

ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาด
กลาง กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร

THE SPECIAL OF COMMON AREA IN CONDOMINIUMS : 2 CASE STUDY
LOW RISE CONDOMINIUM PROJECTS IN HUAI KHWANG DISTRICT,
BANGKOK



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรมภายใน

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2561

KMITL-2018-AR-M-003-051

ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาด
กลาง กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร

THE SPECIAL OF COMMON AREA IN CONDOMINIUMS : 2 CASE STUDY
LOW RISE CONDOMINIUM PROJECTS IN HUAI KHWANG DISTRICT,
BANGKOK



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรมภายใน
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
พ.ศ. 2561

KMITL-2018-AR-M-003-051

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

THE SPECIAL OF COMMON AREA IN CONDOMINIUMS : 2 CASE STUDY
LOW RISE CONDOMINIUM PROJECTS IN HUAI KHWANG DISTRICT,
BANGKOK



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT
OF THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF
MASTER OF ARCHITECTURE PROGRAM IN INTERIOR ARCHITECTURE
FACULTY OF ARCHITECTURE
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG
2018
KMITL-2018-AR-M-003-051

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



COPYRIGHT 2018

FACULTY OF ARCHITECTURE

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ใบรับรองวิทยานิพนธ์

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง
กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร

THE SPECIAL OF COMMON AREA IN CONDOMINIUMS : 2 CASE STUDY LOW
RISE CONDOMINIUM PROJECTS IN HUAI KHWANG DISTRICT, BANGKOK

นักศึกษา

นางสาวธารทิพย์ แก้วเหลี่ยม

รหัสประจำตัว

58602047

ปริญญา

สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชา

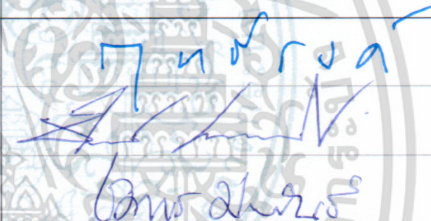
สถาปัตยกรรมภายใน

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

รองศาสตราจารย์จันทน์ เพชรานนท์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

-

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	ลายมือชื่อ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ฤทธิรงค์ จุฑาพถมิกิจ	
รองศาสตราจารย์ จันทน์ เพชรานนท์	
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชุมพร มูรพันธุ์	

วัน / เดือน / ปี ที่สอบ 9 พฤศจิกายน 2561

สถานที่สอบ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์รับรองแล้ว

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อันธิกา สวัสดิ์ศรี)

คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

วันที่.....11.....เดือน.....มกราคม.....พ.ศ. 2562

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร
ชุดพักอาศัยขนาดกลาง กรณีศึกษา โครงการอาคารชุด
พักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง

กรุงเทพมหานคร

ชื่อนักศึกษา

นางสาวธารทิพย์ แก้วเหลี่ยม

รหัสประจำตัว

58602047

ปริญญา

สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชา

สถาปัตยกรรมภายใน

พ.ศ.

2561

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

รองศาสตราจารย์จันทน์ เพชรานนท์

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้ศึกษาความต้องการของผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ภายหลังจากเข้าใช้จำนวน 2 โครงการ ด้วยวิธีการประเมินสภาพแวดล้อมหลังการใช้พื้นที่ Post Occupancy Evaluation (POE) ใช้การสำรวจและเก็บแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง 2 โครงการ คือโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแบบแยกส่วน ห้องชุด 475 ห้องชุด ได้รับแบบสอบถามตอบกลับ 288 ชุด คิดเป็นร้อยละ 60.6 ประกอบด้วยอาคารชุด 3 อาคาร อาคารจอดรถ 1 อาคาร ร้านค้า 3 ร้าน (ร้านกาแฟ ร้านขายของชำ และร้านซักรีด) จัดกลุ่มอาคารขนานกับที่ดินทางเข้าด้านหน้าเป็นโถงต้อนรับ พักคอย ช่องว่างระหว่าง 2 อาคารเป็นสระว่ายน้ำ จำนวน 2 สระ พื้นที่ส่วนกลางวางกระจัดกระจายใช้ทางเดินเชื่อมต่อ โดยรอบอาคารเป็นถนนกว้าง 3 เมตร สำหรับรถดับเพลิงวิ่งผ่านได้ และต้นไม้โอบล้อมอาคาร ภายในโครงการนี้ไม่มีห้องพักผ่อน และห้องออกกำลังกาย ส่วนโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ห้องชุด 199 ห้องชุด ได้รับแบบสอบถาม 148 ชุด คิดเป็นร้อยละ 74.4 ประกอบด้วยอาคารชุด 3 อาคาร ที่ดินหน้ากว้างจึงวางผังเป็นรูปตัว U คว่ำ ตรงกลางเป็นอาคารสโมสร พื้นที่ส่วนกลางมี 2 ส่วน คือ (1)สิ่งอำนวยความสะดวกหลัก คือโถงต้อนรับ และพักคอย สระว่ายน้ำ ห้องชานา ที่นั่งพักผ่อน และห้องออกกำลังกาย อยู่ในอาคารสโมสร และ (2)สิ่งอำนวยความสะดวกตามมาตรฐาน คือที่จอดรถ สำนักงานนิติฯ โถงลิฟต์ ตู้จดหมาย และห้องพื้นที่พักผ่อน โดยแยกสัดส่วนแต่ละอาคารออกจากกัน

ผลการศึกษาพบว่า พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ขนาดกลาง ในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร แบ่งตามการใช้งานได้ 4 ประเภท คือ (1)สาธารณูปโภค (Public Utilities) ได้แก่ ที่จอดรถมีความสำคัญมากที่สุด รองลงมาคือโถงลิฟต์ ลิฟต์ ตู้จดหมาย และจุดพักขยะตามลำดับ (2)สาธารณูปการ (Public Facilities) ได้แก่ ร้านค้ามีความสำคัญมากที่สุด รองลงมาคือโถงต้อนรับ ส่วนพักคอย ทางเข้า ถนนหลัก และบ่อม ปรก. ตามลำดับ (3)พักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องออกกำลังกายมีความสำคัญมากที่สุด รองลงมาคือสวน ที่นั่งพักผ่อนภายนอกอาคาร สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ ห้องนั่งพักผ่อน และห้องชานา ตามลำดับ (4)บริการ ได้แก่ สำนักงานนิติบุคคลและสำนักงานช่างมีความสำคัญมากที่สุด รองลงมาคือ จุดบริการน้ำดื่มและเครื่องซักผ้า ตามลำดับ ซึ่งผู้อยู่อาศัยพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางโดยรวมในระดับปานกลาง โดยโครงการ A (พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน) ผู้ใช้พึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.03) แต่มากกว่าโครงการ B (พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์) ซึ่งมีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 2.78) เช่นกัน โครงการ B (พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์) ผู้ใช้พึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.53) แต่โครงการ B (พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์) ไม่มีส่วนร้านค้า ซึ่งผลพบว่าผู้ใช้พึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนร้านค้าระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.44) ซึ่งมีในเฉพาะโครงการ A ข้อแตกต่างในผลการวิเคราะห์ที่จอตลอดผู้ใช้พึงพอใจในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.49) ในโครงการ A (พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน) ซึ่งแตกต่างจากโครงการ B เป็นผลจากสัดส่วนที่จอตลอดไม่สัมพันธ์กับความต้องการ ส่วนพื้นที่ส่วนกลางที่ต่างกันพบผู้ใช้พึงพอใจต่อห้องออกกำลังกาย และห้องชานาในระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.01 และ 2.81) ซึ่งมีในเฉพาะโครงการ B และผู้ใช้พึงพอใจต่อทางวิ่งรอบอาคารในระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 2.92) ซึ่งมีเฉพาะโครงการ A แม้เป็นทางเพื่อการดับเพลิงแต่สามารถใช้งานเพื่อการทำกิจกรรมการวิ่ง หรือการเดิน เพื่อออกกำลังกายได้ ส่วนโถงต้อนรับ ที่นั่งพักคอย สระว่ายน้ำ ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร และสวน ผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวในระดับปานกลาง แต่ค่าเฉลี่ยโครงการ A (ค่าเฉลี่ย 3.30) ซึ่งสูงกว่าโครงการ B (ค่าเฉลี่ย 3.09) เนื่องจากเป็นโถงสูงและมีเจ้าหน้าที่ประจำ ส่วนสระว่ายน้ำผู้ใช้พึงพอใจในระดับปานกลาง แต่โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน (ค่าเฉลี่ย 3.30) ซึ่งมากกว่า B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ (ค่าเฉลี่ย 3.08) เนื่องจากความยาวที่เหมาะสมกับการออกกำลังกาย

จากผลวิเคราะห์ข้างต้น เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้พัฒนาโครงการกำหนด และวางผังไว้ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low rise เป็นสิ่งที่มีอยู่ และได้ใช้งานได้ดี แต่มีลักษณะเฉพาะต่างๆ ต้องมีการพิจารณาร่วมกับการวัดผลจากการใช้งาน ซึ่งต้องพิจารณาในเรื่อง ขนาด (กว้างxยาวxสูง) สัดส่วนความหนาแน่นของการใช้งานพื้นที่ การตกแต่งภายในดูในเรื่องของ แนวคิด รูปแบบเฟอร์นิเจอร์ การจัดวาง และการสัญจร วัสดุที่ใช้ และโทนสี ไฟฟ้าแสงสว่าง และระบบปรับอากาศ ระบบรักษาความปลอดภัย และการควบคุมการเข้าออก โดยผลจากการวิจัยนี้เป็นการเสนอแนะแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับความต้องการและพฤติกรรมของผู้ใช้ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจ และดำรงชีวิตได้อย่างดี

คำสำคัญ : อาคารชุดพักอาศัยแนวราบ, สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง, ความต้องการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง, พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน, พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Thesis	The special of common area in condominiums : 2 Case study low rise condominium projects in Huai Khwang district, Bangkok
Student	Ms. Thantip Kaewliam
Student ID	58602047
Degree	Master of Architecture
Program	Interior Architecture
Year	2018
Thesis Advisor	Associate Professor Jantanee Bejrananda

ABSTRACT

This research studied demand for common area in people who lived in medium-sized condominiums at Huai Khwang district, Bangkok. After settle in both 2 projects and evaluated by the Post Occupancy Evaluation (POE). The researcher collected data with questionnaire and survey from 2 case study. First case study was the common area is decentralize, 475 unit, 288 questionnaires representing 60.6 percents. Project A is the decentralization, consists of 3 residential buildings, car parking, front building, and there are 3 shops (coffee shops, convenience store and laundry). Setting up a condominium and some space between the buildings. To explain further, the front entrance is lobby ,waiting area and reception, and between buildings is swimming pools 2 area with a length, The surrounding road is 3 meters wide for the fire truck to run through. The landscape surrounded, and there is no living room and fitness. Project A (the decentralization), 199 units with 148 questionnaires representing 74.4 percents. Project B (the centralization), 3 residential buildings, lay-out is an inverted U-shaped, and in the middle is a clubhouse, that a main road has 6 meters. Therefore, the common area can be divided into 2 parts, (1) main facilities and (2) standard facilities. Main facilities, including reception and waiting area for swimming pool, sauna, lounge area, and fitness. Standard facilities is about parking lot, condo entity, elevator, mailbox and living area.

The study indicated that common area in median low-rise condominiums at Huai Khwang, Bangkok can be divided by 4 types of usage. Firstly, Public utilities as parking lot is one of the most important, elevator hall, mail box and the garbage room.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Secondly, Public Facilities, which considers shop to be the most important, followed by the reception hall, and the security guards. Thirdly, relaxation, which consider exercising to be the most important, followed by the garden outdoor seating, swimming pool, waiting room and sauna. Lastly, services such as condo entity and mechanic office are the most important, followed by drinking water and washing machine, in which medium-sized, low-rise condominiums are satisfied with the overall common area at the level moderate. Project A (the decentralization), users are satisfied with the common area (mean 3.03) compared to project B (the centralization), that the mean is only (mean 2.78). Project B (the centralization), users are satisfied with the clubhouse with high level (mean 3.53), but there is no stores in the centralized common area. According to the research, the users are more satisfied with the store level (mean 3.44) in project A (the decentralize). The parking is a lot (mean 3.49), users are most to the centralized due to the demand that is greater than. As for the facilities that are different in 2 projects, users are satisfied with the fitness and sauna in moderate level (mean 3.01 and 2.81). Next, the footpath, users are satisfied at a moderate level (mean 2.92) which only has in project B (the centralized) in common area. Even though it is the way around, users can use it for other activities. In terms of lobby and reception, the waiting room for the pool, the corridor between the building and the garden, users are satisfied at a moderate level, nevertheless the mean of the decentralization (mean 3.30) is higher than the centralization (mean 3.09), because it is a high hall and has a reception. As for the swimming pool, the users are satisfied with a moderate level, but project B (mean 3.30) which greater than project B. (mean 3.08) due to the length suitable for exercise.

From the above analysis, the common area facilities that the developer has defined and planned in the low rise condominium projects is that this facility exists and has been used, nevertheless with diverse characteristics. This must be considered in combination with the measurement by considering a space (width x length x height), density, decoration, furniture, lay-out, materials, lighting and security. The result of this research is to suggest the design of common areas that are consistent with the needs and behaviors of users. For residents to be satisfied and good quality of life.

Keyword : Low-rise condominium, Central facilities, Demand for common area, The decentralize of common area, The centralize of common area

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต่อ IV อ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ รศ.จันทนี เพชรานนท์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ให้คำแนะนำ ช่วยเหลือ และให้คำปรึกษามาโดยตลอด รวมถึงคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ภาควิชาสถาปัตยกรรมภายในทุกท่าน ที่ทุ่มเทถ่ายทอดความรู้ และประสบการณ์ตลอดระยะเวลาในการศึกษา

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ภาควิชาสถาปัตยกรรมภายใน เจ้าหน้าที่บัณฑิตศึกษาทุกท่านที่ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลและข่าวสารเป็นอย่างดีตลอดมา

ขอขอบคุณผู้จัดการนิติบุคคล และเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติงานภายในโครงการกรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ ที่ให้การตอบรับให้ทำการศึกษาพื้นที่โครงการ และอนุญาตให้เข้าสำรวจภายในพื้นที่ ส่วนกลาง ขอขอบคุณผู้อยู่อาศัยภายในโครงการกรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ ที่ให้ความร่วมมือในการทำแบบสอบถาม ที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่องานวิจัย

ขอขอบคุณข้อมูลจากงานวิจัย บทความที่เกี่ยวข้อง ที่ผู้วิจัยได้อ้างอิงถึงในงานวิจัยฉบับนี้ ที่ผู้วิจัยใช้เป็นประโยชน์ต่องานวิจัยนี้

ขอขอบคุณเพื่อนในกลุ่มอาจารย์มหาทุกท่าน และเพื่อนร่วมรุ่นทุกท่าน ที่คอยให้กำลังใจในการทำงาน และช่วยเหลือในทุกๆด้าน ตลอดระยะเวลาการศึกษา และตลอดระยะเวลาในการทำวิทยานิพนธ์ด้วยกัน

ขอขอบคุณบิดามารดา และเพื่อนทุกคน ที่คอยให้กำลังใจ และช่วยเหลือในทุกๆด้าน ตลอดระยะเวลาการศึกษา และทำวิทยานิพนธ์

ขอขอบคุณพี่โหน่ง พี่จูน และน้องๆ บริษัท ดีไซน์เจอร์นี่ จำกัด ที่ให้การสนับสนุนการศึกษา ที่คอยให้กำลังใจ และช่วยเหลือในทุกๆด้าน ตลอดระยะเวลาที่ทำการศึกษา

สำหรับคุณประโยชน์ และคุณงามความดีจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยขอมอบให้กับบิดามารดา ผู้เป็นที่รักและเคารพยิ่ง ครูบาอาจารย์ที่ประสิทธิประสาทวิชาความรู้ให้แก่ข้าพเจ้า ตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน และผู้มีอุปการคุณทุกท่านที่คอยสนับสนุน และช่วยเหลือข้าพเจ้า

ธารทิพย์ แก้วเหลี่ยม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ.....	VI
สารบัญตาราง.....	IX
สารบัญรูป.....	XI
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ที่มาและความสำคัญ.....	1
1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา.....	4
1.3 คำถามการวิจัย.....	4
1.4 ขอบเขตงานวิจัย.....	4
1.4.1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	4
1.4.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	6
1.5 ข้อยกเว้นของงานวิจัย.....	9
1.6 กรอบการดำเนินงานวิจัย.....	10
1.7 คำนิยาม.....	10
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	12
2.1 ความหมายความสำคัญและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย.....	14
2.1.1 วิวัฒนาการของอาคารชุดพักอาศัย.....	14
2.1.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	14
2.1.3 การจำแนกอาคารชุดพักอาศัย.....	15
2.2 การออกแบบอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง.....	17
2.2.1 การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย.....	17
2.2.2 ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าของโครงการ.....	20
2.2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการเดินทางและความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งงาน.....	21
2.2.4 แนวคิดเกี่ยวกับศักยภาพของทรัพย์สินส่วนกลางเกี่ยวกับหารายได้.....	22
2.3 ทฤษฎีการเรียนรู้และการวัดค่าความพึงพอใจ.....	24
2.4 แนวคิดรูปแบบการดำเนินชีวิตของชนชั้นกลาง.....	25
2.5 การประเมินสภาพแวดล้อมหลังการใช้พื้นที่ Post Occupancy Evaluation (POE).....	26

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 3 วิธีการดำเนินงานวิจัย.....	34
3.1 กรอบประเด็นการวิจัย.....	34
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	35
3.3 ขั้นตอนการวิจัย.....	36
3.3.1. สํารวจภาคสนามและการสังเกต และศึกษาปัจจัยในการประเมินผล.....	37
3.3.2. แจกแบบสอบถาม.....	39
3.4 เครื่องมือที่ใช้การวิจัย.....	39
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูลและการสรุปผล.....	41
บทที่ 4 ผลการศึกษา.....	43
4.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ.....	44
4.2 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลาง.....	48
4.3 ข้อมูลผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ.....	53
4.4 สภาพแวดล้อมทางกายภาพ.....	56
4.4.1 ลักษณะกายภาพโดยรอบโครงการ.....	56
4.4.2 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางแต่ละส่วน.....	63
บทที่ 5 อภิปรายผลการวิจัย.....	96
5.1 สรุปผลการวิจัย.....	96
5.1.1 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise..	97
5.1.2 รูปแบบการวางผังพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise.....	100
5.1.3 ความต้องการของผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลางในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise.....	114
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	124
บรรณานุกรม.....	125
ภาคผนวก.....	127
ภาคผนวก ก แบบสอบถามความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพัก อาศัยขนาดกลาง.....	128
ภาคผนวก ข แบบสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง ชุด A และชุด B.....	134
ภาคผนวก ค แบบสอบถามชุดทดสอบ ชุด A และชุด B.....	136

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ภาคผนวก ง ผลการวิเคราะห์เชิงสถิติ กรณีศึกษาที่ 1 โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยก ส่วน.....	138
ภาคผนวก จ ผลการวิเคราะห์เชิงสถิติ กรณีศึกษาที่ 2 โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวม ศูนย์.....	142
ภาคผนวก ฉ ผลงานที่ได้รับการตีพิมพ์เผยแพร่.....	149
ประวัติผู้เขียน.....	162



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 แสดงกรอบแนวคิดในการศึกษาแนวความคิด ทฤษฎีและเอกสารที่เกี่ยวข้อง.....	13
2.2 การแบ่งระดับอาคารชุดพักอาศัยตามระดับราคา.....	17
2.3 สรุปส่วนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	30
3.1 ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย.....	34
3.2 จำนวนประชากร และกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย.....	36
3.3 แสดงการเลือกใช้เครื่องมือในการรวบรวมข้อมูลทั่วไปของโครงการ.....	40
3.4 แสดงการใช้เครื่องมือในการรวบรวมข้อมูลพื้นที่ส่วนกลาง.....	40
3.5 แสดงการใช้เครื่องมือในหาข้อมูลผู้ใช้โครงการและความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลาง.....	41
4.1 ข้อมูลทั่วไปเปรียบเทียบกรณีศึกษา.....	45
4.2 ข้อมูลพื้นที่ส่วนกลางของกรณีศึกษา.....	49
4.3 ข้อมูลผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลาง.....	53
4.4 ความพึงพอใจในภาพรวมต่อพื้นที่ส่วนกลาง.....	64
4.5 ความพึงพอใจส่วนทางเข้าโครงการ ถนนหลัก และป้อม รปภ.	67
4.6 ความพึงพอใจส่วนที่จอดรถ.....	68
4.7 ความพึงพอใจส่วนโถงต้อนรับ พักคอย.....	70
4.8 ความพึงพอใจส่วนห้องพักผ่อน ห้องรับรอง.....	72
4.9 ความพึงพอใจส่วนโถงลิฟต์ ตู้จดหมาย.....	74
4.10 ความพึงพอใจส่วนสระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ.....	75
4.11 ความพึงพอใจส่วนห้องออกกำลังกายและที่นั่งพักผ่อน.....	77
4.12 ความพึงพอใจส่วนห้องชานา ห้องอาบน้ำ.....	79
4.13 ความพึงพอใจส่วนสำนักงานนิติบุคคลและสำนักงานช่าง.....	81
4.14 ความพึงพอใจส่วนบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า.....	83
4.15 ความพึงพอใจส่วนร้านค้า.....	84
4.16 ความพึงพอใจส่วนสวน และที่นั่งพักผ่อนภายนอก.....	86
4.17 ความพึงพอใจส่วนพักขยะควรรแยกแต่ละอาคาร.....	88
4.18 ความสัมพันธ์ของพื้นที่ส่วนกลางแต่ละส่วน.....	89
4.19 ปัญหาที่เกิดจากการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง.....	93
4.20 ปัญหาที่เกิดจากการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางด้านการดูแลรักษา.....	94
4.21 ปัญหาด้านมลภาวะภายในพื้นที่ส่วนกลาง.....	95

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
5.1 ลักษณะของสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค (Public Utilities)	103
5.2 ลักษณะของสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ (Public Facilities)	106
5.3 ลักษณะของสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ	109
5.4 ลักษณะของสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ	113
5.5 ความต้องการใช้ที่จอดรถ.....	114
5.6 ความต้องการใช้โรงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และตู้จดหมาย	115
5.7 ความต้องการใช้จุดพักขยะ.....	116
5.8 ความต้องการของผู้ใช้ส่วนร้านค้า.....	116
5.9 ความต้องการของผู้ใช้ส่วนโถงต้อนรับ และส่วนพักผ่อน.....	117
5.10 ความต้องการของผู้ใช้ส่วนทางเข้า ถนนหลัก บ่อม ปรภ. และทางเดิน.....	118
5.11 ความต้องการของผู้ใช้ส่วนห้องออกกำลังกาย.....	119
5.12 ความต้องการของผู้ใช้ส่วนสระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ.....	120
5.13 ความต้องการของผู้ใช้ส่วนที่นั่งพักผ่อน.....	121
5.14 ความต้องการของผู้ใช้สวน และที่นั่งพักผ่อนภายนอกอาคาร.....	122
5.15 ความต้องการของผู้ใช้ห้องชาน้ำ และห้องอาบน้ำ.....	123
5.16 ความต้องการของผู้ใช้สำนักงานนิติบุคคล สำนักงานช่าง.....	123
5.17 ความต้องการของผู้ใช้จุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า.....	124

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูป

รูปที่	หน้า
1.1 สิ่งอำนวยความสะดวกหลักในอาคารชุดพักอาศัย.....	3
1.2 ผังแสดงตำแหน่งพื้นที่ส่วนกลาง โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน.....	8
1.3 ผังแสดงตำแหน่งพื้นที่ส่วนกลาง โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์.....	9
1.4 แสดงกรอบการดำเนินการวิจัย.....	10
2.1 แสดงกรอบแนวคิดในการศึกษาแนวความคิด ทฤษฎีและเอกสารที่เกี่ยวข้อง.....	12
2.2 ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินพื้นที่ส่วนกลาง.....	28
3.1 กรอบการดำเนินงานวิจัย.....	42
4.1 โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน.....	44
4.2 โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์.....	44
4.3 โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน.....	58
4.4 โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์.....	59
4.5 แสดงผังบริเวณโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน.....	60
4.6 แสดงผังบริเวณโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์.....	61
4.7 แสดงการวางผังพื้นที่ส่วนกลางโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน.....	62
4.8 แสดงการวางผังพื้นที่ส่วนกลางโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์.....	63
5.1 ประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน.....	98
5.2 ประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์.....	99
5.3 พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน.....	101
5.4 พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์.....	102

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญ

กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของประเทศในปัจจุบัน ประชากรที่อาศัยจึงเป็นกลไกสำคัญที่ขับเคลื่อนเศรษฐกิจในประเทศ จึงทำให้ประชาชนจากหลายสถานที่เข้ามาทำงานจำนวนมาก คนในวัยทำงานที่เข้ามาอยู่อาศัยมีการอยู่อาศัยหลากหลายรูปแบบ เช่น อยู่ในบ้านเช่าหรือห้องเช่า และอยู่บ้านของตัวเอง ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งที่อยู่อาศัยแต่ละรูปแบบต้องการความสะดวกและรวดเร็วด้านการเดินทางจากบ้านไปทำงาน และจากที่ทำงานกลับบ้านเป็นหลัก ภายใต้งบประมาณที่มี ที่อยู่อาศัยดีจะต้องเชื่อมต่อบริการคมนาคมขนส่งเพื่อเดินทางไปสู่แหล่งงานได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว ซึ่งปัจจุบันการคมนาคมขนส่งที่มีบทบาทสำคัญต่อชีวิตการทำงานของคนกรุงเทพมหานครคือ รถไฟฟ้า ทำให้ที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าได้รับความนิยมและเป็นที่ต้องการของกลุ่มคนวัยทำงาน

ในเขตห้วยขวางถือเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับวัยทำงานโดยเฉพาะ ทั้งอาคารชุดพักอาศัย อพาร์ทเมนท์ให้เช่า จากสถิติประชากรในเขตห้วยขวางจะพบว่า ที่ได้รับความนิยมอันดับที่ 2 ของการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพมหานคร (ไพศาร์ ภูลินดาพันธ์,2558) สัมพันธ์กับข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ที่ว่าการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร และปริมาตร ที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดพักอาศัยได้รับความนิยมเป็นอันดับ 2 และในเขตห้วยขวาง จตุจักร ดินแดง ยังมีการเปิดขายมากที่สุดเป็นอันดับ 2 เช่นกัน (ข่าวสด:ออนไลน์,2561) สัมพันธ์กับข้อมูลจาก Realist Blog(2560) ที่กล่าวว่าเขตห้วยขวางเป็นย่านสำหรับวัยทำงาน เนื่องจากมีแหล่งงานจำนวนมากบริเวณถนนรัชดาภิเษก แยกพระรามเก้าจะถือเป็น new CBD (ย่านศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่) รองจากย่านสีลม สาทร และสุขุมวิท มีอาคารสำนักงาน และห้างสรรพสินค้าเกิดขึ้นตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดินถนนรัชดาภิเษก ตั้งแต่แยกรัชดา-ลาดพร้าว ถึงแยกพระรามเก้าอย่างต่อเนื่อง (ไพศาร์ ภูลินดาพันธ์,2558) ด้านความสะดวกของพื้นที่เขตห้วยขวางสามารถเชื่อมต่อบริการขนส่งมวลชนโดยรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT และถนนสายหลักคือถนนรัชดาภิเษก ถนนพระรามเก้า ถนนลาดพร้าว สามารถเชื่อมไปถนนหลายสายได้ เช่น ถนนนอโศก ถนนดินแดง ถนนวิภาวดี ถนนเพชรบุรี ถนนพหลโยธิน ถนนรามอินทรา และอื่นๆ ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีการเติบโตมากขึ้นจากปี พ.ศ.2559 ถึงปัจจุบัน คิดเป็นร้อยละ 8.5,24.4 และ 49.3 ตามลำดับ (ข่าวสด:ออนไลน์,2561) โดยไพศาร์ ภูลินดาพันธ์ (2558)

ปัจจุบันเกิดการเปลี่ยนแปลงด้านโครงสร้างที่อยู่อาศัย ผู้ใช้มีความต้องการบ้านที่มีขนาดเล็ก

ทำให้แนวโน้มรูปแบบครอบครัวในเมืองหลวงมีขนาดเล็กลง ผู้อยู่อาศัยจึงมองหาบ้านที่พื้นที่และ
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ใช้ได้เห็นว่าเว็บไซต์นี้มีการนำข้อมูลไปใช้
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

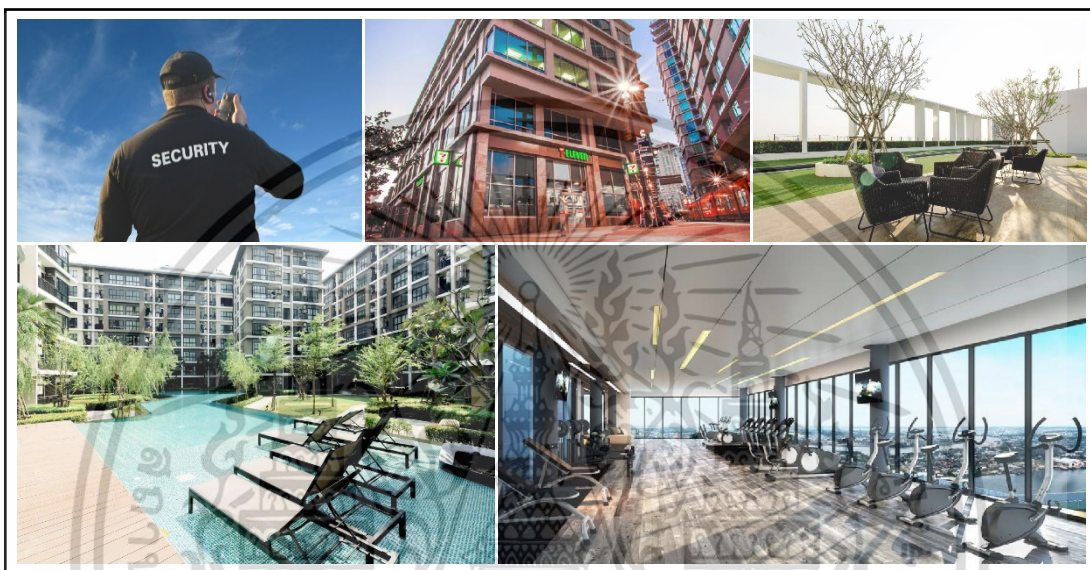
ขนาดพอเหมาะ ดูแล้งง่ายและเดินทางสะดวก ใช้งบประมาณต่ำกว่าการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ เช่น บ้านเดี่ยว หรือทาวน์เฮ้าส์ ตั้งอยู่ในทำเลที่ใกล้เมืองสะดวกต่อการเดินทางไปสู่แหล่งงาน ประกอบกับที่ดิน และค่าก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น ผู้ประกอบการจึงหันมาพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยเพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้นตาม ทำให้เกิดโครงการอาคารชุดพักอาศัยตามแนวรถไฟฟ้าและถนนสายหลัก ทั้งเพื่อการอยู่อาศัย และการลงทุนที่สามารถเก็บเป็นทรัพย์สินได้ สามารถปล่อยเช่าได้ในราคาที่สูงกว่าพาร์ทเมนต์หรือหอพักทั่วไป เพราะมีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางให้ใช้งาน โครงการอาคารชุดพักอาศัยจึงเป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมสูงมากของคนวัยทำงาน โดยเฉพาะห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง ที่มีพื้นที่ส่วนกลางเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกหลักภายในโครงการ มีจำนวนประชากรอาศัยอยู่จำนวนมาก โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อหลักเป็นกลุ่มคนวัยทำงานที่ส่วนใหญ่จะซื้อห้องชุดขนาดเล็กแบบ 1 ห้องนอน ในระดับราคาปานกลาง (Main Class) ราคาเฉลี่ย 60,000–80,000 บาทต่อตารางเมตร ราคาขาย 2 - 3 ล้านบาท (Think of Living, 2554) ห้องชุดพักอาศัยนั้นถือเป็นสิ่งหาทรัพย์สินที่มีราคา

การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยรูปแบบห้องชุดพักอาศัยนั้นต้องพิจารณาถึงรายละเอียดของโครงการ เช่น ลักษณะของโครงการ ประโยชน์ที่จะได้รับ ความน่าเชื่อถือของโครงการ การบริหารจัดการ และสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ซึ่ง Think of Living (2558) จำแนกหลักการเลือกซื้อออกเป็นปัจจัยสำคัญ 2 แบบ คือ ปัจจัยด้านความปลอดภัยทั้งในด้านเพลิงไหม้ แผ่นดินไหว ไฟดับ และอาชญากรรม และปัจจัยด้านความหนาแน่น พิจารณาจากสัดส่วนการใช้พื้นที่ร่วมกับคนอื่น เช่น ลิฟต์ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ฟิตเนส และอื่นๆ ตามลำดับ โดยพื้นที่ส่วนกลางจะแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ พักผ่อนหย่อนใจ และบริการ โดยพื้นที่ส่วนกลางถูกกำหนดให้มีตามกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด เป็นสิ่งที่ผู้พัฒนาโครงการต้องกำหนดให้มีตามมาตรฐาน และหลายโครงการมักจะออกแบบให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่มากและพิเศษเพื่อใช้เป็นจุดขายของโครงการ ซึ่งถือเป็นผลดีต่อผู้อยู่อาศัยให้สามารถใช้ชีวิตอย่างมีความสุขได้ โดยภาณุพงษ์ ชินมหาวงศ์ (2555) กล่าวว่าผู้พัฒนาโครงการจะเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกที่เรียกว่าพื้นที่ส่วนกลางให้พอดีกับความต้องการ ไม่มากหรือน้อยจนเกินไป เนื่องจากสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลางนั้นมีผลต่อต้นทุนของโครงการและราคาห้องชุด

พื้นที่ส่วนกลางถือเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกหลักที่จะตอบสนองความต้องการของผู้ใช้โดยตรง โดยภาณุพงษ์ ชินมหาวงศ์ (2555) กล่าวว่า การใช้ชีวิตภายในอาคารชุดพักอาศัยนั้น ไม่ได้จำกัดแค่การอยู่อาศัยภายในห้องชุดเพียงเท่านั้น พื้นที่ส่วนกลางจะเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี โดยผู้พัฒนาโครงการต้องสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น พื้นที่ในการพบปะพูดคุย พื้นที่ทำงาน ห้องรับแขกหรือโถงต้อนรับสำหรับแขกผู้มาเยือน สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ลานออกกำลังกายกลางแจ้งหรือสนามเด็กเล่น และอื่นๆ ตามความเหมาะสมและรองรับความต้องการของผู้ใช้ภายในโครงการ สำหรับโครงการ

ขนาดเล็กและขนาดกลางส่วนใหญ่จะประกอบด้วย โถงต้อนรับ โถงพักคอย ตู้รับจดหมาย ลิฟต์ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยสาร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องชานา ร้านค้า สนามเด็กเล่น และอื่นๆ เพื่อให้กลุ่มผู้ซื้อเกิดความพอใจ และเลือกซื้อ ซึ่งเหมือนบทความสิ่งอำนวยความสะดวกในคอนโดมิเนียม เพิ่มความสะดวกสบายถึงขีดสุดในเว็บไซต์ Estopolis.com ได้กล่าวว่า สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกสบาย เหมาะกับการใช้ชีวิตประจำวันนั้นจะประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ 4 รูปแบบ ตามลำดับความสำคัญคือ 1.ร้านสะดวกซื้อ 2.สระว่ายน้ำ 3.ห้องออกกำลังกาย และ 4.ระบบรักษาความปลอดภัย (Estopolis,2561)



รูปที่ 1.1 สิ่งอำนวยความสะดวกหลักในอาคารชุดพักอาศัย¹

จากมาตรฐานกระประเมินราคาอาคารชุดพักอาศัยของสำนักประเมินทรัพย์สินกรมธนารักษ์ (2548 : 12-21) ได้กำหนดปัจจัยในการประเมินเปรียบเทียบราคาของห้องชุดพักอาศัยที่มีการจดทะเบียนใหม่ ได้แก่ ตำแหน่งที่ตั้งและการเข้าถึงของโครงการ คุณภาพห้องชุดคือขนาดและวัสดุที่ใช้ สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีภายในโครงการ (พื้นที่ส่วนกลาง) สภาพแวดล้อม การบริหารจัดการและการดูแลรักษา ซึ่งจากปัจจัยเหล่านี้มีอยู่ 2 ปัจจัยสำคัญที่สามารถกำหนดขึ้นจากการออกแบบทางสถาปัตยกรรมได้คือ คุณภาพห้องชุด และสิ่งอำนวยความสะดวก (พื้นที่ส่วนกลาง) การศึกษานี้ต้องการศึกษารูปแบบพื้นที่ส่วนกลางที่เหมาะสม และส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้ เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้พัฒนาโครงการ และผู้ออกแบบ เพื่อนำข้อมูลนี้ไปใช้ประโยชน์เพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise โดยการศึกษาจะศึกษาคุณลักษณะทางสถาปัตยกรรมเป็นหลัก

¹ Estopolis.com, 5 สิ่งอำนวยความสะดวกในคอนโดมิเนียม เพิ่มความสะดวกสบายถึงขีดสุด [ออนไลน์], 4 กันยายน 2561. แหล่งที่มา : <https://www.estopolis.com/article/5> สิ่งอำนวยความสะดวกในคอนโดมิเนียม-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซึ่งได้แก่ - ตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดและรูปร่าง(กว้างxยาว) พื้นที่(ตร.ม.) ความสูง/ความลึกและความรู้สึก(เมตร) รูปแบบเฟอร์นิเจอร์และการจัดวาง วัสดุและโทนสี การดูแลรักษา ไฟฟ้าแสงสว่าง และระบบรักษาความปลอดภัย(การควบคุมการเข้าใช้พื้นที่) โดยศึกษาความต้องการใช้พื้นที่จากสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในพื้นที่ส่วนกลางที่ตอบสนองต่อกิจกรรมและพฤติกรรมด้วยการประเมินสภาพแวดล้อมภายหลังการเข้าใช้งาน Post Occupancy Evaluation (POE) เพื่อหารูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางที่มีความเหมาะสม จำเป็นต่อการใช้งาน และตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่เหมาะสมต่อการใช้งานในระยะยาว แก้ไขปัญหาข้อจำกัดที่มีผลต่อการออกแบบ ทำให้ผู้พัฒนาโครงการ ผู้ออกแบบ ผู้อยู่อาศัย และผู้ดูแลโครงการ ได้รับประโยชน์จากการศึกษานี้ในแต่ละแง่มุม

1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

1. เพื่อศึกษาความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย
2. เพื่อศึกษากิจกรรมและพฤติกรรมของผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับความต้องการและพฤติกรรมของผู้ใช้

1.3 คำถามการวิจัย

การออกแบบภายในพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ที่ตอบสนองความต้องการของผู้ใช้ควรมีรูปแบบสิ่งอำนวยความสะดวก(ส่วนกลาง) อย่างไร มีลักษณะและการจัดวางอย่างไร

1.4 ขอบเขตงานวิจัย

1.4.1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

งานวิจัยนี้คัดเลือกกรณีศึกษาจากโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร ที่สามารถบ่งบอกรูปแบบการอยู่อาศัยในเมืองได้ดี กำหนดกลุ่มผู้วิจัยทำงานที่มีกำลังซื้อห้องชุดใน

ระดับราคาปานกลาง (Main Class) ราคาต่อตารางเมตรเฉลี่ย 60,000–80,000 บาท ที่เว็บไซต์เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนลิขสิทธิ์สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนำไปเผยแพร่บนเว็บไซต์ ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Thinkofliving.com กำหนด ที่เป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงสุด กำหนดขอบเขตพื้นที่ที่เป็นจุดเริ่มต้นของระบบขนส่งมวลชนหลักที่มีบทบาทสำคัญคือรถไฟฟ้าที่เชื่อมต่อพื้นที่ที่อยู่อาศัยเข้าสู่แหล่งงานใจกลางเมืองได้อย่างรวดเร็ว ตรงกับกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการศึกษา

งานวิจัยนี้จำกัดขอบเขตการศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ในเขตห้วยขวางช่วงถนนรัชดาภิเษก ระยะห่างในรัศมี 1-2 กิโลเมตร จากแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ตั้งแต่สถานีศูนย์วัฒนธรรม ห้วยขวาง สุทธิสาร และรัชดาภิเษก ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นโครงการแบบ Low Rise อาคารสูง 8 ชั้น หรือ 23 เมตร ขนาดกลาง ตั้งแต่ 200-500 ห้องชุด และมีพื้นที่ส่วนกลางที่มีความน่าสนใจ มีระดับราคาในระดับปานกลาง (Main Class) ราคาต่อตารางเมตรเฉลี่ย 60,000-80,000 บาท หรือราคาห้องชุด 1-3 ล้านบาท ตามที่สมาคมอาคารชุดแห่งประเทศไทยกำหนดไว้ และกลุ่มผู้ซื้อวัยทำงานที่มีรายได้ระดับปานกลางสามารถซื้อได้ จึงได้กำหนดเงื่อนไขการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างไว้ดังนี้

1. อาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ในระดับราคาปานกลาง (Main Class) ราคาต่อตารางเมตรเฉลี่ย 60,000-80,000 บาท ที่เว็บไซต์ Thinkofliving.com กำหนด หรือราคาห้องชุด 1-3 ล้านบาท ตามที่สมาคมอาคารชุดแห่งประเทศไทยกำหนด

2. โครงการต้องตั้งอยู่ในเขตห้วยขวางแนวรถไฟฟ้า ช่วงถนนรัชดาภิเษก ระยะห่างในรัศมี 1-2 กิโลเมตร จากแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ตั้งแต่สถานีศูนย์วัฒนธรรม ห้วยขวาง สุทธิสาร และรัชดาภิเษก

3. โครงการต้องสร้างเสร็จและมีการเข้าอยู่อาศัยแล้ว ตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป เพื่อให้เห็นรายละเอียดของร่องรอยพฤติกรรม และกิจกรรมในการใช้งานของผู้ใช้ที่ชัดเจน

4. พื้นที่ส่วนกลางในโครงการที่ทำการศึกษาคือต้องเป็นพื้นที่ที่ผู้ใช้สามารถใช้งานได้ตามปกติ โดยจะไม่ได้ศึกษาพื้นที่ส่วนกลางที่มีไว้ตามมาตรฐานเช่น บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ทางเดินส่วนหน้าห้องพัก และห้องงานระบบอื่นๆ

จากการสำรวจและหาข้อมูลเบื้องต้นพบว่าในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT แนวถนนรัชดาภิเษก ตั้งแต่สถานีศูนย์วัฒนธรรม ห้วยขวาง สุทธิสาร รัชดาภิเษก รัศมี 1-2 กิโลเมตร จากแนวรถไฟฟ้า พบว่ามีโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ที่ตรงตามเงื่อนไขการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจำนวน 16 โครงการ แต่ในการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างนี้ ผู้วิจัยได้คัดเลือกกรณีศึกษาแบบเจาะจง โครงการที่สอดคล้องกับข้อมูล และระยะเวลาในการศึกษาที่จำกัด จึงได้โครงการอาคารชุดพักอาศัยตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT แนวถนนรัชดาภิเษก ตั้งแต่สถานีศูนย์วัฒนธรรม ห้วยขวาง สุทธิสาร รัชดาภิเษก รัศมี 1-2 กิโลเมตร จากแนวรถไฟฟ้า โครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise จำนวน 2 โครงการ ที่ตอบรับให้เข้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ศึกษา และตอบรับให้เข้าเก็บข้อมูลได้ ซึ่งทั้งสองโครงการมีคุณสมบัติถูกต้องตามหลักเกณฑ์ และยังมี ความน่าสนใจเรื่องรูปแบบการวางผังพื้นที่ส่วนกลางที่มีลักษณะแตกต่างกัน จึงมีความเหมาะสมต่อ งานวิจัยครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน สร้างแล้วเสร็จเมื่อ พ.ศ.2552 ขนาดที่ดิน 4 ไร่ 3 งาน 34.8 ตารางวา ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร อาคารจอด รถสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ทั้งหมด 475 ห้องชุด แบ่งเป็น Studio 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอน พื้นที่ส่วนกลางประกอบด้วย โถงต้อนรับ โถงพักคอย ตู้จดหมาย โถงลิฟต์ สระว่ายน้ำ ร้านค้า และ อาคารจอดรถ ค่าส่วนกลาง 35 บาทต่อตารางเมตร ราคาขายเฉลี่ย 60,000 บาทต่อตารางเมตร

2. โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ สร้างแล้วเสร็จปี พ.ศ.2557 ขนาดที่ดิน 3 ไร่ 46 ตารางวา ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร อาคารสโมสรสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ทั้งหมด 199 ห้องชุด แบ่งเป็น ห้อง 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอนพื้นที่ส่วนกลาง ประกอบด้วย โถงต้อนรับ โถงพักคอย ตู้จดหมาย โถงลิฟต์ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ชาวน่า และที่จอดรถ ค่าส่วนกลาง 42 บาทต่อตารางเมตร ราคาขายเฉลี่ย 80,000 บาทต่อตารางเมตร

1.4.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

งานวิจัยนี้ศึกษาความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพัก อาศัยแบบ Low Rise โดยพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยสามารถแบ่งเป็น 4 ประเภท คือ

1. สาธารณูปโภค (Public Utilities) ได้แก่ ที่จอดรถ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และ ตู้จดหมาย และที่ทิ้งขยะ และจุดพักขยะ
2. สาธารณูปการ (Public Facilities) ได้แก่ ทางเข้า ถนนหลัก ป้อม รปภ. โถงต้อนรับ พักคอย ร้านค้า
3. พักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ ห้องออกกำลังกาย ส่วนพักผ่อน ห้องชานา ห้องอาบน้ำ สวน และที่นั่งพักผ่อนภายนอก
4. บริการ ได้แก่ สำนักงานนิติบุคคลและสำนักงานช่าง จุดบริการน้ำดื่ม และเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ

เมื่อพิจารณาถึงรูปแบบการจัดวางพื้นที่ส่วนกลางในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise จะพบว่า การเชื่อมต่อพื้นที่ส่วนกลางแต่ละส่วนเข้าด้วยกันนั้นมีแนวคิดในการวางผัง พื้นที่ส่วนกลางที่แตกต่างกันอยู่ 2 แบบคือ

1. พื้นที่ส่วนกลางหลักของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ถูกจัดวางอยู่อย่างกระจัด กระจายภายในโครงการ อาจอยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้กันกับส่วนพักอาศัย และการแทรกอยู่ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

