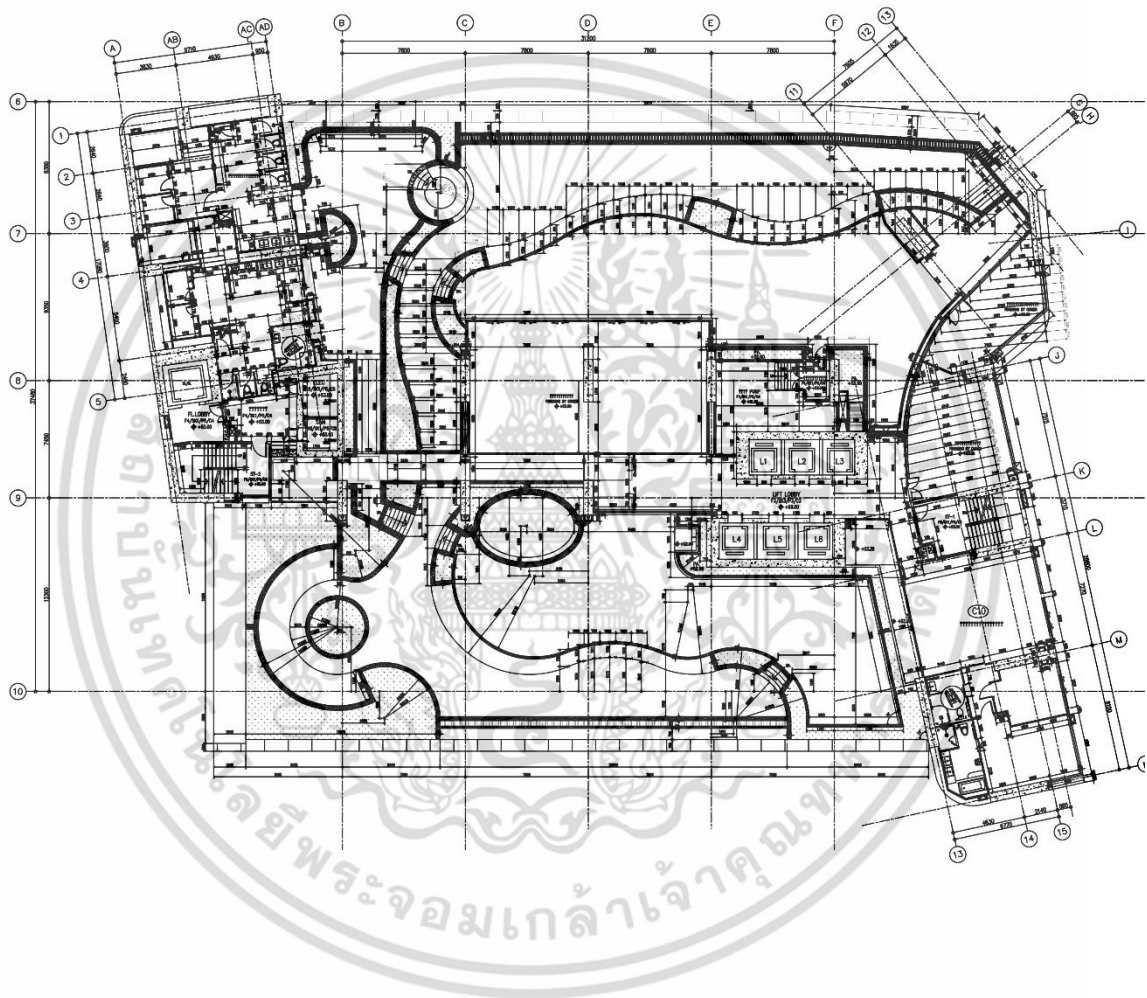
แบบผังโครงการ The XXXIX ชั้นที่ 29 - 31

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