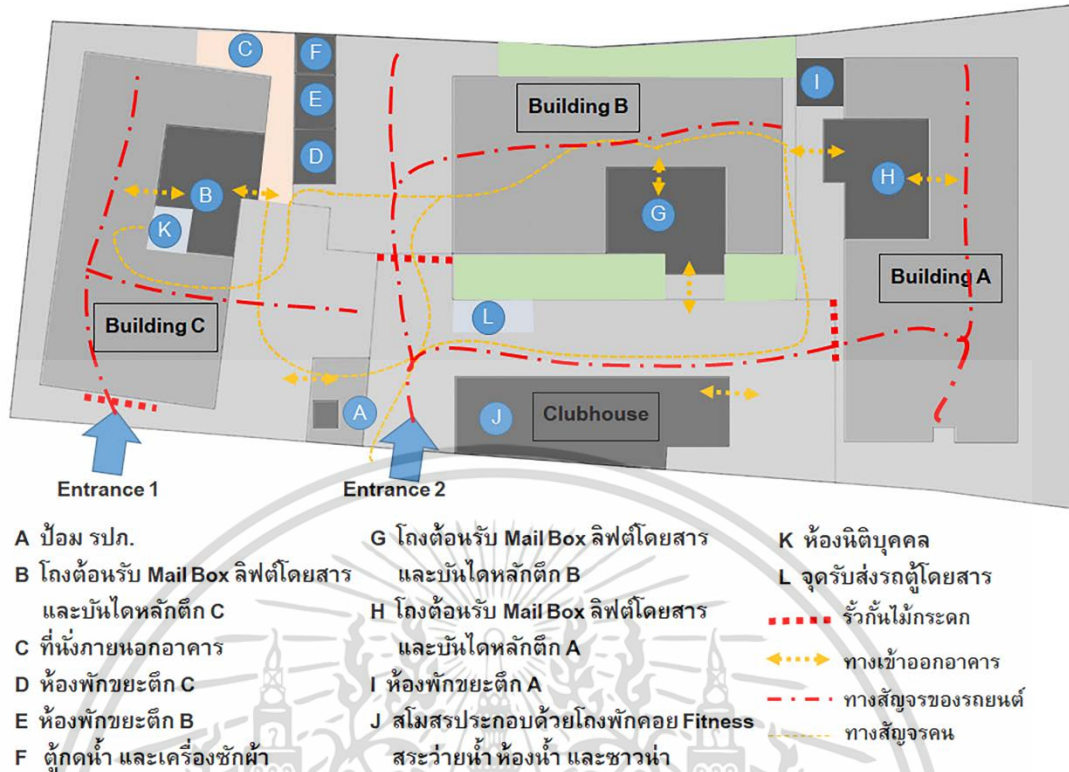
ระหว่างช่องว่างของอาคารแต่ละอาคาร สามารถเข้าถึงได้จากหลากหลายช่องทางโดยใช้ทางสัญจรหลักเชื่อมต่อแต่ละส่วนเข้าด้วยกัน มีการปิดมุมมองให้กับส่วนพักอาศัย ลักษณะเหมือนกับโรงแรมหรือรีสอร์ท ที่ในบางห้องชุดสามารถเข้าถึงพื้นที่ส่วนกลางนั้นๆ จากประตูห้องชุด เช่นเชื่อมกับสระว่ายน้ำได้โดยไม่ผ่านการปิดกั้น ซึ่งลักษณะนี้ในงานวิจัยจะเรียกว่า “พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน”

2. พื้นที่ส่วนกลางหลักของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ถูกจัดวางรวมกันอยู่ในพื้นที่เดียวกัน อาจชั้นเดียวกัน หรืออาคารเดียวกันที่มักเรียกว่าอาคารสโมสรเหมือนโครงการที่พักอาศัยแนวราบ การเข้าถึงพื้นที่ที่สามารถเข้าถึงได้จากช่องทางเดียว มีการควบคุมการเข้าออกที่ชัดเจน ไม่มีการรบกวนกันระหว่างส่วนพักอาศัย ซึ่งลักษณะนี้ในงานวิจัยจะเรียกว่า “พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์”

เมื่อวิเคราะห์จากผังโครงการอาคารชุดพักอาศัยแล้วจะพบว่าทั้ง 2 โครงการ มีแนวความคิดในการวางผังที่แตกต่างกัน จึงมีความน่าสนใจที่จะทำการศึกษาเปรียบเทียบกัน โดยทั้ง 2 กรณีศึกษา มีลักษณะพื้นที่ส่วนกลางที่แตกต่างกันดังนี้

1. โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน คือพื้นที่ส่วนกลางหลักซึ่งได้แก่ โถงต้อนรับและพักคอยเป็นพื้นที่ใช้ร่วมกันทั้ง 3 อาคาร ถูกจัดอยู่ด้านหน้าอาคารเป็นลักษณะเป็นโถงเปิดโล่งไม่มีการปรับอากาศ มีที่นั่งยาวสำหรับพักคอยและมีเคาน์เตอร์ติดต่อกับแลกัปตรเข้าสู่อาคารสำหรับผู้มาติดต่อ มีสระว่ายน้ำจำนวน 2 สระ ถูกจัดวางแทรกอยู่ระหว่างอาคาร โดยห้องชุดที่อยู่ชั้น 1 ของอาคารมีระเบียงห้องเชื่อมต่อกับสระว่ายน้ำได้ ที่จอดรถจัดเป็นลักษณะอาคารจอดรถสูง 9 ชั้น แยกอยู่ต่างหากด้านหน้าโครงการบนที่ดินคนละแปลง มีร้านค้าปลีก 1 ร้าน ร้านขายเครื่องดื่ม 1 ร้าน และร้านบริการซักรีด 1 ร้าน ตั้งอยู่หน้าโครงการติดกับถนนสาธารณะ ทั้ง 3 อาคาร วางอยู่ขนานกันกับที่ดินโดยมีทางเชื่อมทะลุกันทั้ง 3 อาคาร โดยส่วนในสุดจะเป็นที่ตั้งของสำนักงานนิติบุคคล และที่นั่งสำหรับผู้มาติดต่อ (รูปที่ 1.2)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 1.3 ผังแสดงตำแหน่งพื้นที่ส่วนกลาง โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์

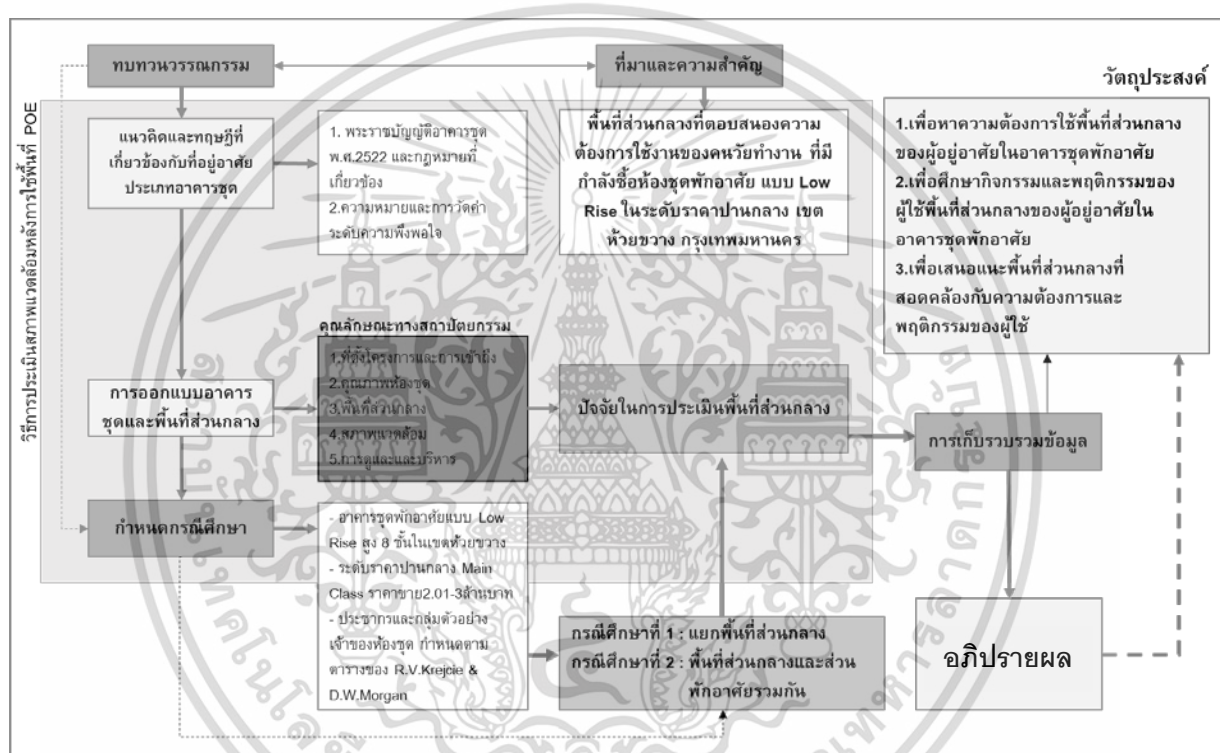
โดยการวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงปริมาณ ใช้วิธีการประเมินสภาพแวดล้อมหลังการใช้พื้นที่ Post Occupancy Evaluation (POE) ศึกษาสภาพแวดล้อมภายในของพื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องสัมพันธ์กับกิจกรรมและพฤติกรรมของผู้ใช้งาน รวมถึงความต้องการด้านอื่นๆ ซึ่งทำการศึกษาลักษณะทั่วไปของโครงการโดยการสืบค้นเอกสารและการสำรวจพื้นที่ภาคสนาม ด้านความพึงพอใจและการใช้พื้นที่ส่วนกลางให้แบบสอบถามถึงโครงสร้างกับกลุ่มตัวอย่างคือ เจ้าของห้องชุดพักอาศัยด้านการออกแบบใช้วิธีการสังเกตและวิเคราะห์จากสภาพปัจจุบัน ประกอบกับการสืบค้นเอกสารและวิเคราะห์ผลโดยผู้วิจัย ตามปัจจัยที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการประเมินผล ตามปัจจัยในการประเมินพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อเปรียบเทียบด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ เอกลักษณะของโครงการ ข้อจำกัดของพื้นที่ ข้อจำกัดทางกฎหมาย และปัญหาหรืออุปสรรคต่อการออกแบบ

1.5 ข้อจำกัดของงานวิจัย

ในการศึกษาวิจัยนี้มีข้อจำกัดเรื่องเวลา ทำให้กระบวนการลงพื้นที่เก็บข้อมูล ผู้วิจัยประสบปัญหาเกี่ยวกับการระยะเวลาในการเก็บข้อมูลจำกัด เนื่องจากกรณีศึกษาเป็นอาคารชุดพักอาศัย เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่บนการดำเนินงานใดๆ ไม่ว่าการตีพิมพ์สิ่งอื่น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาศัยที่มีการเข้าอยู่อาศัยแล้ว และเกี่ยวข้องกับการติดต่อประสานงานกับฝ่ายบริหารจัดการอาคาร คือนิติบุคคลจะมีลำดับขั้นตอน และใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ ส่งผลให้การเก็บข้อมูลในแต่ละ ครั้งต้องทำในระยะเวลาที่จำกัด เพื่อไม่เป็นการรบกวนผู้อยู่อาศัย เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาคือ แบบสอบถามเป็นหลัก ร่วมกับวิธีการศึกษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพโดยการสังเกตการณ์ร่วม ด้วย และใช้การวิเคราะห์ผลเพื่อให้งานวิจัยสมบูรณ์

1.6 กรอบการดำเนินงานวิจัย



รูปที่ 1.4 แสดงกรอบการดำเนินการวิจัย

1.7 คำนิยาม

อาคารชุดพักอาศัย หมายถึง อาคารพักอาศัยที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง²

² พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522, ราชกิจจานุเบกษา(2522)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง หมายถึง อาคารพักอาศัยที่มีห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งโครงการ ระหว่าง 200 – 500 ห้องชุด และมีระดับราคาขายเฉลี่ย ราคาเฉลี่ย 60,000–80,000 บาทต่อตาราง เมตร ราคาขาย 1-3 ล้านบาท

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด อันได้แก่ ที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้หรือใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม

พื้นที่ส่วนกลาง หมายถึง พื้นที่ใช้สอย หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอันมีทรัพย์สินส่วนกลางเป็นองค์ประกอบหลัก และผู้อยู่อาศัยใช้ประโยชน์พื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้งานทรัพย์สินส่วนกลางนั้นๆ

เจ้าของร่วม หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดพักอาศัยแต่ละอาคาร

พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน (The common area is decentralize) หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ถูกจัดวางอยู่อย่างกระจายภายในโครงการ โดยใช้ทางสัญจรหลักเชื่อมต่อแต่ละส่วนเข้าด้วยกัน

พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ (The common area is centralize) หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ถูกจัดวางรวมกันอยู่ในพื้นที่เดียวกัน อาจชั้นเดียวกัน หรืออาคารเดียวกันที่มักเรียกว่าอาคารสโมสร

คุณลักษณะทางสถาปัตยกรรมภายใน หมายถึง องค์ประกอบทางกายภาพในงานสถาปัตยกรรมภายใน แสดงออกมาในรูปแบบ ตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ ความสูงหรือความลึก การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร วัสดุและโทนสี การดูแลรักษา ไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบรักษาความปลอดภัย และความหนาแน่นในการใช้งาน

การประเมินสภาพแวดล้อมหลังการเข้าใช้ หมายถึง การประเมินสภาพแวดล้อมที่ออกแบบไว้ หลังจากการเข้าใช้งานพื้นที่ Post Occupancy Evaluation (POE) จะประเมินพื้นที่ส่วนที่ใช้งาน (Function) และองค์ประกอบโดยรอบอาคาร (Built Environment) เป็นหลัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงปริมาณเรื่อง “ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร” ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี กฎหมาย เอกสารต่างๆ และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ โดยเรียงลำดับตามกรอบแนวคิดในการวิจัยที่เกี่ยวข้องกับคุณลักษณะทางสถาปัตยกรรมเป็น ด้วยวิธีการประเมินสภาพแวดล้อมหลังการใช้พื้นที่ Post Occupancy Evaluation (POE) โดยผู้วิจัยได้กำหนดกรอบแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยไว้ดังต่อไปนี้

- 2.1 ความหมายความสำคัญและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย
- 2.2 การออกแบบอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง
- 2.3 ทฤษฎีการรับรู้และการวัดค่าความพึงพอใจ
- 2.4 แนวคิดรูปแบบการดำเนินชีวิตของชนชั้นกลาง
- 2.5 การประเมินสภาพแวดล้อมหลังการใช้พื้นที่ Post Occupancy Evaluation (POE)

ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย

2. เพื่อศึกษากิจกรรมและพฤติกรรมของผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย

3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับความต้องการและพฤติกรรมของผู้ใช้อาคารชุดพักอาศัย

ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

- วรรณกรรมของอาคารชุดพักอาศัย
- กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- การจำแนกอาคารชุดพักอาศัย

- การออกแบบอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง
- การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง
- การประเมินผล

- การวิเคราะห์ผล
- งานวิจัยแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับความต้องการและพฤติกรรมของผู้ใช้

การกำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ตัวแปรในการประเมินผล
การวิเคราะห์ และสรุปผลการศึกษา

รูปที่ 2.1 แสดงกรอบแนวคิดในการศึกษาแนวความคิด ทฤษฎีและเอกสารที่เกี่ยวข้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.1 แสดงกรอบแนวคิดในการศึกษาแนวความคิด ทฤษฎีและเอกสารที่เกี่ยวข้อง

วัตถุประสงค์	หัวข้อที่ทำการศึกษา	แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
1. เพื่อศึกษาความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย	วิวัฒนาการของอาคารชุดพักอาศัย	-ที่มาของอาคารชุดพักอาศัย -แนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมือง
	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	-กรอบพื้นที่ส่วนกลางที่ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมาย
	การจำแนกอาคารชุดพักอาศัย	-ตัวกำหนดกรอบกรณีศึกษาที่ตรงตามวัตถุประสงค์งานวิจัย สัมพันธ์กับขนาดราคา และกลุ่มประชากร
2. เพื่อศึกษากิจกรรมและพฤติกรรมของผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย	การออกแบบอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง	-ปัจจัยหลักที่มีผลต่อการออกแบบ -แนวคิดการจัดพื้นที่ใช้สอยพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย -สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง -ขนาดของพื้นที่ส่วนกลางตามมาตรฐาน -คุณลักษณะของพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้ใช้มีความพึงพอใจ -ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าของโครงการ -แนวคิดการเดินทางและความสัมพันธ์กับแหล่งงาน
	การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง	-ศักยภาพของทรัพย์สินส่วนกลางเกี่ยวกับหารายได้ -ต้นทุนค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
	การประเมินผลความพึงพอใจ	-ทฤษฎีการรับรู้และการวัดค่าความพึงพอใจ
	การวิเคราะห์ผล	-แนวคิดการประเมินสภาพแวดล้อมภายในบ้านหลังการใช้งาน
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับความต้องการและพฤติกรรมของผู้ใช้	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	-งานวิจัยแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับความต้องการและพฤติกรรมของผู้ใช้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1 ความหมายความสำคัญและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย

2.1.1 วิวัฒนาการของอาคารชุดพักอาศัย

อาคารชุดพักอาศัย หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า คอนโดมิเนียม (Condominium) มีวิวัฒนาการจากเมื่อปี พ.ศ.2513 โดยมีกลุ่มผู้ลงทุนสร้างขึ้นบริเวณถนนราชดำริ ซึ่งคือโรงแรมริเจนท์ในปัจจุบัน ขายในราคา 8 แสน ถึง 1.2 ล้านบาท แต่โครงการไม่ประสบความสำเร็จทำให้ล้มเลิกโครงการไป ต่อมาประมาณปี พ.ศ.2516 มีการสร้างอาคารชุดพักอาศัย ราคาประมาณยูนิตละ 5 ล้านบาท บริเวณถนนสาทรใต้ โดยการร่วมทุนระหว่างบริษัทพัฒนาที่ดินจากสิงคโปร์ ฮ่องกง กับบริษัท เฟเมอร์ มอลิน จำกัด เป็นลักษณะการเช่าระยะยาว แต่สุดท้ายก็ต้องล้มเลิกโครงการไป จนกระทั่งเมื่อปี พ.ศ.2520 บริษัท สตาร์มิตบอร์ด์ จำกัด ได้เริ่มโครงการอาคารชุดสำหรับพักผ่อนขึ้นที่พญา จำนวน 30-40 ห้องชุด จัดกรรมสิทธิ์ในลักษณะบริษัทร่วมกรรมสิทธิ์ โดย 1 หุ่น เท่ากับ 1 ห้องชุด โครงการนี้จึงถือเป็นโครงการแรกที่ประสบความสำเร็จ (ประทีป ตั้งมติธรรม,2548) เมื่อปี พ.ศ.2519-2520 การเคหะแห่งชาติมีนโยบายการสร้างแฟลตสูงหลายชั้นเพื่อขาย แต่ก็ติดขัดเรื่องกฎหมายกรรมสิทธิ์ที่จะมารองรับ แม้นิติบัญญัติจะพยายามร่างกฎหมายขึ้นมา แต่ก็มีข้อขัดแย้งกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เป็นกฎหมายหลัก จึงได้นำเอากฎหมายของต่างชาติอย่างฝรั่งเศส และอังกฤษ มาศึกษาเปรียบเทียบ จนปรับปรุงออกมาเป็น พระราชบัญญัติอาคารชุด ที่ประกาศใช้เมื่อวันที่ 18 เมษายน พ.ศ.2522 เป็นต้นมา (สุนันทา เขียรถาวร,2540) กฎหมายอาคารชุดพักอาศัย มีการใช้และปรับปรุงให้ทันสมัยและครอบคลุมมากขึ้น โดยฉบับที่ใช้ในปัจจุบันคือ พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 ประกาศใช้เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ.2551 จนถึงปัจจุบัน ซึ่งแม้ว่าในช่วงแรกเริ่มอาคารชุดพักอาศัยยังไม่ประสบความสำเร็จ เนื่องจากราคาที่ดิน และการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยในแนวราบยังไม่แพงมาก ทำให้ผู้คนยังไม่ให้ความสนใจเท่าที่ควร ผิดกับในปัจจุบันที่โครงการแนวราบราคาสูง และยังอยู่ห่างไกลแหล่งงาน อาคารชุดพักอาศัย จึงมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และถือเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมืองโดยแท้จริง

2.1.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 4 ได้ให้ความหมายเกี่ยวกับอาคารชุดไว้ดังนี้ อาคารชุด หมายถึง อาคารที่เป็นอาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม เจ้าของห้องชุด มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ตนเป็นเจ้าของ และมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ซึ่งพื้นที่ห้องผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใดให้ถือเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว ให้เป็นไปตามข้อบังคับ เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้ โดยทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

- 1.) ที่ดินทำต้งอาคารชุด
- 2.) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 3.) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร
- 4.) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 5.) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 6.) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- 7.) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

งานวิจัยนี้ศึกษาพื้นที่ส่วนกลาง กรอบการวิจัย พื้นที่ส่วนกลาง หมายถึง พื้นที่ใช้สอยอันมีทรัพย์สินส่วนกลางเป็นองค์ประกอบหลัก และผู้อยู่อาศัยใช้ประโยชน์พื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้งานทรัพย์สินส่วนกลางนั้นๆ ได้ อันประกอบด้วยองค์ประกอบหลัก 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ที่ดินที่มีไว้ใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ศึกษาพื้นที่ส่วนนั่งเล่นและภูมิทัศน์รอบอาคาร เกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ใช้ และพื้นที่จอดรถเกี่ยวกับสัดส่วนการใช้งาน

ส่วนที่ 2 อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ศึกษา ส่วนโถงพักคอย ตู้จดหมายและโถงลิฟต์ในอาคาร ,โถงต้อนรับส่วนกลาง,พิตเนต,สระว่ายน้ำ , ส่วนสำนักงานนิติบุคคลและอื่นๆ เกี่ยวกับพฤติกรรมและสัดส่วนการใช้งาน

2.1.3 การจำแนกอาคารชุดพักอาศัย

สุรพิชญ์ ศรีนนท์(2553) สรุปการจำแนกรูปแบบอาคารชุดจากคู่มือนักบริหารอาคารมืออาชีพได้หลายแนวทางตามวัตถุประสงค์การให้ข้อมูล ได้ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.) แบ่งตามลักษณะการก่อสร้าง ได้ 2 รูปแบบ คืออาคารชุดแนวสูง (High Rise Building) คืออาคารที่มีความสูงเกิน 23 เมตร และอาคารชุดแนวราบ (Low Rise Building) คืออาคารที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร หรือประมาณ 8 ชั้น

2.) แบ่งตามลักษณะของผู้ซื้อ ได้ 3 รูปแบบ คืออาคารชุดผู้มีรายได้น้อย (Low Income) อาคารชุดผู้มีรายได้ปานกลาง (Middle Income) และอาคารชุดผู้มีรายได้สูง (High Income)

3.) แบ่งตามลักษณะการใช้งานออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย สร้างขึ้นเป็นอาคารสูงหลายชั้น แบ่งเป็นห้องชุดหลายขนาด ประกอบด้วยมีพื้นที่ภายในห้องชุดเช่น ห้องรับแขก ส่วนเตรียมอาหาร ห้องนอน และห้องน้ำ และส่วนกลางเป็นสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องรับรอง ห้องประชุม ห้องออกกำลังกาย ร้านค้า และอื่นๆ อาคารชุดเพื่อการพักผ่อน มีรูปแบบเช่นเดียวกับอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย แต่ไม่ได้สร้างให้เป็นที่อยู่อาศัยประจำ ทำเลที่ตั้งอาจอยู่ในแหล่งท่องเที่ยว หรือเมืองตากอากาศที่สำคัญ รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางอาจแตกต่างออกไปตามกิจกรรมในพื้นที่นั้นๆ เน้นให้เห็นบรรยากาศและทิวทัศน์ และอาคารชุดเพื่อการค้าหรือการพาณิชย์ เป็นอาคารชุดที่ใช้ประกอบธุรกิจการค้า ที่สามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ และเป็นทรัพย์สินหนึ่งของบริษัทได้ จะมี 2 ลักษณะคือ อาคารชุดสำนักงานให้เช่าในระยะยาว และอาคารชุดสำนักงานขายกรรมสิทธิ์ แต่สำนักงานให้เช่าจะไม่ถือเป็นการถือกรรมสิทธิ์ที่แท้จริง เพียงแต่มีการจ่ายค่าบริหารส่วนกลางร่วมกันตามสัดส่วน (อรรถนียา วงศ์กิจการวานิช, 2554)

4.) สมาคมอาคารชุดแห่งประเทศไทยได้กำหนดระดับกลุ่มอาคารชุดตามระดับราคา ได้ 3 ระดับ คืออาคารชุดระดับราคาสูง ได้แก่ อาคารชุดที่มีราคาขายต่อห้องชุดตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไป อาคารชุดระดับราคาปานกลาง ได้แก่ อาคารชุดที่มีราคาขายต่อห้องชุดตั้งแต่ 1-3 ล้านบาท และอาคารชุดระดับราคาต่ำ ได้แก่ อาคารชุดที่มีราคาขายต่อห้องชุดไม่เกิน 1 ล้านบาท (สุรพิชญ์ ศรีนนท์, 2553) ซึ่งในปัจจุบันได้มีการปรับระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัยมีการแบ่งย่อยอีก เพื่อให้สัมพันธ์กับอาคารชุดพักอาศัยที่มีการเปิดขายอยู่ โดยเว็บไซต์ Thing of Living (2561) ได้แบ่งกลุ่มอาคารชุดพักอาศัยตามราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร โดยใช้พิจารณาควบคู่กับมาตรฐานของวัสดุที่ใช้ร่วมด้วย ดังนี้ ระดับ Ultimate ระดับสูงที่สุด ราคาตารางเมตรละ 200,000 บาทขึ้นไป ระดับ Super Luxury ราคาตารางเมตรละ 160,000 – 200,000 บาท ระดับ Luxury ราคาตารางเมตรละ 130,000 – 160,000 บาท ระดับ High Class ราคาตารางเมตรละ 100,000 – 130,000 บาท ระดับ Upper Class ราคาตารางเมตรละ 80,000 – 100,000 บาท ระดับ Main Class ราคาตารางเมตรละ 60,000 – 80,000 บาท ระดับ Economy ราคาตารางเมตรละ 45,000 – 60,000 บาท และระดับ Super Economy ราคาตารางเมตรละ 30,000 – 45,000 บาท สามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.2 การแบ่งระดับอาคารชุดพักอาศัยตามระดับราคา

ระดับราคา	ราคาเริ่มต้น/ตร.ม (บาท)	ราคาสูงสุด/ตร.ม (บาท)
Ultimate	200,000	Unlimited
Super Luxury	160,000	200,000
Luxury	130,000	160,000
High Class	100,000	130,000
Upper Class	80,000	100,000
Main Class	60,000	80,000
Economy	45,000	60,000
Supper Economy	30,000	45,000

ที่มา : เว็บไซต์ Think of Living, สืบค้น 3 มีนาคม 2561

จากการแบ่งกลุ่มอาคารที่ได้กล่าวมา ในผู้วิจัยได้สรุปตามลักษณะของข้อมูล และตรงตามวัตถุประสงค์ ตามงานวิจัยครั้งนี้ คือ อาคารชุดแนวราบ (Low Rise Building) สูง 8 ชั้น สำหรับผู้รายได้ปานกลาง (Middle Income) เป็นอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก มีระดับราคาปานกลาง คือห้องชุดราคา 1-3 ล้านบาท ราคาขายเฉลี่ยระดับ Main Class ตารางเมตรละ 60,000 – 80,000 บาท โดยผู้วิจัยกำหนดให้โครงการที่จะเป็นกรณีศึกษา มีจำนวนห้องชุดต่อโครงการอยู่ระหว่าง 200-500 ห้องชุด ซึ่งถือเป็นโครงการระดับราคาปานกลาง ถึงกลุ่มโครงการระดับประหยัด เพื่อให้ได้กลุ่มผู้อยู่อาศัยกลุ่มใหญ่ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์มากยิ่งขึ้น

2.2 การออกแบบอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง

2.2.1 การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย

การออกแบบอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลางขึ้นอยู่กับ 2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลจากมากไปน้อยคือ 1.งบประมาณของโครงการ 2.คุณลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่มีผลต่อราคาขายห้องชุด จะพิจารณาจากทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง คุณภาพห้องชุด พื้นที่ส่วนกลาง สภาพแวดล้อม และการบริหารจัดการ ซึ่งพื้นที่ใช้สอยภายในจะแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 ห้องชุด และส่วนที่ 2 พื้นที่ส่วนกลาง (สุรพิชญ์ ศรีนนท์ ,2553)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณิศร์ อภิลิทธิพิชญ์ (2559) ได้ทำการศึกษาความพึงพอใจต่อการออกแบบทางกายภาพภายในโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลาง และระดับราคาสูง จากผู้ประกอบการและผู้ออกแบบพบว่า อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางการออกแบบจะเน้นแนวคิดการใช้สอยสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางน้อยกว่าพื้นที่พักอาศัยโดยมีสัดส่วนร้อยละ 36 : 64 เพราะปริมาณพื้นที่ส่วนกลางนั้นจะส่งผลต่อรายจ่ายในอนาคต จะจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางตามมาตรฐาน เทียบกับกลุ่มคู่แข่งที่ใกล้เคียงกัน โดยผู้อยู่อาศัยจะพึงพอใจต่อลักษณะการใช้งานที่มีความเหมาะสม และใช้วัสดุที่มีคุณภาพดี การวางผังและการตกแต่งเหมาะสมน่าใช้งาน

สุรพิชญ์ ศรีนนท์ (2553) ได้ทำการศึกษาการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลางใกล้รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ย่านลาดพร้าว-รัชดาภิเษก พบว่าพื้นที่ส่วนกลางและโครงการขนาดเล็กประกอบด้วย สวนร่มรื่นสร้างทัศนียภาพภายนอกอาคารให้สวยงามน่าอยู่ ขนาดระหว่าง 4x6 เมตร ถึง 6x8 เมตร ความสูง 2.45-2.58 เมตร ไม่เน้นกิจกรรมเป็นเพียงการผ่านเข้าออก,ห้องออกกำลังกาย มีขนาดระหว่าง 4x6 เมตร ถึง 5.5x8 เมตร ความสูง 2.45-2.55 เมตร วัสดุเรียบง่าย โทนสีขาวหรืออบอุ่น,สระว่ายน้ำ มีการใช้งานน้อยที่สุดโดยมีขนาด 3.5x6 เมตร ถึง 4x8 เมตร ความลึก 1.10-1.20 เมตร,ลิฟต์โดยสารขนาดบรรทุก 6-11 คน จำนวน1 ตัวตามมาตรฐาน, ทางเดินขนาด 1.50-1.55 เมตร ความสูง 2.45-2.55 เมตร และอื่นๆ เช่น ห้องบริการซักรีด 1 ห้อง ร้านอาหารหรือขายสินค้าไม่เกิน 2 ห้อง

สายหยุด เกิดสวัสดิ์ (2546) ได้ทำการศึกษาความต้องการอาคารชุดพักอาศัยในเขตดินแดงและห้วยขวาง พบว่าผู้อยู่อาศัยมีความต้องการพื้นที่ส่วนกลางประเภท ห้องโถงที่มีขนาดใหญ่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางเมตร มีลิฟต์โดยสารจำนวน 2 ตัวต่ออาคาร สัดส่วนที่จอดรถอย่างน้อย 1 คันต่อ 1 ห้องชุด มีร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่ออกกำลังกายกลางแจ้ง หรือในร่ม ร้านบริการซักรีด หรือเสริมสวย และอื่นๆ

รัตน์ปิยะ เหมือนเปี่ยม และ ดร.กองกฤษณ์ โต้ชัยวัฒน์ (2557) ได้ทำการศึกษา การสำรวจความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารชุดพักอาศัยต่อพื้นที่ส่วนกลางหลังการใช้งาน พบว่า การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลางให้ผู้ใช้พึงพอใจ ตำแหน่งป้อม รปภ. ควรอยู่ห่างจากถนนสาธารณะ ตำแหน่งไม้กั้นทางเข้า-ออก ควรอยู่ในส่วนที่จอดรถ และให้มีการเดินรถแบบทางเดียว สัดส่วนที่จอดรถต่อห้องชุดพักอาศัยควรมีไม่น้อยกว่าร้อยละ 59 ที่จอดรถสำหรับผู้มาติดต่อควรมีสัดส่วนต่อห้องชุดไม่น้อยกว่าร้อยละ 12 สระว่ายน้ำควรอยู่ชั้นบนของอาคาร มีขนาดไม่น้อยกว่า 5x21 เมตร รูปทรงสระว่ายน้ำควรเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า ห้องออกกำลังกายควรอยู่ชั้นบนของอาคาร มีขนาดไม่น้อยกว่า 53 ตารางเมตร ขนาดห้องสำนักงานนิติบุคคลควรมีขนาดไม่น้อยกว่า 28

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางเมตร ตำแหน่งที่ตั้งของห้องประชุม ควรตั้งอยู่ชั้นบนของอาคาร มีขนาดไม่น้อยกว่า 25 ตารางเมตร และตำแหน่งของโถงต้อนรับควรมีขนาดไม่น้อยกว่า 74 ตารางเมตร

จากการศึกษาข้างต้น สามารถสรุปการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย ได้ดังนี้ การออกแบบอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลางต้องคำนึงถึง 2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อกระบวนการออกแบบคือ 1.งบประมาณของโครงการ 2.คุณลักษณะทางสถาปัตยกรรม ตามลำดับ โดยเน้นแนวคิดเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ให้เกิดความคุ้มค่าที่สุด โดยสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่พักอาศัยโดยมีสัดส่วนร้อยละ 36 : 64 ต้องจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางเป็นไปตามมาตรฐาน และคำนึงถึงลักษณะการใช้งานที่มีความเหมาะสม การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพดี การวางผังและการตกแต่งที่เหมาะสม ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางตามมาตรฐานโดยทั่วไปประกอบส่วนต่างๆดังนี้

- 1.) สวนร่มรื่นสร้างทัศนียภาพภายนอกอาคารให้สวยงามน่าอยู่
- 2.) โถงต้อนรับและพักคอยมีขนาดอย่างน้อยระหว่าง 4x6 เมตร ถึง 6x8 เมตร ความสูง 2.45-2.58 เมตร ไม่เน้นกิจกรรมเป็นเพียงการผ่านเข้าออกเท่านั้น และมีขนาดไม่น้อยกว่า 74 ตารางเมตร จะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจ
- 3.) ห้องออกกำลังกาย มีขนาดอย่างน้อยระหว่าง 4x6 เมตร ถึง 5.5x8 เมตร ความสูง 2.45-2.55 เมตร ใช้วัสดุเรียบง่าย ดูแลกร่างง่าย โทนสีขาวหรืออบอุ่น และมีขนาดไม่น้อยกว่า 53 ตารางเมตร อยู่ชั้นบนของอาคารจะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจ
- 4.) สระว่ายน้ำจะมีการใช้งานน้อยที่สุด เพราะมีระยะเวลาและช่วงเวลาในการใช้ที่เหมาะสม โดยมีขนาดอย่างน้อย 3.5x6 เมตร ถึง 4x8 เมตร ความลึก 1.10-1.20 เมตร และมีขนาดไม่น้อยกว่า 5x21 เมตร รูปทรงสระว่ายน้ำควรเป็นสิ่งเหลี่ยมผืนผ้าอยู่ชั้นบนของอาคารจะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจ
- 5.) ลิฟต์โดยสารควรมีขนาดบรรทุก 6-11 คน จำนวนอย่างน้อย 1 ตัว ตามมาตรฐาน ขึ้นอยู่กับสัดส่วนของจำนวนห้องชุดต่อ 1 อาคาร และมีจำนวน 2 ตัวขึ้นไป และมีโถงลิฟต์ขนาดใหญ่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางเมตร จะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจ
- 6.) ทางเดินภายในอาคาร ควรมีขนาดอย่างน้อยตามที่กำหนดในกฎหมายอาคารชุด หรือ 1.50-1.55 เมตร ความสูง 2.45-2.55 เมตร
- 7.) ที่จอดรถควรจัดให้มีตามกฎหมายกำหนด จะจัดเป็นรูปแบบลานจอดรถหรืออาคารจอดรถก็ได้ โดยสัดส่วนที่จอดรถมากที่สุดคือ 1 คันต่อ 1 ห้องชุด หรือสัดส่วนที่จอดรถต่อห้องชุดพักอาศัย โครงการในกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ.2544 กำหนดไว้ ห้องที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 60 ตร.ม.ขึ้นไป จะต้องมีที่จอดรถ 1 คัน ต่อ 1 ห้อง หรือคิดจากพื้นที่อาคาร 120 ตร.ม. ต่อที่จอดรถ 1 คัน โดยจากเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องพบว่าที่จอดรถในอาคารชุดพักอาศัยควรมีไม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

น้อยกว่าร้อยละ 59 ที่จอดรถสำหรับผู้มาติดต่อควรมีสัดส่วนต่อห้องชุดไม่น้อยกว่าร้อยละ 12 หรือมากกว่าที่สุด จะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจ

8.) ห้องสำนักงานนิติบุคคลควรมีขนาดไม่น้อยกว่า 28 ตารางเมตร หรือตามสัดส่วนของผู้ใช้จริง คือทีมบริหารงานของโครงการ

ส่วนพื้นที่อื่นๆ เหล่านี้จะจัดให้มีหรือไม่ก็ได้ ขึ้นอยู่กับสัดส่วนของห้องชุดในแต่ละโครงการ เพราะหากมีส่วนอื่นๆ เหล่านี้ จะต้องนับเป็นหนึ่งในจำนวนห้องชุดด้วย ได้แก่ ห้องบริการ ซักรีด 1 ห้อง ร้านอาหารหรือขายสินค้าไม่เกิน 2 ห้อง โดยแต่ละโครงการก็จะออกแบบให้สัมพันธ์กับงบประมาณของโครงการ และคำนึงถึงสัดส่วนการใช้งานของผู้อยู่อาศัย จะแตกต่างจากมาตรฐานก็ได้ ซึ่งจะเป็นผลดีต่อการอยู่อาศัยของผู้ใช้ในระยะเวลา

2.2.2 ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าของโครงการ

แนวคิดและตัวแปรที่มีผลต่อมูลค่าของอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยปัจจัยหลักอยู่ 2 ปัจจัย คือ ปัจจัยภายนอกคือตัวอาคารชุด และปัจจัยภายใน คือภายในห้องชุด ซึ่งในงานวิจัยนี้เกี่ยวข้องกับปัจจัยภายนอก คือพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นหลัก (สุรพิชญ์ ศรีนนท์, 2553) ผู้วิจัยจึงจะขอกล่าวถึงแคในส่วนนี้

ปัจจัยภายนอกของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก (Common Facilities) สุรพิชญ์ ศรีนนท์ (2553) ได้กล่าวว่า การออกแบบอาคารชุดพักอาศัยให้เกิดมูลค่า การออกแบบต้องคำนึงถึงสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัย จะทำให้เกิดมูลค่าเพิ่มขึ้นและหรือลดลงได้ในอนาคต โดยพิจารณาทั้งรูปแบบอาคารเชิงสถาปัตยกรรม และสภาพแวดล้อม มีการออกแบบและแนวคิดเฉพาะตัว ภายใต้ต้นทุนการก่อสร้างที่เหมาะสม มีคุณภาพการก่อสร้างและสาธารณูปโภคที่ดีโดยพิจารณาถึงคุณภาพโครงสร้าง วัสดุ และระบบสาธารณูปโภคอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารและชุมชน การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งการวัดค่านั้นต้องแยกย่อยเป็นตัวแปรเพื่อนำไปออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยได้ ซึ่งตัวแปรในการพิจารณานั้นสามารถแบ่งได้ดังนี้

1.) คุณภาพอาคารชุด มีตัวแปรในการพิจารณา คือ รูปแบบสถาปัตยกรรมและการตกแต่งภายใน ระบบรักษาความปลอดภัย และสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง

2.) ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ต้องพิจารณาถึงสิ่งอำนวยความสะดวกแต่ละส่วน มีตัวแปรในการพิจารณา คือ สระว่ายน้ำ ส่วนออกกำลังกาย สวนพักผ่อน และที่จอดรถ

3.) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม มีตัวแปรในการพิจารณา คือ สภาพทำเล ทัศนียภาพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.) ปัจจัยด้านการดูแลรักษาและการบริหารจัดการ มีตัวแปรในการพิจารณา คือ การดูแลสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก การดูแลรักษา การดูแลรักษาโดยรอบอาคาร และการบริหารจัดการ

จากการศึกษาข้างต้น สามารถสรุปได้ว่า จากปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้นจะพบว่ามีปัจจัยสำคัญที่สามารถกำหนดขึ้นจากการออกแบบทางสถาปัตยกรรมอยู่ 2 ปัจจัยคือ คุณภาพห้องชุด และสิ่งอำนวยความสะดวก (พื้นที่ส่วนกลาง) โดยการศึกษาที่ต้องการศึกษารูปแบบพื้นที่ส่วนกลางที่เหมาะสม และส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้ เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้พัฒนาโครงการ และผู้ออกแบบ เพื่อนำข้อมูลนี้ไปใช้ประโยชน์เพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise โดยการศึกษานี้จะศึกษาคุณลักษณะทางสถาปัตยกรรมนี้จะศึกษาเกี่ยวกับตัวแปรที่เกี่ยวข้องซึ่งได้แก่

- 1.) ตำแหน่งที่ตั้ง
- 2.) ขนาดและรูปร่าง (กว้างxยาว) ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.) ความสูง/ความลึก(เมตร) และความรู้สึกที่เกิดจากการรับรู้ของผู้ใช้
- 3.) รูปแบบเฟอร์นิเจอร์และการจัดวาง กิจกรรมและการใช้งาน
- 4.) วัสดุและโทนสี
- 5.) การดูแลรักษา
- 6.) ไฟฟ้าแสงสว่าง
- 7.) ระบบรักษาความปลอดภัย รวมถึงการควบคุมการเข้าใช้พื้นที่

2.2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการเดินทางและความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งงาน

จากงานวิจัยของ สุรพิชญ์ ศรีนนท์ (2553) ได้กล่าวถึง แนวคิดเกี่ยวกับการเดินทางและความสัมพันธ์ระหว่างแหล่งงานไว้ว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกรูปแบบการเดินทาง คือ ลักษณะของการเดินทาง อันได้แก่ ระยะทาง และจุดประสงค์ของการเดินทาง ในส่วนของการเดินทางนั้นเกี่ยวข้องกับรูปแบบการเดินทาง และอัตราความเร็วที่แตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับจุดประสงค์ในการเดินทางแต่ละครั้ง ลักษณะของผู้เดินเกี่ยวกับรายได้ อาชีพ และสถานที่ทำงาน

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ของปัจจัยเกี่ยวกับการเลือกรูปแบบการเดินทาง และการคมนาคมขนส่ง พบว่า รูปแบบการเดินทาง สัมพันธ์กับเวลา และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง (สะอึ้ง จ่อมแดงธรรม,2537) เมื่อวิเคราะห์ตามสมการการณปัจจุบันพบว่า ระยะทางจากที่อยู่อาศัยถึงที่ทำงาน มักเลือกจากระยะทางที่สั้นที่สุด โดยระยะทางนั้นมีความสัมพันธ์กับรูปแบบการเดินทาง และค่าใช้จ่ายตามลำดับ เมื่อวิเคราะห์ ถึงปัจจัยที่มีความเปลี่ยนแปลงในการเดินทางจะพบว่า ความหนาแน่นของผู้โดยสารในช่วงเดียวกัน และเส้นทางที่ไปพร้อมกัน มีผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ด้านความหนาแน่นของผู้โดยสาร (สุรพิชญ์ ศรีนนท์, 2553) ซึ่งสัมพันธ์กับ Berry and Hortan (1974) ที่กล่าวว่า ปัจจัยที่กำหนดรูปแบบของการเดินทางมี 3 อย่างคือ เส้นทางคมนาคมสะดวกใช้ระยะเวลาในการเดินทางรวดเร็ว อาชีพและรายได้ โดยที่ผู้มีรายได้สูงมีความมั่นคงมักอยู่บ้านชานเมือง ใช้รถยนต์ส่วนตัวในการเดินทางโดยเน้นทางด่วนที่สะดวก ส่วนผู้มีรายได้ระดับปานกลางมักจะประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ใช้ระบบขนส่งมวลชนอย่างเช่นรถไฟฟ้าเป็นหลัก และสุดท้ายคือลักษณะเชื้อชาติประชากรที่มักมีพื้นที่อยู่อาศัย อยู่ร่วมกันเป็นชุมชนและวัฒนธรรมเดียวกัน เมื่อพิจารณาร่วมกับบทความของ Yeh & Lee (2004) Wingo (2005) และ Goodall (2004) สามารถสรุปได้ว่า การเลือกที่อยู่อาศัยนั้นจะต้องพิจารณาถึงสถานที่ตั้งที่มีความสะดวก ทั้งในส่วนของระบบขนส่งมวลชน รถไฟฟ้า รถเมล์ และขนส่งสาธารณะอื่นๆ และถนนที่ใช้สัญจรหลัก ที่สามารถเชื่อมต่อไปยังถนนได้หลายสายได้ เพื่อให้การเดินทางจากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงาน สถานที่ต่างๆ เช่น โรงเรียนบุตรหลาน ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล มีความสะดวก รวดเร็ว และลดค่าใช้จ่าย

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยสามารถสรุปใจความสำคัญที่เกี่ยวข้องกับขอบเขตพื้นที่ศึกษา ได้ดังนี้ เขตห้วยขวางมีอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลางมากที่สุด มีกลุ่มคนทำงานซึ่งมีระดับรายได้ปานกลางอาศัยอยู่มากที่สุด อยู่ใกล้แหล่งงานในพื้นที่เศรษฐกิจใหม่ ถนนรัชดาภิเษก พระรามเก้า สามารถเชื่อมต่อไปยังถนนสายหลักได้หลายสาย เช่น ถนนรัชดาภิเษก ถนนพระรามเก้า-ดินแดง ลาดพร้าวทั้งฝั่งพหลโยธิน และบางกะปิ ถนนเรียบทางด่วนรามอินทรา ทั้งฝั่งรามอินทรา และเอกมัย นอกจากนั้นยังสามารถเชื่อมต่อบริษัทขนส่งมวลชน รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีสุทธิสาร ในอนาคตมีรถไฟฟ้าสายสีส้ม เชื่อมทางถนนลาดพร้าวซอย 64 อยู่ใกล้สถานศึกษา และห้างสรรพสินค้า

2.2.4 แนวคิดเกี่ยวกับศักยภาพของทรัพย์สินส่วนกลางเกี่ยวกับหารายได้

จากบทความ ค่าส่วนกลางเพิ่มมูลค่าคอนโดในอนาคต จากเว็บไซต์ Plus กล่าวว่า การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางให้เกิดมูลค่าสูงสุด ผู้ดูแลโครงการหรือนิติบุคคล จะต้องนำค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วม มาแบ่งส่วนในการบริหารค่าใช้จ่ายในแต่ละปี เพื่อให้อาคารชุดพักอาศัยอยู่ในสภาพที่ดี แข็งแรง และมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในระยะยาว ซึ่งค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางนั้นสามารถสรุปได้ดังนี้

- 1.) ค่าใช้จ่ายตามสัญญา ได้แก่ ค่าจ้างพนักงาน ฝ่ายบริหารอาคาร ค่าช่างอาคาร เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย พนักงานทำความสะอาด คนสวน และอื่นๆ
- 2.) ค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ค่าอินเทอร์เน็ต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.) ค่าอุปกรณ์สำนักงานต่างๆ ที่นิติบุคคลใช้ประกอบในการปฏิบัติงาน เช่น อุปกรณ์เครื่องเขียน ของจดหมาย แบบฟอร์มใบแจ้งหนี้ใบเสร็จรับเงิน และอื่นๆ

4.) ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา เช่น การจัดซื้อสารเคมีดูแลสภาพน้ำในสระว่ายน้ำ การเติมน้ำมันระบบปั๊มดับเพลิง ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอุปกรณ์เครื่องจักร และอื่นๆ อาคารชุดมีอายุมากขึ้น การเสื่อมสภาพ และการชำรุดของเครื่องจักรต่างๆ ก็มีโอกาสดำเนินการเพิ่มขึ้นส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง และมีโอกาสสูงขึ้นทุกปี ตามอายุของอาคาร และงานระบบต่างๆ

5.) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ใช้ประกอบในการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดฯ

การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางนั้น หากขาดการบริหารจัดการที่ดีจะส่งผลถึงการอยู่อาศัยทั้งด้านความปลอดภัย ความสะอาดสบาย ความสวยงามของสถานที่ และหากสภาพของอาคารทรุดโทรมก็จะส่งผลต่อมูลค่าของโครงการที่ลดลง (Plus,2559)

จากงานวิจัยของ นฤมล อภรณ์ธนกุล (2551) ที่ศึกษาต้นทุนค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น พบว่า การดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางนั้นขึ้นอยู่กับอายุของอาคาร อาคารชุดพักอาศัยอายุไม่เกิน 5 ปี ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางนั้นมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในปีที่ 3 และปัจจัยที่ส่งผลต่อต้นทุนค่าใช้จ่ายคือ ระบบประกอบอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวก ขึ้นอยู่กับค่าบริการที่แปรผันตามค่าแรงขั้นต่ำ และค่าสาธารณูปโภคแปรผันตามสภาพแวดล้อมและนโยบายการประหยัดพลังงาน

จากการศึกษางานวิจัยของ ประภารัตน์ เสงษ์ทรัพย์กุล (2559) ได้ทำการศึกษาศักยภาพส่วนกลางที่สามารถสร้างรายได้ให้กับนิติบุคคลอาคารชุด พบว่า การแสวงหารายได้จากทรัพย์สินส่วนกลางนั้นมีประโยชน์ เนื่องจากในกระบวนการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางที่ต้องมีค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา การหารายได้จากพื้นที่ส่วนกลางที่มี ช่วยให้พื้นที่ส่วนกลางมีสภาพที่สมบูรณ์ ช่วยให้อัตราค่าส่วนกลางคงที่ และยังเป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้พื้นที่ในแง่ของความพร้อม ซึ่งสามารถทำได้หลายรูปแบบ ยกตัวอย่างเช่น พื้นที่ตั้งตู้เครื่องดื่มหยอดเหรียญ เช่าห้องชุดเป็นสำนักงาน หรือร้านค้า พื้นที่ให้เช่าสำหรับมอเตอร์ไซด์รับจ้าง พื้นที่เหล่านี้เกิดขึ้นได้ทั้งก่อน และหลังการเข้าอยู่ ซึ่งเกิดขึ้นจากศักยภาพของพื้นที่ และความต้องการของผู้ใช้งาน

จากการศึกษาข้างต้น สามารถสรุปแนวคิดเกี่ยวกับศักยภาพของทรัพย์สินส่วนกลางเกี่ยวกับศักยภาพของหารายได้ภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ได้ดังนี้

1.) ส่วนของการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางควรจัดทำเป็นแผนการจัดการค่าใช้จ่ายของโครงการอย่างชัดเจน โดยการวางแผนล่วงหน้าอย่างน้อย 1-2 ปี จะทำให้สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางได้ดีและไม่สะดุด เพื่อให้โครงการอาคารชุดพักอาศัยมีความปลอดภัย ความสะอาดสบาย ความสวยงามของสถานที่ ไม่ให้เกิดความทรุดโทรมและส่งผลต่อมูลค่าของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยที่ผู้บริหารโครงการต้องมีการตรวจเช็คความเรียบร้อยก่อนรับมอบโครงการจากผู้พัฒนาโครงการ เพื่อรักษามูลประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยในโครงการ และหมั่นตรวจเช็ค ซ่อมบำรุง และดูแลรักษา สม่ำเสมอตามแผนที่

2.) การแสวงหารายได้อื่นๆ ที่โครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise สามารถทำได้เช่น จัดให้มีพื้นที่ตั้งตู้เครื่องต้มหยอดเหรียญ เครื่องกวนน้ำหยอดเหรียญ เช่าห้องชุดเป็นสำนักงาน หรือร้านค้า พื้นที่ให้เช่าสำหรับมอเตอร์ไซด์รับจ้าง พื้นที่เหล่านี้สามารถกำหนดไว้ในการออกแบบโครงการได้เกิดขึ้นได้ซึ่งจะขึ้นอยู่กับศักยภาพของพื้นที่ และความต้องการของผู้ใช้งานด้วย

2.3 ทฤษฎีการรับรู้และการวัดค่าความพึงพอใจ

ความพึงพอใจ หมายถึง ความต้องการของบุคคลที่ได้บรรลุเป้าหมาย แสดงออกในรูปแบบพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นในแววตา คำพูด หรือการกระทำ (หลุยส์ จำปาเทศ, 2533, 8)

ความพึงพอใจ หมายถึง ความรู้สึกหรือทัศนคติของบุคคลที่มีต่อสิ่งหนึ่ง หรือปัจจัยหนึ่ง ประเมินค่าด้วยระดับความรู้สึก เกิดขึ้นเมื่อเกิดความต้องการและได้รับการตอบสนองหรือบรรลุเป้าหมายภายในจิตใจระดับหนึ่ง (ธีรจิต นวรัตน์ ณ อยุธยา, 2547, 182)

ความพึงพอใจ หมายถึง การให้ค่าความรู้สึกของคนที่มีสัมพันธ์กับทัศนคติเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม ค่าความรู้สึกของบุคคลจะแตกต่างกัน เช่น ความรู้สึกดี-เลว ความรู้สึกพอใจ-ไม่พอใจ ความรู้สึกสนใจ-ไม่สนใจ (วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, 2549, 35)

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องของ วิมลสิทธิ์ หรยางกูร (2541) หลุยส์ จำปาเทศ (2533) นราธร สายเส็ง (2560) และชาลี มธุรการ (2557) สรุปได้ว่า ความพึงพอใจ หมายถึงการให้ค่าความรู้สึกเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ แสดงในรูปแบบพฤติกรรม ที่สะท้อนออกมาได้ 2 รูปแบบคือพฤติกรรมที่สังเกตเห็นได้ (overt behavior) และพฤติกรรมที่ไม่สามารถมองเห็นได้ (covert behavior) พิจารณาพฤติกรรมจากการกระทำของบุคคลในทุกขณะ

การวัดค่าความพึงพอใจเพื่อให้ทราบถึงความรู้สึกเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่แสดงในรูปแบบพฤติกรรม ในงานวิจัยนี้จะใช้เครื่องมือในการวัดค่า 2 แบบ ดังนี้

1) แบบสอบถาม วัดระดับความพึงพอใจจากพฤติกรรมที่ไม่สามารถมองเห็นได้ (covert behavior) โดยใช้ปัจจัยศึกษาเป็นตัวกำหนดคำถาม ใช้เกณฑ์การกำหนดค่าความพึงพอใจของ Best (1977) ดังนี้

- | | | |
|--------------------------|-----------|--------------------------------------|
| (1) ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง | 1.00-1.80 | หมายถึง มีระดับความพึงพอใจน้อยที่สุด |
| (2) ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง | 1.81-2.60 | หมายถึง มีระดับความพึงพอใจน้อย |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- | | | |
|--------------------------|-----------|-------------------------------------|
| (3) ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง | 2.61-3.40 | หมายถึง มีระดับความพึงพอใจปานกลาง |
| (4) ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง | 3.41-4.20 | หมายถึง มีระดับความพึงพอใจมาก |
| (5) ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง | 4.21-5.00 | หมายถึง มีระดับความพึงพอใจมากที่สุด |

เงื่อนไข : ปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยของระดับความพึงพอใจอยู่ในช่วงระดับเดียวกันจะถือว่าเป็นระดับความสัมพันธ์เท่ากัน

2) การสังเกต เป็นวิธีการวัดค่าความพึงพอใจจากการสังเกตพฤติกรรมของผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลาง ที่เป็นพฤติกรรมที่สังเกตเห็นได้ (overt behavior) เช่น คำพูด กริยา ท่าทาง โดยวิธีการนี้มีผลสืบเนื่องจากการวัดระดับความพึงพอใจจากแบบสอบถามเป็นหลัก ยกตัวอย่างเช่น กลุ่มผู้ใช้ช่วงเวลาที่มีผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลาง ความหนาแน่นของการใช้งาน เพื่อดูความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกัน

2.4 แนวคิดรูปแบบการดำเนินชีวิตของชนชั้นกลาง

ชนชั้นกลาง หมายถึง คนวัยทำงานที่มีรายได้ระดับปานกลาง มักอาศัยอยู่ในแหล่งที่อยู่อาศัยใจกลางเมือง พยายามสร้างฐานะ และความเจริญในชีวิต สนใจสินค้าที่กำลังเป็นที่นิยม มีความสนใจเรื่องแฟชั่น เลือกซื้อสินค้าโดยการดูยี่ห้อที่ไว้วางใจเรื่องคุณภาพ ด้านที่อยู่อาศัยมั่นคงตกแต่งห้องที่พักอาศัยให้สวยงาม เพราะต้องการมีบ้านที่ดี อยู่ในสังคมที่ดี นิยมเลือกบ้านหรือที่อยู่อาศัยโดยดูทำเลที่ตั้งเป็นหลัก คือต้องเดินทางสะดวก (ภาณุพงษ์ ชินมหาวงค์, 2555)

การใช้ชีวิตของคนกรุงเทพมหานครจากการศึกษาของศูนย์บริการวิชาการ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ร่วมกับนักวิชาการ นักวิจัย และนักธุรกิจผู้เชี่ยวชาญ ได้ทำการศึกษากิจกรรมและความสนใจจากความคิดเห็นของประชาชนในกรุงเทพมหานคร พบว่า

1. งานอดิเรกของคนกรุงเทพมหานครคือ การอ่านหนังสือ โดยใช้เวลาเฉลี่ย 8.42 ชั่วโมง ต่อสัปดาห์
2. การพักผ่อนของคนกรุงเทพมหานครคือ การออกไปพักผ่อนตามแหล่งธรรมชาตินอกบ้าน
3. การเลือกซื้อสินค้าและบริการของคนกรุงเทพ คือ เสียค่าใช้จ่ายไปกับอาหารและเครื่องดื่มเป็นหลัก รองลงมาคือของใช้ส่วนตัว โดยตัดสินใจเลือกจากคุณภาพ รูปแบบ และสีสันทันสมัยเลือกซื้อสินค้าเหล่านี้จากห้างสรรพสินค้า
4. การเลือกที่อยู่อาศัย โดยส่วนใหญ่ให้ความสนใจกับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยมากในแถบชานเมือง รองลงมาคือห้องชุดพักอาศัยในใจกลางเมือง โดยคำนึงถึงความสะดวกด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และความปลอดภัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการศึกษาข้างต้น สามารถสรุปแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise โดยหากพิจารณาจากรูปแบบการใช้ชีวิตของคนชั้นกลางในกรุงเทพมหานครจะพบว่าคนวัยทำงานที่มีรายได้ระดับปานกลาง จะพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดโดยพิจารณาจาก

1.) คุณภาพห้องชุด โดยภายในห้องชุดต้องใช้วัสดุที่ดีมีคุณภาพ เกรดหรือยี่ห้อของสินค้าต้องเป็นที่ยอมรับ มีพื้นที่การใช้งานที่เหมาะสมมีความยืดหยุ่นสามารถใช้พื้นที่ได้หลากหลายตามความชอบเฉพาะบุคคล การตกแต่งสวยงาม และสิ่งสำคัญที่สุดคือระบบรักษาความปลอดภัย

2.) พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่การใช้งานและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่เหมาะสมกับการใช้ชีวิตของคนวัยทำงานคือ ห้องอ่านหนังสือหรือห้องทำงานที่มีการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตได้ พื้นที่นั่งพักผ่อนทั้งภายในและภายนอกอาคารโดยการจัดบรรยากาศให้ร่มรื่น ส่วนบริการประเภทร้านค้า ร้านอาหาร หรือเครื่องดื่มอาจเป็นพื้นที่สำหรับเช่าเพื่อการค้าได้ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย และนอกจากนี้ยังมีพื้นที่สำหรับออกกำลังกาย และทำกิจกรรมกลางแจ้งตามมาตรฐาน เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ทางวิ่งภายในโครงการ สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา ซึ่งขนาดและรูปแบบ สามารถกำหนดได้ตามแนวความคิดของโครงการ และเป้าหมายกลุ่มผู้ซื้อ

2.5 การประเมินสภาพแวดล้อมหลังการใช้พื้นที่ Post Occupancy Evaluation (POE)

จากงานวิจัยของ วรรัตน์ ผลทวี (2556) ทำการศึกษา การประเมินประสิทธิภาพการใช้งานอาคาร กรณีศึกษา ศูนย์รับสมัครและบริการข้อมูล มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตกล้วยน้ำไท ผู้วิจัยได้นำเอาหลักการประเมินคุณภาพอาคารมา 3 ส่วนหลัก ดังนี้

ส่วนที่ 1 ประสิทธิภาพอาคาร พิจารณาเกี่ยวกับ

- สถานที่ตั้ง
- ตำแหน่งทางเข้า – ออก
- ขนาดพื้นที่
- ความสูง หรือความลึก
- การใช้สี และวัสดุ

ส่วนที่ 2 ด้านความปลอดภัยทุกประเภท ทั้งในการใช้งาน ระบบรักษาความปลอดภัย

ส่วนที่ 3 ด้านความเหมาะสมทางกายภาพ ได้แก่ แสงสว่าง เสียงรบกวน และ สภาพอากาศ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากงานวิจัยของ สุรพิชญ์ ศรีนนท์ (2553) ทำการศึกษา การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลางใกล้รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ย่านลาดพร้าว-รัชดาภิเษก ผู้วิจัยได้นำเอากระบวนการศึกษาข้อมูลของโครงการอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง เพื่อใช้ประกอบกับการประเมินคุณภาพอาคารมา สามารถสรุปตามกระบวนการได้ดังนี้

ส่วนที่ 1 สสำรวจสภาพปัจจุบันของกรณีศึกษาตามขอบเขตเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย โดยแยกเป็นแต่ละพื้นที่ เพื่อดูการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ สภาพปัจจุบัน และร่องรอยของกิจกรรมพฤติกรรมการใช้งานในแต่ละพื้นที่

ส่วนที่ 2 การศึกษารกรณีศึกษาจากการสัมภาษณ์ เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงโครงการ ที่แตกต่างจากข้อมูลโครงการที่ได้สืบค้นไว้แล้วเบื้องต้น โดยการสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้างกับผู้ดูแลโครงการ และกลุ่มตัวอย่างที่สะดวกให้ข้อมูล

ส่วนที่ 3 การวัดผลระดับความพึงพอใจ ใช้ที่ส่วนกลางที่มีในโครงการแยกออกเป็นส่วนๆ และประเมินผลโดยใช้ตัวแปรในการประเมินผล ได้แก่

- ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)
- ความสูง / ความลึก (ม.)
- วัสดุปิดผิว
- ไฟฟ้าแสงสว่าง

จากงานวิจัยของ รัตน์ปิยะ เหมือนเปี่ยม และ ดร.กมลกฤษณ์ โตชัยวัฒน์ (2557) ได้ทำการศึกษา การสำรวจความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารชุดพักอาศัยต่อพื้นที่ส่วนกลางหลังการใช้งาน วิจัยได้นำเอารายละเอียดที่ในงานวิจัยได้พิจารณาถึง ครอบคลุมถึงเนื้อหาในงานวิจัย สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ทางเข้า-ออก โครงการ

- ตำแหน่งป้อม รปภ.
- ตำแหน่งไม้กั้นทางเข้า-ออก

ส่วนที่ 2 ถนนภายในโครงการ

- การจัดการจราจร
- ความกว้างของถนน

ส่วนที่ 3 ที่จอดรถ

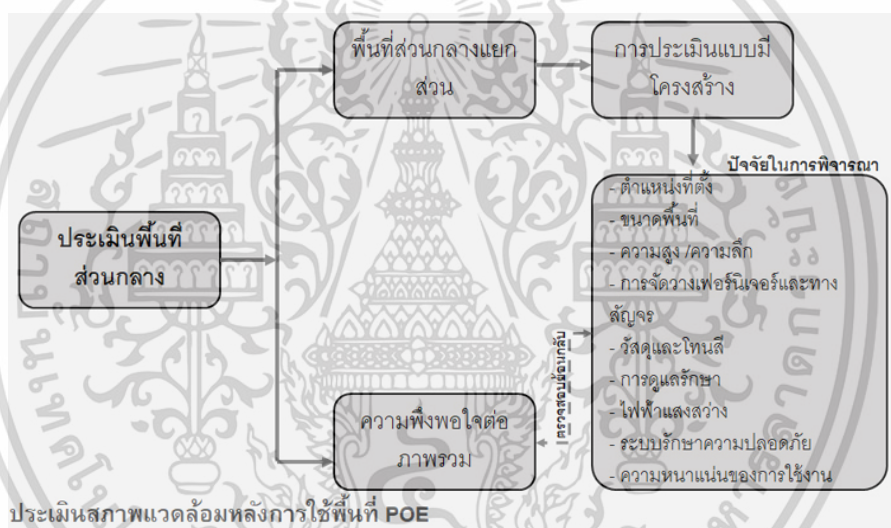
- สัดส่วนที่จอดรถผู้พักอาศัย
- ตำแหน่งที่จอดรถผู้มาติดต่อ
- สัดส่วนที่จอดรถผู้มาติดต่อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนที่ 4 พื้นที่ส่วนกลางแต่ละส่วน

- ตำแหน่ง
- ขนาด

จากการศึกษางานวิจัย ที่กล่าวมาแล้วนั้น ผู้วิจัยได้สรุปการประเมินสภาพแวดล้อมภายในหลังการเข้าใช้พื้นที่ ตามกรอบการศึกษาจะประเมินพื้นที่ส่วนที่ใช้งาน (Function) และองค์ประกอบโดยรอบอาคาร (Built Environment) เป็นหลัก (ปัญญพงศ์ นาคะบุตร, 2553) การศึกษานี้ผู้วิจัยได้รวบรวมปัจจัยที่ใช้ในการประเมินพื้นที่ส่วนกลาง โดยการรวบรวมตัวแปรในการวิจัยที่สามารถวัดค่าทางสถิติได้ และนำไปสร้างแบบสอบถามที่ถือเป็นเครื่องมือสำคัญในงานวิจัยครั้งนี้ สิ่งสำคัญคือตัวแปรที่สามารถวัดค่าได้นี้ จะต้องครอบคลุมเนื้อหา และกรอบการวิจัยมากที่สุด สามารถสรุปได้ 9 ประการ (แผนภูมิที่ 2.2)



รูปที่ 2.2 ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินพื้นที่ส่วนกลาง

จากตัวแปรที่ใช้เป็นปัจจัยในการประเมินผล มีขอบเขตและรายละเอียดที่จะต้องพิจารณาดังต่อไปนี้

1. ตำแหน่งที่ตั้ง พิจารณาถึงสถานที่ตั้ง การเข้า-ออก ความสะดวกในการเข้าถึง
2. ขนาดพื้นที่ พิจารณาถึง ขนาดกว้าง x ยาว รวมถึงความพอใจของผู้ใช้ด้วย
3. ความสูง และความลึก พิจารณาถึง ขนาดในแนวตั้ง พิจารณาร่วมกับกฎหมาย และมาตรฐานต่างๆ
4. การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และการสัญจร พิจารณาถึง พื้นที่ส่วนใช้งาน ขนาดทางเดิน การเชื่อมต่อ ความเหมาะสมของขนาด รูปแบบเฟอร์นิเจอร์ และอุปสรรคในการสัญจร

5. วัสดุและโทนสี พิจารณาถึง วัสดุที่ใช้ บรรยากาศ และความงามในภาพรวม เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. การดูแลรักษา พิจารณาถึง การบริหารจัดการพื้นที่ภายในโครงการและ แผนการบำรุงรักษา
7. ไฟฟ้าแสงสว่าง พิจารณาถึง ระบบไฟฟ้า แสงสีที่ใช้ รวมถึงแสงธรรมชาติด้วย เปรียบเทียบตามความเพียงพอ ที่ไม่ก่อให้เกิดอันตราย
8. ระบบรักษาความปลอดภัย พิจารณาถึง ระบบตรวจสอบการเข้า-ออก ภายในพื้นที่ สภาพพื้นที่ปัจจุบันเกี่ยวกับการชำรุดเสียหายของส่วนใช้งาน ระบบกล้องวงจรปิด ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมไปถึงการบริหารจัดการ
9. ความหนาแน่นของการใช้งาน พิจารณาถึง ขนาดพื้นที่สัมพันธ์กับพื้นที่ใช้งาน และช่วงเวลาที่มีการใช้งานมากที่สุด



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.3 สรุปส่วนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

วัตถุประสงค์	หัวข้อที่ทำการศึกษา	แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	สรุป
1.เพื่อศึกษาความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย	วิวัฒนาการของอาคารชุดพักอาศัย	-ที่มาของอาคารชุดพักอาศัย -แนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมือง	อาคารชุดพักอาศัย (Condominium) มีวิวัฒนาการจากนโยบายของเคหะแห่งชาติ ที่ต้องการสร้างที่อยู่อาศัยในแนวตั้งขาย โดยมีกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุดการควบคุมอยู่ ปัจจุบันคือ ฉบับที่ 4 (5 ก.ค.51) ปัจจุบันกลายเป็นที่นิยมเนื่องจากที่ดินที่มีจำกัด และมีราคาสูงขึ้น อาคารชุดพักอาศัยจึงเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมือง
	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	-กรอบพื้นที่ส่วนกลางที่ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมาย	พื้นที่ส่วนกลาง คือพื้นที่ใช้สอยอันมีทรัพย์สินส่วนกลางเป็นองค์ประกอบหลัก ผู้อยู่อาศัยใช้ประโยชน์ได้ แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ - ส่วนที่ 1 ที่ดิน เช่นพื้นที่ส่วนนั่งเล่นและภูมิทัศน์รอบที่จอดรถ - ส่วนที่ 2 อาคารหรือส่วนของอาคารและอุปกรณ์ เช่น โถงพักคอย ตู้จดหมาย โถงลิฟต์ โถงต้อนรับ พิทเนต สระว่ายน้ำ สำนักงานนิติฯ
	การจำแนกอาคารชุดพักอาศัย	-ตัวกำหนดกรอบกรณีศึกษาที่ตรงตามวัตถุประสงค์งานวิจัย สัมพันธ์กับขนาดราคา และกลุ่มประชากร	อาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษาเป็นอาคารชุดแนวราบ (Low Rise Building) สูง 8 ชั้น เพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก มีระดับราคาปานกลาง คือห้องชุดราคา 1-3 ล้านบาท ราคาขายเฉลี่ยระดับ Main Class ตารางเมตรละ 60,000 – 80,000 บาท เป็นโครงการขนาดกลางมีจำนวนห้องชุด 200-500 ห้องชุด

ตารางที่ 2.3 (ต่อ)

วัตถุประสงค์	หัวข้อที่ทำการศึกษา	แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	สรุป
<p>2.เพื่อศึกษากิจกรรมและพฤติกรรมของผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย</p>	<p>การออกแบบอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ปัจจัยหลักที่มีผลต่อการออกแบบ 2. แนวคิดการจัดพื้นที่ใช้สอยพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย 3. สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง 4. ขนาดของพื้นที่ส่วนกลางตามมาตรฐาน 5. คุณลักษณะของพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้ใช้มีความพึงพอใจ 6. ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าของโครงการ 7. แนวคิดการเดินทางและความสัมพันธ์กับแหล่งงาน 	<p>มูลค่าของโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ในระดับราคาปานกลาง กำหนดจาก 4 ปัจจัย 1.) คุณภาพอาคารชุดคือ สถาปัตยกรรม การตกแต่ง ความปลอดภัย และสัดส่วนการใช้งาน 2.) สิ่งอำนวยความสะดวกทั่วไปจะมีสระว่ายน้ำ ส่วนออกกำลังกาย สวนภายนอก ที่จอดรถ และอื่นๆหรือไม่ก็ได้ เช่นบริการซักรีด ร้านอาหารหรือเครื่องดื่ม 3.) สภาพแวดล้อมคือทำเลและทัศนียภาพ 4.) การบริหารจัดการ แต่การออกแบบสามารถกำหนดได้เพียง 2 ปัจจัยคือ คุณภาพห้องชุด และ พื้นที่ส่วนกลาง โดยรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางที่เหมาะสมต้องประเมินจากพื้นที่ส่วนที่ใช้งาน (Function) และองค์ประกอบโดยรอบ (Built Environment) เกี่ยวกับตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดและรูปร่าง ขนาดพื้นที่ ความสูง/ความลึก และความรู้สึกต่อพื้นที่ รูปแบบเฟอร์นิเจอร์และการจัดวาง กิจกรรมและการใช้งาน วัสดุและโชนสี การดูแลรักษา ไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบรักษาความปลอดภัย รวมถึงการควบคุมการเข้าใช้พื้นที่ และความหนาแน่น โดยสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง : ที่พักอาศัยต้องอย่างน้อยร้อยละ 36 : 64</p>

ตารางที่ 2.3 (ต่อ)

วัตถุประสงค์	หัวข้อที่ทำการศึกษา	แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	สรุป
<p>2.เพื่อศึกษากิจกรรมและพฤติกรรมของผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย</p>	<p>การออกแบบอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง</p>	<p>8.แนวคิดรูปแบบการดำเนินชีวิตของชนชั้นกลาง</p>	<p>แนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise จากรูปแบบการใช้ชีวิตของคนชั้นกลางในกรุงเทพมหานครพบว่าคนวัยทำงานที่มีรายได้ระดับปานกลาง จะพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดจาก 1.)คุณภาพห้องชุด และ 2.)พื้นที่ส่วนกลางที่เหมาะสมกับการใช้ชีวิตคือ ห้องอ่านหนังสือหรือทำงาน ที่พักผ่อนทั้งภายในและภายนอก ส่วนร้านค้า ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ทางวิ่งภายในโครงการ สนามเด็กเล่น ซึ่งกำหนดตามแนวความคิดและเป้าหมายกลุ่มผู้ซื้อ</p>
	<p>การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง</p>	<p>-ศักยภาพของทรัพย์ส่วนกลางเกี่ยวกับหารายได้ -ต้นทุนค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</p>	<p>แนวคิดเกี่ยวกับศักยภาพของทรัพย์ส่วนกลางในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ได้ดังนี้ 1.) ส่วนของการบริหารทรัพย์ส่วนกลางควรจัดทำเป็นแผนการจัดการค่าใช้จ่ายของโครงการอย่างชัดเจนอย่างน้อย 1-2 ปี และทำตามแผนที่มิ เพื่อคงคุณลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่ดี 2.) รายได้อื่นๆ ที่โครงการอาคารชุดพักอาศัยทำได้เช่น ตั้งตู้เครื่องดืม เครื่องกदन้า เข้าห้องชุดเป็นสำนักงานหรือร้านค้า เข้าสำหรับมอเตอร์ไซด์รับจ้าง โดยกำหนดไว้ในการออกแบบตามศักยภาพของโครงการ</p>

ตารางที่ 2.3 (ต่อ)

วัตถุประสงค์	หัวข้อที่ทำการศึกษา	แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	สรุป
<p>2.เพื่อศึกษากิจกรรมและพฤติกรรมของผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย</p>	<p>การประเมินผลความพึงพอใจ</p>	<p>-ทฤษฎีการรับรู้และการวัดค่าความพึงพอใจ</p>	<p>ความพึงพอใจคือ การให้ค่าความรู้สึกกับสภาพแวดล้อมสะท้อนออกมา 2 รูปแบบคือพฤติกรรมที่สังเกตเห็นได้ (overt behavior) และพฤติกรรมที่ไม่สามารถมองเห็นได้ (covert behavior) วัดค่าเพื่อให้ทราบถึงความรู้สึกเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ โดยผ่าน 2 เครื่องมือคือ แบบสอบถามกำหนดตัวเลขแทนความพึงพอใจตามหลักของ Best (1977) และการสังเกต เช่น คำพูด กริยา ท่าทาง และดูความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกัน</p>
<p>3.เพื่อเสนอแนะแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับความต้องการและพฤติกรรมของผู้ใช้</p>	<p>การวิเคราะห์ผล</p>	<p>-แนวคิดการประเมินสภาพแวดล้อมภายในบ้านหลังการใช้งาน</p>	<p>การประเมินสภาพแวดล้อมภายในหลังการเข้าใช้พื้นที่ตามกรอบการศึกษาจะประเมินพื้นที่ส่วนที่ใช้งาน และองค์ประกอบโดยรอบอาคาร (Built Environment) โดยใช้ปัจจัยที่ใช้ในการประเมินพื้นที่ส่วนกลาง 9 ประการ คือ 1.)ตำแหน่งที่ตั้ง 2.)ขนาดพื้นที่ 3.)ความสูง/ความลึก 4.)เฟอร์นิเจอร์และการสัญจร 5.)วัสดุและโทนสี 6.การบริหารจัดการพื้นที่ภายในโครงการและ 7.)ไฟฟ้า 8.)ระบบรักษาความปลอดภัย 9. ความหนาแน่นพิจารณาถึง</p>

บทที่ 3

วิธีการดำเนินงานวิจัย

ในบทนี้จะกล่าวถึงวิธีการวิจัย การเก็บข้อมูลประชากรศึกษา กลุ่มผู้ให้ข้อมูล เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย ประเด็นที่ทำการศึกษา และการวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อหาความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และเสนอแนะแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับความต้องการและพฤติกรรมของผู้ใช้ โดยมีรายละเอียดในการศึกษาดังนี้

- 3.1 กรอบประเด็นการวิจัย
- 3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.3 ขั้นตอนการวิจัย
- 3.4 เครื่องมือที่ใช้การวิจัย
- 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูลและการสรุปผล

3.1 กรอบประเด็นการวิจัย

ศึกษาแนวความคิดการออกแบบอาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้ทราบถึงรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกหลักของโครงการ ตำแหน่งในการจัดจัดวาง ขนาดของพื้นที่ และความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกันของแต่ละพื้นที่ เพื่อนำมาเป็นที่ตั้งในการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมของพื้นที่ส่วนกลางที่สัมพันธ์กับการใช้งาน ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3.1 ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย

กระบวนการ	ข้อมูล	เครื่องมือ
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	- วิวัฒนาการของอาคารชุดพักอาศัย - แนวคิดเกี่ยวกับการเดินทางและแหล่งงาน - การจำแนกอาคารชุดพักอาศัย - พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522	ค้นคว้าเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
การออกแบบอาคารชุดและพื้นที่ส่วนกลาง	กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการวางผัง แนวคิดการวางผัง การออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการออกแบบ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อมูลค่าโครงการ	ค้นคว้าเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

กระบวนการ	ข้อมูล	เครื่องมือ
การประเมินสภาพแวดล้อม หลังการใช้พื้นที่	- ทฤษฎีการรับรู้และการวัดค่าความพึงพอใจ - ศักยภาพของทรัพย์สินส่วนกลางเกี่ยวกับหา รายได้ - ตัวแปรในการประเมินผล - ออกแบบเครื่องมือ	คั่นคว่าเอกสาร และงานวิจัย ที่เกี่ยวข้อง
พื้นที่ส่วนกลางตามกรอบ การวิจัย	กำหนดตัวแปร 9 ประการ - ตำแหน่งที่ตั้ง - ขนาดพื้นที่ - ความสูง / ความลึก - การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร - วัสดุและโทนสี - การดูแลรักษา - ไฟฟ้าแสงสว่าง - ระบบรักษาความปลอดภัย	สำรวจ คั่นคว่าเอกสาร สัมภาษณ์ผู้ดูแลโครงการ
แบบสอบถาม	1. ข้อมูลเกี่ยวกับการอยู่อาศัย 2. ความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลาง 3. ข้อมูลส่วนบุคคล	1.การแจกแบบสอบถามโดย การสร้างแรงจูงใจ 2.แจกแบบสอบถามออนไลน์ จาก Google Form 3.แจกแบบสอบถามทาง ตู้จดหมายให้กลุ่มตัวอย่าง
ประมวลผลทางสถิติ		
วิเคราะห์ผลทางสถิติ ร่วมกับ และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของพื้นที่ส่วนกลางกับความพึงพอใจ		

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณศึกษาความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง โดยมีกลุ่มตัวอย่างเป็นเจ้าของห้องชุดและอยู่อาศัยในโครงการ ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ซื้อเพื่อการอยู่อาศัย มีการกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาเป็นกลุ่มอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ คือมีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น หรือความสูงไม่เกิน 23 เมตร เป็นโครงการขนาดกลางคือมีจำนวนห้องชุดรวมทั้งโครงการระหว่าง 200-500 ห้องชุด พัฒนาโครงการโดยบริษัทที่มีความเอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นำเชื่อถือ พิจารณาจากบริษัทที่เป็นมหาชนที่มีทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ไม่ต่ำกว่า 100 ล้านบาท และมีการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง กำหนดจำนวนกลุ่มตัวอย่างโดยใช้ตารางของ D.W.Morgan ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ความคาดเคลื่อนร้อยละ ± 5 ได้จำนวนกลุ่มตัวอย่าง โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน มีจำนวนห้องชุด 475 ห้อง จำนวนกลุ่มตัวอย่าง 214 ตัวอย่าง ผู้วิจัยเก็บข้อมูลแบบสอบถามได้ 288 ชุด คิดเป็นร้อยละ 60.6 และโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ มีจำนวนห้องชุด 199 ห้อง จำนวนกลุ่มตัวอย่าง 132 ชุด ผู้วิจัยเก็บข้อมูลแบบสอบถามได้ 148 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 74 (ตารางที่ 3.2) โดยทำการศึกษาเปรียบเทียบกัน 2 โครงการ ตามสมมุติฐานที่ว่า โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีรูปแบบโครงการและกลุ่มผู้ใช้เหมือนกัน มีพื้นที่ส่วนกลางเหมือนหรือต่างกัน ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางของผู้ใช้มีลักษณะเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร เพื่อให้สามารถนำข้อสรุปที่ได้จากผลการศึกษานี้มาเป็นมาตรฐานเพื่อพัฒนาโครงการอื่นต่อไปในอนาคต

ตารางที่ 3.2 จำนวนประชากร และกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย

กรณีศึกษา	จำนวนห้องชุด ทั้งโครงการ (ห้องชุด)	จำนวนกลุ่ม ตัวอย่างตาม ตารางของ D.W.Morgan	จำนวนกลุ่ม ตัวอย่าง ที่เก็บได้ (ชุด)	จำนวนกลุ่ม ตัวอย่าง (ร้อยละ)
โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน	475	217	288	60
โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์	199	132	132	74

3.3 ขั้นตอนการวิจัย

งานวิจัยนี้เกิดจากความสนใจด้านพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งถือเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมือง เป็นที่อยู่อาศัยขนาดเล็กที่สามารถซื้อเป็นเจ้าของ เป็นทรัพย์สินในรูปแบบอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแตกต่างจากที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ทเมนท์ ที่เป็นห้องชุดให้เช่า ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้ใช้งาน โดยผู้วิจัยได้กำหนดพื้นที่ศึกษา และเลือกโครงการกรณีศึกษาจากโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากบ่งบอกถึงรูปแบบการอยู่อาศัยในเมืองได้ดี กำหนดกลุ่มผู้ซื้อวัยทำงานที่มีกำลังซื้อห้องชุดในระดับราคาปานกลาง (Main Class) ราคาต่อตารางเมตรเฉลี่ย 60,000–80,000 บาท ที่เว็บไซต์ Thinkofliving.com กำหนด ที่เป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อ

สูงสุด กำหนดขอบเขตพื้นที่จากจุดเริ่มต้นของระบบขนส่งมวลชนหลักคือรถไฟฟ้า โดยขอบเขตพื้นที่เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ศึกษาจะอยู่ในเขตห้วยขวาง ในแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) มีบทบาทสำคัญในการเชื่อมต่อพื้นที่อยู่อาศัยเข้าสู่แหล่งงานใจกลางเมืองได้อย่างรวดเร็ว โดยจะอยู่ในแนวถนนรัชดาภิเษก ระยะห่างในรัศมี 1-2 กิโลเมตร ตั้งแต่สถานีศูนย์วัฒนธรรม ห้วยขวาง สุทธิสาร และรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นโซนที่อยู่อาศัยเป็นโครงการที่สร้างเสร็จและมีการเข้าอยู่อาศัยแล้วตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป เพื่อให้เห็นร่องรอยของพฤติกรรม และกิจกรรมในการใช้งานของผู้ใช้ พื้นที่ส่วนกลางในโครงการที่ทำการศึกษาคือต้องเป็นพื้นที่ที่ผู้ใช้สามารถใช้งานได้ตามปกติ โดยจะไม่ได้ศึกษาพื้นที่ที่มีไว้ตามมาตรฐานเช่น บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ทางเดินส่วนหน้าห้องพัก และห้องงานระบบอื่นๆ จากการสำรวจและหาข้อมูลเบื้องต้นพบว่า มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบแบบ Low Rise ที่ตรงตามเงื่อนไขจำนวน 16 โครงการ ที่ตรงกับเกณฑ์ในการเลือกกลุ่มตัวอย่าง แต่เนื่องด้วยระยะเวลาในการศึกษาที่จำกัด จึงมีจำนวน 2 โครงการตอบรับให้ทำการศึกษา ผู้วิจัยได้คัดเลือกกรณีศึกษาแบบเจาะจง 2 โครงการ ที่ตรงกับกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการศึกษา คือโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ตั้งอยู่บนถนนสุทธิสารวินิจฉัย สร้างแล้วเสร็จเมื่อ พ.ศ.2552 ขนาดที่ดิน 4 ไร่ 3 งาน 34.8 ตารางวา ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร อาคารจอดรถสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ทั้งหมด 475 ห้องชุด แบ่งเป็น Studio 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอน ราคาขายเฉลี่ย 60,000 บาทต่อตารางเมตร และโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ สร้างแล้วเสร็จปี พ.ศ.2557 ขนาดที่ดิน 3 ไร่ 46 ตารางวา ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร อาคารสโม่สรสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ทั้งหมด 199 ห้องชุด แบ่งเป็น ห้อง 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอน ราคาขายเฉลี่ย 80,000 บาทต่อตารางเมตร งานวิจัยนี้มีคำถามวิจัยการออกแบบภายในพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ที่ตอบสนองความต้องการของผู้ใช้ควรมีรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางอย่างไร มีลักษณะและการจัดวางอย่างไร จากคำถามดังกล่าวจึงนำไปสู่ขั้นตอนและกระบวนการในการวิจัยดังต่อไปนี้

3.3.1. สสำรวจภาคสนามและการสังเกต และศึกษาปัจจัยในการประเมินผล

1. ศึกษาข้อมูลของโครงการ ก่อนที่จะเข้าไปสำรวจภาคสนามภายในโครงการ ผู้วิจัยได้สืบค้นจากจากแหล่งข้อมูลที่มีเผยแพร่ทางอินเทอร์เน็ต ตั้งแต่การเริ่มต้นเปิดขายโครงการ และหลังจากโครงการแล้วเสร็จ ให้ได้มาซึ่งชื่อโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ ขนาดของโครงการ ราคาขายของโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวก จำนวนห้องชุด ปีที่สร้างแล้วเสร็จ แผนผังโครงการ และภาพโครงการในแต่ละจุดที่มีการนำเสนอ เพื่อนำข้อมูลมาวางแผนและจัดทำเป็นแบบสำรวจสภาพแวดล้อมก่อนการเข้าพื้นที่จริงตามเวลานัดหมาย

2. สสำรวจภาคสนามและการสังเกต โดยการถ่ายภาพและสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกับ

เจ้าหน้าที่นิติบุคคล ตามแนวทางในแบบสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพเพื่อตรวจสอบข้อมูลเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการอีกชั้นหนึ่ง โดยมีการสังเกตกลุ่มผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ และลักษณะพื้นที่ส่วนกลาง ว่าเหมือนหรือแตกต่างจากข้อมูลโครงการเดิมที่เผยแพร่หรือไม่ หรือมีการปรับเปลี่ยนการใช้งานจากที่มีการออกแบบไว้เดิมหรือไม่ เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการสร้างเครื่องมือในการวิจัยต่อไป

3. ศึกษาข้อมูลแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยทำการศึกษา พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 การออกแบบอาคารชุดและพื้นที่ส่วนกลาง ทฤษฎีการรับรู้และการวัดค่าความพึงพอใจ และการประเมินสภาพแวดล้อมหลังการใช้พื้นที่ ข้อมูลที่ได้รวบรวมและสรุปเพื่อเป็นตัวแปรที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการประเมินผลในเครื่องมือในการวิจัยคือแบบสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และแบบสอบถามความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลาง

4. สร้างแบบสอบถามจากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาคสนามภายในกรณีศึกษา และตัวแปรที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการประเมินผลจำนวน 5 ตัวแปร คือ ตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดและรูปร่าง รูปแบบเฟอร์นิเจอร์และการจัดวาง วัสดุและโทนสี การดูแลรักษา ไฟฟ้าแสงสว่าง และระบบรักษาความปลอดภัย นำมาออกแบบเครื่องมือในการวิจัย คือแบบสอบถามความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลาง ชุดที่ 1 ซึ่งทั้ง 2 กรณีศึกษาจะมีเนื้อหาที่ไม่เหมือนกัน คือโครงสร้างของแบบสอบถามทั้ง 2 ชุดเหมือนกัน แต่รายละเอียดที่ถามเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลางจะต่างกันเนื่องจากทั้ง 2 กรณีศึกษามีพื้นที่ส่วนกลางที่ต่างกันเช่น ห้องออกกำลังกายไม่มีในกรณีศึกษา A แต่มีในกรณีศึกษา B และส่วนร้านค้ามีในกรณีศึกษา A แต่ไม่มีในกรณีศึกษา B

5. ทดลองใช้แบบสอบถามกับกลุ่มตัวอย่างโครงการละ 20 ชุด ซึ่งจากผลที่ได้จากแบบสอบถามพบว่าตัวแปรที่ใช้ในการประเมินผลไม่ครอบคลุมต่องานวิจัย หลังจากนั้นผู้วิจัยได้ศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องและเกณฑ์การประเมินสภาพแวดล้อมภายหลังการใช้งาน Post Occupancy Evaluation (POE) เพิ่มเติม เพื่อหาตัวแปรที่ใช้ในการประเมินผลเพิ่มเติม และได้ตัวแปรที่ใช้ในการประเมินผลจำนวน 9 ตัวแปร คือตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ ความสูง/ความลึก การจัดเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร วัสดุและโทนสี การดูแลรักษา ไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบรักษาความปลอดภัย และความหนาแน่นของการทำงาน และนำมาแก้ไขแบบสอบถามชุดแรก เป็นแบบสอบถามชุดที่ 2 คือชุดที่ใช้ในงานวิจัยนี้ทำการแจกแบบสอบถามให้กลุ่มตัวอย่าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3.2. แจกแบบสอบถาม

การแจกแบบสอบถาม แบ่งออกเป็น 3 วิธีการ คือ การแจกแบบสอบถามโดยการสร้างแรงจูงใจ กำหนดช่วงเวลาหลังเลิกงานระหว่างเวลา 16.00-18.00 น. จำนวน 3 วัน จัดส่งแบบสอบถามออนไลน์ที่สร้างขึ้นจาก Google Form ส่งให้กลุ่มตัวอย่างโดยเจ้าหน้าที่นิติบุคคล และส่งแบบสอบถามทางตู้จดหมายให้กลุ่มตัวอย่าง ระยะเวลาในการดำเนินการแบ่ง ได้ดังนี้

กรณีศึกษา A แบบแยกพื้นที่ส่วนกลางทุกประเภท ใช้การแจกแบบสอบถามโดยการสร้างแรงจูงใจ และจัดส่งแบบสอบถามออนไลน์ ที่ทำขึ้นจาก Google Form ระหว่างวันที่ 2-7 เมษายน 2561

กรณีศึกษา B แบบรวมพื้นที่ส่วนกลางในอาคารสโมสรเป็นหลัก ส่งแบบสอบถามทางตู้จดหมายให้กลุ่มตัวอย่าง และจัดส่งแบบสอบถามออนไลน์ ที่ทำขึ้นจาก Google Form ระหว่างวันที่ 2-16 พฤษภาคม 2561

3.4 เครื่องมือที่ใช้การวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงปริมาณใช้แบบสอบถาม และการสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพเป็นเครื่องมือหลักในการวิจัย เมื่อได้ข้อมูลจาก 2 วิธีการแล้วนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของพฤติกรรมการใช้งานเพื่อสรุปผล โดยแบบสอบถามมีความยาว 2 หน้า ประกอบด้วย 3 ส่วน ดังนี้

1. ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย ประกอบด้วย รูปแบบห้องชุด จำนวนและช่วงวัยผู้อยู่อาศัย ความถี่ในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง และความต้องการอื่นๆ
2. ความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางตามปัจจัย 9 ประการ ที่ใช้ในการประเมินผลใช้เกณฑ์การกำหนดค่าความพึงพอใจของ Best (1977) ในการวัดระดับความพึงพอใจ
3. ข้อมูลส่วนบุคคลประกอบด้วย เพศ อายุ สัญชาติ การศึกษา อาชีพ และกรรมสิทธิ์ห้องชุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.3 แสดงการเลือกใช้เครื่องมือในการรวบรวมข้อมูลทั่วไปของโครงการ