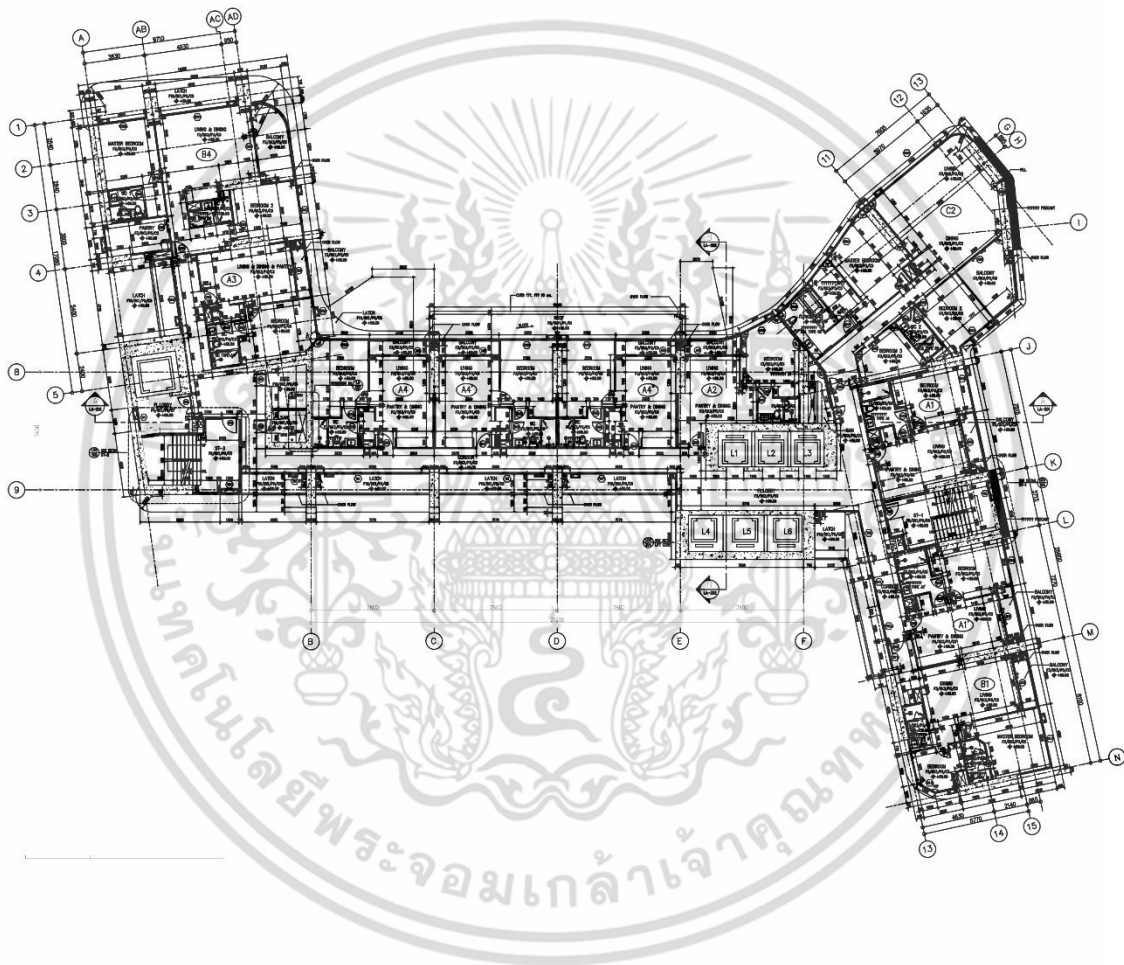
แบบผังโครงการ Menam Residences ชั้นที่ 1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