ข้อมูล	เครื่องมือ/วิธีการ
ข้อมูลทั่วไปของโครงการ - สถานที่ตั้ง - รูปร่างที่ดิน - ขนาดที่ดิน - จำนวนอาคารในโครงการ - จำนวนห้องชุดในโครงการ - อายุของโครงการ - รูปแบบการแบ่งพื้นที่ใช้สอยในโครงการ - รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ - ราคาขายเฉลี่ย	สืบค้นเอกสาร (Documentary search)

ตารางที่ 3.4 แสดงการใช้เครื่องมือในการรวบรวมข้อมูลพื้นที่ส่วนกลาง

ข้อมูล	เครื่องมือ/วิธีการ
คุณลักษณะทางสถาปัตยกรรม - ตำแหน่งที่ตั้ง - ขนาดและรูปร่าง (กว้างxยาว) ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.) ความสูง/ความลึก(เมตร) - รูปแบบเฟอร์นิเจอร์และการจัดวาง กิจกรรม และการใช้งาน - วัสดุและโทนสี - การดูแลรักษา - ไฟฟ้าแสงสว่าง - ระบบรักษาความปลอดภัย รวมถึงการควบคุม การเข้าใช้พื้นที่	แบบสำรวจแบบมีโครงสร้าง ด้วยวิธีการ สังเกต (Empiricism) และการจดบันทึก (Note)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 3.5 แสดงการใช้เครื่องมือในหาข้อมูลผู้ใช้โครงการและความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

ข้อมูล	เครื่องมือ/วิธีการ
ส่วนที่ 1 ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย - รูปแบบห้องชุด - จำนวนและช่วงวัยผู้อยู่อาศัย - ความถี่ในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง - ความต้องการอื่นๆ	แบบสอบถาม (ภาคผนวก ก) ใช้เกณฑ์การกำหนดค่าความพึงพอใจของ Best (1977) ในการวัดระดับความพึงพอใจ 1. โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน แจกแบบสอบถามโดยการสร้างแรงจูงใจ และแบบสอบถามออนไลน์ โดยใช้ Google Form แจกระหว่างวันที่ 2-7 เมษายน 2561
ส่วนที่ 2 ความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางแต่ละส่วนตามตัวแปรที่ใช้ในการประเมินผล ส่วนที่ 2 ข้อมูลส่วนบุคคล ได้แก่ เพศ อายุ สัญชาติ การศึกษา อาชีพ และกรรมสิทธิ์ห้องชุด	2. โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ แจกแบบสอบถามผ่านตู้จดหมาย และแบบสอบถามออนไลน์ โดยใช้ Google Form แจกระหว่างวันที่ 2-16 พฤษภาคม 2561

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูลและการสรุปผล

การประมวลผลการวิจัย จะแบ่งออกเป็น 3 กระบวนการดังนี้

1. ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง ที่ได้จากการสืบค้นข้อมูล การสำรวจภาคสนาม และการสังเกต นำมาวิเคราะห์ข้อดี ข้อเสีย จากแนวคิดการวางผัง การเชื่อมต่อของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งที่มีผลกระทบต่อการใช้ที่อยู่อาศัย ความปลอดภัย และการตกแต่งภายใน

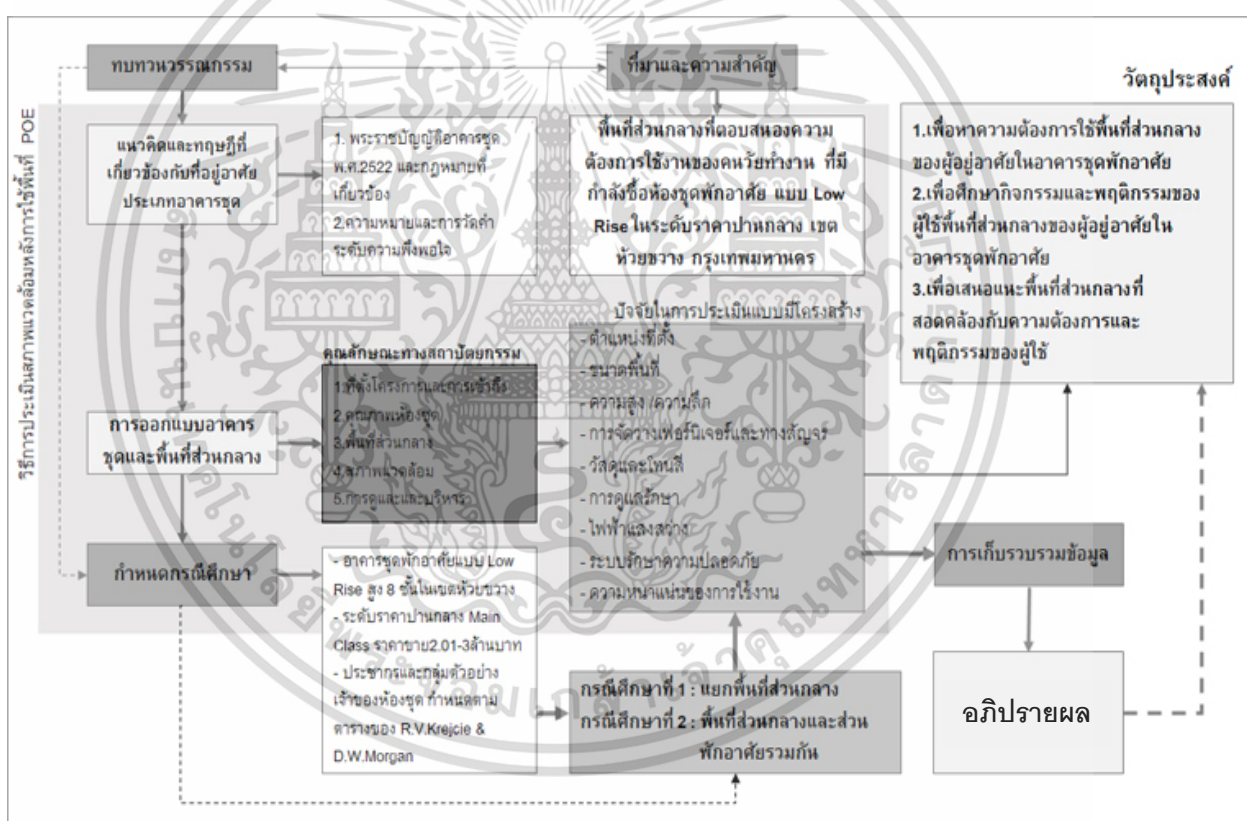
2. แบบสอบถามที่ได้จากกลุ่มตัวอย่าง นำมาประมวลผลทางสถิติ โดยการใช้การแจกแจงความถี่ ค่าร้อยละ ในข้อมูลในส่วนการอยู่อาศัย ได้แก่ รูปแบบห้องพัก จำนวนผู้อยู่อาศัย ข้อมูลในส่วนการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง และวันและเวลาที่มีการใช้งาน ประมวลผลทางสถิติ โดยใช้ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ในข้อมูลส่วนความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งในส่วนพื้นที่ส่วนกลางในภาพรวม และตัวแปรในการประมวลผล ใช้สถิติพรรณนาวิเคราะห์ผล เพื่อบรรยายลักษณะของข้อมูลและใช้ตารางในการนำเสนอข้อมูล โดยอ้างอิงตามเกณฑ์การกำหนดค่าความพึงพอใจของ Best (1977) ในการวัดระดับความพึงพอใจในการแปลผล 5 ระดับ คือ (1)ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 1.00-1.80 หมายถึงมีระดับความพึงพอใจน้อยที่สุด (2)ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 1.81.-2.60 หมายถึงมีระดับความพึงพอใจน้อย (3)ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 2.61-3.40 หมายถึงมีระดับความพึงพอใจปานกลาง (4)ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 3.41-4.20 หมายถึงมีระดับความพึงพอใจมาก (5)ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 4.21-5.00 หมายถึงมี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระดับความพึงพอใจมากที่สุด ซึ่งปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยของระดับความพึงพอใจอยู่ในช่วงระดับเดียวกันจะถือว่ามึระดับความสัมพันธ์เท่ากัน

3. การวิเคราะห์ผลโดยการสังเกตพฤติกรรมของผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลางที่ เพื่อดูความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกัน ยกตัวอย่างเช่น กลุ่มผู้ใช้ สัมพันธ์กับพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้งาน สัมพันธ์กับช่วงวัน และเวลาในการใช้งาน และความหนาแน่นของผู้ใช้งาน อันมีผลสืบเนื่องมาจากระดับความพึงพอใจจากแบบสอบถามเป็นหลัก

งานวิจัยนี้มีขั้นตอนในการดำเนินงานวิจัยตามกรอบด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ความสำคัญของพื้นที่ที่ทำการศึกษาและเกณฑ์การคัดเลือกโครงการ ด้านเนื้อหาและองค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลาง และหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินผลที่รวบรวมได้จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปออกมาเป็นกรอบการดำเนินงานวิจัยได้ (รูปที่ 3.1)



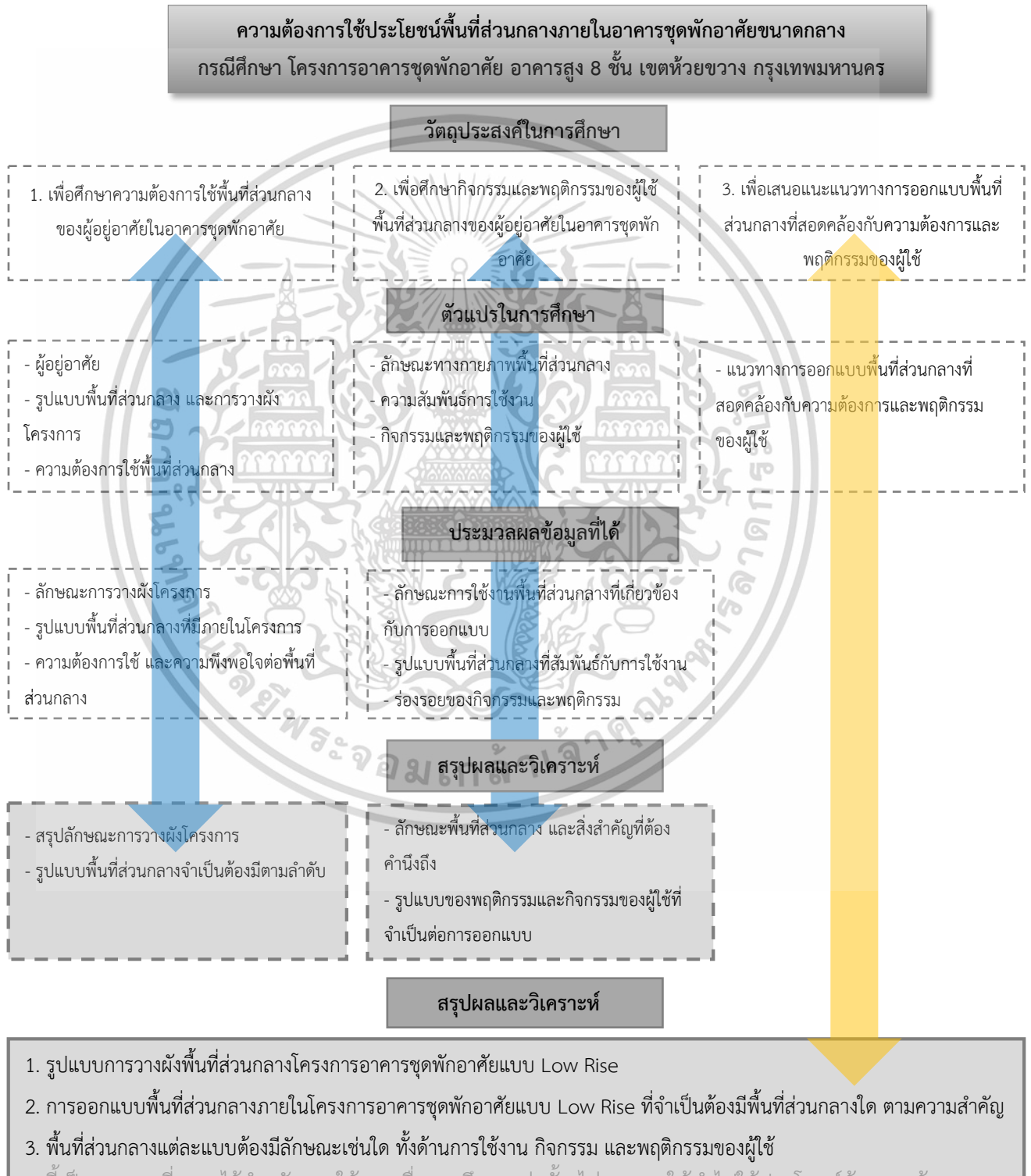
รูปที่ 3.1 กรอบการดำเนินงานวิจัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

ผลการศึกษา

กรอบแนวคิดและการรวบรวมข้อมูลของบทที่ 4



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ



รูปที่ 4.1 โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน



รูปที่ 4.2 โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.1 ข้อมูลทั่วไปเปรียบเทียบกรณีศึกษา

ชื่อโครงการและรายละเอียด	โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน	โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์
พื้นที่โครงการ	ที่ดิน 4 ไร่ 3 งาน 34.8 ตารางวา หรือ 7,739.2 ตารางเมตร รูปร่างที่ดินสี่เหลี่ยมคางหมู กึ่งจัตุรัส	ที่ดิน 3 ไร่ 46 ตารางวา หรือ 4,184 ตารางเมตร รูปร่างที่ดินสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้ากว้าง
ระยะห่างจากถนนสายหลัก	- ทางเข้าติดถนนสุขุมวิทวินิจัย - จากถนนรัชดาภิเษก 1.2 กม. - จากถนนลาดพร้าว 1 กม.	- ทางเข้าติดถนนสุขุมวิทวินิจัย - จากถนนรัชดาภิเษก 1.2 กม. - จากถนนลาดพร้าว 1 กม.
รูปแบบอาคาร	- อาคารชุดพักอาศัย แบบ low Rise จำนวน 8 ชั้น 3 อาคาร - อาคารจอดรถสูง 9 ชั้น 1 อาคารแยก ออกจากส่วนพักอาศัย - ห้องชุดพักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้น 1 - การเข้า-ออก โครงการแบบทางเดียว	- อาคารชุดพักอาศัย แบบ low Rise จำนวน 8 ชั้น 3 อาคาร - ที่จอดรถใต้อาคาร แยกสัดส่วนของแต่ละ อาคาร - ห้องชุดพักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้น 2 - การเข้า-ออก โครงการ 2 ทาง
ขนาดอาคาร (ตร.ม.)	- พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 20,250 ตร.ม.	- พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 8,960 ตร.ม.
ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง (ตร.ม.)	- พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 5,420 ตร.ม.	- พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 1,990 ตร.ม.
สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง ต่อพื้นที่โครงการ (ร้อยละ)	- สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง : พื้นที่อาคาร คิดเป็นร้อยละ 26.77 - สัดส่วนห้องชุด : พื้นที่ส่วนกลาง คิด เป็น 1 ต่อ 11.17	- สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง : พื้นที่อาคาร คิด เป็นร้อยละ 22 - สัดส่วนห้องชุด : พื้นที่ส่วนกลาง คิดเป็น 1 ต่อ 10
อายุอาคาร (ปี)	8 ปี	3 ปี
ราคาขายเริ่มต้น (บาท)	- ราคาขายเฉลี่ย 55,000 บาท/ตร.ม.	- ราคาขายเฉลี่ย 88,000 บาท/ตร.ม.
ราคาขายปัจจุบัน (บาท/ตร.ม.)	- ราคาขายเฉลี่ย 57,500 บาท/ตร.ม.	- ราคาขายเฉลี่ย 82,700 บาท/ตร.ม.
ประเภทของห้องชุดพัก อาศัย	ห้องชุดทั้งโครงการ 485 ห้องชุด - Studio 25 ตร.ม. 117 ห้อง - 1 ห้องนอน 32.75 ตร.ม. 352 ห้อง - 2 ห้องนอน 70 ตร.ม. 16 ห้อง	ห้องชุดทั้งโครงการ 199 ห้องชุด - 1 ห้องนอน 28 ,33 ตร.ม. 178 ห้อง - 2 ห้องนอน 42 ,50 ตร.ม. 16 ห้อง

จากการสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการกรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ พบว่าเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทวินิจัย ห่างจากจากถนนรัชดาภิเษก และสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ระยะทาง 1.2 กิโลเมตร ห่างจากถนนลาดพร้าว เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตำแหน่งซอยลาดพร้าว 64 ระยะทาง 1 กิโลเมตร ทั้ง 2 โครงการเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย แบบ Low Rise เป็นอาคารสูง 8 ชั้น สร้างขึ้นจากผู้พัฒนาโครงการที่เป็นบริษัทมหาชน ขนาดของโครงการมีความแตกต่างกันคือ โครงการ A มีพื้นที่โครงการ 7,739.2 ตารางเมตรสร้างบนที่ดิน 4 ไร่ 3 งาน 34.8 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 20,250 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 5,420 ตารางเมตร มีห้องชุดพักอาศัยทั้งโครงการ 485 ห้องชุด จัดอยู่ในกลุ่มของโครงการขนาดกลาง และ โครงการ B มีพื้นที่โครงการ 4,184 ตารางเมตรสร้างบนที่ดิน 3 ไร่ 46 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 8,960 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 1,990 ตารางเมตร มีห้องชุดพักอาศัยทั้งโครงการ 199 ห้องชุด จัดอยู่ในกลุ่มโครงการขนาดเล็ก ภายในโครงการมีการจัดกลุ่มอาคารชุดพักอาศัยออกเป็น 3 อาคารเช่นเดียวกัน แต่จำนวนห้องชุดพักอาศัยต่ออาคารมีความหนาแน่นต่างกัน และส่งผลต่อการจัดวางรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางให้แตกต่างกันด้วย ดังนี้

1. ขนาดของกรณีศึกษาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง มีห้องชุดระหว่าง 200-500 ห้องชุด แต่พื้นที่ภายในโครงการมีขนาดแตกต่างกัน คือ โครงการ A มีพื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 20,250 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 5,420 ตารางเมตร มีห้องชุดพักอาศัยทั้งโครงการ 485 ห้องชุด ซึ่งมากกว่าเป็น 2 เท่า ของโครงการ B ซึ่งมีพื้นที่โครงการ 4,184 ตารางเมตรสร้างบนที่ดิน 3 ไร่ 46 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 8,960 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 1,990 ตารางเมตร มีห้องชุดพักอาศัยทั้งโครงการ 199 ห้องชุด

2. รูปแบบห้องชุดพักอาศัยภายในกรณีศึกษามีจำนวนแตกต่างกัน คือ โครงการ A มีห้องชุดพักอาศัยทั้งโครงการ 485 ห้องชุด ซึ่งมากกว่าโครงการ B ที่มีห้องชุดพักอาศัยทั้งโครงการ 199 ห้องชุด อันเนื่องมาจากโครงการ A มีห้องชุดพักอาศัย 3 รูปแบบ คือ ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 352 ห้อง แบบ Studio จำนวน 117 ห้อง และแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 16 ห้อง ส่วนโครงการ B มีห้องชุดพักอาศัย 2 รูปแบบ คือ ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 178 ห้อง และแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 16 ห้อง ซึ่งหากนำไปทำเปรียบเทียบกันด้านกลุ่มผู้อยู่อาศัย จะไม่สามารถนำกลุ่มผู้อยู่อาศัยในห้องชุดแบบ Studio มาทำการเปรียบเทียบได้

3. พื้นที่ส่วนกลางของ 2 โครงการ จัดให้ทั้งโครงการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน โดยมีลักษณะของแต่ละโครงการคือ โครงการ A ตัวโครงการเป็นที่ดิน 2 แปลง คั่นกลางด้วยถนนซอยกว้าง 6 เมตร ที่ขนานไปตัวที่ดิน แปลงที่ดินแปลงเล็กด้านหน้า ทำเป็นอาคารจอดรถสูง 9 ชั้น และส่วนร้านค้า 2 ร้าน คือร้านขายของชำ และร้านซักรีด ที่ดินแปลงใหญ่รูปร่างที่ดินสี่เหลี่ยมคางหมูหน้าแคบ ส่วนหน้าโครงการที่ต่อไปยังถนนสุทธิสารวินิจฉัย วางผังเป็นสวนหย่อม ทางเดินเท้า ร้านค้าและป้ายโครงการ ส่วนตัวอาคารชุดพักอาศัยจะอยู่ในที่ดินแปลงใหญ่ โดยภายในแบ่งกลุ่มอาคารชุดพักอาศัยออกเป็น 3 อาคารวางขนานกัน อาคาร A อยู่ด้านหน้าสุดเป็นที่ตั้งของโถงต้อนรับและพัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คอยเป็นลักษณะโถงสูง มีเคาน์เตอร์สำหรับติดต่อตรวจดูการผ่านเข้าออกอีกชั้นหนึ่ง โดยมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยนั่งอยู่ประจำ ก่อนเข้าสู่ทางเข้า-ออก ไปยังส่วนพักอาศัย โดยการเชื่อมต่อใช้ระบบทางเชื่อมด้วยทางเดินเป็นแนวยาวจากอาคารด้านหน้า ไปยังอาคารด้านหลัง ช่องว่างระหว่าง 3 อาคารเชื่อมกันด้วยสระว่ายน้ำกลางแจ้ง ส่วนทางเดินมีหลังคาคลุมเป็นส่วนของห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ และส่วนสำนักงานนิติบุคคลถูกวางไว้บริเวณอาคารด้านในสุดของโครงการ โดยรอบโครงการจะเว้นระยะห่างจากแนวรั้ว 6 เมตร ทำเป็นทางเดินรถกว้าง จัดการเดินรถแบบทางเดียว ล้อมกลุ่มอาคารเป็นลักษณะตัว U ตลอดแนวรั้วจึงจัดเป็นสวนและภูมิทัศน์ สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่อาคาร คิดเป็นร้อยละ 26.77 ส่วนโครงการ B รูปร่างที่ดินที่เป็นลักษณะสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้ากว้าง ติดกับถนนสุทธิสารวินิจฉัย จึงออกแบบผังโครงการเป็นอาคารพักอาศัย 3 อาคารวางชิดแนวรั้วโครงการ 3 ด้านเป็นรูปตัว U ตรงกลางเป็นถนนภายในโครงการกว้าง 6 เมตร และวางพื้นที่ส่วนกลางหลักไว้รวมกันในอาคารสโมสร เป็นลักษณะอาคารยกพื้นสูงจากระดับพื้นดิน สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร วางอยู่ด้านหน้าโครงการ โดยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ประกอบด้วย โถงต้อนรับหรือพักคอย สระว่ายน้ำ ห้องน้ำแยกชายหญิง ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ ห้องออกกำลังกาย ที่นั่งพักผ่อน ห้องซาวน่า รวมอยู่ในอาคารสโมสร ส่วนภายในอาคารพักอาศัยแต่ละอาคารจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีการแยกสัดส่วนกันแต่ละอาคาร ได้แก่ โถงลิฟต์ ห้องพักผ่อน ตู้จดหมาย สำนักงานนิติบุคคลและสำนักงานช่าง และที่จอดรถ โดยรวมไว้ภายในอาคารบริเวณชั้น 1 ของอาคาร ลักษณะเป็นกลุ่มของการสัญจรทางตั้ง ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อันได้แก่ จุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า สวน ที่นั่งพักผ่อนภายนอก และจุดพักผ่อนแยกแต่ละอาคาร จะถูกวางไว้บริเวณโดยรอบอาคาร ภายในโครงการไม่มีส่วนร้านค้า สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่อาคาร คิดเป็นร้อยละ 22 ทั้ง 2 กรณีศึกษามีรูปแบบการจัดพื้นที่ส่วนกลางหลักแตกต่างกัน คือ โครงการ A มีพื้นที่ส่วนกลางหลักได้แก่ อาคารจอดรถและส่วนร้านค้าอยู่ด้านหน้าโครงการ โถงต้อนรับและพักคอยอยู่ในส่วนของอาคารด้านหน้าสุดตรงข้ามกับส่วนร้านค้าและอาคารจอดรถโดยคั่นกลางด้วยถนนซอยกว้าง 6 เมตร สระว่ายน้ำมี 2 สระ อยู่ระหว่างอาคาร 2 อาคารที่วางขนานกัน ส่วนสวนและภูมิทัศน์วางอยู่โดยรอบกลุ่มอาคาร โดยการจัดวางพื้นที่ส่วนกลางไว้อย่างกระจัดกระจายนี้ จะเรียกว่า *“รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน”* ส่วนโครงการ B มีพื้นที่ส่วนกลางหลักได้แก่ โถงต้อนรับหรือพักคอย สระว่ายน้ำ ห้องน้ำแยกชายหญิง ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ ห้องออกกำลังกาย ที่นั่งพักผ่อน ห้องซาวน่า รวมอยู่ในอาคารสโมสร ซึ่งการจัดวางพื้นที่ส่วนกลางหลักรวมกันไว้ในจุดเดียวนี้จะเรียกว่า *“พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์”*

4. รูปแบบพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกหลักของทั้ง 2 โครงการ มีบางส่วนที่มีเหมือนกันคือ โถงต้อนรับและพักคอย จะรวมไว้ในจุดเดียวทั้งโครงการ แต่ของโครงการ A พื้นที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนกลางแบบแยกส่วน จะเป็นลักษณะโถงสูง อยู่อาคารด้านหน้าบริเวณทางเข้าออกอาคาร ส่วนโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ จะถูกวางไว้บริเวณชั้น 1 ของอาคารสโมสร มีมุมมองออกไปทางสระว่ายน้ำได้ และสระว่ายน้ำ แต่ในโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน มีสระว่ายน้ำขนาดใหญ่จำนวน 2 สระ โดยมีด้านยาวมากที่สุด 40 เมตร ใช้ในการว่ายน้ำออกกำลังกายได้ แต่โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ มีสระว่ายน้ำขนาดตามมาตรฐานสระว่ายน้ำขนาดเล็ก โดยด้านยาวสุดอยู่ที่ 8 เมตร ใช้ในการว่ายน้ำพักผ่อนเท่านั้น

5. นอกจากนี้จากการเปรียบเทียบข้อมูลทั่วไปของโครงการ ยังพบว่าโครงการอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง ที่เป็นโครงการกรณีศึกษานี้ มีอายุอาคารแตกต่างกันคือ โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน อายุอาคารรวม 8 ปี ซึ่งมากกว่าโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ อายุอาคารรวม 3 ปี

6. เปรียบเทียบระดับราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดภายในโครงการจากสัดส่วนห้องชุดต่อพื้นที่ส่วนกลาง ประกอบกับอายุของอาคาร พบว่าโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ มีระดับราคาขายเฉลี่ย 82,700 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งสูงกว่าโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ที่มีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 57,500 บาท ต่อตารางเมตร

งานวิจัยนี้ไม่ได้เปรียบเทียบไปถึงข้อแตกต่างของกลุ่มผู้อยู่อาศัยว่าในรูปแบบห้องชุดที่แตกต่างกันนั้น จะมีผลต่อความต้องการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางแตกต่างกันหรือไม่อย่างไร และไม่ได้ศึกษาเจาะลึกไปถึงด้านการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย แนวนโยบายที่มีต่อการพัฒนา หรือปรับปรุงสภาพแวดล้อมภายในพื้นที่ส่วนกลาง หรืออายุของอาคารที่แตกต่างกันจะมีผลต่อการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลผู้ดูแลโครงการหรือไม่อย่างไร หรือแม้กระทั่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอายุของอาคาร หรือปีที่สร้างที่แตกต่างกัน มีผลต่อรูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องมีผลต่อการกำหนดรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางหรือไม่ โดยหากมีการศึกษาเจาะลึกในเรื่องเหล่านี้ จะทำให้เห็นข้อแตกต่างในอีกหลายด้านที่นำไปปรับใช้ในโครงการต่อไปได้

4.2 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลาง

เนื้อหาส่วนที่นี้อธิบายเพื่อขยายความสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางในด้านขนาด สัดส่วน รูปร่าง และลักษณะเฉพาะ โดยจะวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบที่ได้จากการสำรวจ (Survey) และการวิเคราะห์ผลความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ เพื่อสรุปสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise โดยไม่รวมส่วนที่เป็นไปตามมาตรฐาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และกฎหมาย เช่น ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ทางเดินภายในอาคารส่วนหน้าห้องชุดพักอาศัย ห้องงานระบบ ห้องขยะในส่วนชั้นพักอาศัย ระบบป้องกันอัคคีภัย และบริการสาธารณะอื่นๆ

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลพื้นที่ส่วนกลางของกรณีศึกษา

โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน			โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์		
✓ กลุ่ม 1 ทางเข้า ถนนหลัก และบ่อม ปรภ.			✓ กลุ่ม 1 ทางเข้า ถนนหลัก และบ่อม ปรภ.		
✓ กลุ่ม 2 ที่จอดรถ เป็นอาคารสูง 9 ชั้น			✓ กลุ่ม 2 ที่จอดรถ เป็นลานจอดรถแยกสัดส่วน		
✓ กลุ่ม 3 โถงต้อนรับ พักคอย			✓ กลุ่ม 3 โถงต้อนรับ พักคอย		
✓ กลุ่ม 4 โถงลิฟต์ ส่วนพักผ่อน และตู้จดหมาย			✓ กลุ่ม 4 โถงลิฟต์ ส่วนพักผ่อน และตู้จดหมาย		
✓ กลุ่ม 5 สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ			✓ กลุ่ม 5 สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ		
✗ กลุ่ม 6 ห้องออกกำลังกายและที่นั่งพักผ่อน			✓ กลุ่ม 6 ห้องออกกำลังกายและที่นั่งพักผ่อน		
✗ กลุ่ม 7 ห้องซาวน่า ห้องอาบน้ำ			✓ กลุ่ม 7 ห้องซาวน่า ห้องอาบน้ำ		
✓ กลุ่ม 8 สำนักงานนิติบุคคลและสำนักงานช่าง			✓ กลุ่ม 8 สำนักงานนิติบุคคลและสำนักงานช่าง		
✓ กลุ่ม 9 จุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า			✓ กลุ่ม 9 จุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า		
✓ กลุ่ม 10 ร้านค้า			✗ กลุ่ม 10 ร้านค้า		
✓ กลุ่ม 11 สวน และที่นั่งพักผ่อนภายนอก			✓ กลุ่ม 11 สวน และที่นั่งพักผ่อนภายนอก		
✓ กลุ่ม 12 จุดพักขยะควรแยกแต่ละอาคาร			✓ กลุ่ม 12 จุดพักขยะควรแยกแต่ละอาคาร		
** เครื่องหมาย ✓ มีในโครงการ และ ✗ ไม่มีในโครงการ			** เครื่องหมาย ✓ มีในโครงการ และ ✗ ไม่มีในโครงการ		
สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง : พื้นที่อาคาร			สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง : พื้นที่อาคาร		
ร้อยละ 26.77			ร้อยละ 22		
สัดส่วนห้องชุด : พื้นที่ส่วนกลาง			สัดส่วนห้องชุด : พื้นที่ส่วนกลาง		
1 ต่อ 11.17			1 ต่อ 10		
พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน	ค่าเฉลี่ย	ระดับความพึงพอใจ	แบบรวมพื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์	ค่าเฉลี่ย	ระดับความพึงพอใจ
- สิ่งอำนวยความสะดวกหลักแยกออกจากกัน โดยแทรกอยู่กับส่วนพักอาศัย	3.03	ปานกลาง		2.78	ปานกลาง

จากข้อมูลข้างต้นจะพบว่า พื้นที่ส่วนกลางแบ่งออกเป็น 12 กลุ่มการใช้งาน แต่หากพิจารณาร่วมกันแล้วจะพบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise สามารถแบ่งออกเป็น 4 ประเภท คือ

1. สาธารณูปโภค (Public Utilities) คือ พื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ชีวิตประจำวันของผู้อยู่อาศัย ซึ่งได้แก่ ที่จอดรถ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และตู้จดหมาย และ ที่ทิ้งขยะ และจุดพักขยะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. สาธารณูปการ (Public Facilities) คือ พื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการอำนวยความสะดวก และความปลอดภัย ซึ่งได้แก่ ทางเข้า ถนนหลัก และป้อม ปรก. โถงต้อนรับ พักคอย และร้านค้า

3. พักผ่อนหย่อนใจ หมายถึง ส่วนที่เกี่ยวข้องกับการพักผ่อนของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ ซึ่งได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ ห้องออกกำลังกายและที่นั่งพักผ่อน ห้องชานา ห้องอาบน้ำ และสวน และที่นั่งพักผ่อนภายนอก

4. บริการ หมายถึง ส่วนที่เกี่ยวข้องกับงานบริการ และอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ซึ่งได้แก่ สำนักงานนิติบุคคลและสำนักงานช่าง และ จุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า

โดยจากการสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพพบว่า กรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ มีรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางที่เหมือนกันและแตกต่างกัน โดยสามารถแจกแจงรายละเอียดโดยสรุปได้ดังนี้

การศึกษาความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low rise ในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยการกำหนดให้กลุ่มตัวอย่างคือเจ้าของห้องชุดและอยู่อาศัยในโครงการ โดยใช้ตารางของ D.W.Morgan ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ความคาดเคลื่อนร้อยละ ± 5 ในการกำหนดกลุ่มตัวอย่าง พบว่าโครงการ A ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร อาคารจอดรถสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดทั้งหมด 475 ห้องชุด สิ่งอำนวยความสะดวกแต่ละส่วนแยกออกจากกันโดยแทรกอยู่กับพื้นที่ส่วนพักอาศัยหรือบริเวณโดยรอบอาคาร แต่ละส่วนอยู่ในตำแหน่งที่ต่างกัน เมื่อเทียบสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่อาคารคิดเป็นร้อยละ 26.77 เทียบสัดส่วนห้องชุดทั้งโครงการต่อพื้นที่ส่วนกลาง เป็น 1 ต่อ 11.17 กำหนดกลุ่มตัวอย่างได้ 214 ตัวอย่าง โดยผู้วิจัยเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามได้ทั้งหมด 288 ชุด คิดเป็นร้อยละ 60.6 ส่วนโครงการ B ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร อาคารสโมสรสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุด 199 ห้องชุด ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์คือ สิ่งอำนวยความสะดวกหลักภายในโครงการรวมไว้ในอาคารสโมสร เมื่อเทียบสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่อาคารคิดเป็นร้อยละ 22 เทียบสัดส่วนห้องชุดทั้งโครงการต่อพื้นที่ส่วนกลาง เป็น 1 ต่อ 10 กลุ่มตัวอย่างคือเจ้าของห้องชุดและอยู่อาศัยในโครงการ ได้จำนวนกลุ่มตัวอย่าง คือจำนวน 132 ชุด ผู้โดยผู้วิจัยเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามได้ทั้งหมด 148 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 74 เมื่อเทียบระดับความพึงพอใจของโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน คือสิ่งอำนวยความสะดวกหลักแยกออกจากกัน โดยแทรกอยู่กับส่วนพักอาศัย ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการมีความพึงพอใจระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.03) โดยสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในโครงการได้แก่ ทางเข้า จุดพักรถ และป้อม ปรก. ที่จอดรถ เป็นอาคารสูง 9 ชั้น โถงต้อนรับหรือพักคอย โถงลิฟต์ ส่วนพักผ่อนภายในอาคาร ตั้งจดหมายแยกสัดส่วน สระว่ายน้ำ 2 สระ ห้องน้ำและห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ สำนักงานนิติบุคคลและสำนักงานช่าง จุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า ร้านค้า สวนรมรื่นและที่นั่งพักผ่อนภายนอก จุดพักขยะย่อยแยกอาคาร และจุดพักขยะใหญ่ทั้งโครงการ แต่ไม่มีห้องออกกำลังกายและห้องซาวน่า โดยมีการแยกสัดส่วนห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องพักขยะย่อย โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ตู้จดหมายของแต่ละอาคารออกจากกัน และมีการรวมทางเข้าออกรถยนต์ ที่จอดรถ ห้องน้ำ พื้นที่พักผ่อน สระว่ายน้ำ และสำนักงานนิติบุคคล ใช้งานร่วมกันทั้งโครงการ ส่วนโครงการ B ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการมีความพึงพอใจระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 2.78) โดยสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในโครงการได้แก่ โถงต้อนรับหรือพักคอย สระว่ายน้ำ ห้องน้ำแยกชายหญิง ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ ห้องออกกำลังกาย ที่นั่งพักผ่อน ห้องซาวน่า รวมอยู่ในอาคารสโมสร ลักษณะอาคารเป็นอาคารเดี่ยว สูง 2 ชั้น วางอยู่ด้านหน้าโครงการ เพื่อให้ทุกอาคารเข้าใช้งานได้อย่างสะดวก มีทางเข้าหลัก ถนนหลัก บ่อม รมภ. วางอยู่ด้านหน้าโครงการ นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีการแยกสัดส่วนกันแต่ละอาคาร ได้แก่ โถงลิฟต์ ห้องพักผ่อน ตู้จดหมาย สำนักงานนิติบุคคลและสำนักงานช่าง และที่จอดรถ โดยรวมไว้ภายในอาคารบริเวณชั้น 1 ของอาคาร ลักษณะเป็นกลุ่มของการสัญจรทางตั้ง ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อันได้แก่ จุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า สวน ที่นั่งพักผ่อนภายนอก และจุดพักขยะควรแยกแต่ละอาคาร จะถูกวางไว้บริเวณโดยรอบอาคาร ภายในโครงการไม่มีส่วนร้านค้า

จึงสามารถสรุปได้ว่า โครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ส่วนกลาง 4 ประเภท คือ (1) สาธารณูปโภค (Public Utilities) คือ พื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ชีวิตประจำวัน ได้แก่ ที่จอดรถ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และตู้จดหมาย และ ที่พักขยะ และจุดพักขยะ (2) สาธารณูปการ (Public Facilities) คือ พื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการอำนวยความสะดวก และความปลอดภัย ได้แก่ ทางเข้า ถนนหลัก และบ่อม รมภ. โถงต้อนรับ พักคอย และร้านค้า (3) ส่วนพักผ่อนหย่อนใจ คือ ส่วนที่เกี่ยวข้องกับการพักผ่อนของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ ห้องออกกำลังกายและที่นั่งพักผ่อน ห้องซาวน่า ห้องอาบน้ำ และสวน และที่นั่งพักผ่อนภายนอก (4) ส่วนบริการ คือ ส่วนที่เกี่ยวข้องกับงานบริการ และอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ได้แก่ สำนักงานนิติบุคคลและสำนักงานช่าง และ จุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า โดยการกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ในเขตห้วยขวางกรุงเทพมหานคร ต้องกำหนดให้มีสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อสัดส่วนพื้นที่อาคารมากกว่าร้อยละ 20 (โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ร้อยละ 26.77 และโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ร้อยละ 22) หรือหากคิดสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อ สัดส่วนห้องชุด ต้องจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางอย่างน้อยร้อยละ 10 (ร้อยละ 11.17 และร้อยละ 10) โดยเมื่อพิจารณาถึงรูปแบบการจัดพื้นที่ส่วนกลาง จะพบว่า การจัดพื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน (สิ่งอำนวยความสะดวกหลักแยกออกจากกัน โดยแทรกอยู่กับส่วนพักอาศัย) มีผลต่อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความพึงพอใจของผู้ใช้งานอยู่ในระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.03) ซึ่งมากกว่ารูปแบบพื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ซึ่งมีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจในระดับปานกลางเช่นกัน (ค่าเฉลี่ย 2.78) โดยเมื่อเปรียบเทียบสิ่งอำนวยความสะดวกจะพบว่า โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน มีพื้นที่ส่วนกลางที่มีความสำคัญที่ไม่มีในโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ คือ ส่วนร้านค้า ซึ่งมีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้เป็นอย่างมาก โดยส่วนร้านค้าที่มีคือ ร้านขายของชำ และร้านบริการซักรีด และมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นที่กรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการมีลักษณะที่แตกต่างกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการกรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ คือ โถงต้อนรับและพักผ่อน ของโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน จะเป็นลักษณะเป็นโถงสูงโปร่ง และมีพื้นที่ขนาดใหญ่ ถูกจัดวางอยู่อาคารด้านหน้าบริเวณทางเข้าออกอาคาร ติดต่อกับทางเข้าหลัก มีทั้งพื้นที่นั่งพักผ่อนภายนอกอาคาร และภายในอาคาร มีส่วนเคาน์เตอร์ที่มีเจ้าหน้าที่นั่งประจำ เพื่อดูแลการผ่านเข้า-ออก ของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ เป็นจุดแลกซ์สำหรับผู้มาติดต่อ โดยการใช้งานผู้ใช้ส่วนใหญ่ใช้นั่งรออาหารมาส่ง ซึ่งแตกต่างจากโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ จะถูกวางไว้บริเวณชั้น 1 ของอาคารสโมสร จะเป็นพื้นที่ขนาดเล็ก มีมุมมองการเข้าถึงที่ไม่ชัดเจนนักสำหรับผู้มาติดต่อ มีมุมมอง และสามารถเดินเชื่อมไปยังส่วนสระว่ายน้ำซึ่งเป็นพื้นที่เฉพาะสำหรับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการเท่านั้น และส่วนสระว่ายน้ำ ที่มีขนาดและจำนวนแตกต่างกันคือ ในโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน มีสระว่ายน้ำจำนวน 2 สระ และมีขนาดใหญ่โดยมีด้านที่ยาวสุด 40 เมตร สามารถใช้ในการว่ายน้ำออกกำลังกายได้ ซึ่งแตกต่างจากโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ซึ่งมีสระว่ายน้ำขนาดเล็กตามมาตรฐาน คือ 6x8 เมตร จำนวน 1 สระ โดยเหมาะกับการใช้งานสำหรับการว่ายน้ำพักผ่อนเท่านั้น แต่ในด้านความปลอดภัย และความเป็นส่วนตัวจะพบว่าโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน จะมีส่วนอาคารจอดรถรวมไว้จุดเดียว ด้านหน้าอาคาร แต่โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ พื้นที่จอดรถจะแยกออกเป็น 3 ส่วน อยู่ใต้อาคารพักอาศัยแยกสัดส่วนของแต่ละอาคารออกจากกัน และส่วนโถงลิฟต์ ตู้จดหมาย และพื้นที่พักผ่อน ของโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน จะจัดกลุ่มอยู่ในแกนระบบการขนส่งแนวตั้งของแต่ละอาคาร แต่เชื่อมต่อกับส่วนที่เป็นทางเดินที่เชื่อมระหว่างอาคาร ทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยและความเป็นส่วนตัวต่อผู้อยู่ในอาคาร หากมีบุคคลภายนอกเข้ามาในอาคาร ซึ่งแตกต่างจาก โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ มีส่วนโถงลิฟต์ ตู้จดหมาย และพื้นที่พักผ่อน จัดเป็นกลุ่มอยู่ในแกนระบบการขนส่งแนวตั้งของแต่ละอาคาร การเข้าออกสู่ภายในอาคารทำได้เฉพาะผู้ที่อยู่ในอาคารนั้นๆ หรือหากเป็นผู้มาติดต่อ จะมีการควบคุมการเข้าออกด้วยระบบ Video door phone สามารถกดอนุญาตให้แขกหรือผู้มาติดต่อเข้าสู่อาคารได้ ทำให้พื้นที่ส่วนนี้ในโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ มีความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัวมากกว่า โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3 ข้อมูลผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ

จากการวิเคราะห์ผลจากแบบสอบถามจาก โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน มีจำนวนห้องชุด 475 ห้องชุด ได้รับแบบสอบถามจำนวน 288 ชุด คิดเป็นร้อยละ 60.6 และโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์มีจำนวนห้องชุด 199 ห้องชุด ได้รับแบบสอบถามจำนวน 148 ชุด คิดเป็นร้อยละ 74.4 ข้อมูลจากแบบสอบถามสามารถสรุปผลได้ตามตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.3 ข้อมูลผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลาง

โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน			โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์		
ตัวแปร	ความถี่	ร้อยละ	ตัวแปร	ความถี่	ร้อยละ
เพศ	n = 288		เพศ	n = 148	
ชาย	137	47.6	ชาย	53	35.8
หญิง	150	52.1	หญิง	95	64.2
อายุ	n = 286		อายุ	n = 148	
15-25 ปี	11	3.8	15-25 ปี	-	-
26-35 ปี	210	72.9	26-35 ปี	124	83.8
36-45 ปี	57	19.8	36-45 ปี	24	16.2
46-56 ปี	8	2.8	46-56 ปี	-	-
ระดับการศึกษา	n = 284		ระดับการศึกษา	n = 148	
ต่ำกว่าปริญญาตรี	6	2.1	ต่ำกว่าปริญญาตรี	3	2
ปริญญาตรี	233	80.9	ปริญญาตรี	111	75
ปริญญาโทหรือสูงกว่า	45	15.6	ปริญญาโทหรือสูงกว่า	34	23
อาชีพ	n = 65		อาชีพ	n = 147	
รับราชการ	40	13.9	รับราชการ	12	8.1
รัฐวิสาหกิจ	16	5.6	รัฐวิสาหกิจ	17	11.5
พนักงานเอกชน	170	59	พนักงานเอกชน	115	77.7
ค้าขาย	5	1.7	ค้าขาย	-	-
ธุรกิจส่วนตัว	30	10.4	ธุรกิจส่วนตัว	3	2.0
อื่นๆ	-	-	อื่นๆ	-	-
กรรมสิทธิ์	n = 148		กรรมสิทธิ์	n = 148	
เจ้าของ	269	93.4	เจ้าของ	143	96.6
ผู้เช่า	12	4.2	ผู้เช่า	4	2.7
ผู้อาศัย	7	2.4	ผู้อาศัย	1	0.7

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ทางการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

โครงการ A			โครงการ B		
พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน			พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์		
ตัวแปร	ความถี่	ร้อยละ	ตัวแปร	ความถี่	ร้อยละ
รูปแบบห้องพัก n = 287			รูปแบบห้องพัก n = 147		
Studio	102	35.4	Studio	-	-
1Bedroom	173	60.1	1Bedroom	131	88.5
2Bedroom	287	4.2	2Bedroom	16	10.8
จำนวนผู้อยู่อาศัยภายในห้องชุด n = 272			จำนวนผู้อยู่อาศัยภายในห้องชุด n = 147		
1 คน	127	44.1	1 คน	69	46.6
2 คน	124	43.1	2 คน	72	48.6
3 คน	15	5.2	3 คน	5	3.4
4 คน	6	2.1	4 คน	1	0.4
ช่วงวัยผู้อยู่อาศัย n = 280			ช่วงวัยผู้อยู่อาศัย n = 147		
เด็กแรกเกิดถึง 6 ปี 1 คน	5	1.7	เด็กแรกเกิดถึง 6 ปี 1 คน	6	4.1
เด็กแรกเกิดถึง 6 ปี 2 คน	3	1	เด็กแรกเกิดถึง 6 ปี 2 คน	-	-
นักเรียน/นักศึกษา 1 คน	17	5.9	นักเรียน/นักศึกษา	-	-
นักเรียน/นักศึกษา 2 คน	10	3.5	นักเรียน/นักศึกษา 2 คน	-	-
วัยทำงาน 1 คน	128	44.4	วัยทำงาน 1 คน	68	45.9
วัยทำงาน 2 คน	129	44.8	วัยทำงาน 2 คน	78	52.7
วัยทำงาน 3 คน	8	2.8	วัยทำงาน 3 คน	1	0.7
ผู้สูงอายุ	-	-	ผู้สูงอายุ 1 คน	1	0.7

จากข้อมูลข้างต้นจะพบว่า กรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ มีกลุ่มผู้อยู่อาศัยกลุ่มเดียวกันคือ จากแบบสอบถาม พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามคือผู้อยู่อาศัยภายในโครงการโดยเกือบทั้งหมดเป็นเจ้าของห้องชุด(ร้อยละ 93.4 และร้อยละ 96.6) โดยส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (ร้อยละ 52.1และ 64.2) มากกว่าเพศชาย (ร้อยละ 47.6 และ 35.8) ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 26-35 ปี มากที่สุด (ร้อยละ 72.9 และ 83.8) รองลงมาคือช่วงอายุระหว่าง 36-45 ปี (ร้อยละ 19.8 และ 16.2) มีระดับการศึกษาระดับการศึกษาปริญญาตรีมากที่สุด (ร้อยละ 80.9 และ 75) รองลงมาคือระดับปริญญาโทหรือสูงกว่า (ร้อยละ 15.6 และ 23) ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นพนักงานเอกชน (ร้อยละ 59 และ 77.7) รองลงมาคือรับราชการ (ร้อยละ 13.9 และ 8.1) ธุรกิจส่วนตัว (ร้อยละ 10.4 และ 2.0) และรัฐวิสาหกิจ (ร้อยละ 5.6 และ 11.5)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นอกจากนี้จากข้อมูลข้างต้นยังพบว่า กรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการอยู่ในห้องชุดรูปแบบ 1 ห้องนอนมากที่สุด (ร้อยละ 60.1 และ 88.5) รองลงมาคือห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน (ร้อยละ 4.2 และ 10.8) โดยในโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ที่มีห้องชุดแบบ Studio รวมอยู่ด้วย มีกลุ่มผู้อยู่อาศัยอยู่ในห้องชุดแบบ Studio (ร้อยละ 35.4) โดยภายในห้องชุดประกอบด้วยผู้อยู่อาศัยจำนวน 1 ถึง 4 คน โดยอาศัยอยู่ร่วมกัน 2 คน มากที่สุด (ร้อยละ 43.1 และ 48.6) รองลงมาคืออาศัยอยู่คนเดียว (ร้อยละ 44.1 และ 46.6) อาศัยอยู่ร่วมกัน 3 คน (ร้อยละ 5.2 และ 3.4) และ อาศัยอยู่ร่วมกัน 4 คน (ร้อยละ 2.1 และ 0.4) ซึ่งผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นกลุ่มวัยทำงานที่อยู่ร่วมกัน 2 คน มากที่สุด (ร้อยละ 44.8 และ 52.7) รองลงมาคือช่วงวัยทำงานอาศัยอยู่คนเดียว (ร้อยละ 44.4 และ 45.9) และช่วงวัยทำงานอาศัยอยู่ร่วมกัน 3 คน (ร้อยละ 2.8 และ 0.7) นอกจากนี้ยังพบว่า ในโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน มีช่วงวัยนักเรียนนักศึกษาจำนวน 1-2 คน อาศัยอยู่ด้วย (ร้อยละ 5.9 และ 3.5) และช่วงวัยเด็กแรกเกิดถึง 6 ปี อาศัยอยู่ร่วมด้วย 1-2 คน (ร้อยละ 1.7 และ 1) ส่วนโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ มีช่วงวัยเด็กแรกเกิดถึง 6 ปี อาศัยอยู่ร่วมด้วย 1 คน (ร้อยละ 4.1) และ ช่วงวัยผู้สูงอายุอาศัยอยู่ร่วมด้วย 1 คน (ร้อยละ 0.7)

จากข้อมูลข้อมูลผู้อยู่อาศัยภายในกรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการสามารถสรุปได้ว่า โครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีผู้อยู่อาศัยภายในโครงการเป็นเจ้าของห้องชุดเกือบทั้งหมด โดยเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในวัยทำงานมีอายุระหว่าง 26-35 ปี ที่มีระดับการศึกษาปริญญาตรี โดยประกอบอาชีพพนักงานเอกชนมากที่สุด โดยอาศัยอยู่ในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ 1 ห้องนอน โดยอาศัยอยู่ร่วมกันจำนวน 2 คนมากที่สุด รองลงมาคืออาศัยอยู่คนเดียว โดยสามารถสันนิษฐานได้ว่า ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise เป็นกลุ่มคนวัยทำงานที่อยู่ในช่วงเริ่มต้นสร้างครอบครัว หรือเป็นครอบครัวขนาดเล็ก โดยมีแนวโน้มผู้อยู่อาศัยคนที่ 3 และคนที่ 4 เป็นต้นไป จะเป็นคนกลุ่มวัยเด็กแรกเกิดถึง 6 ปี และช่วงวัยนักเรียน หรือนักศึกษา ซึ่งสันนิษฐานได้ว่าเป็นบุตร และช่วงวัยผู้สูงอายุ ซึ่งสันนิษฐานได้ว่าเป็นบิดา หรือมารดา อาศัยอยู่ร่วมด้วย จากผลการค้นพบนี้สามารถนำไปปรับใช้ในการออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ในโครงการที่เกิดขึ้นใหม่ต่อไปได้ เพื่อกำหนดให้การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ต้องมีการคำนึงถึงกลุ่มผู้ใช้งานที่เกิดขึ้นใหม่ คือคนกลุ่มวัยเด็กแรกเกิดถึง 6 ปี วัยนักเรียน หรือนักศึกษา และช่วงวัยผู้สูงอายุ ด้วย เพื่อบริการการใช้งาน อำนวยความสะดวกต่อกลุ่มผู้อยู่อาศัยเดิม หรือเพิ่มกลุ่มผู้อยู่อาศัยใหม่ให้กับโครงการได้ รวมไปถึงการออกแบบพื้นที่เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับทุกคน เช่นการออกแบบทางลาด การออกแบบห้องน้ำ การออกแบบสระน้ำสำหรับเด็ก และสนามเด็กเล่น เป็นต้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.4 สภาพแวดล้อมทางกายภาพ

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในภายหลังการเข้าใช้พื้นที่โดยรายละเอียดจะต้องพิจารณาร่วมกับลักษณะทางกายภาพจากการสำรวจ (Survey) ของกรณีศึกษา ทั้ง 2 โครงการ เพื่อให้เห็นรายละเอียดที่เฉพาะเจาะจงของสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่มีความเหมาะสมกับโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise สูง 8 ชั้น โดยการพิจารณาถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละโครงการนั้น ผู้วิจัยจะทำการศึกษาพื้นที่ โดยจะอ้างอิงจากกรอบการวิจัย ดังนี้

- 1.) ลักษณะกายภาพโดยรอบโครงการ โดยพิจารณาถึงรูปแบบของโครงการ การวางผังโครงการ ทางสัญจรเข้าออกภายในโครงการ และการเข้าออกภายในอาคาร
- 2.) ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางแต่ละส่วน โดยจะพิจารณาในเรื่อง
 - ขนาด กว้าง x ยาว x สูง ของพื้นที่
 - สัดส่วนความหนาแน่นของการใช้งานพื้นที่
 - การตกแต่งภายในดูในเรื่องของ แนวคิด รูปแบบเฟอร์นิเจอร์ การจัดวาง และการสัญจร วัสดุที่ใช้ และโชนสี
 - ไฟฟ้าแสงสว่าง และระบบปรับอากาศ
 - ระบบรักษาความปลอดภัย และการควบคุมการเข้าออก
- 3.) ปัญหาและอุปสรรคที่พบภายในพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งในแง่ของการดูแลรักษา การบริหารจัดการ และการเลือกใช้วัสดุในการออกแบบ

4.4.1 ลักษณะกายภาพโดยรอบโครงการ

ลักษณะกายภาพโดยรอบโครงการจะพิจารณาถึงรูปแบบของโครงการ การวางผังโครงการ ทางสัญจรเข้าออกภายในโครงการ และการเข้าออกภายในอาคารเป็นหลัก โดยเนื้อหาส่วนนี้ขออธิบายเพื่อขยายความสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ในด้านขนาด สัดส่วนรูปร่าง และลักษณะที่พึงมี โดยจะวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบระหว่างกรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ จากการสำรวจ (Survey) และการวิเคราะห์ความพึงพอใจทางสถิติที่ได้จากผู้ตอบแบบสอบถามซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสรุปสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งจะได้จากการเปรียบเทียบระหว่างกรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ เพื่อนำมาใช้เป็นข้อสรุปและนำไปสู่การนำเสนอข้อเสนอแนะรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางที่เหมาะสมต่อการใช้งานของผู้ใช้ต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

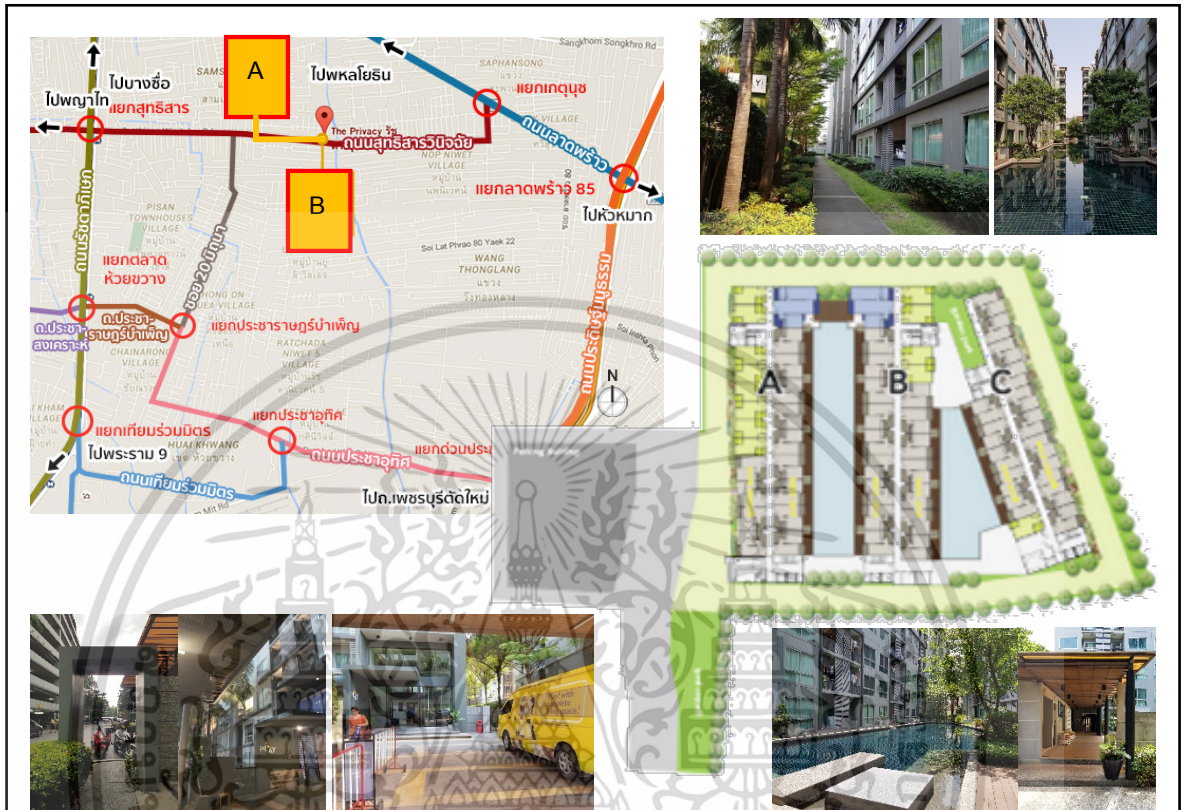
เมื่อพิจารณาถึงแนวความคิดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise มีลักษณะเฉพาะเนื่องจาก เป็นโครงการอาคารชุดเพื่อการพักอาศัยเป็นหลัก มันตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน เหมือนกับโครงการบ้านพักอาศัยในแนวราบ ตั้งอยู่ห่างจากถนนหลัก หรือตามแนวระบบขนส่งมวลชนหลักในระยะห่าง 1-2 กิโลเมตร สร้างขึ้นเป็นอาคารเดี่ยวหรือกลุ่มของอาคาร โดยส่วนใหญ่ จะเป็นอาคารชุดขนาดเล็กจำนวนห้องชุดไม่เกิน 200 ห้องชุด หรืออาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง จำนวนห้องชุดระหว่าง 200 – 500 ห้องชุด ระดับราคาขายเฉลี่ย ราคาเฉลี่ย 60,000–80,000 บาท ต่อตารางเมตร ราคาขาย 1-3 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่ผู้มีรายได้อันดับปานกลางสามารถซื้อได้ โดยห้องชุดระดับราคาปานกลางนี้เป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีกำลังซื้อสูงสุด พื้นที่ส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกหลักจึงมีลักษณะเฉพาะ ซึ่งสามารถขยายความได้ดังนี้

- 1.) มีความหนาแน่นต่อ 1 โครงการ หรือต่อ 1 หน่วยอาคารมากน้อยเพียงใด
 - 2.) มีการรักษาความปลอดภัยสูง หรือจากการแยกสัดส่วนพื้นที่ใช้งานแต่ละอาคาร และการแยกพื้นที่ขาดจากการติดต่อจากพื้นที่ภายนอกอย่างไร
 - 3.) มีความเป็นส่วนตัวสูง จากสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อจำนวนห้องชุด
 - 4.) มีความร่มรื่น น่าอยู่ จากการจัดทัศนียภาพภายนอกร่มรื่น น่าอยู่ และเป็นอาคารที่เป็นแนวราบ ความสูง 8 ชั้น หรือ 23 เมตร ทำให้ใกล้ชิดธรรมชาติมากกว่ากลุ่มอาคารแนวสูง
 - 5.) เป็นอาคารชุดพักอาศัยในรูปแบบรีสอร์ท เหมาะกับการพักผ่อนกับครอบครัว
 - 6.) มักอยู่ในซอยที่สามารถเชื่อมต่อถนนหลักได้หลายสาย
- สะดวกต่อการเข้าถึง ทั้งทางรถยนต์ และระบบขนส่งมวลชนหลัก

โครงการ A เป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง สร้างเพื่อการอยู่อาศัย มีรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน คือพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ ถูกจัดวางอยู่อย่างกระจัดกระจาย โดยภายในโครงการมีอาคารชุดพักอาศัย 3 อาคาร จำนวนห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 475 ห้องชุด ที่จัดรวมจัดเป็นอาคารจอดรถสูง 9 ชั้น จำนวน 1 อาคาร วางอยู่ด้านหน้าโครงการ ด้านหน้าอาคารจอดรถมีส่วนร้านค้าและบริการ จำนวน 2 ร้าน ได้แก่ ร้านขายเครื่องดื่มประเภทกาแฟ จำนวน 1 ร้าน ร้านขายของชำจำนวน 1 ร้าน และร้านบริการซักรีดจำนวน 1 ร้าน ที่ดินโครงการมีรูปร่างสี่เหลี่ยมคางหมูหน้าแคบ ด้านหน้าเป็นลักษณะทางเดิน และภูมิทัศน์ที่จะมีส่วนติดกับถนนสุทธิสารวินิจฉัยด้วย เข้าถึงโครงการจากทางเดินเท้า และถนนซอยกว้าง 6 เมตร โดยทางเข้าหลักอยู่ห่างจากถนนหลักประมาณ 12 เมตร การวางผังโครงการ กลุ่มอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 3 อาคาร วางขนานกับแนวเขตที่ดินด้านหน้า และอีก 2 อาคารวางขนานกันโดยเว้นระยะห่างระหว่างอาคาร โดยที่ ระยะห่างระหว่างอาคารทำเป็นสระว่ายน้ำ ซึ่งโครงการนี้มีสระว่ายน้ำจำนวน 2 สระ และมี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขนาดใหญ่ เหมาะกับการออกกำลังกาย มีทางเดินเชื่อมระหว่าง 3 อาคาร ส่วนในสุดเป็นสำนักงาน นิติบุคคล โดยรอบอาคารจัดเป็นถนนกว้าง 3 เมตร และแนวภูมิทัศน์ (รูปที่ 4.3)



รูปที่ 4.3 โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน (เว็บไซต์ ชื่อ-ชายอสังหาริมทรัพย์

Hipflat สืบค้นจาก : <https://www.hipflat.co.th/projects/a-space-play-ratchadasutthisarn-emqyjh>)

โครงการ B เป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดเล็ก สร้างเพื่อการอยู่อาศัย มีรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ คือพื้นที่ส่วนกลางหลักถูกจัดวางไว้ในอาคารสโมสร ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย 3 อาคาร มีจำนวนห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 199 ห้องชุด รูปร่างที่ดินสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้ากว้าง วางผังโครงการเป็นรูปตัว U คว่ำ ตรงกลางจัดเป็นพื้นที่ส่วนกลางหลักเป็นอาคารสโมสร และถนนทางเข้า (รูปที่ 4.4) โดยพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ สามารถแยกกลุ่มออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1.) สิ่งอำนวยความสะดวกหลัก คือส่วนที่รวมไว้ในอาคารสโมสรสูง 2 ชั้น เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกหลักประกอบด้วย โถงต้อนรับและพักผ่อน เพลิดเพลินรอบสระ สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องชาน้ำ พื้นที่นั่งพักผ่อนทั้ง Outdoor และห้องออกกำลังกาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.) สิ่งอำนวยความสะดวกที่แยกสัดส่วนการใช้งานแต่ละอาคารออกจากกัน ได้แก่ ที่จอดรถ สำนักงานนิติบุคคล ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ Mail Box และพื้นที่พักผ่อน

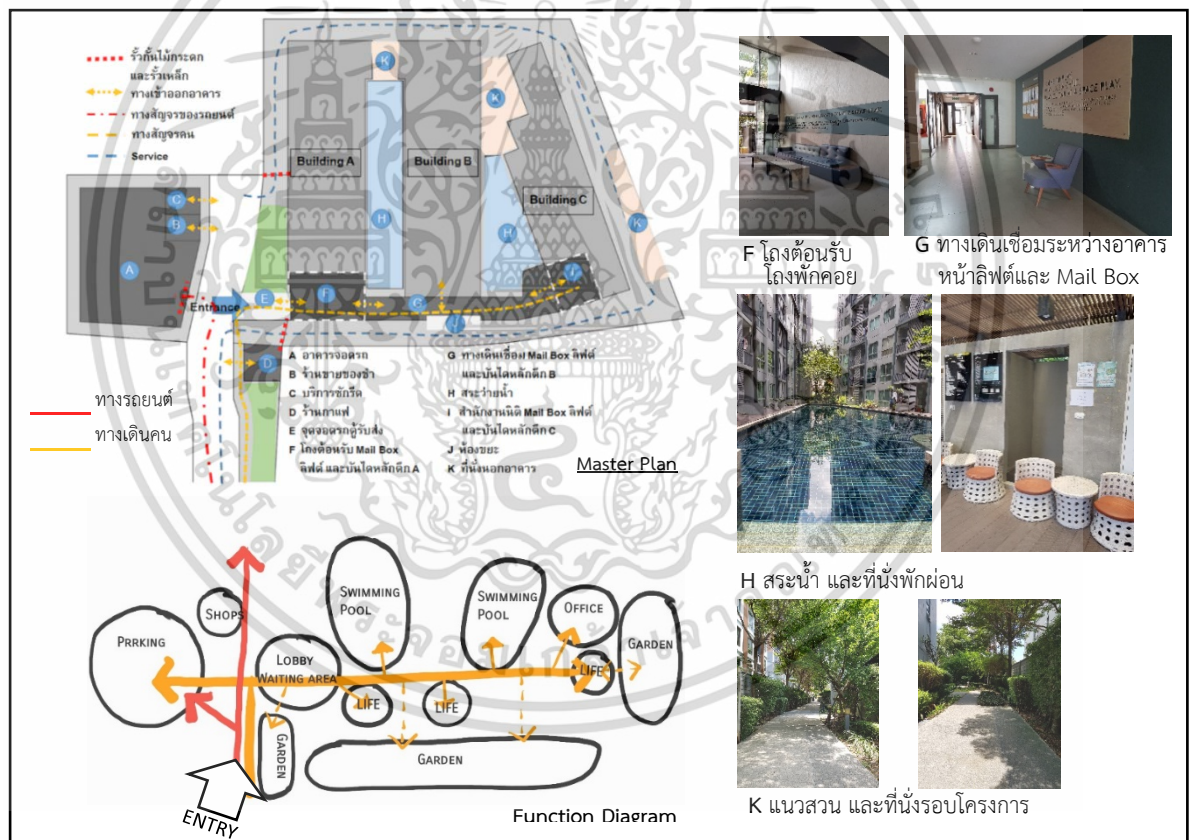


รูปที่ 4.4 โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ (เว็บไซต์รีวิวสังหาริมทรัพย์

Homenayoo สืบค้นจาก : <http://www.homenayoo.com/the-privacy-ratchada-sutthisan>)

เมื่อพิจารณาถึงผังบริเวณของกรณีศึกษา 2 โครงการ จะพบว่าแต่ละโครงการมีการวางโครงการตามลักษณะเฉพาะของรูปร่างที่ดินที่แตกต่างกันเป็นหลัก แต่มีการกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกหลักภายในโครงการเป็นไปตามการกำหนดทางการตลาด คู่แข่ง หรือความต้องการที่มีการศึกษาวิจัยไว้ เพื่อสนับสนุนการขายให้ตรงกับเป้าหมายของผู้พัฒนาโครงการ ทำให้การจัดวางสิ่งอำนวยความสะดวกในกรณีศึกษา 2 โครงการ มีรูปแบบที่แตกต่างกันคือ โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน คือพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ ถูกจัดวางอยู่อย่างกระจัดกระจาย พื้นที่ส่วนกลางหลักมี พื้นที่พักผ่อนหรือโถงต้อนรับอยู่ส่วนหน้าโครงการ มีเคาน์เตอร์สำหรับติดต่อ โดยมีเอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

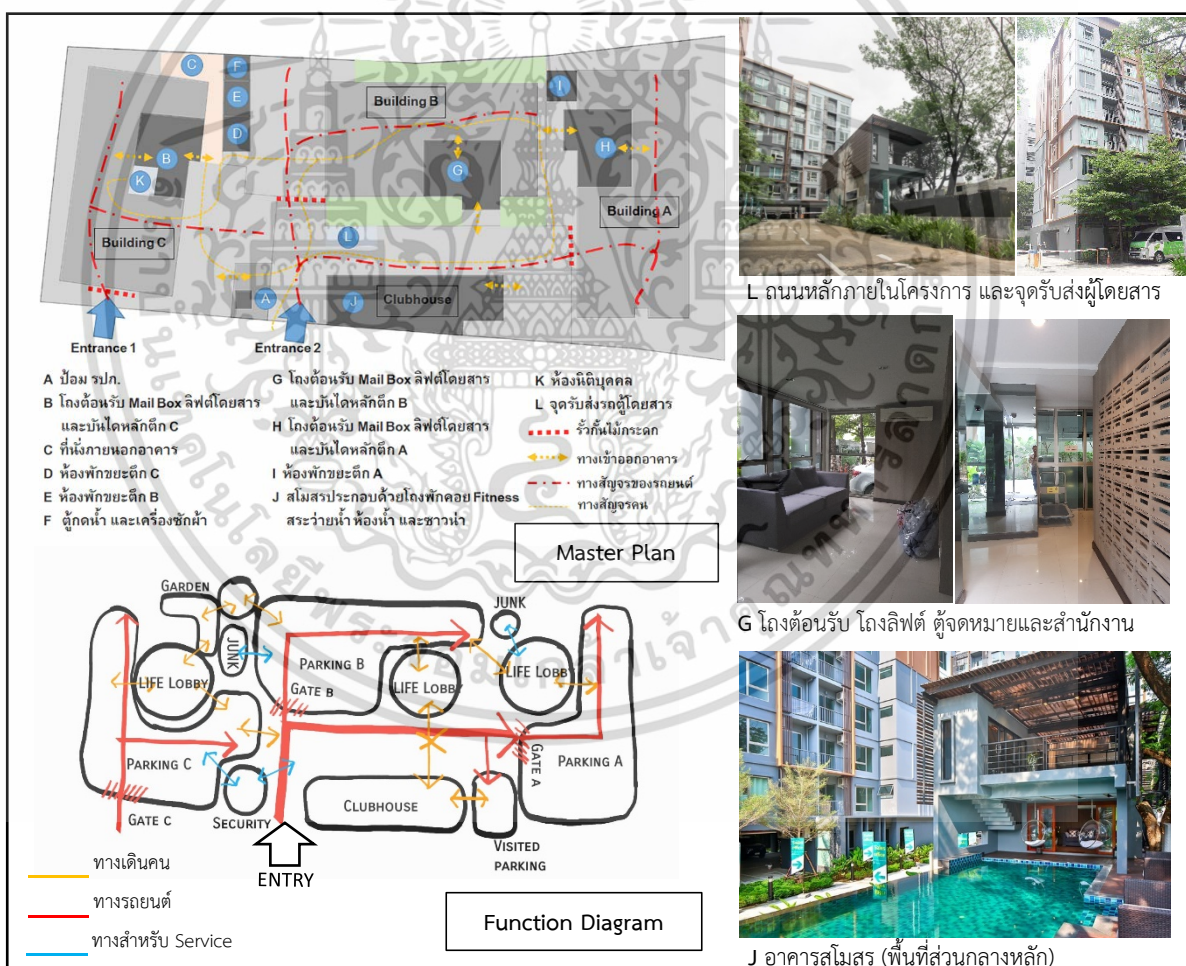
เจ้าหน้าที่นั่งประจำอยู่ตลอด 24 ชั่วโมง มีสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ จำนวน 2 สระ ใช้สำหรับออกกำลังกายได้ ถูกจัดวางอยู่ตรงกลาง ขนาบข้างระหว่าง 2 อาคาร ทำให้ห้องชุดแต่ละห้องเปิดมุมมองเห็นสระว่ายน้ำ สนับสนุนการขายได้อีกทางหนึ่ง มีส่วนร้านค้าไว้สำหรับอำนวยความสะดวกให้กับผู้อยู่อาศัย โดยมีร้านค้าแพ ร้านขายของชำ และร้านบริการซักรีดอาคารจอดรถถูกวางไว้จุดเดียวด้านหน้าโครงการ เป็นอาคารสูง 9 ชั้น ซึ่งข้อดีคือ ไม่รบกวนกับส่วนพักอาศัย แต่ข้อเสียคือ การเข้าถึงอาจต้องใช้เวลา หากมีเหตุเร่งด่วน บริเวณทางเข้าส่วนพักอาศัยเชื่อมต่อกับส่วนทางเดิน ที่เป็นแกนหลักในการเชื่อมแต่ละอาคารเข้าด้วยกัน โดยการวางทางเดินทะลุระหว่างอาคาร และจัดวางพื้นที่พักผ่อนและห้องนิติบุคคล มี 1 จุด อยู่บริเวณอาคารที่อยู่ลึกที่สุด เป็นสำนักงานขนาดเล็ก พนักงานทั้งหมด 6 คน พื้นที่สวน และที่นั่งด้านนอกอาคาร จะวางขนานไปกับที่ตั้งโครงการ มีจุดที่นั่งอยู่ด้านหลังโครงการ



รูปที่ 4.5 แสดงผังบริเวณโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน

ส่วนโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ คือพื้นที่ส่วนกลางหลักถูกจัดวางไว้ในอาคารสโมสร สิ่งอำนวยความสะดวกหลักได้แก่ โถงต้อนรับและพักผ่อน เปิดมุมมองไปยังสระว่ายน้ำที่นึ่งเป็นลักษณะที่นึ่งเอกเขนกเหมาะกับการพักผ่อน สระว่ายน้ำขนาดเล็กสำหรับว่ายน้ำพักผ่อน เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

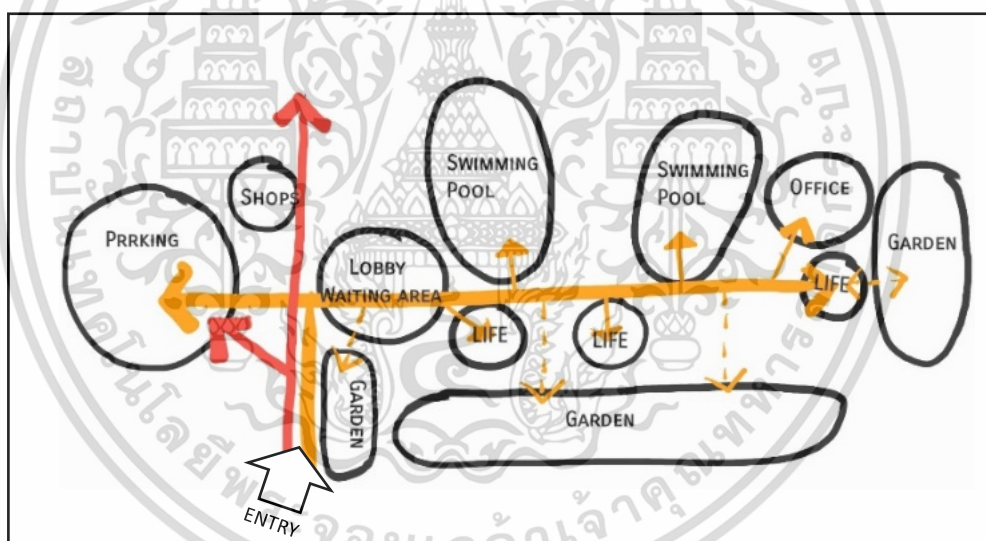
ห้องพักผ่อนเป็นที่นั่งเอกเซนกใช้นั่งพักผ่อน และทำกิจกรรมอื่นได้หลากหลาย และห้องออกกำลังกาย ขนาดพอเหมาะกับการใช้งาน รองรับการใช้งานได้ 4-6 คน ถูกจัดวางไว้รวมกันในอาคารสโมสร นอกจากนี้ยังมีพื้นที่พักผ่อน โถงลิฟต์ กล่องจดหมาย และห้องนิติบุคคล แยกสัดส่วนออกมา อยู่ในแต่ละอาคารอยู่ในพื้นที่แต่ละอาคาร โดยเป็นสำนักงานนิติบุคคล และสำนักงานช่าง เป็นห้องขนาดเล็ก มีผู้ปฏิบัติงาน 3 คน และช่างประจำโครงการ 1 คน ไม่มี Counter สำหรับยื่นติดต่อประสานงาน มีพื้นที่จอดรถ จะแยกสัดส่วนกันแต่ละอาคาร โดยถูกวางอยู่ชั้นล่างของอาคาร พื้นที่สวน และที่นั่งด้านนอกอาคาร จะวางไว้เฉพาะอาคาร C ส่วนอาคารอื่นไม่มี แต่สามารถเข้าไปใช้ร่วมกันได้ นอกจากนี้ ยังมีตำแหน่งตู้กดน้ำ และเครื่องซักผ้า เครื่องอบผ้าแบบหยอดเหรียญเป็นอาคารกึ่งชั่วคราว ยกพื้นสูงจากพื้นดิน 10 เซนติเมตร มีหลังคาคลุมอยู่ระหว่างที่จอดรถของทั้ง 2 อาคาร โดยสามารถเห็นความแตกต่างดังนี้ (รูปที่ 4.6)



รูปที่ 4.6 แสดงผังบริเวณโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

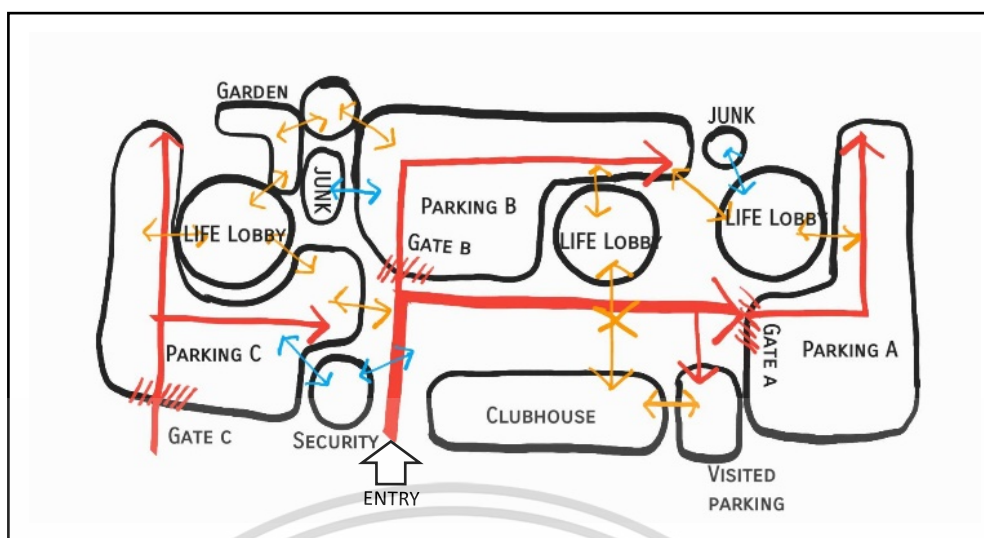
หากพิจารณาด้านการวางผังพื้นที่ส่วนกลางของกรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการพบว่า โครงการ A แบบพื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน โดยถูกจัดกลุ่มตามการใช้งานวางแทรกอยู่กับส่วนพักอาศัย โดยมีการจัดทางสัญจรหลักเป็นลักษณะตัว T ตั้งฉากกับถนนหลักคือถนนสุทธิสารวินิจฉัย และถนนหน้าโครงการคือถนนซอย ซึ่งโครงการมีที่ดิน 2 แปลง มีถนนซอยคั่นกลาง แปลงด้านหน้าทำเป็นอาคารจอดรถ และส่วนร้านค้า ส่วนแปลงใหญ่จัดเป็นที่อยู่อาศัย โดยการเข้าสู่อาคารต้องผ่านโถงต้อนรับและพักคอยก่อน ทางเดินเข้าสู่อาคารเป็นการเดินทะลุอาคาร A และ B โดยวางโถงลิฟต์ ตู้จดหมาย และห้องพักขยะไว้ติดกับทางเดินฝั่งขวา ทางเดินจะไปสิ้นสุดที่สำนักงานนิติบุคคล และโถงลิฟต์ของอาคาร C ส่วนสระว่ายน้ำ จุดอาบน้ำ ห้องน้ำ และที่นั่งพักผ่อน จะถูกวางไว้ระหว่างอาคารที่ขนานกันโดยวางเติมพื้นที่ โดยพื้นที่ระเบียงของห้องชุดพักอาศัยที่อยู่ชั้น 1 จะเชื่อมกับสระโดยไม่มีรั้วกันลักษณะเหมือนรีสอร์ท โดยรอบอาคาร 3 ด้าน ลักษณะเป็นรูปตัว U จัดเป็นทางรถยนต์สำหรับรถดับเพลิง กว้าง 3 เมตร ปลูกแนวต้นไม้ทั้งไม้พุ่ม และไม้ยืนต้นตลอดแนวขนานไปกับแนวรั้วของโครงการ โดยทางเข้าออกมีการกันรั้วเหล็กแบบเตี้ยไว้ทั้ง 2 ฝั่ง



รูปที่ 4.7 แสดงการวางผังพื้นที่ส่วนกลางโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน

ส่วนโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ มีการวางผังพื้นที่ส่วนกลางหลักรวมอยู่ในอาคารสโมสร มีการจัดทางสัญจรหลักเป็นลักษณะตัว L โดยให้จุดศูนย์กลางเป็นอาคารสโมสร ตัวอาคารพักอาศัยล้อมรอบและขนานไปกับแนวรั้วโครงการ การเข้า-ออก ของรถยนต์แยกเป็น 2 ทาง ไม่มีทางเดินของคนใช้ถนนเป็นทางเดินร่วมกัน แยกสัดส่วนที่นั่งพักผ่อน โถงลิฟต์ ตู้จดหมาย สำนักงานนิติ และที่จอดรถออกจากกัน (รูปที่ 4.8)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.8 แสดงการวางผังพื้นที่ส่วนกลางโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์

4.4.2 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางแต่ละส่วน

การศึกษาลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางแต่ละส่วนนี้ จะมีการพิจารณาพื้นที่แต่ละส่วนในเรื่องเกี่ยวกับการวัดผล โดยจะพิจารณาในเรื่องดังต่อไปนี้

- ขนาด กว้าง x ยาว x สูง ของพื้นที่
- สัดส่วนความหนาแน่นของการทำงานพื้นที่
- การตกแต่งภายในดูในเรื่องของ แนวคิด รูปแบบเฟอร์นิเจอร์ การจัดวาง และการสัญจร วัสดุที่ใช้ และโทนสี
- ไฟฟ้าแสงสว่าง และระบบปรับอากาศ
- ระบบรักษาความปลอดภัย และการควบคุมการเข้าออก

การวิเคราะห์ผลความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามจากโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน จำนวน 475 ห้องชุด แบบสอบถามจำนวน 288 ชุด คิดเป็นร้อยละ 60.6 และโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ จำนวน 199 ห้องชุด แบบสอบถามจำนวน 148 ชุด คิดเป็นร้อยละ 74.4 โดยใช้ค่าเฉลี่ยในการแสดงผลในตาราง กำหนดเป็นค่าระดับความพึงพอใจ โดยอ้างอิงการกำหนดค่าความพึงพอใจตามหลักเกณฑ์ของ Best (1977) ในการแปลผลดังนี้ (1)ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 1.00-1.80 หมายถึงมีระดับความพึงพอใจน้อยที่สุด (2)ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 1.81.-2.60 หมายถึงมีระดับความพึงพอใจน้อย (3)ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 2.61-3.40 หมายถึงมีระดับความพึงพอใจปานกลาง (4)ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 3.41-4.20 หมายถึงมีระดับความพึงพอใจมาก (5)ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 4.21-5.00 หมายถึงมี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระดับความพึงพอใจมากที่สุด ซึ่งปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยของระดับความพึงพอใจอยู่ในช่วงระดับเดียวกัน จะถือว่ามึระดับความสัมพันธ์เท่ากัน ซึ่งสามารถสรุปผลได้ตามตารางที่ ดังนี้

ตารางที่ 4.4 ความพึงพอใจในภาพรวมต่อพื้นที่ส่วนกลาง

รูปแบบ	โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน			โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์		
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ความพึงพอใจ	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ความพึงพอใจ
พื้นที่ส่วนกลางโดยรวม	3.03	0.646	ปานกลาง	2.78	0.665	ปานกลาง
พื้นที่ส่วนกลางที่รวมอยู่ในจุดเดียว (อาคารสโมสร)	ไม่มี			3.53	0.795	มาก
สำนักงานนิติบุคคล/ที่นั่งรอที่จอดรถ	3.20	0.755	ปานกลาง	3.04	0.824	ปานกลาง
สวน/ที่นั่งภายนอกอาคาร	3.49	0.717	มาก	2.59	0.909	น้อย
ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร	3.20	0.609	ปานกลาง	2.62	0.893	ปานกลาง
โถงต้อนรับหลัก / ส่วนพักคอย	2.91	0.785	ปานกลาง	2.73	0.830	ปานกลาง
โถงต้อนรับหลัก / ส่วนพักคอย	3.30	0.835	ปานกลาง	3.09	0.861	ปานกลาง
ส่วนพักผ่อน/โถงทางเดินในอาคาร	3.22	0.886	ปานกลาง	3.13	0.780	ปานกลาง
สระว่ายน้ำ	3.30	0.884	ปานกลาง	3.08	0.877	ปานกลาง
ห้องออกกำลังกาย	ไม่มี			3.01	0.940	ปานกลาง
ทางวิ่งรอบอาคาร	2.92	0.889	ปานกลาง	ไม่มี		
ห้องชานา	ไม่มี			2.81	0.866	ปานกลาง
ร้านค้า	3.44	0.696	มาก	ไม่มี		

เมื่อพิจารณาผลความพึงพอใจในภาพรวมต่อพื้นที่ส่วนกลาง (ตารางที่ 4.19) จะพบว่าพื้นที่ส่วนกลางสามารถเรียงลำดับตามความสำคัญตามความต้องการใช้งานของผู้ใช้แล้ว สามารถแบ่งได้ 12 ส่วน คือ

1. ทางเข้าโครงการ ถนนหลัก และป้อม รปภ.
2. ที่จอดรถ จัดได้ทั้งแบบอาคารและเป็นลานจอดรถบริเวณชั้น 1
3. โถงต้อนรับ พักคอย
4. โถงลิฟต์ ส่วนพักผ่อนภายในอาคาร และตู้จดหมาย
5. สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ
6. ห้องออกกำลังกายและที่นั่งพักผ่อน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7. ห้องชานา ห้องอาบน้ำ
8. สำนักงานนิติบุคคลและสำนักงานช่าง
9. จุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า
10. ร้านค้า
11. สวน และที่นั่งพักผ่อนภายนอก
12. จุดพักขยะควรรแยกแต่ละอาคาร

จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามผลการวิจัยออกมาดังนี้ ผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางโดยรวมภายในโครงการในระดับปานกลาง โดยโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน พบว่าผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางโดยรวมระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.03) แต่ค่าระดับความพึงพอใจมีมากกว่า โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ที่พบว่าผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางโดยรวมระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 2.78) เช่นกัน โดยในโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ยังพบว่าผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลาง ที่รวมอยู่ในจุดเดียว คือในอาคารสโมสรในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.53)

เมื่อวิเคราะห์ผลจากข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามผลการวิจัยออกมาดังนี้ ผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร จะพบว่า ผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนร้านค้าระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.44) ซึ่งส่วนนี้จะมีเฉพาะโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน แต่ไม่มีใน โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ และเมื่อเทียบกันในส่วนที่ทั้ง 2 โครงการมีและมีข้อแตกต่างในผลการวิเคราะห์จะพบว่าที่จอดรถ ผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.49) ในโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ซึ่งแตกต่างจากโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ซึ่งเหตุผลเกิดจากความต้องการใช้ และความเพียงพอต่อการใช้งานเป็นหลัก

เมื่อวิเคราะห์ผลในส่วนที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกของ 2 กรณีศึกษามีแตกต่างกัน จากข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามผลการวิจัยออกมาดังนี้ ผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร พื้นที่ส่วนกลางส่วนห้องออกกำลังกาย และห้องชานา ที่มีในโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ แต่ไม่มีในโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ผลการวิจัยจะพบว่า ผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนห้องออกกำลังกาย และห้องชานาระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.01 และ 2.81) และพื้นที่ส่วนกลางส่วนทางวิ่งรอบอาคาร ที่เป็นลักษณะทางที่สร้างขึ้นเพื่อการบำรุงรักษาและดับเพลิง ซึ่งมีในโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน แต่ไม่มีในโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ผลการวิจัยจะพบว่า ผู้ใช้มีความ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

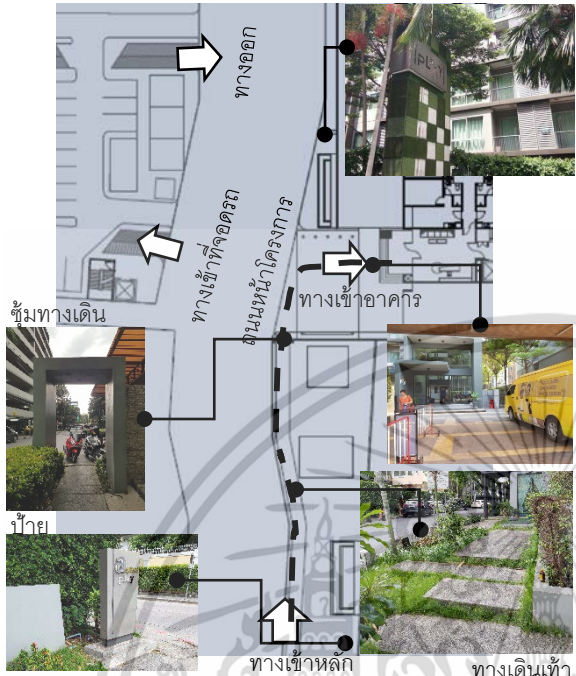
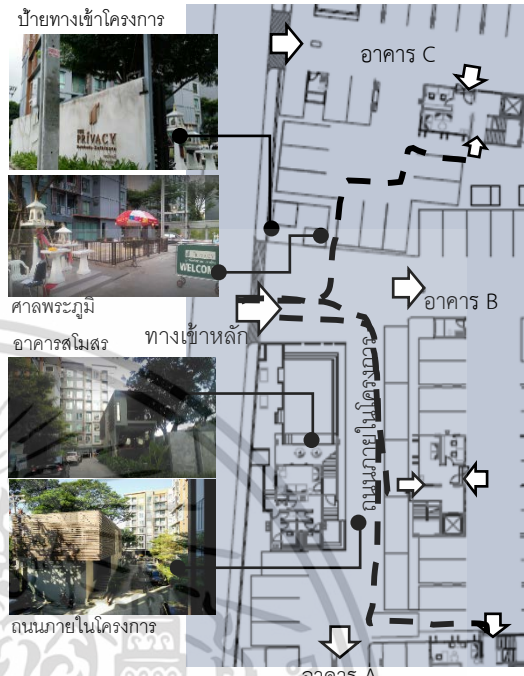
พึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนทางวิ่งรอบอาคารในระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 2.92) ซึ่งถือว่าการออกแบบเส้นทางที่เป็นลักษณะทางที่สร้างขึ้นเพื่อการบำรุงรักษาและดับเพลิง ในลักษณะนี้ผู้ใช้อย่างสามารถใช้งานเพื่อการทำกิจกรรมอย่างอื่นได้ เช่นการวิ่ง หรือการเดิน เพื่อออกกำลังกาย

นอกจากนี้เมื่อวิเคราะห์ผลในส่วนที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกของ 2 กรณีศึกษามีเหมือนกัน จากข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามผลการวิจัยออกมาดังนี้ ผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร คือพื้นที่ส่วนกลางส่วนโถงต้อนรับ ที่นั่งพักคอย สระว่ายน้ำ ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร และสวน พบว่าผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวในระดับปานกลาง แต่หากพิจารณาค่าเฉลี่ยจะพบว่าในโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน มีระดับค่าเฉลี่ยที่สูงกว่า ในโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ แม้จะอยู่ในระดับความพึงพอใจในระดับเดียวกัน ดังนี้ โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางส่วนโถงต้อนรับในระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.30) แต่ค่าระดับความพึงพอใจมีมากกว่า โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ที่พบว่าผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางส่วนโถงต้อนรับระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.09) เช่นกัน โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางส่วนพักผ่อนในระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.22) แต่ค่าระดับความพึงพอใจมีมากกว่า โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ที่พบว่าผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางส่วนพักผ่อนระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.13) เช่นกัน โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางส่วนสระว่ายน้ำในระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.30) แต่ค่าระดับความพึงพอใจมีมากกว่า โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ที่พบว่าผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางส่วนสระว่ายน้ำระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.08) เช่นกัน และโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางส่วนสวนพักผ่อนในระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.20) แต่ค่าระดับความพึงพอใจมีมากกว่า โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ที่พบว่าผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางส่วนสวนระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 2.61) เช่นกัน (ตารางที่ 4.4)

จากผลวิเคราะห์ข้างต้น เป็นการบอกว่าสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้พัฒนาโครงการ ได้กำหนด และวางผังไว้ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low rise แล้วนั้น เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกนี้มีอยู่ และได้ใช้งาน แต่โดยลักษณะเฉพาะต่างๆ ที่จะพูดถึงในหัวข้อต่อไป จะต้องมีการพิจารณาพร้อมกับ การวัดผล โดยจะพิจารณาในเรื่อง ขนาด (กว้างxยาวxสูง) สัดส่วน ความหนาแน่นของการใช้งานพื้นที่ การตกแต่งภายในดูในเรื่องของ แนวคิด รูปแบบเฟอร์นิเจอร์ การจัดวาง และการสัญจร วัสดุที่ใช้ และทอนสี ไฟฟ้าแสงสว่าง และระบบปรับอากาศ ระบบรักษาความปลอดภัย และการควบคุมการเข้าออก เพื่อสรุปรายละเอียดอันเกี่ยวข้องกับส่วนอื่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.5 ความพึงพอใจส่วนทางเข้าโครงการ ถนนหลัก และป้อม รปภ.