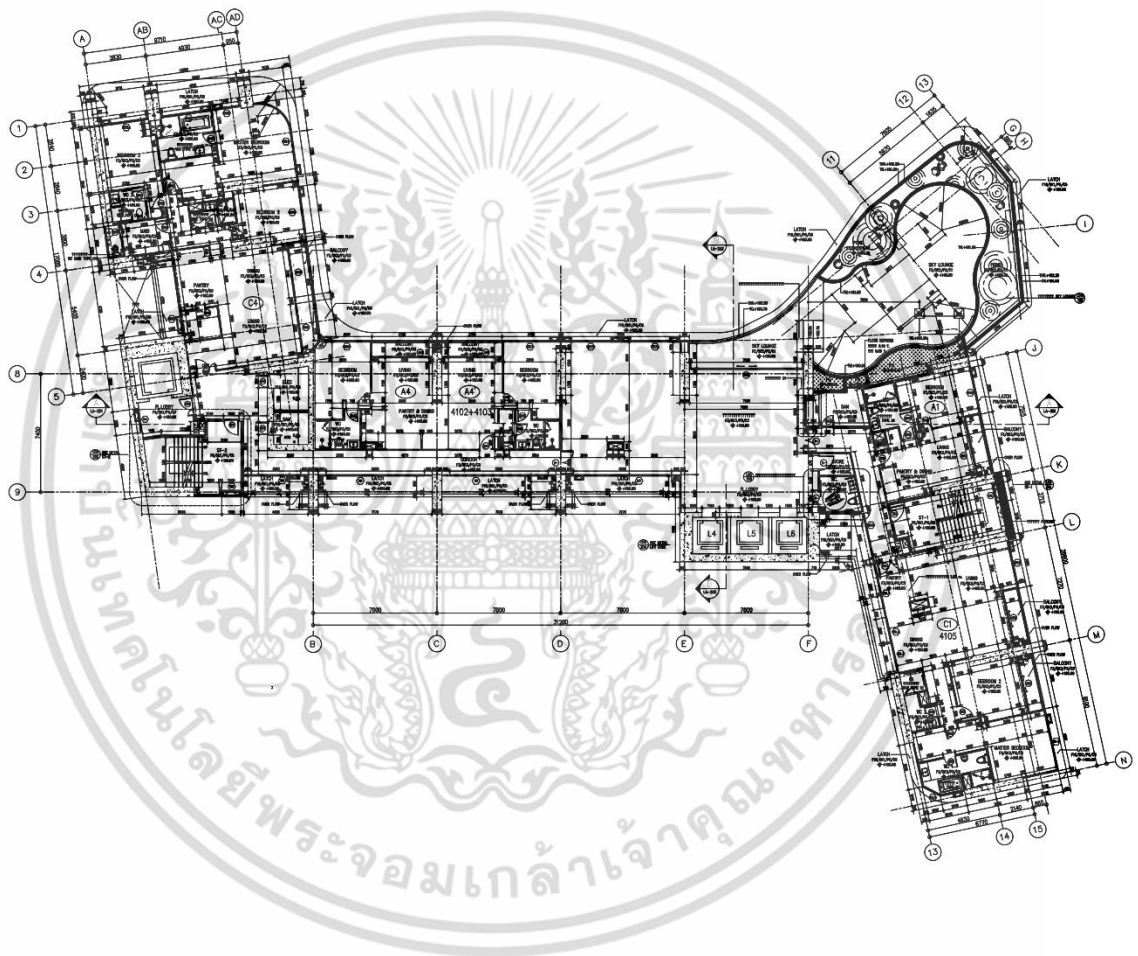
แบบผังโครงการ Menam Residences ชั้นที่ 10