การประเมินระดับความพึงพอใจ	
โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน	โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์
	
<p>ตำแหน่งที่ตั้ง : ทางเข้าโครงการเป็นถนนซอยเข้ามาจากถนนหลักประมาณ 8 ม. อาคาร ป้อม รปภ. อยู่บริเวณทางเข้าที่จอดรถ</p>	<p>ตำแหน่งที่ตั้ง : ทางเข้ามี 2 ทาง ทางหลักอยู่กลางโครงการ ทางรองเข้าจอดรถอาคาร C ป้อม รปภ. อยู่ทางเข้าหลัก</p>
<p>ขนาดพื้นที่ : ถนนซอยหน้าโครงการ กว้าง 6 ม. ทางเดิน กว้าง 1 ม. จากจุดจอดรถถึงทางเข้าอาคาร ป้อม รปภ. 2x2 ม.</p>	<p>ขนาดพื้นที่ : ทางเข้าหลัก กว้าง 5.50 ม. เป็นลักษณะตัว L แยกเข้าสู่อาคาร A และ B ป้อม รปภ. ขนาด 3x3 ม.</p>
<p>ความลึก : ลึกจากถนนหลักประมาณ 8 ม. ทางเข้าที่จอดรถติดถนนซอย</p>	<p>ความลึก : ทางหลักเป็นทางระยะสั้น 50 ม. ทางรองชิดถนนเป็นอุปสรรคในการเข้า-ออก</p>
<p>เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : ทางเข้าแบบสวนทาง แยกทางเดินคนตามแนวสวนทางเข้า</p>	<p>เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : ทางเข้าหลักแบบสวนทาง มีแผงกั้นล้อเลื่อน แต่มีรถจอดตลอดแนว</p>
<p>วัสดุ, โทนสี : ป้อม รปภ. สำเร็จรูป สีขาว ถนนแบบลาดยาง ทางเดินเป็นแผ่นหินสลับกับหญ้า</p>	<p>วัสดุ, โทนสี : ถนนคอนกรีต มีไม้พุ่มและไม้ยืนต้นตลอดแนว ถนน 2 ข้าง โทนสีเทา</p>
<p>การดูแลรักษา : บริเวณน้ำพุบริเวณทางเข้าไม่เปิดใช้งาน ปล่องรดด้วยว๊ชพีซ</p>	<p>การดูแลรักษา : บางจุดเป็นแอ่งน้ำขังเมื่อฝนตก และขึ้นฉะ บริเวณใกล้สระน้ำหากมีน้ำเอ่อล้น</p>
<p>ไฟฟ้าแสงสว่าง : แสงสว่างแบบ Sport Light ถนน แต่จุดจอดรถที่ค่อนข้างมืดช่วงกลางคืน</p>	<p>ไฟฟ้าแสงสว่าง : แสงสว่างสี warm แบบให้บรรยากาศ</p>
<p>ระบบรักษาความปลอดภัย : มี รปภ. ดูแล ตรงทางเข้าที่จอดรถ และทางเข้าอาคาร</p>	<p>ระบบรักษาความปลอดภัย : มี รปภ. ดูแลบริเวณทางเข้า แต่ทางรอง ไม่มี รปภ. ประจำ</p>
<p>ความหนาแน่น : ถนนและทางเดินไม่หนาแน่น เว้นแต่ช่วงเวลาเช้าวันทำงานเท่านั้น</p>	<p>ความหนาแน่น : ถนนและทางเดินไม่หนาแน่น เว้นแต่ช่วงเวลาเช้าวันทำงานเท่านั้น</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 ความพึงพอใจส่วนที่จอดรถ

การประเมินระดับความพึงพอใจ			
โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน		โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์	
ตำแหน่งที่ตั้ง : อยู่ด้านหน้าโครงการ ติดกับถนน ซอย ตรงข้ามกับทางเข้าอาคาร	ปานกลาง 3.27	ตำแหน่งที่ตั้ง : อาคาร A และ B ที่จอดรถเข้าจาก ถนนหลัก ที่จอดรถอาคาร C เข้าจากถนนหน้า โครงการ อยู่ใต้อาคารและบริเวณโดยรอบ	ปานกลาง 2.77
ขนาดพื้นที่ : ที่จอดรถรวมอยู่จุดเดียวทั้งโครงการ สัดส่วนร้อยละ 48	ปานกลาง 2.78	ขนาดพื้นที่ : แยกสัดส่วนแต่ละอาคารออกจากกัน คือ อาคาร A ร้อยละ 40 อาคาร B ร้อยละ 56 และ อาคาร C ร้อยละ 47	น้อย 2.14
ความลึก : ที่จอดรถใต้อาคารสูง 2.40 ม.	ปานกลาง 2.99	ความสูง : ที่จอดรถใต้อาคารสูง 2.60 ม.	ปานกลาง 2.76
เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : การสัญจรแบบทาง เดียว	ปานกลาง 2.92	เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : การสัญจรแบบสวน ทางเข้าออก	ปานกลาง 2.67
วัสดุ, โทเนสี : พื้นคอนกรีต เส้าที่จอดรถทาสีเทา ปิดขอบกันกระแทก	ปานกลาง 3.10	วัสดุ, โทเนสี : พื้นคอนกรีต เส้าที่จอดรถทาสีเทา ปิด ขอบกันกระแทก	ปานกลาง 2.86
การดูแลรักษา : บางจุดเป็นแอ่งน้ำขังเมื่อฝนตก	ปานกลาง 2.81	การดูแลรักษา : บางจุดเป็นแอ่งน้ำขังเมื่อฝนตก	น้อย 2.47
แสงสว่าง : แสงสว่างส่องถึงในช่วงกลางวัน	ปานกลาง 2.88	ไฟฟ้าแสงสว่าง : แสงสว่างส่องถึงในช่วงกลางวัน	ปานกลาง 2.71
ระบบการควบคุม: ควบคุมการเข้าออกด้วยระบบ easy pass	ปานกลาง 3.08	ระบบรักษาความปลอดภัย : ควบคุมการเข้าออก ด้วยระบบคีย์การ์ด	ปานกลาง 2.93
ความหนาแน่น : ไม่เพียงพอ เนื่องจากบางส่วนใช้ สำหรับจอดรถมอเตอร์ไซด์	ปานกลาง 2.78	ความหนาแน่น : ไม่เพียงพอ เนื่องจากบางส่วนใช้ สำหรับจอดรถมอเตอร์ไซด์	น้อย 2.13

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ส่วนนี้ทั้ง 2 กรณีศึกษามีเหมือนกัน แต่มีข้อแตกต่างกันเล็กน้อยคือ กรณีศึกษาที่ 1 โครงการ A Space Play รัชดา-สุทธิสาร แบบแยกพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถ แยกออกมาจากส่วนพักอาศัย อยู่ด้านหน้าโครงการเป็นอาคารสูง 9 ชั้น กรณีศึกษาที่ 2 โครงการ The Privacy รัชดา-สุทธิสาร แบบรวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถ จะแยกสัดส่วนกันแต่ละอาคาร โดยถูกวางอยู่ชั้นล่างของอาคาร โดยจากการวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามผลการวิจัยออกมาดังนี้

ผลการวิเคราะห์พบว่าพื้นที่ส่วนที่จอดรถของกรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ แม้จะมีระดับความพึงพอใจเท่ากัน แต่หากพิจารณาค่าเฉลี่ยของความพึงพอใจจะพบว่า โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน มีแนวโน้มความพึงพอใจต่อพื้นที่จอดรถดีกว่า โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ โดยสามารถอธิบายได้ว่า พื้นที่จอดรถที่แยกออกมาจากส่วนพักอาศัย อยู่ด้านหน้าโครงการเป็นอาคารสูง 9 ชั้น โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ผู้ใช้มีความพึงพอใจมากกว่าพื้นที่จอดรถจะแยกสัดส่วนกันแต่ละอาคาร โดยถูกวางอยู่ชั้นล่างของอาคาร โดยพบว่า ผู้ใช้พอใจต่อตำแหน่งที่ตั้งมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.27) เนื่องจากอยู่ด้านหน้าโครงการ ติดกับถนนซอย ตรงข้ามกับทางเข้าอาคาร รองลงมาคือวัสดุ, โทนสี เนื่องจากพื้นคอนกรีต เสาค้ำที่จอดรถทาสีเทา ปิดขอบกันกระแทก และ ระบบรักษาความปลอดภัยเนื่องจากควบคุมการเข้าออกด้วยระบบ easy pass (ค่าเฉลี่ย 3.10 และ 3.08) ตามลำดับ ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจน้อยคือ ขนาดพื้นที่เนื่องจากที่จอดรถรวมอยู่จุดเดียวทั้งโครงการ สัดส่วนร้อยละ 48 และความหนาแน่นของการใช้งานเนื่องจากไม่เพียงพอ เนื่องจากบางส่วนใช้สำหรับจอดรถมอเตอร์ไซด์ (ค่าเฉลี่ย 2.78 และ 2.78) โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ พบว่าผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่จอดรถ ระดับปานกลางและระดับน้อยพอใจในระดับปานกลางเนื่องจากระบบรักษาความปลอดภัยมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 2.93) เนื่องจากควบคุมการเข้าออกด้วยระบบคีย์การ์ด รองลงมาคือวัสดุ, โทนสี (ค่าเฉลี่ย 2.86) เนื่องจากพื้นคอนกรีต เสาค้ำที่จอดรถทาสีเทา ปิดขอบกันกระแทก ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจระดับน้อยคือการดูแลรักษาเนื่องจากบางจุดเป็นแอ่งน้ำขังเมื่อฝนตก ขนาดพื้นที่เนื่องจากแยกสัดส่วนแต่ละอาคารออกจากกันคือ อาคาร A ร้อยละ 40 อาคาร B ร้อยละ 56 และ อาคาร C ร้อยละ 47 และความหนาแน่นของการใช้งานเนื่องจากไม่เพียงพอ เนื่องจากบางส่วนใช้สำหรับจอดรถมอเตอร์ไซด์ (ค่าเฉลี่ย 2.47 , 2.14 และ 2.13) จึงสามารถสรุปได้ว่า การออกแบบพื้นที่จอดรถ ต้องคำนึงถึงการรักษาความปลอดภัย และสัดส่วนพื้นที่และความหนาแน่นเป็นอันดับแรก รองลงมาคือวัสดุ, โทนสี และการดูแลรักษา ซึ่งต้องสัมพันธ์กับสัดส่วนห้องชุดเป็นสำคัญ ซึ่งหลังจากนี้จะมีการวิเคราะห์ร่วมกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ เพื่อให้ได้ข้อสรุปที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.7 ความพึงพอใจส่วนโถงต้อนรับ พักคอย

การประเมินระดับความพึงพอใจ			
โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน		โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์	
ตำแหน่งที่ตั้ง : ทางเข้าโครงการเป็นถนนซอยเข้ามาจากถนนหลักประมาณ 8 ม. อาคาร ป้อม รปภ. อยู่บริเวณทางเข้าที่จอดรถ	ปานกลาง 3.35	ตำแหน่งที่ตั้ง : ทางเข้ามี 2 ทาง ทางหลักอยู่กลางโครงการ ทางรองเข้าจอดรถอาคาร C ป้อม รปภ. อยู่ทางเข้าหลัก	ปานกลาง 3.33
ขนาดพื้นที่ : ถนนซอยหน้าโครงการ กว้าง 6 ม. ทางเดินกว้าง 1 ม. จากจุดจอดรถถึงทางเข้าอาคาร ป้อม รปภ. 2x2 ม.	ปานกลาง 3.10	ขนาดพื้นที่ : ทางเข้าหลัก กว้าง 5.50 ม. เป็นลักษณะตัว L แยกเข้าสู่อาคาร A และ B ป้อม รปภ. ขนาด 3x3 ม.	ปานกลาง 2.97
ความลึก : ลึกจากถนนหลักประมาณ 8 ม. ทางเข้าที่จอดรถติดถนนซอย	ปานกลาง 3.31	ความลึก : ทางหลักเป็นทางระยะสั้น 50 ม. ทางรองชิดถนนเป็นอุปสรรคในการเข้า-ออก	ปานกลาง 3.18
เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : ทางเข้าแบบสวนทางแยกทางเดินคนตามแนวสวนทางเข้า	ปานกลาง 3.14	เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : ทางเข้าหลักแบบสวนทางมีแผงกั้นล้อเลื่อน แต่มีรถจอดตลอดแนว	ปานกลาง 3.14
วัสดุ, โทนสี : ป้อม รปภ. สำเร็จรูป สีขาว ถนนแบบลาดยาง ทางเดินเป็นแผ่นหินสลับกับหญ้า	ปานกลาง 3.27	วัสดุ, โทนสี : ถนนคอนกรีต มีไม้พุ่มและไม้ยืนต้นตลอดแนวถนน 2 ข้าง โทนสีเทา	ปานกลาง 3.29
การดูแลรักษา : บริเวณน้ำพุบริเวณทางเข้าไม่เปิดใช้งานปล่อยรกรักด้วยวัชพืช	ปานกลาง 3.13	การดูแลรักษา : บางจุดเป็นแอ่งน้ำขังเมื่อฝนตก และขึ้นแฉะบริเวณใกล้สระน้ำหากมีน้ำเอ่อล้น	ปานกลาง 2.91
ไฟฟ้าแสงสว่าง : แสงสว่างแบบ Sport Light ถนน แต่จุดจอดรถที่ค่อนข้างมืดช่วงกลางคืน	ปานกลาง 3.01	ไฟฟ้าแสงสว่าง : แสงสว่างสี warm แบบให้บรรยากาศ	ปานกลาง 3.29
ระบบรักษาความปลอดภัย : มี รปภ. ดูแล ตรงทางเข้าที่จอดรถ และทางเข้าอาคาร	ปานกลาง 3.15	ระบบรักษาความปลอดภัย : มี รปภ. ดูแลบริเวณทางเข้า แต่ทางรอง ไม่มี รปภ. ประจำ	ปานกลาง 3.06
ความหนาแน่น : ถนนและทางเดินไม่หนาแน่น เว้นแต่ช่วงเวลาเช้าวันทำงานเท่านั้น	ปานกลาง 3.06	ความหนาแน่น : ถนนและทางเดินไม่หนาแน่น เว้นแต่ช่วงเวลาเช้าวันทำงานเท่านั้น	ปานกลาง 3.02

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ส่วนนี้ทั้ง 2 กรณีศึกษามีเหมือนกัน แต่มีข้อแตกต่างกันเล็กน้อยคือ โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน พื้นที่พักคอย หรือโถงต้อนรับ อยู่ด้านหน้าโครงการ บริเวณทางเข้าส่วนพักอาศัย โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ อยู่ในอาคารสโมสร โดยจากการวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามผลการวิจัยออกมาดังนี้

จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามผลการวิจัยออกมาดังนี้ โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน จะมีระดับมีความพึงพอใจต่อพื้นที่พักคอย หรือโถงต้อนรับ ที่มากกว่าโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ แม้จะในระดับความพึงพอใจเท่ากัน แต่มีค่าเฉลี่ยที่สูงกว่า โดยพบว่า โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่พักคอย หรือโถงต้อนรับระดับปานกลาง พอใจเนื่องจาก ตำแหน่งที่ตั้งมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.35) เนื่องจากทางเข้าโครงการเป็นถนนซอยเข้ามาจากถนนหลักประมาณ 8 ม. อาคาร ป้อม รปภ. อยู่บริเวณทางเข้าที่จอดรถ รองลงมาคือความลึกเนื่องจากลึกจากถนนหลักประมาณ 8 ม. ทางเข้าที่จอดรถติดถนนซอย และวัสดุ โทนสี เนื่องจากป้อม รปภ. สำเร็จรูป สีขาว ถนนแบบลาดยาง ทางเดินเป็นแผ่นหินสลับกับหญ้าตามลำดับ (ค่าเฉลี่ย 3.31 และ 3.27) ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจน้อยคือ ไฟฟ้าแสงสว่างเนื่องจากแสงสว่างแบบ Spotlight ถนน แต่จุดจอดรถที่ค่อนข้างมืดช่วงกลางวัน และความหนาแน่นของการใช้งานเนื่องจากถนนและทางเดินไม่หนาแน่น โดยเฉพาะช่วงเวลาเช้าวันทำงาน (ค่าเฉลี่ย 3.01 และ 3.06) โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ พบว่าผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่พักคอย หรือโถงต้อนรับระดับปานกลาง พอใจเนื่องจาก ตำแหน่งที่ตั้งมากที่สุดเนื่องจากทางเข้ามี 2 ทาง ทางหลักอยู่กลางโครงการ ทางรองเข้าจอดรถอาคาร C ป้อม รปภ. อยู่ทางเข้าหลัก (ค่าเฉลี่ย 3.33) รองลงมาคือวัสดุ/โทนสีเนื่องจากถนนคอนกรีต มีไม้พุ่มและไม้ยืนต้นตลอดแนวถนน 2 ข้าง โทนสีเทา และไฟฟ้าแสงสว่างเนื่องจากแสงสว่างสี warm แบบให้บรรยากาศ ตามลำดับ (ค่าเฉลี่ย 3.29 และ 3.29) ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจน้อยคือ ขนาดพื้นที่เนื่องจากทางเข้าหลัก กว้าง 5.50 ม. เป็นลักษณะตัว L แยกเข้าสู่อาคาร A และ B ป้อม รปภ. ขนาด 3x3 ม. และการดูแลรักษาเนื่องจากบางจุดเป็นแอ่งน้ำขังเมื่อฝนตก และขึ้นแฉะบริเวณใกล้สระน้ำหากมีน้ำเอ่อล้น (ค่าเฉลี่ย 2.97 และ 2.91) จึงสามารถสรุปได้ว่า การออกแบบพื้นที่พักคอย หรือโถงต้อนรับ ต้องคำนึงถึงตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสมเป็นอันดับแรก รองลงมาคือขนาดของพื้นที่ ทั้งกว้างยาว และความสูง ต้องสัมพันธ์ต่อจำนวนผู้ใช้งาน การตกแต่งและบรรยากาศของพื้นที่ อันได้แก่ วัสดุ/โทนสี และไฟฟ้าแสงสว่าง ให้เกิดความน่าใช้งาน ซึ่งปัจจัยอื่นๆที่นอกเหนือจากนี้ก็มีความสำคัญเช่นกัน ซึ่งหลังจากนี้จะมีการวิเคราะห์ร่วมกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพต่อไป โดยสามารถกล่าวโดยสรุปได้ว่าการออกแบบพื้นที่พักคอย หรือโถงต้อนรับ ต้องคำนึงถึงการใช้งานให้สามารถเข้าถึงได้อย่างสะดวก ไม่ซับซ้อน มีที่นั่งพักคอยในระยะสั้นๆ และมีเจ้าหน้าที่ประจำอยู่ตลอดเวลา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.8 ความพึงพอใจส่วนห้องพักผ่อน ห้องรับรอง

การประเมินระดับความพึงพอใจ			
โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน		โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์	
			
ตำแหน่งที่ตั้ง : อยู่บริเวณส่วนทางเดิน ที่เชื่อมระหว่างอาคาร เป็นที่นั่งพักผ่อนกึ่งพักผ่อน	ปานกลาง 3.30	ตำแหน่งที่ตั้ง : อยู่ในอาคารพักอาศัยบริเวณชั้น 1 ติดกับส่วนทางเดิน ไปยังโถงลิฟต์ มีพื้นที่นั่ง 3 อาคาร	ปานกลาง 3.25
ขนาดพื้นที่ : รวมอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับทางเดิน	ปานกลาง 3.02	ขนาดพื้นที่ : ขนาด 2.10x3.20 ม. พื้นที่ 7 ตร.ม.	ปานกลาง 2.99
ความสูง : สูง 2.40 ม.	ปานกลาง 3.10	ความสูง : สูง 2.60 ม.	ปานกลาง 3.14
เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : อยู่บริเวณส่วนทางเดิน ที่นั่งพักผ่อนกึ่งพักผ่อน	ปานกลาง 3.10	เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : จัดที่นั่งแบบเอกเซนก เป็นโซฟา โต๊ะข้าง โต๊ะกลาง ในอาคาร A มีชุดที่นั่งทำงาน	ปานกลาง 2.95
วัสดุ, โทเนสี : ผนังทาสีเทา ตกแต่งด้วยแผงอลูมิเนียม ตัวอักษรสีธรรมชาติ เฟอร์นิเจอร์สีน้ำเงิน	ปานกลาง 3.07	วัสดุ, โทเนสี : ตกแต่งด้วยไม้สีเทา ฝ้าบุสีเทา และสีเหลือง แก้วใสขาว	ปานกลาง 3.03
การดูแลรักษา : บางบริเวณมีลักษณะอัปซัน	ปานกลาง 2.91	การดูแลรักษา : แสงสว่างเข้าถึงไม่อัปซัน แต่บริเวณทางเข้ามีพรมกันฝุ่นที่ต้องหมั่นทำความสะอาด	ปานกลาง 2.96
ไฟฟ้าแสงสว่าง : ค่อนข้างมืดแม้ในช่วงกลางวัน	ปานกลาง 3.18	ไฟฟ้าแสงสว่าง : แสงสว่างเข้าถึงได้จากผนังกระจก	ปานกลาง 3.14
ระบบรักษาความปลอดภัย : เข้าถึงพื้นที่ได้อย่างอิสระ พื้นอาจลื่นบ้างหากเปียกน้ำ	ปานกลาง 2.99	ระบบรักษาความปลอดภัย : การเข้าออกมีการควบคุมการเข้าออกด้วยระบบคีย์การ์ด	ปานกลาง 3.22
ความหนาแน่น : ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน รองรับการใช้งานได้ 1 คน	ปานกลาง 2.98	ความหนาแน่น : เพียงพอต่อการใช้งาน รองรับได้ 4-6 คน	ปานกลาง 3.14

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ส่วนนี้ทั้ง 2 กรณีศึกษามีเหมือนกัน แต่มีข้อแตกต่างกันเล็กน้อยคือ โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน พื้นที่พักคอยและห้องนิติบุคคล มี 1 จุด อยู่บริเวณอาคารที่อยู่ลึกที่สุด เป็นสำนักงานขนาดเล็ก พนักงานทั้งหมด 6 คน มี Counter สำหรับยื่นติดต่อประสานงาน และมีที่นั่งพักคอยอยู่ด้านหน้า ส่วนโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ พื้นที่พักคอยและห้องนิติบุคคลอยู่ในพื้นที่แต่ละอาคาร เป็นสำนักงานขนาดเล็ก มีผู้ปฏิบัติงาน 3 คน และช่างประจำโครงการ 1 คน ไม่มี Counter สำหรับยื่นติดต่อประสานงาน เป็นเพียงหน้าต่างบานเลื่อน ยื่นติดต่อบริเวณที่จอดรถที่นั่งพักคอยคือ ส่วนพักผ่อนภายในอาคาร ซึ่งใช้ในการพักผ่อนร่วมด้วย โดยจากการวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามผลการวิจัยออกมาดังนี้

จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามผลการวิจัยออกมาดังนี้ โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน พบว่าผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่พักคอยและห้องนิติบุคคล โดยส่วนใหญ่ในระดับปานกลาง โดยผู้ใช้พอใจต่อตำแหน่งที่ตั้ง (ค่าเฉลี่ย 3.30) รองลงมาคือไฟฟ้าแสงสว่าง และการจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร (ค่าเฉลี่ย 3.18 และ 3.10) ตามลำดับ ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจน้อยคือ การดูแลรักษา และความหนาแน่นของการใช้งาน (ค่าเฉลี่ย 2.91 และ 2.98) โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ พบว่าผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่พักคอยและห้องนิติบุคคลระดับปานกลาง พอใจเนื่องจากตำแหน่งที่ตั้งมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.25) รองลงมาคือระบบรักษาความปลอดภัย (ค่าเฉลี่ย 3.22) ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจน้อยคือ การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร และการดูแลรักษา (ค่าเฉลี่ย 2.95 และ 2.96) จึงสามารถสรุปได้ว่า การออกแบบพื้นที่พักคอยและห้องนิติบุคคลต้องคำนึงถึงตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสมเป็นอันดับแรก รองลงมาคือการจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร และระบบรักษาความปลอดภัย ต้องสัมพันธ์ต่อกิจกรรม และพฤติกรรมการใช้งานเป็นสำคัญ ซึ่งปัจจัยอื่นๆที่นอกเหนือจากนี้ก็มีความสำคัญเช่นกัน ซึ่งหลังจากนี้จะมีการวิเคราะห์ร่วมกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ เพื่อให้ได้ข้อสรุปที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น

จากส่วนวิเคราะห์เบื้องต้น สามารถสรุปเป็นแนวทางในการออกแบบไว้ดังนี้ ส่วนห้องพักผ่อน และห้องรับรอง ในการออกแบบ ต้องกำหนดตำแหน่งที่ตั้งให้อยู่บริเวณที่เข้าถึงได้สะดวก สามารถเชื่อมต่อไปยังส่วนทางเดินที่สามารถเชื่อมไปยังอาคารอื่นๆได้ เป็นที่นั่งพักผ่อนแบบเอกเซนก มีความเป็นส่วนตัว มีขนาดที่เพียงพอ ไม่เล็กและอัดอัดมากเกินไป รูปแบบเฟอร์นิเจอร์เป็นลักษณะที่นั่งพักผ่อนแบบเอกเซนก เช่น โซฟา โต๊ะข้าง โต๊ะกลาง ชุดที่นั่งทำงาน การตกแต่งด้วยผนังทาสีเทา ตกแต่งด้วยแผงฉลุดัวอักษรสีธรรมชาติ เฟอร์นิเจอร์สีน้ำเงิน หรือตกแต่งด้วยไม้สีเทา ผ้าบุสีเทา และสีเหลือง แก้วสีขาว มีขนาดเพียงพอต่อการใช้งานโดยสามารถรองรับการใช้งานได้ 4-6 คน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.9 ความพึงพอใจส่วนโถงลิฟต์ ตู้จดหมาย

การประเมินระดับความพึงพอใจ	
โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน	โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์
ตำแหน่งที่ตั้ง : อยู่ในห้องต่างหาก อยู่ระหว่างทางเดิน	ตำแหน่งที่ตั้ง : เมื่อเข้าสู่อาคารจะเป็นทางเดินไปสู่โถงลิฟต์ และระหว่างทางขึ้นบันไดหลักจะเป็นตู้จดหมาย
ขนาดพื้นที่ : ขนาด 2x6 ม. แบ่งเป็น 2 ห้อง	ขนาดพื้นที่ : ทางเดินขนาด 1.5 ม. โถงลิฟต์พื้นที่ 3 ตร.ม.
ความสูง : สูง 2.40 ม.	ความสูง : สูง 2.60 ม.
เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : โถงลิฟต์เป็นพื้นที่ทางเดิน แต่ตู้จดหมายอยู่ระหว่างทางเดิน เป็นลักษณะตัว U	เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : โถงลิฟต์เป็นพื้นที่ยืนพักคอย ไม่รวมกับทางเดิน แต่ตู้จดหมายอยู่ระหว่างทางเดิน
วัสดุ, โทนมสี : ภายในตกแต่งด้วยโทนมสีไม้ธรรมชาติ	วัสดุ, โทนมสี : ภายในตกแต่งด้วยโทนมสีไม้โทนเทา ใช้เส้นแนวตั้ง และใช้กระจกมาก เพื่อให้ไม่อึดอัด
การดูแลรักษา : บริเวณชั้น 1 มีการอัปเดต จนผนังกรุ ส่วนล่างเปียก	การดูแลรักษา : มีการวางของฝากไว้ในพื้นที่พักผ่อนอยู่บ่อยครั้ง
ไฟฟ้าแสงสว่าง : คอนข้างมืด เนื่องจากช่องแสงน้อย ต้องมีการเปิดไฟช่วย	ไฟฟ้าแสงสว่าง : พื้นที่ส่วนนี้มีช่องแสงหลายจุด ช่วยให้พื้นที่ภายในไม่มีมืดทึบในช่วงกลางวัน
ระบบรักษาความปลอดภัย : เข้าถึงได้โดยไม่มีกีดกัน ผ่านเข้าออกด้วยระบบคีย์การ์ด จากประตูทางเข้าส่วนพักอาศัยด้านหน้า	ระบบรักษาความปลอดภัย : ผ่านเข้าออกด้วยระบบคีย์การ์ด
ความหนาแน่น : หนาแน่นบริเวณหน้าลิฟต์เพราะอยู่บริเวณทางเดิน	ความหนาแน่น : ส่วนอื่นๆ ใช้เป็นเพียงทางผ่านเท่านั้น ไม่ได้เน้นกิจกรรมอื่นๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.10 ความพึงพอใจส่วนสระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ

การประเมินระดับความพึงพอใจ			
โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน		โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์	
			
ตำแหน่งที่ตั้ง : อยู่ช่องว่างระหว่าง 3 อาคาร ภายใน ทางลงสระอยู่บริเวณทางเดินเชื่อม	มาก 3.41	ตำแหน่งที่ตั้ง : อยู่ในอาคารสโมสร เชื่อมต่อกับโถงต้อนรับและพักผ่อน วางชิดแนวรั้วจะเป็นเฉลียงเปิด โถงบริเวณได้ร่มไม้ใหญ่ ทำให้มีความร่มรื่น	ปานกลาง 3.08
ขนาดพื้นที่ : สระขนาด 10x20 ม. รูปรางสี่เหลี่ยมผืนผ้า และ 10x15 ม. รูปสี่เหลี่ยมคางหมู	ปานกลาง 3.14	ขนาดพื้นที่ : สระว่ายน้ำมีรูปรางสี่เหลี่ยมผืนผ้า 5.50 x 8.00 เมตร ทางลงขนาด 1 เมตร	ปานกลาง 2.61
ความลึก : สระลึก 1.10 เมตร	ปานกลาง 3.27	ความลึก : สระลึก 1.10 เมตร	ปานกลาง 3.01
เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : ทางเดินเป็นแนวตรง บริเวณทางเชื่อมต่อกอาคาร ทางเดินและที่นั่งรอบสระเป็นพื้นที่เดียวกันกว้าง 2.5 ม.	ปานกลาง 3.10	เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : ทางเดินตัว L มีเก้าอี้แกว่งลมใส แขนงนั่งริมสระ Sofa 2 ที่นั่ง วัสดุเป็นหวายเทียมสานสีดำ เบาะสีเทาอ่อน	ปานกลาง 3.24
วัสดุ, โทนสี : ทางเดินเป็นไม้เทียม สระเป็นกระเบื้องสีฟ้าอ่อน ขอบและบันไดเป็นทรายล้าง	ปานกลาง 3.22	วัสดุ, โทนสี : พื้นกระเบื้องลายไม้สีเข้ม กระเบื้องสระสีฟ้าอ่อน อยู่ในโทนสีอบอุ่น	ปานกลาง 3.19
การดูแลรักษา : ไม้เทียมผุหลายจุด ต้องซ่อมแซมควรเป็นกระเบื้องเพราะอยู่ในพื้นที่กึ่ง Outdoor	ปานกลาง 2.79	การดูแลรักษา : อยู่ใต้ร่มไม้ใหญ่ทำให้มีเศษกิ่งไม้ใบไม้ร่วงหล่นมาก อาจทำให้เกิดตะไคร่	ปานกลาง 2.86
ไฟฟ้าแสงสว่าง : แสงสว่างสี warm แบบให้บรรยากาศ แต่ไฟในสระน้อย	ปานกลาง 2.82	ไฟฟ้าแสงสว่าง : แสงสว่างสี warm แบบให้บรรยากาศ	ปานกลาง 3.09
ระบบรักษาความปลอดภัย : ช่วงกลางคืนไม่เหมาะกับการเล่นน้ำเพราะค่อนข้างมืด	ปานกลาง 3.10	ระบบรักษาความปลอดภัย : พื้นที่ปิดล้อมแบบตัว L เห็นชัดจากถนนภายใน แต่ไม่ส่วนตัว	ปานกลาง 3.02
ความหนาแน่น : รองรับการใช้งานได้มาก เพราะมี 2 สระ และกว้าง ใช้ออกกำลังกายได้	ปานกลาง 2.98	ความหนาแน่น : สระว่ายน้ำใช้งานได้ 4-6 คน ที่นั่งรอบสระ 4-6 คน	ปานกลาง 2.98

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับกรใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่ไปใช้ประโยชน์ด้านธุรกิจ

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ส่วนนี้ทั้ง 2 กรณีศึกษามีเหมือนกัน แต่มีข้อแตกต่างกันเล็กน้อยคือ โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน พื้นที่สระว่ายน้ำ มี 2 จุด อยู่ระหว่าง 2 อาคาร บริเวณทางเข้าส่วนพักอาศัย โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ สระว่ายน้ำ อยู่ในพื้นที่อาคารสโมสร พื้นที่ยกสูงจากระดับพื้นดินประมาณ 2 เมตร โดยจากการวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามผลการวิจัยออกมาดังนี้

พื้นที่ส่วนนี้ทั้ง 2 กรณีศึกษามีเหมือนกัน แต่มีข้อแตกต่างกันเล็กน้อยคือ โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน พื้นที่สระว่ายน้ำ มี 2 จุด อยู่ระหว่าง 2 อาคาร บริเวณทางเข้าส่วนพักอาศัย โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ สระว่ายน้ำ อยู่ในพื้นที่อาคารสโมสร พื้นที่ยกสูงจากระดับพื้นดินประมาณ 2 เมตร ผลจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ความพึงพอใจของผู้ใช้งานพบว่า โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน พบว่าผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่สระว่ายน้ำ โดยส่วนใหญ่ในระดับปานกลาง มีเพียงตำแหน่งที่ตั้งเท่านั้น ที่มีความพึงพอใจในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.41) เนื่องจากอยู่ช่องว่างระหว่าง 3 อาคาร ภายใน ทางลงสระอยู่บริเวณทางเดินเชื่อม รองลงมาคือความสูง/ความลึก และ วัสดุ, โทนสี (ค่าเฉลี่ย 3.27 และ 3.22) ตามลำดับ เนื่องจากสระลึก 1.10 เมตร สระขนาด 10x20 ม. รูปร่างสี่เหลี่ยมผืนผ้า และ 10x15 ม. รูปร่างสี่เหลี่ยมคางหมู ทางเดินเป็นไม้เทียม สระเป็นกระเบื้องสีฟ้าอ่อน ขอบและบันไดเป็นทรายล้าง ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจน้อยคือ การดูแลรักษา และ ไฟฟ้าแสงสว่าง (ค่าเฉลี่ย 2.79 และ 2.82) เนื่องจากไม้เทียมผุหลายจุด ต้องซ่อมแซม ควรเป็นกระเบื้องเพราะอยู่ในพื้นที่กึ่ง Outdoor และแสงสว่างสี warm แบบให้บรรยากาศ แต่ไฟในสระน้อย โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ พบว่าผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่สระว่ายน้ำระดับปานกลาง พอใจเนื่องจากการจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจรมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.24) เนื่องจากทางเดินตัว L มีเก้าอี้แก้วกลมใส แขนงนั่งริมสระ Sofa 2 ที่นั่ง วัสดุเป็นหวายเทียมสานสีดำ เบาะสีเทาอ่อน รองลงมาคือวัสดุ โทนสี (ค่าเฉลี่ย 3.19) เนื่องจากพื้นกระเบื้องลายไม้สีเข้ม กระเบื้องสระสีฟ้าอ่อน อยู่ในโถงสีอบอุ่น ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจน้อยคือ ขนาดพื้นที่ และการดูแลรักษา (ค่าเฉลี่ย 2.61 และ 2.86) เนื่องจากสระว่ายน้ำมีรูปร่างสี่เหลี่ยมผืนผ้า 5.50 x 8.00 เมตร ทางลงขนาด 1 เมตร และอยู่ใต้ร่มไม้ใหญ่ทำให้มีเศษกิ่งไม้ใบไม้ร่วงหล่นมาก อาจทำให้เกิดตะไคร่ จึงสามารถสรุปได้ว่า การออกแบบพื้นที่สระว่ายน้ำต้องคำนึงถึงตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสมเป็นอันดับแรก รองลงมาคือขนาดของพื้นที่ ทั้งกว้างxยาว และความสูง ต้องสัมพันธ์ต่อจำนวนผู้ใช้งาน การตกแต่งและบรรยากาศของพื้นที่ อันได้แก่ วัสดุ โทนสี และ ไฟฟ้าแสงสว่าง ให้เหมาะสมกับเรื่องเวลาในการใช้งาน ซึ่งปัจจัยอื่นๆที่นอกเหนือจากนี้ก็มีความสำคัญเช่นกัน ซึ่งหลังจากนี้จะมีการวิเคราะห์ร่วมกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ เพื่อให้ได้ข้อสรุปที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.11 ความพึงพอใจส่วนห้องออกกำลังกายและที่นั่งพักผ่อน

การประเมินระดับความพึงพอใจ																			
โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน	โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์																		
ไม่มี																			
	<table border="1"> <tr> <td>ตำแหน่งที่ตั้ง : ห้องออกกำลังกาย จะอยู่ถัดจากพื้นที่นั่งพักผ่อนกึ่ง Outdoor</td> <td>ปานกลาง 3.20</td> </tr> <tr> <td>ขนาดพื้นที่ : ขนาดประมาณ 4.5x5.5 เมตร</td> <td>น้อย 2.60</td> </tr> <tr> <td>ความสูง/ความลึก : สูง 2.60 เมตร</td> <td>ปานกลาง 2.99</td> </tr> <tr> <td>เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : ภายในห้อง มีเครื่องออกกำลังกาย 8 เครื่อง ได้แก่ กู้วิ่ง 2 เครื่อง จักรยาน 3 เครื่อง เครื่องชิส็อพ 1 เครื่อง เวท 1 เครื่อง ราวตุ้มยกน้ำหนักขนาดเล็ก 1 ชุด ระยะห่างระหว่างเครื่อง 30 ซม.</td> <td>ปานกลาง 3.07</td> </tr> <tr> <td>วัสดุ, โทนสี : ภายในตกแต่งด้วยกระจกเงา และผนังกรุลามิเนตสีไม้ ใช้โทนสีธรรมชาติ และเทา พื้นปูด้วยกระเบื้องยางลายไม้ ฝ้าฉาบเรียบทาสี</td> <td>ปานกลาง 3.24</td> </tr> <tr> <td>การดูแลรักษา : เครื่องออกกำลังกายหลายเครื่องไม่พร้อมใช้งาน และพบว่าไฟฟ้าสติด</td> <td>ปานกลาง 2.83</td> </tr> <tr> <td>ไฟฟ้าแสงสว่าง : มีช่องแสง ทำให้ช่วงกลางวันไม่ต้องเปิดไฟ</td> <td>ปานกลาง 3.24</td> </tr> <tr> <td>ระบบรักษาความปลอดภัย : เครื่องเล่นมีไฟฟ้าสติดขณะเล่น</td> <td>ปานกลาง 3.16</td> </tr> <tr> <td>ความหนาแน่น : รองรับการใช้งานได้มากที่สุด 1-4 คน</td> <td>ปานกลาง 2.82</td> </tr> </table>	ตำแหน่งที่ตั้ง : ห้องออกกำลังกาย จะอยู่ถัดจากพื้นที่นั่งพักผ่อนกึ่ง Outdoor	ปานกลาง 3.20	ขนาดพื้นที่ : ขนาดประมาณ 4.5x5.5 เมตร	น้อย 2.60	ความสูง/ความลึก : สูง 2.60 เมตร	ปานกลาง 2.99	เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : ภายในห้อง มีเครื่องออกกำลังกาย 8 เครื่อง ได้แก่ กู้วิ่ง 2 เครื่อง จักรยาน 3 เครื่อง เครื่องชิส็อพ 1 เครื่อง เวท 1 เครื่อง ราวตุ้มยกน้ำหนักขนาดเล็ก 1 ชุด ระยะห่างระหว่างเครื่อง 30 ซม.	ปานกลาง 3.07	วัสดุ, โทนสี : ภายในตกแต่งด้วยกระจกเงา และผนังกรุลามิเนตสีไม้ ใช้โทนสีธรรมชาติ และเทา พื้นปูด้วยกระเบื้องยางลายไม้ ฝ้าฉาบเรียบทาสี	ปานกลาง 3.24	การดูแลรักษา : เครื่องออกกำลังกายหลายเครื่องไม่พร้อมใช้งาน และพบว่าไฟฟ้าสติด	ปานกลาง 2.83	ไฟฟ้าแสงสว่าง : มีช่องแสง ทำให้ช่วงกลางวันไม่ต้องเปิดไฟ	ปานกลาง 3.24	ระบบรักษาความปลอดภัย : เครื่องเล่นมีไฟฟ้าสติดขณะเล่น	ปานกลาง 3.16	ความหนาแน่น : รองรับการใช้งานได้มากที่สุด 1-4 คน	ปานกลาง 2.82
ตำแหน่งที่ตั้ง : ห้องออกกำลังกาย จะอยู่ถัดจากพื้นที่นั่งพักผ่อนกึ่ง Outdoor	ปานกลาง 3.20																		
ขนาดพื้นที่ : ขนาดประมาณ 4.5x5.5 เมตร	น้อย 2.60																		
ความสูง/ความลึก : สูง 2.60 เมตร	ปานกลาง 2.99																		
เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : ภายในห้อง มีเครื่องออกกำลังกาย 8 เครื่อง ได้แก่ กู้วิ่ง 2 เครื่อง จักรยาน 3 เครื่อง เครื่องชิส็อพ 1 เครื่อง เวท 1 เครื่อง ราวตุ้มยกน้ำหนักขนาดเล็ก 1 ชุด ระยะห่างระหว่างเครื่อง 30 ซม.	ปานกลาง 3.07																		
วัสดุ, โทนสี : ภายในตกแต่งด้วยกระจกเงา และผนังกรุลามิเนตสีไม้ ใช้โทนสีธรรมชาติ และเทา พื้นปูด้วยกระเบื้องยางลายไม้ ฝ้าฉาบเรียบทาสี	ปานกลาง 3.24																		
การดูแลรักษา : เครื่องออกกำลังกายหลายเครื่องไม่พร้อมใช้งาน และพบว่าไฟฟ้าสติด	ปานกลาง 2.83																		
ไฟฟ้าแสงสว่าง : มีช่องแสง ทำให้ช่วงกลางวันไม่ต้องเปิดไฟ	ปานกลาง 3.24																		
ระบบรักษาความปลอดภัย : เครื่องเล่นมีไฟฟ้าสติดขณะเล่น	ปานกลาง 3.16																		
ความหนาแน่น : รองรับการใช้งานได้มากที่สุด 1-4 คน	ปานกลาง 2.82																		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านใดๆ
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

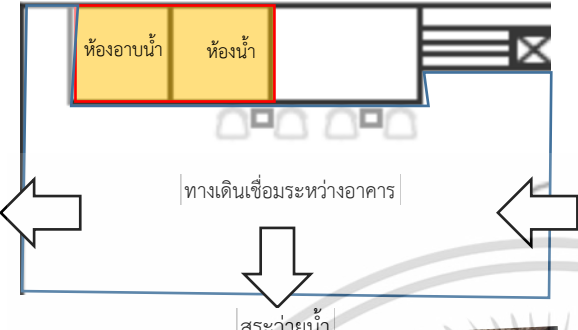

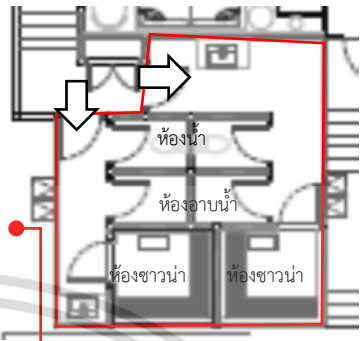
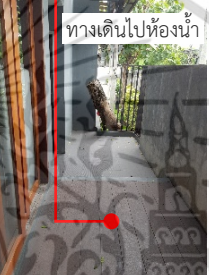

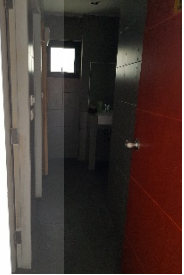
พื้นที่ส่วนนี้มีเฉพาะในโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ซึ่งพื้นที่ห้องออกกำลังกายจะอยู่ชั้น 2 ของอาคารสโมสร ติดกับห้องพักผ่อน โดยจากการวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามผลการวิจัยออกมาดังนี้

ผลจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ความพึงพอใจของผู้ใช้งานพบว่า ผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องออกกำลังกายโดยส่วนใหญ่ในระดับปานกลาง โดยผู้ใช้พอใจต่อวัสดุ, โทนสี และไฟฟ้าแสงสว่างมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.24 และ 3.24) เนื่องจากภายในตกแต่งด้วยกระจกเงา และผนังกรุลามิเนตสีไม้ ใช้โชนสีธรรมชาติ และเทา พื้นปูด้วยกระเบื้องยางลายไม้ ฝ้าฉาบเรียบทาสี และมีช่องแสง ทำให้ช่วงกลางวันไม่ต้องเปิดไฟ รองลงมาคือตำแหน่งที่ตั้ง และระบบรักษาความปลอดภัย (ค่าเฉลี่ย 3.20 และ 3.16) ตามลำดับ เนื่องจากห้องออกกำลังกาย จะอยู่ถัดจากพื้นที่นั่งพักผ่อนกึ่ง Outdoor และเครื่องเล่นมีไฟฟ้าสติดขณะเล่น ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจน้อยคือ ขนาดพื้นที่ (ค่าเฉลี่ย 2.60) เนื่องจากขนาดประมาณ 4.5x5.5 เมตร สูง 2.60 เมตร จึงสามารถสรุปได้ว่า การออกแบบห้องออกกำลังกายนั้น ต้องคำนึงถึงการเลือกใช้วัสดุและโชนสี และแสงสว่าง คำนึงถึงขนาดของห้อง ให้พอเหมาะกับจำนวนและความต้องการของผู้ใช้งาน