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



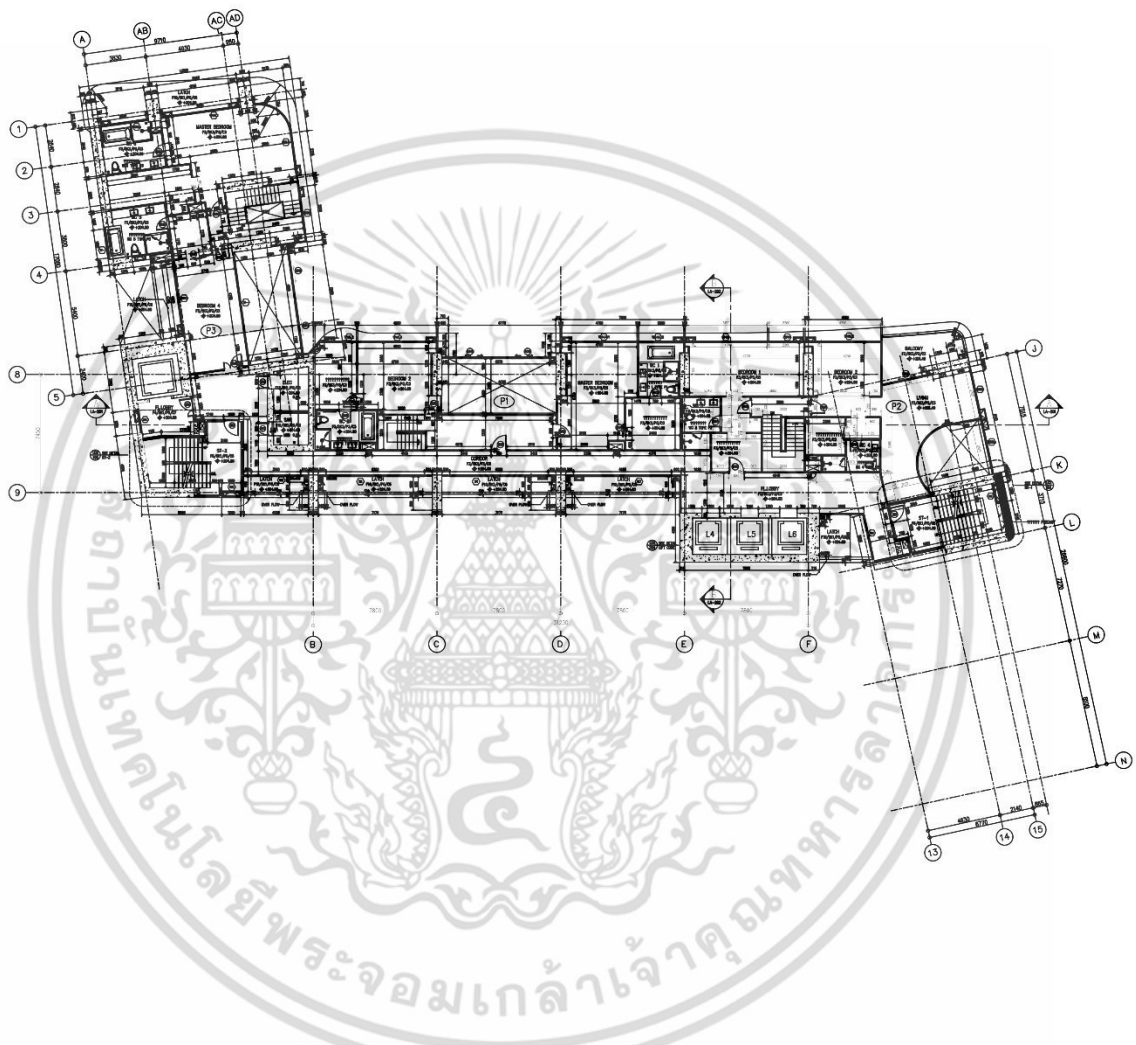
แบบผังโครงการ Menam Residences ชั้นที่ 11

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แบบผังโครงการ Menam Residences ชั้นที่ 41

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แบบผังโครงการ Menam Residences ชั้นที่ 54

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นายสกุล	นายกันท์ จันทระเศรษฐี
วัน เดือน ปีเกิด	20 ธันวาคม 2533
ที่อยู่	2099/455 Ideo Mobi สุขุมวิท 81 บางจาก พระโขนง กทม. 10260
โทรศัพท์	083-663-5153
E-mail	gunnn.junnn@gmail.com
ประวัติการศึกษา	พ.ศ. 2552 สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต (สถาปัตยกรรมภายใน) สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง พ.ศ. 2558 สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต (เทคโนโลยีสถาปัตยกรรม) สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ประสบการณ์การทำงาน	พ.ศ. 2557 Exclusive Sales ที่บริษัท Chanintr Living พ.ศ. 2557 Interior Designer ที่บริษัท ASC Interior

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้