พื้นที่ส่วนนี้ห้องออกกำลังกาย จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามผลการวิจัยออก แม้จะไม่มีในโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน แต่หากพิจารณาถึงด้านความต้องการเพิ่มเติมพบว่า ห้องออกกำลังกายเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้ใช้มีความต้องการใช้งาน โดยการออกแบบห้องออกกำลังกายนั้น ต้องคำนึงถึงการเลือกใช้วัสดุและโชนสีให้ภายในตกแต่งด้วยกระจกเงา และผนังกรุลามิเนตสีไม้ ใช้โชนสีธรรมชาติ และเทา พื้นปูด้วยกระเบื้องยางลายไม้ ฝ้าฉาบเรียบทาสี มีแสงสว่างที่มีช่องแสง ทำให้ช่วงกลางวันไม่ต้องเปิดไฟ คำนึงถึงขนาดของห้องขนาดประมาณ 4.5x5.5 เมตร เป็นอย่างน้อยให้เพียงพอต่อการใช้งาน พอเหมาะกับจำนวนและความต้องการของผู้ใช้งานเป็นหลัก โดยสามารถรองรับการใช้งานได้มากที่สุด 1-4 คน ได้เป็นอย่างน้อย โดยการจัดวางเครื่องออกกำลังกายภายในห้อง มีเครื่องออกกำลังกาย 8 เครื่อง ได้แก่ ลูกวิ่ง 2 เครื่อง จักรยาน 3 เครื่อง เครื่องชิสอัพ 1 เครื่อง เวท 1 เครื่อง ราวตุ้มยกน้ำหนักขนาดเล็ก 1 ชุด ระยะห่างระหว่างเครื่อง 30 ซม. พื้นที่ต้องเชื่อมกับที่นั่งพักผ่อน ห้องน้ำได้อย่างสะดวก และหากมีตู้ Locker สำหรับฝากของได้ เพื่อการทำกิจกรรมอื่นๆ ในบริเวณกันใต้ต่อเนื่องด้วย การเข้าออกพื้นที่ต้องจำกัดการใช้งานได้เฉพาะผู้อยู่อาศัยเท่านั้น อาจติดระบบเครื่องแสกนศึยการ์ด ในบริเวณทางเข้าห้องออกกำลังกายได้ด้วย และผู้ดูแลโครงการต้องหมั่นตรวจเช็คเครื่องให้สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และพร้อมใช้งานอยู่ตลอดเวลา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.12 ความพึงพอใจส่วนห้องชานา ห้องอาบน้ำ

การประเมินระดับความพึงพอใจ		
โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน	โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์	
 	   	
<p>ตำแหน่งที่ตั้ง : ไม่มีห้องชานา ห้องน้ำและอาบน้ำอยู่ติดกับบริเวณทางเดินเชื่อมอาคาร</p>	<p>ตำแหน่งที่ตั้ง : ห้องน้ำและห้องชานาอยู่ด้านหลังอาคาร ใช้ทางเดินด้านข้างลดระดับลงจากพื้นโถงต้อนรับและพักคอย แยกส่วนระหว่างชาย หญิง</p>	ปานกลาง 3.02
<p>ขนาดพื้นที่ : ห้องน้ำขนาด 2x2 ม.</p>	<p>ขนาดพื้นที่ : ประกอบด้วย อ่างล้างหน้า ห้องอาบน้ำ และห้องชานา</p>	ปานกลาง 2.78
<p>ความสูง : สูง 2.60 ม.</p>	<p>ความลึก : ความสูง 2.40 เมตร</p>	ปานกลาง 2.99
<p>เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : ใช้ทางเดินเชื่อมอาคารเป็นทางเดินรอบสระด้วย</p>	<p>เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : ลักษณะเป็นทางเดินรูปตัว L เชื่อม ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ และห้องชานา</p>	ปานกลาง 2.76
<p>วัสดุ, โทนสี : พื้นเป็นพื้นไม้เทียม ขอบเป็นทรายล้าง ในห้องน้ำเป็นกระเบื้องโทนสีขาว</p>	<p>วัสดุ, โทนสี : ภายในใช้วัสดุสีเทาเข้ม ทั้งพื้นและผนัง โดยใช้เป็นกระเบื้องขนาด 30x30 ซม. สีเทาเข้ม</p>	ปานกลาง 3.06
<p>การดูแลรักษา : พื้นโดยรอบสระเป็นพื้นไม้เทียม ทำให้ผู้ฟังหลายจุด เสี่ยงสะดุดได้</p>	<p>การดูแลรักษา : พื้นห้องอาบน้ำไม่ได้มีการลดระดับเป็นเพียง Slope จึงมีน้ำขังและชื้นแฉะ</p>	น้อย 2.47
<p>ไฟฟ้าแสงสว่าง : ช่วงกลางวันค่อนข้างสว่าง แต่กลางคืนมีไฟบางจุดเสีย</p>	<p>ไฟฟ้าแสงสว่าง : ภายในใช้วัสดุสีเทาเข้ม ทำให้มืด ต้องเปิดไฟหากเข้าใช้งาน</p>	ปานกลาง 2.85
<p>ระบบรักษาความปลอดภัย : พื้นที่โล่ง ไม่มีการปิดกั้น ติดกับบริเวณทางเดิน</p>	<p>ระบบรักษาความปลอดภัย : ห้องชานา ไม่มี locker เก็บของ</p>	ปานกลาง 2.76
<p>ความหนาแน่น : หนึ่งสระมี 1 จุดอาบน้ำ ไม่มีการแยกชาย หญิง</p>	<p>ความหนาแน่น : การเข้าใช้งาน ต้องใช้เพียงครั้งละคน หากมีผู้ใช้งานต้องรอ</p>	ปานกลาง 2.66

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ส่วนส่วนห้องชานา ห้องอาบน้ำมีเฉพาะในกรณีศึกษาที่ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ โดยถูกจัดวางไว้บริเวณชั้น 1 ของอาคารสโมสร ในห้องน้ำ โดยแยกเป็น 2 ห้องในห้องน้ำชายและหญิง บริเวณด้านหลังอาคารสโมสร มีการลดระดับลงไปจากพื้นที่โถงต้อนรับ เป็นห้องชานาขนาดมาตรฐาน 1 ห้อง ผลจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ความพึงพอใจของผู้ใช้งานพบว่า ผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อห้องชานา และห้องน้ำส่วนกลางโดยส่วนใหญ่ในระดับปานกลาง โดยผู้ใช้พอใจต่อวัสดุ, โทนสี (ค่าเฉลี่ย 3.06) เนื่องจากภายในใช้วัสดุสีเทาเข้ม ทั้งพื้นและผนัง โดยใช้เป็นกระเบื้องขนาด 30x30 ซม. สีเทาเข้ม รองลงมาคือตำแหน่งที่ตั้ง (ค่าเฉลี่ย 3.02) เนื่องจากห้องน้ำและห้องชานาอยู่ด้านหลังอาคาร ใช้ทางเดินด้านข้างลดระดับลงจากพื้นที่โถงต้อนรับและพักผ่อน แยกส่วนระหว่างชาย-หญิง ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจน้อยคือ การดูแลรักษา (ค่าเฉลี่ย 2.47) เนื่องจากพื้นที่ห้องอาบน้ำไม่ได้มีการลดระดับ เป็นเพียง Slope จึงมีน้ำขัง ขึ้นแฉะ ประกอบกับพื้นที่ส่วนดังกล่าวมีช่องแสงน้อย ทำให้มืด และอัปเดตจึงสามารถสรุปได้ว่า การออกแบบห้องชานา ห้องอาบน้ำ ต้องคำนึงถึงพฤติกรรมของผู้ใช้เป็นการกำหนดขนาดของพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกที่สนับสนุนการใช้งาน คือพฤติกรรมของผู้ใช้ห้องชานา ก่อนการเข้าใช้จะต้องมีสิ่งของที่ผู้ใช้เอามาด้วย ในพื้นที่หรือบริเวณใกล้เคียงจึงต้องมีจุดที่จะฝากของที่มีค่าได้ หรือจะเป็นรูปแบบ Locker ที่สามารถฝากของได้ มีที่นั่งพักผ่อน หรือมีจุดลงทะเลเบียนหรือจองก่อนเข้าใช้ เพิ่มเป็นการบริหารจัดการส่วนนี้เข้ามาเพื่อการอำนวยความสะดวกต่อผู้ใช้งาน ก่อนการใช้งาน ผู้ใช้ต้องอาบน้ำหรือล้างตัวก่อนเข้าห้อง และระหว่างที่เข้าใช้ต้องมีการพักออกมาอาบน้ำ จึงจำเป็นต้องอยู่ติดกับห้องอาบน้ำ และพื้นที่ดังกล่าวจะเป็นพื้นที่เปียก จำเป็นต้องมีการกั้นระหว่างส่วนเปียกและส่วน การเลือกใช้วัสดุตำแหน่งที่ตั้งให้เหมาะสมไม่ลื่น และมีการดูแลรักษาที่ดีสม่ำเสมอ นอกจากนี้ส่วนเคาน์เตอร์อ่างล้างมือควรลักษณะเป็นเคาน์เตอร์ยาว มีกระจกเงา เพื่อให้ผู้ใช้แต่งตัวก่อนออกจากห้องน้ำได้ มีส่วนโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ไม่มีห้องชานา แต่ก็ยังมีห้องน้ำ และห้องอาบน้ำ 1 จุด ซึ่งส่วนนี้เป็นพื้นที่สำหรับสระว่ายน้ำ เป็นลักษณะจุดล้างตัวก่อนลงสระ และอาบน้ำหลังจากว่ายน้ำเสร็จสิ้น ซึ่งการทำจุดล้างตัวในลักษณะเป็นพื้นที่เปิดโล่ง และอยู่ติดกับสระว่ายน้ำในระยะใกล้ที่สุดถือว่ามีความเหมาะสม และใช้งานได้ดี แต่ต้องมีการคำนึงถึงความเป็นส่วนตัว โดยเฉพาะในผู้หญิงที่ใส่ชุดว่ายน้ำ พื้นที่ดังกล่าวต้องมีผนังหรือแนวต้นไม้บางส่วนกั้น และไม่อยู่ในจุดที่มีการเดินผ่านตลอดเวลา ที่อาจก่อให้เกิดการเขินอายได้ส่วนวัสดุที่เลือกใช้ต้องคำนึงถึงการใช้งานในระยะยาว ซึ่งวัสดุประเภททรายล้าง หรือกระเบื้องจะดีที่สุด โดยหลีกเลี่ยงการใช้ไม้จริง หรือไม้เทียม เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวนี้เปียกอยู่ตลอดเวลา มีความชื้นสะสม อาจก่อให้เกิดการผุพัง เป็นอันตรายต่อผู้ใช้งานได้ และต้องสิ้นเปลืองงบประมาณในการซ่อมบำรุงด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.13 ความพึงพอใจส่วนสำนักงานนิติบุคคลและสำนักงานช่าง

การประเมินระดับความพึงพอใจ			
โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน		โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์	
			
ตำแหน่งที่ตั้ง : อยู่ส่วนลึกสุดของโครงการ บริเวณชั้น 1 ของอาคาร C เชื่อมต่อกับทางเดิน	ปานกลาง 3.30	ตำแหน่งที่ตั้ง : อยู่ในอาคารพักอาศัยบริเวณชั้น 1 เข้าบริเวณทางที่จอดรถ ของทั้ง 3 อาคาร เป็นห้องที่มีการปิดกั้นเฉพาะ ติดต่อกันด้วยหน้าต่างบานเลื่อน	ปานกลาง 3.25
ขนาดพื้นที่ : ขนาด 3.50x6 ม. พื้นที่ 21 ตร.ม. รองรับการใช้งาน 6 คน	ปานกลาง 3.02	ขนาดพื้นที่ : ขนาด 2.40x3 ม. พื้นที่ 7.20 ตร.ม. รองรับการใช้งาน 2-3 คน	ปานกลาง 2.99
ความสูง : สูง 2.60 ม.	ปานกลาง 3.10	ความสูง : สูง 2.60 ม.	ปานกลาง 3.14
เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : มีโต๊ะทำงานสำหรับ 6 คนและตู้เก็บเอกสาร ด้านหน้ามีบอร์ดติดประกาศต่างๆ ด้านหน้ามีที่นั่งพักคอยเป็นโซฟายาว	ปานกลาง 3.10	เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : ส่วนสำนักงาน เป็นห้องที่วางระบบ CCTV ภายในอาคาร มีโต๊ะทำงานสำหรับ 2 คนและตู้เก็บเอกสาร	ปานกลาง 2.95
วัสดุ, โทเนสี : ตกแต่งด้วยโทเนสีไม้ธรรมชาติโทเนเทา พื้นใช้สีอ่อนดูสะอาด	ปานกลาง 3.07	วัสดุ, โทเนสี : ตกแต่งด้วยโทเนสีไม้ธรรมชาติโทเนเทา พื้นใช้สีอ่อนดูสะอาด	ปานกลาง 3.03
การดูแลรักษา : มีการวางของฝากไว้ด้านหน้าห้องสำนักงานอยู่บ่อยครั้ง	ปานกลาง 2.91	การดูแลรักษา : มีการวางของฝากไว้ภายในห้องสำนักงานอยู่บ่อยครั้ง	ปานกลาง 2.96
ไฟฟ้าแสงสว่าง : พื้นที่ส่วนนี้มีช่องแสงหลายจุด ช่วยให้พื้นที่ภายในไม่มืดทึบในช่วงกลางวัน	ปานกลาง 3.18	ไฟฟ้าแสงสว่าง : พื้นที่ส่วนนี้มีช่องแสงหลายจุด ช่วยให้พื้นที่ภายในไม่มืดทึบในช่วงกลางวัน	ปานกลาง 3.14
ระบบรักษาความปลอดภัย : การเข้าออกได้เฉพาะเจ้าหน้าที่	ปานกลาง 2.99	ระบบรักษาความปลอดภัย : การเข้าออกได้เฉพาะเจ้าหน้าที่	ปานกลาง 3.22
ความหนาแน่น : ทางเดินที่มีการเดินผ่านตลอดเวลา การยื่นติดต่อกับหรือนั่งรอโดยรบกวน	ปานกลาง 2.98	ความหนาแน่น : ถนนและทางเดินไม่หนาแน่น เว้นแต่ช่วงเวลาเช้าวันทำงานเท่านั้น	ปานกลาง 3.14

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ส่วนนี้ทั้ง 2 กรณีศึกษามีเหมือนกัน แต่มีข้อแตกต่างกันเล็กน้อยคือ โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน พื้นที่พักคอยและห้องนิติบุคคล มี 1 จุด อยู่บริเวณอาคารที่อยู่ลึกที่สุด เป็นสำนักงานขนาดเล็ก พนักงานทั้งหมด 6 คน มี Counter สำหรับยื่นติดต่อประสานงาน และมีที่นั่งพักคอยอยู่ด้านหน้า โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ พื้นที่พักคอยและห้องนิติบุคคล อยู่ในพื้นที่แต่ละอาคาร เป็นสำนักงานขนาดเล็ก มีผู้ปฏิบัติงาน 3 คน และช่างประจำโครงการ 1 คน ไม่มี Counter สำหรับยื่นติดต่อประสานงาน เป็นเพียงหน้าต่างบานเลื่อน ยื่นติดต่อบริเวณที่จอดรถ ที่นั่งพักคอยคือ ส่วนพักผ่อนภายในอาคาร ซึ่งใช้ในการพักผ่อนร่วมด้วย

ผลจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ความพึงพอใจของผู้ใช้งานพบว่า โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่พักคอยและห้องนิติบุคคล โดยส่วนใหญ่ในระดับปานกลาง โดยผู้ใช้พอใจต่อตำแหน่งที่ตั้ง (ค่าเฉลี่ย 3.30) เนื่องจากอยู่ส่วนลึกสุดของโครงการ บริเวณชั้น 1 ของอาคาร C เชื่อมต่อกับทางเดิน รองลงมาคือไฟฟ้าแสงสว่างเนื่องจากพื้นที่ส่วนนี้มีช่องแสงหลายจุด ช่วยให้พื้นที่ภายในไม่มีมืดทึบในช่วงกลางวัน และการจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจรเนื่องจากมีโต๊ะทำงานสำหรับ 6 คนและตู้เก็บเอกสาร ด้านหน้ามีบอร์ดติดประกาศต่างๆ ด้านหน้ามีที่นั่งพักคอยเป็นโซฟายาว (ค่าเฉลี่ย 3.18 และ 3.10) ตามลำดับ ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจน้อยคือ การดูแลรักษาเนื่องจากการวางของฝากไว้ด้านหน้าห้องสำนักงานอยู่บ่อยครั้ง และความหนาแน่นของการใช้งานเนื่องจากทางเดินที่มีการเดินผ่านตลอดเวลา การยื่นติดต่อหรือนั่งรอโดยרבวอน (ค่าเฉลี่ย 2.91 และ 2.98) โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ พบว่าผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่พักคอยและห้องนิติบุคคลระดับปานกลาง พอใจเนื่องจากตำแหน่งที่ตั้งมากที่สุด เนื่องจากอยู่ในอาคารพักอาศัยบริเวณชั้น 1 เข้าบริเวณทางที่จอดรถ เป็นห้องที่มีการปิดกั้นเฉพาะติดต่อกันด้วยหน้าต่างบานเลื่อน (ค่าเฉลี่ย 3.25) รองลงมาคือระบบรักษาความปลอดภัยเนื่องจากการเข้าออกได้เฉพาะเจ้าหน้าที่ (ค่าเฉลี่ย 3.22) ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจน้อยคือ การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจรเนื่องจากส่วนสำนักงาน เป็นห้องที่วางระบบ CCTV ภายในอาคาร มีโต๊ะทำงานสำหรับ 2 คนและตู้เก็บเอกสาร และการดูแลรักษาเนื่องจากการวางของฝากไว้ในห้องสำนักงานอยู่บ่อยครั้ง (ค่าเฉลี่ย 2.95 และ 2.96)

จากข้อมูลข้างต้นสามารถสรุปได้ว่า การออกแบบพื้นที่พักคอยและห้องนิติบุคคลต้องคำนึงถึงตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสมเป็นอันดับแรก รองลงมาคือการจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร และระบบรักษาความปลอดภัย ต้องสัมพันธ์ต่อกิจกรรม และพฤติกรรมการใช้งานเป็นสำคัญ ซึ่งปัจจัยอื่นๆที่นอกเหนือจากนี้ก็มีความสำคัญเช่นกัน ซึ่งหลังจากนี้จะมีการวิเคราะห์ร่วมกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ เพื่อให้ได้ข้อสรุปที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.14 ความพึงพอใจส่วนบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า

การประเมินระดับความพึงพอใจ	
โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน	โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์
 	 
ตำแหน่งที่ตั้ง : อยู่ติดบริเวณทางเดินระหว่างอาคาร B และอาคาร C บริเวณส่วนเชื่อมต่อกับสระว่ายน้ำ ในบริเวณใต้หลังคาคลุม เครื่องซักผ้าอยู่บริเวณด้านหน้าอาคาร บริเวณร้านซักรีด	ตำแหน่งที่ตั้ง : รวมกันอยู่จุดเดียว ระหว่างอาคาร B และ C ติดกับที่จอดรถ และสวนพักผ่อน
ขนาดพื้นที่ : อยู่บริเวณพื้นที่ลดระดับ กว้าง 1.5 ม.	ขนาดพื้นที่ : ขนาด 3x4 ม. ยกพื้นสูง 15 ซม.
ความสูง : สูงประมาณ 3 ม. ในบริเวณใต้หลังคาคลุมโปร่ง	ความสูง : สูง 2.40 เมตร มีหลังคาคลุม
เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : เข้าถึงจากส่วนทางเดินใน	เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : วางลักษณะตัว L
วัสดุ, โทเนสี : พื้นปูด้วยทรายล้าง	วัสดุ, โทเนสี : อาคารชั่วคราวโครงสร้างเหล็ก คอนกรีตสีเทา
การดูแลรักษา : อยู่ในสภาพที่ดี บริเวณที่สะอาด	การดูแลรักษา : ด้านข้างเป็นสนามหญ้ามีวัชพืชรื้อ และอยู่ติดกับที่จอดรถทำให้มีฝุ่นควัน
ไฟฟ้าแสงสว่าง : กลางวันสว่าง และโล่งโปร่ง แต่ค่อนข้างมืดช่วงกลางคืน	ไฟฟ้าแสงสว่าง : กลางวันสว่าง และโล่งโปร่ง แต่ค่อนข้างมืด บริเวณระหว่างทางเดินช่วงกลางคืน
ระบบรักษาความปลอดภัย : เข้าถึงได้โดยไม่มีกีดกัน	ระบบรักษาความปลอดภัย : เข้าถึงได้โดยไม่มีกีดกัน
ความหนาแน่น : เครื่องกดน้ำ 1 เครื่อง เครื่องซักผ้า 2 เครื่อง เครื่องอบผ้า 1 เครื่อง	ความหนาแน่น : ถนนและทางเดินไม่หนาแน่น เว้นแต่ช่วงเวลาเข้าวันทำงานเท่านั้น

สามารถสรุปได้ว่า จุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า เป็นการอำนวยความสะดวก สามารถแสวงหารายได้ในกาให้เช่าได้ พื้นที่ดังกล่าวต้องสามารถเข้าถึงได้สะดวก มีการยกพื้นสูงจากพื้นดินเพื่อกันน้ำท่วมถึง มีหลังคาคลุมกันแดด และฝน เครื่องอำนวยความสะดวกที่ต้องมีได้แก่ เครื่องซักผ้าขนาด 6-8 Kg. อย่างน้อย 1 เครื่อง เครื่องซักผ้าขนาด 10 Kg. อย่างน้อย 1 เครื่อง เครื่องอบผ้า อย่างน้อย

1 เครื่อง และตู้กดน้ำดื่ม อย่างน้อย 1 เครื่อง และต้องมีการวางระบบระบบบำบัดน้ำเสียเตรียมไว้ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญตให้เนาไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.15 ความพึงพอใจส่วนร้านค้า

การประเมินระดับความพึงพอใจ	
โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน	โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์
ตำแหน่งที่ตั้ง : อยู่ด้านหน้าโครงการ บริเวณทางเดินเป็นร้านกาแฟ และบริเวณหน้าอาคารจอดรถเป็นร้านขายของชำและบริการซักรีด	ปานกลาง 3.36
ขนาดพื้นที่ : ขนาดห้อง 3x4 ม. พื้นที่ 12 ตร.ม.	ปานกลาง 2.98
ความลึก : สูง 2.4 เมตร	ปานกลาง 3.10
เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : ด้านหน้าร้านค้ำมีทางเท้า และมีที่นั่งด้านหน้าและด้านข้าง เข้าถึงได้โดยไม่มีกีดขวาง	ปานกลาง 2.89
วัสดุ, โทเนสี : โทเนสีธรรมชาติ เทา และดำ ไม่ได้มีการตกแต่ง	ปานกลาง 3.04
การดูแลรักษา : พื้นด้านหน้าปูด้วยแผ่นปูพื้น มีลักษณะหลุดร่อน	ปานกลาง 2.89
ไฟฟ้าแสงสว่าง : คอนข้างมืดในช่วงกลางคืน	ปานกลาง 3.10
ระบบรักษาความปลอดภัย : อยู่ใกล้บริเวณป้อมรปภ. มีเจ้าหน้าที่ประจำอยู่ 24 ชั่วโมง	ปานกลาง 3.09
ความหนาแน่น : ร้านค้ำเป็นร้านขนาดเล็ก แต่จัดวางสินค้าไว้หนาแน่น	ปานกลาง 3.11

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ส่วนนี้มีเฉพาะในโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน เป็นการอำนวยความสะดวกสามารถแสวงหารายได้ในการให้เช่าได้ การเข้าถึงต้องสะดวก จากด้านหน้าโครงการ โดยร้านค้าที่มีส่วนใหญ่มักจะประกอบด้วย ร้านค้าปลีก ร้านอาหารหรือเครื่องดื่ม และบริการอื่นๆเช่น ร้านบริการซักรีด เสริมสวย ทำเล็บ ร้านขายยา ซึ่งขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของพื้นที่

ผลจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ความพึงพอใจของผู้ใช้งานพบว่า ในโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วนนี้ พื้นที่ร้านค้าและบริการ มี 3 ร้าน ประกอบด้วย ร้านขายของชำ 1 ร้าน ร้านบริการซักรีด 1 ร้าน อยู่ด้านหน้าอาคารจอดรถ ติดถนนซอย และร้านขายกาแฟ 1 ร้าน อยู่ระหว่างทางเดินเข้าโครงการ ผลจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ความพึงพอใจของผู้ใช้งานพบว่า ผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ร้านค้าและบริการโดยส่วนใหญ่ในระดับปานกลาง โดยผู้ใช้พอใจต่อตำแหน่งที่ตั้งมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.36) เนื่องจากอยู่ด้านหน้าโครงการ บริเวณทางเดินเป็นร้านกาแฟและบริเวณหน้าอาคารจอดรถเป็นร้านขายของชำและบริการซักรีด รองลงมาคือความหนาแน่นของการใช้งาน (ค่าเฉลี่ย 3.11) เนื่องจากร้านค้าเป็นร้านขนาดเล็ก แต่จัดวางสินค้าไว้หนาแน่นตามลำดับ ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจน้อยคือ การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร เนื่องจากด้านหน้าร้านค้ามีทางเท้า และมีที่นั่งด้านหน้าและด้านข้าง เข้าถึงได้โดยไม่มีการปิดกั้น และการดูแลรักษา เนื่องจากพื้นด้านหน้าปูด้วยแผ่นปูพื้น มีลักษณะหลุมคร่อน (ค่าเฉลี่ย 2.89 และ 2.89)

จากข้อมูลข้างต้นสามารถสรุปได้ว่า การออกแบบพื้นที่ส่วนร้านค้าให้มีอยู่ในโครงการเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย โดยสามารถแสวงหารายได้จากพื้นที่ดังกล่าว โดยการให้เช่าได้พื้นที่เพื่อการค้า ในการออกแบบจึงต้องคำนึงถึงการเข้าถึงต้องสะดวก โดยให้สามารถเข้าใช้ได้ทั้งคนภายในโครงการ และโครงจากภายนอกโครงการ จึงต้องวางตำแหน่งให้อยู่ด้านหน้าโครงการ โดยร้านค้าที่มีส่วนใหญ่มักจะประกอบด้วย ร้านค้าปลีก ร้านอาหารหรือเครื่องดื่ม และบริการอื่นๆเช่น ร้านบริการซักรีด เสริมสวย ทำเล็บ ร้านขายยา ซึ่งขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของพื้นที่ เพราะต้องคำนึงถึงจำนวนผู้ใช้งาน กำไร และขาดทุนร่วมด้วย

ตารางที่ 4.16 ความพึงพอใจส่วนสวน และที่นั่งพักผ่อนภายนอก

การประเมินระดับความพึงพอใจ			
โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน		โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์	
 <p>แนวต้นไม้ตามถนนข้างอาคาร</p> <p>ที่นั่งเล่นในสวนด้านหลังอาคาร</p>		 <p>ที่นั่งเล่นข้างอาคาร C</p> <p>แนวต้นไม้ข้างถนนในโครงการ</p>	
ตำแหน่งที่ตั้ง : สวนพักผ่อนอยู่รอบอาคารเป็นลักษณะตัว U เชื่อมกับทางรอบอาคาร จัดเป็นกลุ่มม้านั่งแบบคู่	ปานกลาง 3.02	ตำแหน่งที่ตั้ง : ที่นั่งอยู่ด้านข้างอาคาร C เป็นแท่นปูนอยู่เป็นจุดๆ สวนอยู่บริเวณข้างถนนหลักเป็นไม้พุ่มสลับกับไม้ยืนต้น	ปานกลาง 2.66
ขนาดพื้นที่ : ขนาด 3x3 ม.	ปานกลาง 2.99	ขนาดพื้นที่ : บริเวณที่นั่ง ขนาด 3x10 ม.	น้อย 2.36
ความสูง : อยู่ในพื้นที่เปิดโล่งได้ร่มไม้ใหญ่	ปานกลาง 3.01	ความสูง : อยู่ในพื้นที่เปิดโล่งได้ร่มไม้ใหญ่	ปานกลาง 2.74
เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : ลักษณะเป็นม้านั่งสั้นๆ 2 ชุด วางคู่กัน	ปานกลาง 2.91	เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : ที่นั่งลักษณะเป็นแท่นวางเรียงกัน ทางเดินตรงกลาง	ปานกลาง 2.73
วัสดุ, โทนสี : ม้านั่งเป็นคอนกรีตทาสี พื้นโรยกรวดใหญ่ ด้านค้ำเป็นไม้พุ่ม สลับกับต้นไม้ใหญ่	ปานกลาง 2.97	วัสดุ, โทนสี : พื้นและที่นั่งทำด้วยปูน โทนสีเทา	ปานกลาง 2.72
การดูแลรักษา : วัสดุที่ใช้ดูแลรักษาง่าย แต่บางบริเวณวางตรงพื้นดิน อาจมีใบไม้ร่วงมาก	ปานกลาง 2.78	การดูแลรักษา : วัสดุที่ใช้ดูแลรักษาง่าย แต่บางบริเวณวางตรงพื้นดิน อาจมีใบไม้ร่วงมาก	น้อย 2.41
ไฟฟ้าแสงสว่าง : คอนข้างมีดช่วงกลางคืน	ปานกลาง 2.68	ไฟฟ้าแสงสว่าง : คอนข้างมีดช่วงกลางคืน	ปานกลาง 2.66
ระบบรักษาความปลอดภัย : อาจมีอันตรายจากสัตว์มีพิษ	ปานกลาง 2.92	ระบบรักษาความปลอดภัย : อาจมีอันตรายจากสัตว์มีพิษ เนื่องจากสนามหญ้าสูงและมีวัชพืช	ปานกลาง 2.67
ความหนาแน่น : ไม้หนาแน่น	ปานกลาง 2.94	ความหนาแน่น : ไม่เพียงพอ	ปานกลาง 2.65

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ส่วนนี้ทั้ง 2 กรณีศึกษามีเหมือนกัน แต่มีข้อแตกต่างกันเล็กน้อยคือ โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน พื้นที่สวน และที่นั่งด้านนอกอาคาร จะวางขนานไปกับที่ตั้งโครงการ มีจุดที่นั่งอยู่ด้านหลังโครงการ โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ พื้นที่สวน และที่นั่งด้านนอกอาคาร จะวางไว้เฉพาะอาคาร C ส่วนอาคารอื่นไม่มี แต่สามารถเข้าไปใช้ร่วมกันได้

ผลจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ความพึงพอใจของผู้ใช้งานพบว่า กรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ มีความพึงพอใจส่วนสวน และที่นั่งพักผ่อนภายนอกในระดับปานกลางเหมือนกัน แต่หากพิจารณาถึงค่าเฉลี่ยจะพบว่า โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่สวน และที่นั่งด้านนอกอาคารในระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.20) ซึ่งมากกว่า โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่สวน และที่นั่งด้านนอกอาคารในระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 2.62) เช่นกัน โดยในโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ผู้ใช้พอใจต่อตำแหน่งที่ตั้งมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 3.02) เนื่องจากสวนพักผ่อนอยู่รอบอาคารเป็นลักษณะตัว U เชื่อมกับทางรอบอาคาร จัดเป็นกลุ่มม้านั่งแบบคู่ รองลงมาคือความสูงของต้นไม้เนื่องจากอยู่ในพื้นที่เปิดโล่งได้ร่มไม้ใหญ่ และ ขนาดพื้นที่เนื่องจากพื้นที่สวน มีถนนขนาด 3 เมตร สามารถใช้วิ่งออกกำลังกายได้ แนวต้นไม้ใหญ่ โดยรอบให้ร่ม และมีจุดนั่งพักเป็นลักษณะเป็นม้านั่งหินแทรกอยู่ตามแนวถนนด้วย (ค่าเฉลี่ย 3.01 และ 2.99) ตามลำดับ ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจน้อยคือ แสงสว่าง เนื่องจากค่อนข้างมืดช่วงกลางคืน และการดูแลรักษาเนื่องจากวัสดุที่ใช้ดูแลรักษาง่าย แต่บางบริเวณวางตรงพื้นดิน อาจมีใบไม้ร่วงมาก (ค่าเฉลี่ย 2.68 และ 2.78) ส่วนในโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ พบว่าผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่สวน และที่นั่งด้านนอกอาคารระดับปานกลางและระดับน้อย พอใจในระดับปานกลางเนื่องจากความสูงของต้นไม้มากที่สุดเนื่องจากอยู่ในพื้นที่เปิดโล่งได้ร่มไม้ใหญ่ (ค่าเฉลี่ย 2.74) รองลงมาคือการจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร เนื่องจากที่นั่งลักษณะเป็นแท่นวางเรียงกัน ทางเดินตรงกลาง (ค่าเฉลี่ย 2.73) ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจระดับน้อยคือ การดูแลรักษาเนื่องจากวัสดุที่ใช้ดูแลรักษาง่าย แต่บางบริเวณวางตรงพื้นดิน อาจมีใบไม้ร่วงมาก และขนาดพื้นที่เนื่องจากบริเวณที่นั่ง ขนาด 3x10 ม. (ค่าเฉลี่ย 2.41 และ 2.36)

จากข้อมูลข้างต้นสามารถสรุปได้ว่า การออกแบบพื้นที่สวนสวน และที่นั่งด้านนอกอาคาร ต้องคำนึงถึงขนาดพื้นที่ การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ทางสัญจร และแสงสว่าง เป็นอันดับแรก โดยต้องมีขนาดสัมพันธ์กับการใช้งาน มีจุดที่นั่งหลายจุด ส่วนด้านการดูแลรักษา ต้องให้คงอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา ไม่รกทึบอันจะเป็นจุดที่อาจก่อให้เกิดอันตรายจากสัตว์เลื้อยคลาน การเลือกใช้ต้นไม้ และการเลือกใช้วัสดุที่ทำเป็นทางเดิน หรือม้านั่ง ต้องคำนึงถึงการใช้งานในระยะยาว และการดูแลรักษา เพื่อไม่ให้เกิดค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงในระยะยาว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.17 ความพึงพอใจส่วนพักขยะควแยกแต่ละอาคาร

การประเมินระดับความพึงพอใจ	
โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน	โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์
	
ตำแหน่งที่ตั้ง : อยู่ด้านหน้าอาคาร ข้างอาคารจอดรถ	ตำแหน่งที่ตั้ง : จุดพักขยะจะอยู่ข้างอาคารด้านใน บริเวณที่เชื่อมกับอาคาร B ติดกับที่จอดรถอาคาร B
ขนาดพื้นที่ : พื้นที่ 4 x4 เมตร	ขนาดพื้นที่ : ขนาด 2x3 ม. พื้นที่ 6 ตร.ม.
ความสูง : เปิดโล่งไม่มีหลังคาคลุม	ความสูง : อาคารสูง 3 เมตร
เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : การเข้าเก็บขยะเข้าจากถนนด้านหน้า หรือถนนขอยจากประตูหลัก	เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : เป็นห้องปิดทึบ ยกพื้นสูงอยู่ด้านข้างอาคาร เข้าถึงได้จากอาคาร B
วัสดุ, โทนสี : พื้นไม่ได้ปูด้วยซีเมนต์ บางส่วนเป็นแค่แผ่นปูพื้น	วัสดุ, โทนสี : จุดพักขยะ อาคารปูนทาสีเทา มีระแนงพรางตาสีน้ำตาลแดง
การดูแลรักษา : ช่วงหน้าฝนอาจทำให้แฉะ และส่งกลิ่นเหม็น เพราะไม่ได้มีการปิดกัน	การดูแลรักษา : มีการวางถังขยะหรือถุงขยะอยู่บริเวณด้านหน้าห้องไม่เรียบร้อย
ไฟฟ้าแสงสว่าง : มีดช่วงกลางคืน	ไฟฟ้าแสงสว่าง : ด้านหน้าช่วงกลางคืนมีไฟส่องสว่าง
ระบบรักษาความปลอดภัย : เป็นมุมอับ แต่ทางประตูมีการปิดหนาแน่น	ระบบรักษาความปลอดภัย : มีการปิดกันพื้นที่ และภายในห้องมีการปิดประตูตลอด
ความหนาแน่น : เพียงพอต่อการใช้งาน	ความหนาแน่น : ห้องเล็ก ไม่เพียงพอต่อการเก็บขยะ ทำให้ต้องเอามากองไว้ด้านหน้า

จากผลข้างต้น สามารถสรุปได้ว่า เชื่อมกับวิถีชีวิตของ จุดพักเป็นห้อง ติดกับที่จอดรถเพื่อสะดวกต่อการลำเลียง จุดพักขยะให้อยู่ในตำแหน่งติดกับถนนหรือที่จอดรถที่สะดวกต่อการขนถ่ายขยะสู่รถเก็บขยะ แต่ 1 โครงการรวมไว้จุดเดียวทั้งโครงการ และ 1 โครงการแต่ละอาคารแยกสัดส่วนออกจากกัน ซึ่งเมื่อพิจารณาความเหมาะสมแล้วจะพบว่าหากจัดจุดพักขยะจัดเป็น 1 จุดหรือแยกสัดส่วนแต่ละอาคาร แต่ต้องเป็นลักษณะห้องปิด กันกลิ่นออกสู่ภายนอก และอยู่ติดกับที่จอดรถเพื่อให้สะดวกต่อการขนถ่ายขยะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมื่อวิเคราะห์ลักษณะการวางผังโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low rise สิ่งที่จะต้องพิจารณาคือลำดับแรกคือรูปร่างของที่ดิน จะต้องมีการวางแผนโครงการให้เกิดความคุ้มค่าสูงสุดภายใต้แนวความคิดของโครงการ ส่วนการจัดวางพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการเบื้องต้นจะกำหนดขึ้นจากการตลาด โดยการสำรวจความต้องการของผู้ใช้ คู่แข่งในพื้นที่ใกล้เคียงกัน หรือระดับราคาที่จะเปิดขาย เมื่อเริ่มต้นวางผังโครงการ จะมีการกำหนดทางเข้า-ออก และทางสัญจรหลักภายในโครงการและคอยจัดวางสิ่งอำนวยความสะดวกเชื่อมกับแนวแกนหลักนั้น โดยคำนึงถึงความสะดวกในการใช้งาน ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อจำกัดของพื้นที่โดยพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low rise สามารถสรุปรายละเอียดของแต่ละพื้นที่อันเกี่ยวข้องสัมพันธ์กับส่วนอื่นได้ดังนี้

ตารางที่ 4.18 ความสัมพันธ์ของพื้นที่ส่วนกลางแต่ละส่วน

รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง	ความสัมพันธ์
<p>- ทางเข้า และถนนภายในโครงการ</p> <p>ตำแหน่งทางเข้ามักวางอยู่ตำแหน่งกึ่งกลางโครงการ เชื่อมด้วยถนนภายในโครงการเป็นหลัก เพื่อเชื่อมกับที่จอดรถ ส่วนพักคอย และโถงต้อนรับโดยผู้ใช้งานหลักคือผู้อยู่อาศัย และผู้มาติดต่อบ้างบางครั้ง</p>	<p>Diagram illustrating the relationship between the entrance (ทางเข้า) and internal roads (ถนนภายในโครงการ). The entrance leads to the internal roads, which then connect to the parking area (ที่จอดรถ) and the reception area (ส่วนพักคอยและโถงต้อนรับ). The parking area is noted as being for residents and visitors (*ที่จอดรถผู้อยู่อาศัย และที่จอดรถผู้มาติดต่อ).</p>
<p>- ป้อม รปภ.</p> <p>อยู่ติดกับถนนภายในโครงการ ติดกับถนนหน้าโครงการหรือมองเห็นการเข้าออกได้ชัดเจน และเชื่อมต่อกับสำนักงานนิติบุคคลได้อย่างสะดวก</p>	<p>Diagram illustrating the relationship between the entrance (ทางเข้า) and internal roads (ถนนภายในโครงการ). The entrance leads to the internal roads, which then connect to the security post (ป้อม รปภ.) and the reception area (ส่วนพักคอยและโถงต้อนรับ). The security post is noted as being for residents and visitors (*ที่จอดรถผู้อยู่อาศัย และที่จอดรถผู้มาติดต่อ).</p>
<p>- ที่จอดรถ จัดได้ 2 รูปแบบ คือ</p> <p>1.) แบบลานจอดรถ บริเวณชั้น 1 ทั้งแบบลานกว้าง และใต้อาคาร การเข้าออกแบบ 2 ทาง สวนเข้า-ออก ใช้ระบบแคตตี้การ์ด และอีซีพาส</p> <p>2.) แบบอาคารจอดรถ การเข้าออกแบบทางเดียว ใช้ระบบแคตตี้การ์ด และอีซีพาส</p>	<p>Diagram illustrating the relationship between the parking area (ที่จอดรถผู้อยู่อาศัย) and the entrance (ผู้มาติดต่อที่จอดรถ). The parking area and entrance are connected to the reception area (โถงต้อนรับ หรือห้องรับรอง) and the parking area (ส่วนพักคอย หรือโถงต้อนรับ). The parking area is noted as being for residents and visitors (*ที่จอดรถผู้อยู่อาศัย และที่จอดรถผู้มาติดต่อ).</p>

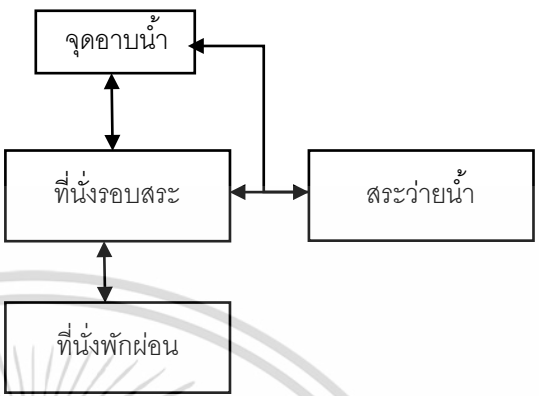
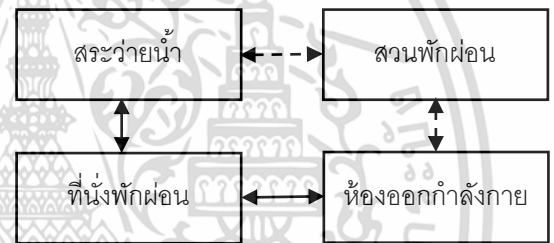
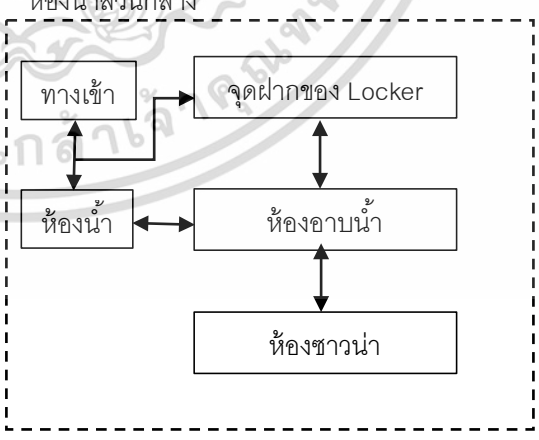
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.18 (ต่อ)

รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง	ความสัมพันธ์
<p>- พักคอย โถงต้อนรับ ห้องรับรอง</p> <p>ส่วนพักคอยเชื่อมต่อกับถนนภายในโครงการ จุดพักรถรับส่ง และที่จอดรถผู้มาติดต่อ ใช้สำหรับผู้อยู่อาศัย หรือผู้มาติดต่อพักคอยเป็นหลัก อยู่ภายในอาคาร หรือแค่หลังคาคลุม</p> <p>โถงต้อนรับเชื่อมต่อกับส่วนพักคอย มักออกแบบสวยงามโอโถง ต้องมี Counter ต้อนรับอยู่ประจำเพื่อดูการผ่านเข้า-ออก</p> <p>ห้องรับรองเชื่อมต่อกับโถงต้อนรับ จัดให้เป็นที่นั่งพักที่สบายมากขึ้น ใช้รับรองแขกได้ อาจอยู่ในบริเวณเดียวกัน หรือแยกต่างหากได้</p>	
<p>- ทางเข้าส่วนพักอาศัย โถงลิฟต์ และตู้จดหมาย</p> <p>ทางเข้าส่วนพักอาศัยเชื่อมต่อกับที่จอดรถเป็นทางหลัก และเชื่อมต่อกับทางเดินเข้าอาคารเป็นทางรอง เพื่อเชื่อมไปยังตู้จดหมาย และโถงลิฟต์หรือบันไดหลัก (ทางสัญจรแนวตั้ง) เพื่อเข้าสู่ส่วนพักอาศัย</p>	
<p>- ห้องพักผ่อน</p> <p>กรณีที่ 1 เชื่อมต่อกับทางเข้าส่วนพักอาศัย เป็นพื้นที่เฉพาะของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก อาจเป็นพื้นที่เดียวกับกับห้องรับรองได้ อาจใช้เป็นห้องพักผ่อน หรือนั่งทำงานเหมือนร้านกาแฟได้ แต่ลักษณะที่นั่งต้องสบายเพื่อการพักผ่อนที่ชัดเจน</p> <p>กรณีที่ 2 เชื่อมต่อกับส่วนสระว่ายน้ำ หรือห้องออกกำลังกาย ใช้เป็นพื้นที่นั่งรอหากมีการใช้งานที่หนาแน่น หรือการพักผ่อน ซึ่งวัสดุที่ใช้ต้องกันเปียกชื้นด้วย</p>	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.18 (ต่อ)

รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง	ความสัมพันธ์
<p>- สระว่ายน้ำ ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระห้องน้ำ</p> <p>เป็นโซนเฉพาะผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก สามารถเชื่อมต่อกับจากส่วนพักผ่อนก็ได้ การใช้งานพื้นที่ส่วนนี้คือ เชื่อมกับที่นั่งพักผ่อนรอบสระ จุดอาบน้ำ และคอยลงสระว่ายน้ำ โดยการออกแบบสามารถแยกไว้เฉพาะได้ หรือรวมไว้ร่วมกันในอาคารสโมสร แต่ต้องใช้ส่วนพักผ่อนในการเชื่อมกับพื้นที่ส่วนอื่น</p>	 <pre> graph TD A[จุดอาบน้ำ] <--> B[ที่นั่งรอบสระ] B <--> C[ที่นั่งพักผ่อน] B <--> D[สระว่ายน้ำ] </pre>
<p>- ห้องออกกำลังกายและที่นั่งพักผ่อน</p> <p>เป็นโซนเฉพาะผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก สามารถเชื่อมต่อกับจากส่วนพักผ่อนก็ได้ การใช้งานพื้นที่ส่วนนี้คือ เชื่อมกับที่นั่งพักผ่อน โดยการออกแบบสามารถแยกไว้เฉพาะได้ หรือรวมไว้ร่วมกันในอาคารสโมสร แต่การวางเครื่องออกกำลังกาย ต้องดูความต่อเนื่องของการใช้งาน</p>	 <pre> graph TD A[สระว่ายน้ำ] <--> B[ที่นั่งพักผ่อน] C[สวนพักผ่อน] <--> B D[ห้องออกกำลังกาย] <--> B E[สระว่ายน้ำ] -.-> C </pre>
<p>- ห้องชาน้ำ ห้องอาบน้ำ</p> <p>เป็นโซนเฉพาะผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก สามารถเชื่อมต่อกับจาก 3 ส่วนที่สำคัญคือ ส่วนพักผ่อน สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย การใช้งานพื้นที่ส่วนนี้คือ เชื่อมกับจุดฝากของหรือ Locker ห้องอาบน้ำและเข้าห้องชาน้ำ การใช้งานต้องใช้เวลาพักเป็นรอบๆ หลังการใช้งาน ตั้งแต่ 15-30 นาที อาจต้องอาบน้ำสลับกันไป อาจจัดให้มีที่นั่งพักได้ ให้มีการถ่ายเทอากาศดีไม่อับชื้น</p>	 <p>ห้องน้ำส่วนกลาง</p> <pre> graph TD subgraph "ห้องน้ำส่วนกลาง" A[ทางเข้า] <--> B[จุดฝากของ Locker] A <--> C[ห้องน้ำ] B <--> D[ห้องอาบน้ำ] C <--> D D <--> E[ห้องชาน้ำ] end </pre>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.18 (ต่อ)

รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง	ความสัมพันธ์
<p>- สวน และที่นั่งพักผ่อนภายนอก</p> <p>เป็นพื้นที่ภูมิทัศน์รอบอาคาร ทั้งไม้ยืนต้น และไม้พุ่ม โดยที่นั่งพักผ่อนสามารถออกแบบให้แทรกไว้ในสวนได้ โดยส่วนมากมักเป็นส่วนที่เชื่อมระหว่างส่วนจอดรถ หรือระหว่างอาคาร ตามความเหมาะสมของพื้นที่สามารถจัดเป็นพื้นที่นั่งพักเป็นจุดๆ หรือกลุ่มที่นั่ง สำหรับใช้งานนั่งเล่น หรือบาร์บีคิวด้วยก็ได้</p>	
<p>- จุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า</p> <p>เป็นการอำนวยความสะดวกสามารถแสวงหารายได้ในกรณีให้เข้าได้ การเข้าถึงต้องสะดวก พื้นที่ยกสูงจากพื้น สิ่งที่ต้องมีคือ เครื่องซักผ้าขนาด 6-8 Kg. เครื่องอบผ้า และตู้กดน้ำดื่ม สามารถมีก๊อกน้ำซักล้างได้ โดยในการการระบายน้ำเสียต้องเชื่อมต่อบบบบำบัดอยู่ในพื้นที่ที่มีหลังคาคลุม และระบายอากาศได้ดี</p>	
<p>- ร้านค้า</p> <p>เป็นการอำนวยความสะดวกสามารถแสวงหารายได้ในกรณีให้เข้าได้ การเข้าถึงต้องสะดวก จากด้านหน้าโครงการ โดยร้านค้าที่มีส่วนใหญ่มักจะประกอบด้วย ร้านค้าปลีก ร้านอาหาร หรือเครื่องดื่ม และบริการอื่นๆ เช่น ร้านบริการซักรีด เสริมสวย ทำเล็บ ร้านขายยา ซึ่งขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของพื้นที่</p>	
<p>- จุดพักขยะแต่ละอาคาร</p> <p>เชื่อมกับลิฟต์ขนของ จุดพักเป็นห้อง ติดกับที่จอดรถเพื่อสะดวกต่อการลำเลียง</p>	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.18 (ต่อ)

รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง	ความสัมพันธ์
<p>- สำนักงานนิติบุคคลและสำนักงานช่าง</p> <p>เป็นห้องปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ ลักษณะเป็นสำนักงานที่รองรับเจ้าหน้าที่ 5 คนขึ้นไป ภายในห้องลักษณะเหมือนสำนักงานขนาดย่อม แต่ต้องมีจุดในการติดต่อระหว่างผู้อยู่อาศัยกับเจ้าหน้าที่ ส่วนใหญ่จะเป็นบานเลื่อนกระจก และมีชั้นไม้ยื่นสำหรับเขียน หรือวางเอกสารได้</p>	

นอกจากนี้ผู้วิจัยยังได้สำรวจความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ โครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low rise ในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร พบว่าโครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการพื้นที่ออกกำลังกายไม่เพียงพอมากที่สุด (ความถี่ 5) รองลงมาคือต้องการที่นั่งพักผ่อนนอกรอาคาร และ ต้องการพื้นที่จอดรถยนต์เพิ่ม (ความถี่ 3) ผลดังกล่าวแสดงว่าห้องออกกำลังกาย ที่นั่งพักผ่อนนอกรอาคาร และที่จอดรถ มีความต้องการเพิ่มขึ้น หรือไม่เพียงพอ เหมือนในโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ที่มีความต้องการที่จอดรถ (ความถี่ 2)

ตารางที่ 4.19 ปัญหาที่เกิดจากการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง

ปัญหาพื้นที่ส่วนกลาง	โครงการ A	โครงการ B
	พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน	พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์
พื้นที่ใช้งานไม่เพียงพอ/ขยายไม่เหมาะสม/ความต้องการเพิ่ม		
ต้องการที่นั่งพักผ่อนนอกรอาคารเพิ่ม		●●●
พื้นที่ออกกำลังกายไม่เพียงพอ	●	●●●●●
ต้องการพื้นที่จอดรถยนต์เพิ่ม	●●	●●●
ต้องการพื้นที่จอดรถมอเตอร์ไซค์เพิ่ม		●
สระว่ายน้ำขนาดเล็ก/ไม่เพียงพอต่อการใช้		●
พื้นที่ด้านนอกรอาคารแสงสว่างไม่เพียงพอ	●	
ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร/ทางเข้า	●	
ต้องการหลังคาคลุม		
ต้องการทางลาดสำหรับรถเข็น	●	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นอกจากนี้ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการยังสะท้อนถึงปัญหาอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากความไม่สะดวก และความต้องการใช้งาน คือ จอดมอเตอร์ไซค์ ต้องจัดให้มีรองรับโดยไม่รวมอยู่ในสัดส่วนที่จอดรถยนต์ และที่จอดรถมอเตอร์ไซค์ต้องอยู่ภายใต้หลังคาคลุม ต้องการสรวายน้ำขนาดที่มีขนาดใหญ่ขึ้น โดยคำนึงถึงระยะในแนวยาวเป็นสำคัญ เพื่อให้เพียงพอต่อการใช้งาน พื้นที่สวนที่อยู่ด้านนอกอาคารควรมีแสงสว่างเพียงพอ โดยเฉพาะในเวลาากลางคืน ถนนและทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร ตำแหน่งทางเข้า-ออก ต้องจัดให้มีหลังคาคลุมเพื่อกันแดดและฝน ทางเดินต้องมีลักษณะเป็นทางลาดสำหรับรถเข็น หรือกระเปาะเดินทางเพื่อการใช้งานที่สะดวกขึ้น (ตารางที่ 4.19)

ตารางที่ 4.20 ปัญหาที่เกิดจากการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางด้านการดูแลรักษา

ปัญหาพื้นที่ส่วนกลาง	โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน	โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์
การดูแลรักษา		
ความสะอาด	●	●
พื้นที่ชำรุด ไม่ได้รับการแก้ไขหรือไม่พร้อมใช้งาน	●●●●●●●●	●●
อุปกรณ์ชำรุด ไม่พร้อมใช้งาน	●●	●●
หลังคาน้ำรั่ว		●
เครื่องปรับอากาศเสีย/มีกลิ่นอับ		●●

นอกจากนี้ผู้วิจัยยังได้สำรวจปัญหาที่เกิดจากการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางจากความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ โครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low rise ในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร พบว่าโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ผู้อยู่อาศัยประสบกับปัญหาที่เกิดจากการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง ที่ไม่ได้ถูกดูแลรักษาที่ดี คือพื้นที่ชำรุด ไม่ได้รับการแก้ไขหรือไม่พร้อมใช้งาน (ความถี่ 8) ซึ่งถือเป็นความคิดเห็นสูงสุด นอกจากนี้ยังปัญหาที่ผู้ใช้ได้รับผลกระทบจากการดูแลรักษา จากกรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ ได้แก่ อุปกรณ์ชำรุด ไม่พร้อมใช้งาน เครื่องปรับอากาศเสียหรือมีกลิ่นอับ หลังคาน้ำรั่ว และความสะอาดของพื้นที่ ซึ่งปัญหาเหล่านี้ เป็นความรับผิดชอบของผู้ดูแลโครงการที่ต้องเร่งดำเนินการให้พื้นที่ส่วนกลางทุกส่วนอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน (ตารางที่ 4.20)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.21 ปัญหาด้าน มลภาวะภายในพื้นที่ส่วนกลาง

ปัญหาพื้นที่ส่วนกลาง	โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน	โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์
มลภาวะความร้อน/เสียง/กลิ่น/ฝุ่น และอื่นๆ		
เสียงรบกวนจากสระว่ายน้ำ	●	
พื้นที่นั่งภายในอาคารร้อน	●	
กลิ่นบูหรือภายในส่วนทางเดิน	●●	
เกิดอุบัติเหตุขณะออกกำลังกาย/เครื่อง ออกกำลังกายไฟฟ้าดูด		●●
การวางอาหารให้สัตว์จรจัด	●	

นอกจากนี้ผู้วิจัยยังได้สำรวจปัญหาที่เกิดจากการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางจากความคิดเห็นของผู้
อยู่อาศัยภายในโครงการ โครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low rise ในเขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร พบว่าโครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ส่วน ผู้อยู่อาศัยประสบกับปัญหา
ที่เกิดจากการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางด้านมลภาวะภายในพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ กลิ่นบูหรือภายในส่วน
ทางเดินมากที่สุด (ความถี่ 2) เสียงรบกวนจากสระว่ายน้ำ พื้นที่นั่งภายในอาคารร้อน และการวาง
อาหารให้สัตว์จรจัด ทำให้พื้นที่ไม่สะอาด รongลงมา (ความถี่ 1) ส่วนโครงการ B พื้นที่ส่วนกลาง
แบบรวมศูนย์ พบว่ามีการเกิดอุบัติเหตุขณะออกกำลังกาย/เครื่องออกกำลังกายไฟฟ้าดูดมากที่สุด
(ความถี่ 2) ซึ่งจากปัญหาที่เกิดขึ้นจากทั้งสองโครงการจะพบว่า ปัญหาส่วนใหญ่เกิดการการดูแล
รักษาพื้นที่เป็นหลัก (ตารางที่ 4.21)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อภิปรายผลการวิจัย

5.1 สรุปผลการวิจัย

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์คือ 1) เพื่อศึกษาความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise 2) เพื่อศึกษากิจกรรมและพฤติกรรมของผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise และ 3) เพื่อเสนอแนะแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ที่สอดคล้องกับความต้องการและพฤติกรรมของผู้ใช้ งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงปริมาณโดยการประเมินสภาพแวดล้อมภายหลังการเข้าใช้งาน Post Occupancy Evaluation (POE) ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการสำรวจความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ ร่วมกับการสำรวจสภาพแวดล้อมภายในพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise โดยมีการเลือกกรณีศึกษาแบบเจาะจงโครงการที่ตอบรับให้ทำการศึกษาได้ โดยมีกรณีศึกษา 2 โครงการ ดังนี้ โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน และ โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise สูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีระดับราคาปานกลาง ระดับราคาเหมาะกับผู้มีรายได้ปานกลาง กลุ่มวัยทำงาน

งานวิจัยนี้มีกรอบแนวคิดในการวิจัยจากคำถามในงานวิจัย คือ การออกแบบภายในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ที่ตอบสนองความต้องการของผู้ใช้ควรมีพื้นที่ใดบ้าง และมีลักษณะเช่นใด โดยมีกรอบแนวความคิดจากการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง ไกล่รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน กรณีศึกษา : ย่านลาดพร้าว-รัชดาภิเษก ของสุรพิชญ์ ศรีนนท์ (2553) ซึ่งมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลางอยู่ 4 ปัจจัยคือ (1) คุณภาพอาคารชุดจากรูปแบบสถาปัตยกรรม การตกแต่งภายใน ระบบรักษาความปลอดภัย และสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง (2) สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการแต่ละส่วน เช่น สระว่ายน้ำ ส่วนออกกำลังกาย สวนพักผ่อน และที่จอดรถ (3) สภาพแวดล้อมจากทำเลที่ตั้ง และทัศนียภาพ (4) การดูแลรักษาและการบริหารจัดการจากการดูแลสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริหารจัดการ ผู้วิจัยจึงได้กำหนดตัวแปรในการวัดผล 9 ตัวแปรดังนี้ (1) ตำแหน่งที่ตั้ง ความเหมาะสมในการเข้า-ออก ความสามารถในการเข้าถึง (2) ขนาดพื้นที่ กว้าง x ยาว รูปร่าง (3) ความสูงและความลึก ขนาดในแนวตั้ง (4) การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และการสัญจร รูปแบบและการจัดกลุ่มเฟอร์นิเจอร์ และทางสัญจร (5) วัสดุและโทนสี พิจารณาถึงวัสดุที่ใช้ บรรยากาศ และความงามที่

ส่งผลต่อการรับรู้ (6) การดูแลรักษา การบริหารจัดการ (7) ไฟฟ้าแสงสว่าง แสงสีที่ใช้ และแสง

ธรรมชาติด้วย (8) ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการควบคุมการเข้า-ออก ความปลอดภัยในการใช้งาน และ (9) ความหนาแน่น สัดส่วนของผู้ใช้ต่อพื้นที่ใช้งาน ผู้วิจัยได้นำแนวคิดดังกล่าวมาเป็นกรอบในการศึกษาและออกแบบเครื่องมือวิจัย โดยเครื่องมือวิจัยได้แก่แบบสอบถามความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลาง แบบสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในพื้นที่ส่วนกลาง

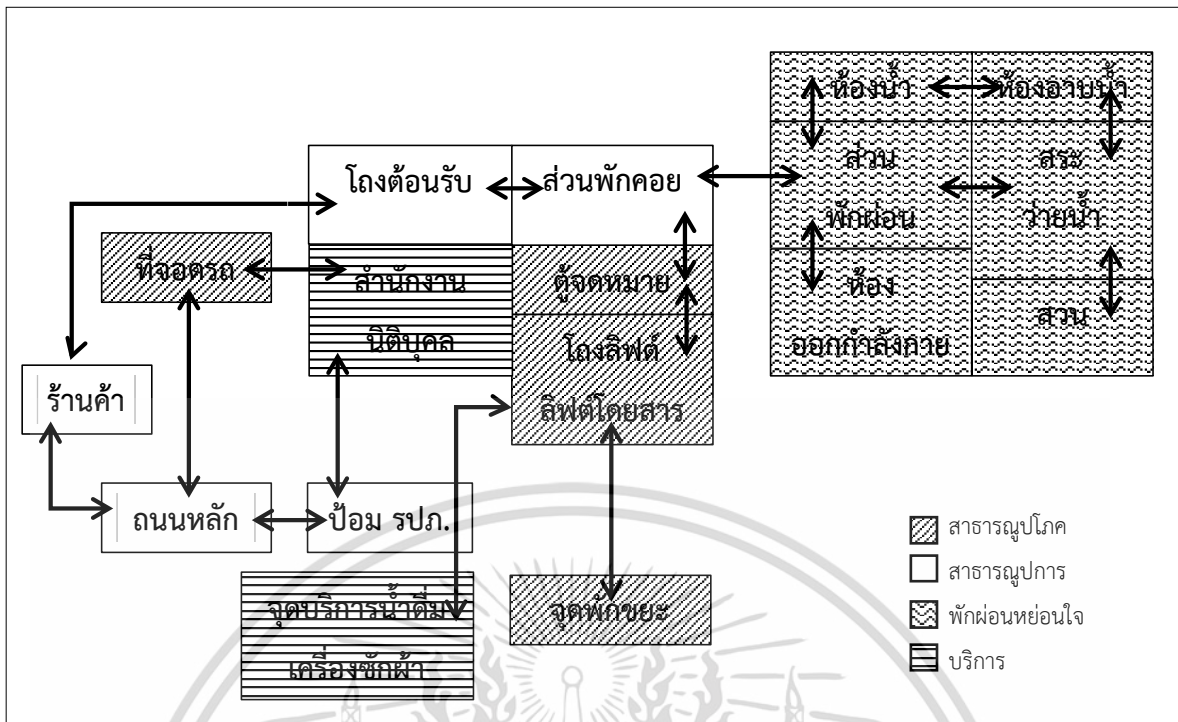
ผู้วิจัยนำข้อมูลที่เก็บรวบรวมมาวิเคราะห์ข้อมูล โดยผลการศึกษาที่ได้จากแบบสอบถามที่มีโครงสร้างอยู่ 3 ส่วนคือ (1) ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย (2) ความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลาง และ (3) ข้อมูลส่วนบุคคล นำผลดังกล่าวมาวิเคราะห์เชิงสถิติด้วยค่าร้อยละ และค่าเฉลี่ย และผลที่ได้จากแบบสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพมาวิเคราะห์กิจกรรมและพฤติกรรมด้วย และนำผลจาก 2 ส่วน มาวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบกัน โดยสรุปผลออกมาเป็น 4 ประเด็นดังนี้ (1) รูปแบบการวางผังพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise (2) สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise (3) ความต้องการของผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลางในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise และ (4) ปัญหาหรืออุปสรรคที่เกิดขึ้นภายหลังการเข้าใช้พื้นที่ภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise โดยในแต่ละประเด็นมีรายละเอียดดังนี้

5.1.1 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise

ผู้วิจัยได้ลงพื้นที่สำรวจ และถ่ายภาพสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในกรณีศึกษา 2 โครงการ โดยมีรายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ทั้ง 2 โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการแบ่งเป็น 4 ประเภท คือ (1) สาธารณูปโภค (Public Utilities) ได้แก่ ที่จอดรถ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และตู้จดหมาย และจุดพักขยะ (2) สาธารณูปการ (Public Facilities) ได้แก่ ทางเข้า ถนนหลัก ป้อม รปภ. โถงต้อนรับ ส่วนพักคอย และร้านค้า (3) พักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ ห้องออกกำลังกาย ที่นั่งพักผ่อน ห้องชานา สวน และที่นั่งพักผ่อนภายนอกอาคาร (4) บริการ ได้แก่ สำนักงานนิติบุคคล สำนักงานช่าง และจุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า (รูปที่ 5.1 และรูปที่ 5.2)

จากความสัมพันธ์ของพื้นที่ส่วนกลางพื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วนสามารถสรุปได้ว่า ผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน เนื่องจากการเข้าถึงแต่ละส่วนไม่ได้ซับซ้อน เข้าใจง่าย และเพียงพอต่อความต้องการใช้งาน โดยพื้นที่ส่วนกลางที่สำคัญที่สุดคือ ส่วนพักผ่อนหย่อนใจ ที่การออกแบบต้องให้ความสำคัญ และให้มีปริมาณที่มากกว่าส่วนอื่นๆ รองลงมาคือส่วนเอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 5.2 ประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์

นอกจากนี้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในพื้นที่ส่วนกลางในโครงการอาคารชุดพักอาศัย สามารถจัดกลุ่มพื้นที่ใช้งานตามลักษณะของกิจกรรม (Activity Grouping) ที่เกิดขึ้นตามการใช้งาน และผู้ใช้งาน โดยกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยนั้น จะเกี่ยวข้องและมีความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ใช้งานอยู่ 3 กลุ่มใหญ่คือ (1) กลุ่มผู้ใช้งานหลัก คือผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ ทั้งเจ้าของห้องชุด ผู้อาศัย หรือผู้เช่า (2) กลุ่มผู้ทำงานภายในโครงการ คือส่วนบริหาร และจัดการ อันได้แก่ เจ้าหน้าที่นิติบุคคล เจ้าหน้าที่ รปภ. ช่างประจำภายในโครงการ ผู้เช่าส่วนร้านค้า และแม่บ้าน และ (3) ผู้มาติดต่อ คือผู้ที่ไม่ใช่บุคคลที่กล่าวมาแล้วใน 2 กลุ่ม เข้ามาเป็นการชั่วคราว ติดต่อและกลับออกไป หรือมาซื้อสินค้า หรือคนส่งเอกสาร ส่งของ โดยกลุ่มพื้นที่ใช้งานตามลักษณะของกิจกรรม สามารถแบ่งได้ 4 กลุ่ม ดังนี้

1. ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางส่วนสาธารณะ (Public Zone) หมายถึง พื้นที่ส่วนกลางที่เป็นส่วนที่ผู้ใช้ทุกกลุ่ม ซึ่งหมายถึง กลุ่มผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ กลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้ทำงานภายในโครงการ และผู้มาติดต่อ สามารถเข้าใช้พื้นที่ดังกล่าวได้โดยไม่มีการปิดกั้น ได้แก่ ส่วนร้านค้า ที่จอดรถผู้มาติดต่อ โถงต้อนรับ และพักคอยส่วนด้านหน้า

2. ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางส่วนกึ่งสาธารณะ (Semi Public Zone) หมายถึง พื้นที่ส่วนกลางที่ส่วนที่บางส่วนอาจมีความเป็นส่วนตัว หรือการเข้าไปใช้กิจกรรมภายในพื้นที่อาจจะต้องมีการติดต่อ หรือขออนุญาตจากกลุ่มผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ หรือกลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้ทำงานภายในโครงการ จึงจะเข้าไปใช้งานได้ โดยการเข้าถึงจะมีระบบควบคุมที่ชัดเจน หรือเป็นส่วนด้านในที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ต้องการความเป็นส่วนตัวมากๆ ได้แก่ ส่วนทางเดิน หรือโถงลิฟต์ สำนักงานนิติบุคคล ห้องน้ำ พื้นที่พักผ่อนด้านใน หรือสวน

3. ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางส่วนเฉพาะ (Private Zone) หมายถึง พื้นที่ส่วนกลางที่เป็นส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกหลักของโครงการ สามารถใช้ได้เฉพาะผู้กลุ่มผู้อยู่อาศัยภายในโครงการเท่านั้น มีการควบคุมการเข้าใช้ด้วยระบบคีย์การ์ด ระบบแสกนนิ้ว หรืออื่นๆ จึงจะสามารถเข้าไปใช้งานในพื้นที่นั้นๆได้ ได้แก่ ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ และห้องอาบน้ำ

สำหรับการออกแบบวางผังโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low rise สิ่งที่น่าสนใจพิจารณาร่วมด้วยเป็นลำดับแรกคือรูปร่างของที่ดิน จะต้องมีการวางแผนโครงการให้เกิดความคุ้มค่าสูงสุดภายใต้แนวความคิดของโครงการ ส่วนการจัดวางพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการเบื้องต้นจะกำหนดขึ้นจากการตลาด โดยการสำรวจความต้องการของผู้ใช้คู่แข่งในพื้นที่ใกล้เคียงกัน หรือระดับราคาที่จะเปิดขาย เมื่อเริ่มต้นวางผังโครงการ จะมีการกำหนดทางเข้า-ออกและทางสัญจรหลักภายในโครงการและคอยจัดวางสิ่งอำนวยความสะดวกเชื่อมกับแนวแกนหลักนั้น โดยคำนึงถึงความสะดวกในการใช้งาน ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และข้อจำกัดของพื้นที่โดยพื้นที่อันเกี่ยวข้องสัมพันธ์กับส่วนอื่นได้ดังนี้

จากข้อสรุปนี้ เป็นการบอกว่าสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้พัฒนาโครงการได้กำหนด และวางผังไว้ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low rise แล้วนั้น เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกนี้มีอยู่ และได้ใช้งาน แต่โดยลักษณะเฉพาะต่างๆ ที่จะพูดถึงในหัวข้อต่อไป จะต้องมีการพิจารณาร่วมกับ การวัดผล โดยจะพิจารณาในเรื่อง ขนาด (กว้างxยาวxสูง) สัดส่วนความหนาแน่นของการใช้งานพื้นที่ การตกแต่งภายในดูในเรื่องของ แนวคิด รูปแบบเฟอร์นิเจอร์ การจัดวาง และการสัญจร วัสดุที่ใช้ และโทนสี ไฟฟ้าแสงสว่าง และระบบปรับอากาศ ระบบรักษาความปลอดภัย และการควบคุมการเข้าออก เพื่อสรุปรายละเอียดอันเกี่ยวข้องสัมพันธ์กับส่วนอื่น

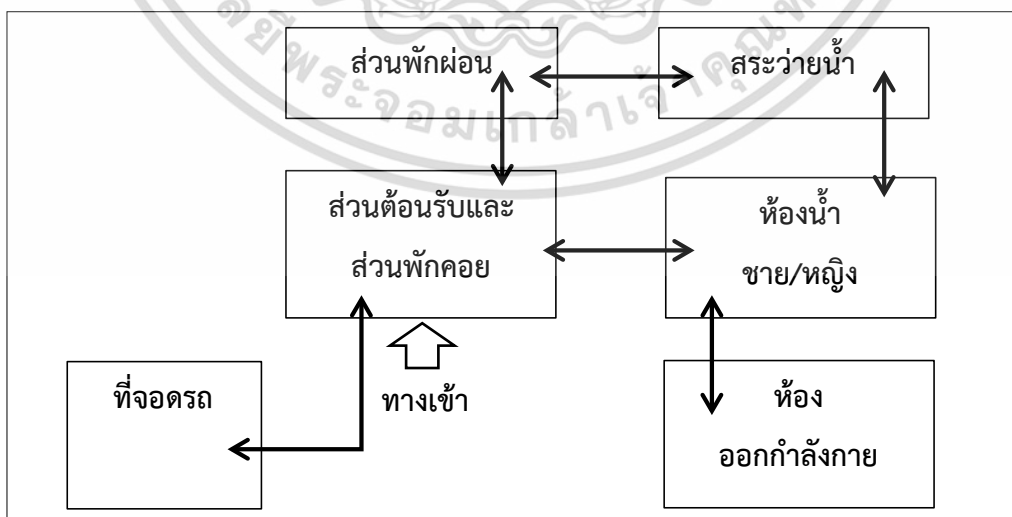
5.1.2 รูปแบบการวางผังพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise

พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise สามารถสรุปผลจากการสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโครงการกรณีศึกษา 2 โครงการ สามารถสรุปผลรูปแบบการวางผังพื้นที่ส่วนกลางจากการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางกายภาพ โดยมีข้อสรุปคือ โครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีรูปแบบการวางผังพื้นที่ส่วนกลาง 2 ลักษณะที่แตกต่างกัน ดังนี้

1. วางผังพื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจภายในโครงการ ถูกจัดวางอยู่อย่างกระจัดกระจาย ซึ่งการวางผังโครงการลักษณะนี้สามารถ

ทำในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 20,000 ตารางเมตร เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

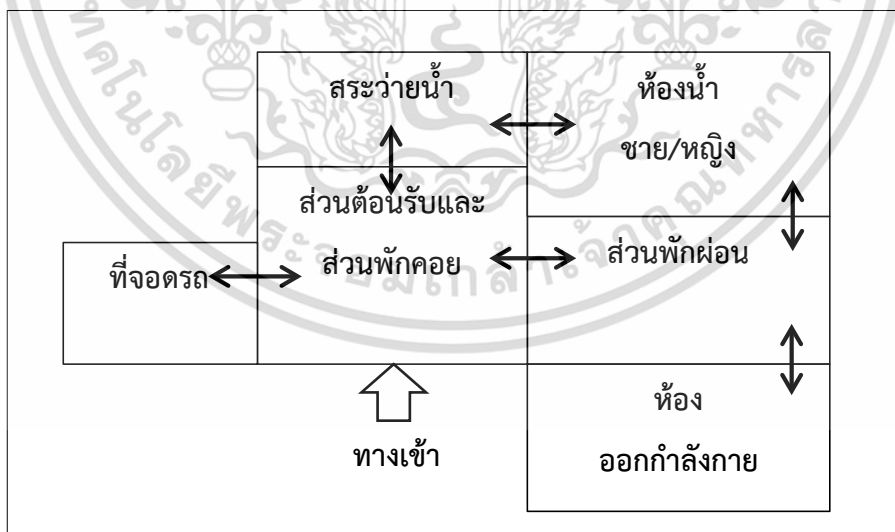
ขึ้นไป ขนาดพื้นที่ส่วนกลางรวมทั้งโครงการประมาณ 5,000 ตารางเมตร ขึ้นไป จัดกลุ่มอาคารชุดพักอาศัยได้ 3 อาคาร จัดเป็นโครงการขนาดกลาง มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งโครงการ ระหว่าง 200-500 ห้องชุด ภายในโครงการประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกหลัก ประเภทพักผ่อนหย่อนใจ เช่น โถงต้อนรับและพักผ่อน สระว่าย และที่นั่งพักผ่อน และสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ เช่น ร้านค้า และส่วนบริการอื่นๆ ตามความเหมาะสม สิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ สามารถจัดวางอยู่แยกกันตามลักษณะการใช้งานได้ แต่สามารถใช้ทางสัญจรหลัก ทั้งภายในอาคาร และภายนอกอาคารเชื่อมต่อแต่ละส่วนเข้าด้วยกันได้ โดยการวางผังพื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วนนี้ต้องกลุ่มตามการใช้งานเป็นหลัก ยกตัวอย่างเช่น ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางส่วนสาธารณะ (Public Zone) วางแทรกอยู่กับส่วนพักอาศัย จัดทางสัญจรหลักเป็นลักษณะตัว T ตั้งฉากกับถนนหลัก และถนนหน้าโครงการ โดยการออกแบบสามารถวางอาคารจอดรถ และส่วนร้านค้า โถงต้อนรับและพักผ่อน ก่อน ไว้ด้านหน้าเพื่อสะดวกต่อการใช้งานของทุกคน วางพื้นที่ส่วนกลางส่วนกึ่งสาธารณะ (Semi Public Zone) ทางเดิน โถงลิฟต์ ตู้จดหมาย และห้องพักขยะไว้ติดกับทางเดินฝั่งขวา ทางเดินจะไปสิ้นสุดที่สำนักงานนิติบุคคล ส่วนพื้นที่ส่วนกลางส่วนเฉพาะ (Private Zone) คือส่วนสระวายน้ำ จุดอาบน้ำ ห้องน้ำ และที่นั่งพักผ่อน จะถูกวางไว้ระหว่างอาคารที่ขนานกันโดยวางเต็มพื้นที่ ในการออกแบบหากมีพักอาศัยที่อยู่ชั้น 1 สามารถออกแบบให้เปิดมุมมองจากพื้นที่ระเบียงของห้องชุดพักอาศัยไปยังสระวายน้ำได้ แต่การเชื่อมกับสระต้องมีการกั้นพื้นที่ชัดเจน ไม่ให้รบกวนกันรูปแบบรีสอร์ทพักอาศัย นอกจากนี้บริเวณโดยรอบอาคารสามารถ จัดเป็นทางรถยนต์สำหรับรถดับเพลิง กว้าง 3 เมตร ปลุกแนวต้นไม้ทั้งไม้พุ่ม และไม้ยืนต้นตลอดแนวขนานไปกับแนวรั้วของโครงการ โดยทางเข้าออกมีการกั้นรั้วเหล็กแบบเตี้ยไว้ทั้ง 2 ฝั่ง (รูปที่ 5.3)



รูปที่ 5.3 พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. การวางผังพื้นที่ส่วนกลางพื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ คือสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจภายในโครงการ ถูกจัดวางรวมกันอยู่ในพื้นที่อาคารเดียวกันที่มักเรียกว่าอาคารสโมสร โดยการวางผังโครงการลักษณะนี้สามารถทำในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise มีขนาดพื้นที่โครงการประมาณ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป สร้างบนที่ดิน 3 ไร่ 46 ตารางวา จำนวนพื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 8,500 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 2,000 ตารางเมตร มีห้องชุดพักอาศัยทั้งโครงการ 199 ห้องชุด เป็นโครงการขนาดเล็ก ถึงโครงการขนาดกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการรวมกันอยู่ในพื้นที่อาคารเดียวกันที่มักเรียกว่าอาคารสโมสร โดยสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในโครงการได้แก่ โถงต้อนรับหรือพักคอย สระว่ายน้ำ ห้องน้ำแยกชายหญิง ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ ห้องออกกำลังกาย ที่นั่งพักผ่อน ห้องซาวน่า รวมอยู่ในอาคารสโมสร ลักษณะอาคารเป็นอาคารเดี่ยว สูง 2 ชั้น วางอยู่ด้านหน้าโครงการ เพื่อให้ทุกอาคารเข้าใช้งานได้อย่างสะดวก มีทางเข้าหลัก ถนนหลัก บ่อม ปรภ. วางอยู่ด้านหน้าโครงการ นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีการแยกสัดส่วนกันแต่ละอาคาร ได้แก่ โถงลิฟต์ ห้องพักผ่อน ตู้จดหมาย สำนักงานนิติบุคคลและสำนักงานช่าง และที่จอดรถ โดยรวมไว้ภายในอาคารบริเวณชั้น 1 ของอาคาร ลักษณะเป็นกลุ่มของการสัญจรทางตั้ง ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อันได้แก่ จุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า สวน ที่นั่งพักผ่อนภายนอก และจุดพักขยะควรวางแยกแต่ละอาคาร จะถูกวางไว้บริเวณโดยรอบอาคาร ภายในโครงการไม่มีส่วนร้านค้า (รูปที่ 5.4)



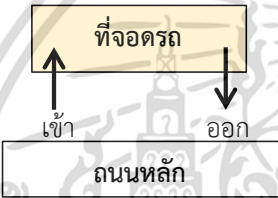
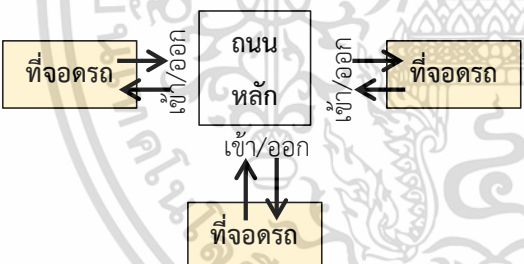
รูปที่ 5.4 พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอยู่ 4 ประเภท โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค (Public Utilities) คือพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ชีวิตประจำวัน ได้แก่ ที่จอดรถ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และตู้จดหมาย และ ที่ทิ้งขยะ และ จุดพักขยะ โดยสามารถสรุปตามลำดับตามความต้องการของผู้ใช้ได้ดังนี้

ตารางที่ 5.1 ลักษณะของสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค (Public Utilities)

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise	
1) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค (Public Utilities)	
<p>รูปแบบการวางผังที่จอดรถ</p>  <p>แบบที่ 1 ที่จอดรถรวมจุดเดียว</p>  <p>แบบที่ 2 ที่จอดรถแบบหลายจุด</p>	<p>1) ที่จอดรถ</p> <p>ที่จอดรถควรอยู่ภายใต้หลังคาคลุม โดยสามารถทำได้ 2 ลักษณะ คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ที่จอดรถแบบรวมจุดเดียว ทั้งโครงการ เช่น อาคารจอดรถ หรือลานจอดรถ ข้อดีคือการควบคุมการเข้าออกทำได้ดีกว่า 2. ที่จอดรถแบบหลายจุด คือแยกสัดส่วนตามอาคารชุดพักอาศัย ข้อดีคือระบายรถได้ดีกว่า <p>ตำแหน่งที่ตั้ง : คำนึงถึงการเข้าใช้งานโดยระยะห่างจากถนนด้านหน้าไม่เกิน 10 เมตร ถนนภายในโครงการต้องมีขนาด 6 เมตรขึ้นไป เพื่อการสวนทางสะดวก</p> <p>ระบบรักษาความปลอดภัย : การเข้า-ออก มีรั้วกั้นไม้กระดก ควบคุมด้วยระบบ Easy Pass</p> <p>ทางสัญจร : การเดินรถแบบทางเดียวหรือ 2 ทาง ก็ได้แต่ต้องมีลูกศรสัญลักษณ์แสดงที่พื้นให้เห็นชัดเจน การจอดซ้อนคันต้องมีเส้นระบุที่พื้นเพื่อความเป็นระเบียบ</p> <p>ความหนาแน่น : แยกสัดส่วนระหว่างที่จอดรถยนต์ และรถจักรยานยนต์โดยสัดส่วนที่จอดรถต้องอย่างน้อยร้อยละ 60 และที่จอดรถจักรยานยนต์อย่างน้อยร้อยละ 15 (เทียบสัดส่วนจากจำนวนห้องชุดทั้งโครงการ)</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.1 (ต่อ)

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise	
1) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค (Public Utilities)	
<p>The first diagram shows a layout with 'ทางเข้า' (Entrance), 'โถงต้อนรับ' (Reception area), 'ส่วนพักคอย' (Waiting area), 'โถงลิฟต์/ทางเดิน' (Elevator/Hallway), 'ลิฟต์' (Elevator), and 'ตู้' (Cabinet) with 'จุดหมาย' (Destination).</p> <p>The second diagram shows 'ทางเข้า' (Entrance), 'ทางเดิน' (Hallway), 'ตู้จุดหมาย' (Destination cabinet), 'โถง' (Elevator), and 'ลิฟต์' (Elevator).</p> <p>The third diagram shows 'ทางเข้า' (Entrance), 'ส่วนพักคอย' (Waiting area), 'ทางเดิน' (Hallway), 'โถงลิฟต์' (Elevator), 'ลิฟต์' (Elevator), and 'ตู้จุดหมาย' (Destination cabinet).</p>	<p>2) โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และตู้จุดหมาย</p> <p>เป็นพื้นที่ที่เข้าถึงได้เฉพาะผู้อยู่อาศัย โดยการเข้าถึงต้องมีระบบควบคุมการเข้าออก มีลิฟต์โดยสารมี 1-2 ตัว ไม่มีลิฟต์ขนของ ตู้จุดหมายนิยมแยกสัดส่วนแต่ละอาคาร โดยอยู่ติดกับทางเดิน และไม่ห่างจากโถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสารตำแหน่งที่ตั้ง : อยู่ในตำแหน่งใกล้ทางเข้าอาคาร ใช้ทางเดิน หรือโถงต้อนรับหรือส่วนพักคอยในการเชื่อมไปยังโถงลิฟต์ และลิฟต์</p> <p>ขนาดพื้นที่ : ทางเดินมีขนาด 1.5 เมตร โถงลิฟต์พื้นที่อย่างน้อย 3 ตร.ม. โดยไม่รวมกับส่วนทางเดินเพื่อการเดินสวนทางสะดวก</p> <p>เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : ตู้จุดหมายต้องมีให้จำนวนตามบ้านเลขที่ของห้องชุด ขนาดภายในต้องใส่ซองขนาด A4 ได้ ความสูงของตู้จุดหมายต้องสูงจากพื้น 70 ซม. และความสูงรวม 170 ซม. ให้สามารถเอื้อมถึงได้ ส่วนด้านล่างสามารถออกแบบให้เป็น Locker สำหรับฝากพัสดุชิ้นใหญ่ได้ เนื่องจากข้อค้นพบที่ว่าพัสดุที่มาส่ง เจ้าหน้าที่มักนำมาฝากไว้ส่วนโถงต้อนรับ หรือพักคอย โดยมีความเสี่ยงมากที่ของอาจสูญหาย ซึ่งหากมี Locker สำหรับฝากของจะสามารถช่วยในการบริหารจัดการพัสดุของเจ้าหน้าที่ทำได้โดยในเวลาทำการและผู้อยู่อาศัยสามารถรับของได้โดยไม่มีเงื่อนไขด้านเวลาเช่นกัน</p> <p>วัสดุ, โทเนสี : ภายในตกแต่งด้วยไม้สีธรรมชาติ โทนเทา และใช้เส้นแนวตั้ง วัสดุอื่นเช่นกระเบื้องในส่วนที่เป็นทางเดิน แต่ต้องคำนึงถึงการใช้งานด้านการเดินของที่กระแทกเสียหาย</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.1 (ต่อ)

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise	
1) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค (Public Utilities)	
<p>The diagram illustrates the placement of public utilities in a low-rise apartment building. It shows a central area with 'จุดพักขยะ' (waste collection point) and 'ที่จอดรถ' (parking area). 'ลิฟต์' (elevator) is located on the left. Arrows indicate connections and flow between these elements.</p>	<p>3) จุดพักขยะ</p> <p>ทำได้ 2 ลักษณะ คือรวมไว้จุดเดียวทั้งโครงการ และแยกสัดส่วนแต่ละอาคารออกจากกัน ต้องเป็นลักษณะพื้นที่ปิด มีการระบายกลิ่น และภายนอกดูสะอาด ทำด้วยวัสดุที่ทำความสะอาดง่าย มีการยกพื้นสูงเพื่อกันน้ำท่วมถึง</p> <p>ตำแหน่งที่ตั้ง : ให้อยู่ในตำแหน่งติดกับถนนหรือที่จอดรถที่สะดวกต่อการขนถ่ายขยะ</p> <p>ขนาดพื้นที่ : ห้องพักขยะต้องเป็นห้องปิดทึบกันกลิ่น มีการระบายอากาศ ขนาด 3x3 เมตร สูง 3 เมตร ต่ออาคาร มีพื้นที่ด้านหน้า 1.5x3 เมตร</p> <p>เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : ขยะภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัย จะทำใน 2 ชั้นตอน คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การลำเลียงขยะจากตัวอาคารสู่จุดพักขยะ ใช้ลิฟต์โดยสารในการลำเลียง ระยะทางเดินมีระยะกว้างไม่ต่ำกว่า 1.50 เมตร เพื่อให้รถเข็นขยะผ่านได้ และระยะเลี้ยวรัศมี 1.20 เมตร 2. การลำเลียงขยะโครงการ การเก็บขยะจะทำสัปดาห์ละ 1 ครั้ง โดยมีรถมาเทียบบริเวณจุดพักขยะ และขนขยะขึ้น จึงต้องมีที่จอดรถขยะ 1 จุด ที่มีขนาดกว้างกว่าช่องอื่นๆ และมีระยะเดินรอบคัน (อ้างอิงขนาดที่จอดรถผู้พิการ) ถนนตำแหน่งนั้นต้องมีความกว้างอย่างน้อย 6 เมตร และมีระยะเลี้ยวสำหรับรถขนาดใหญ่ <p>วัสดุ, โทนสี : ลิฟต์โดยสารหรือขนของพื้นลิฟต์ปูด้วยกระเบื้อง หรือวัสดุที่ทำความสะอาดง่าย หลีกเลี่ยงการใช้พรม ห้องพักขยะพื้นปูกระเบื้อง ผนังภายในกรุกระเบื้อง ภายนอกผนังปูนทาสี โทนสีเทา</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้วยการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ (Public Facilities) คือพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการอำนวยความสะดวก และความปลอดภัย ซึ่งได้แก่ ทางเข้า ถนนหลัก และป้อม รปภ. โถงต้อนรับ พักคอย และร้านค้า โดยสรุปตามลำดับความต้องการของผู้ใช้ ได้ดังนี้

ตารางที่ 5.2 ลักษณะของสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ (Public Facilities)

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise	
2) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ (Public Facilities)	
<p>The diagram illustrates the layout of public facilities. At the top, a box labeled 'ที่จอดรถ' (Parking) is connected to a 'ถนนหลัก' (Main Road) and 'ทางเดิน' (Walkway). The 'Main Road' is further connected to a 'โถงต้อนรับ ส่วนพัก' (Reception and Rest Area). Below this, another 'ที่จอดรถ' (Parking) is shown. In the center, there is a 'ทางเดิน' (Walkway) and 'ถนนหลัก' (Main Road) connected to 'ที่จอดรถ' (Parking) on both sides. At the bottom, there are two access points: 'ทางเข้ารอง' (Secondary Entrance) and 'ทางเข้าหลัก' (Main Entrance), both leading to 'ที่จอดรถ' (Parking) areas.</p>	<p>1) ทางเข้ามีตำแหน่งทางเข้าโครงการ กำหนดให้ทางเข้าโครงการมีจุดเดียว จะดีต่อควบคุมการเข้า-ออก ตำแหน่งที่ตั้ง : เข้ามาจากถนนหลักสู่ที่จอดรถหรืออาคาร ประมาณ 8 ม. ระยะต้องมองเห็นชัดเจน ทางสัญจร : ทางเข้าต้องมีการแยก ทางเดินคน และทางเดินรถออกจากกัน วัสดุ, โทนสี : ถนนแบบลาดยาง ทางเดินเป็นแผ่นหินสลับกับหญ้า มีป้ายโครงการที่มองเห็นชัดเจน สลับกับภูมิทัศน์ที่สวยงาม ไฟฟ้าแสงสว่าง : ใช้แสงสว่างแบบ Spotlight บริเวณถนน และจุดจอดรถ และใช้ไฟสนามในบริเวณสวนโดยใช้แสงสว่างสี warm แบบให้บรรยากาศ ระบบรักษาความปลอดภัย : มี รปภ.ดูแล อยู่จุดทางเข้าที่จอดรถ และจุดทางเข้าอาคารหากมีทางเข้าโครงการ มากกว่า 1 จุด ต้องเพิ่มการควบคุมดูแล ด้วยเจ้าหน้าที่ รปภ. แม้จะเป็นเฉพาะทางเข้า-ออกของรถยนต์ ความหนาแน่น : ถนนและทางเดินมีความหนาแน่น เฉพาะช่วงเวลาเร่งด่วนในช่วงเช้าของวันทำงานเท่านั้น</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise	
2) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ (Public Facilities)	
<p>The top diagram illustrates a main entrance (ทางเข้าหลัก) leading to a main road (ถนนหลัก) and a walkway (ทางเดิน). The main road is connected to an entrance (ที่จอดรถ) and a reception area (โถงต้อนรับส่วนพัก). The bottom diagram illustrates a side entrance (ทางเข้ารอง) leading to a walkway (ทางเดิน) and a main road (ถนนหลัก). The main road is connected to an entrance (ที่จอดรถ) and a main road (ถนนหลัก).</p>	<p>2) ถนนหลักในโครงการ</p> <p>ถนนภายในโครงการคือถนนที่สร้างขึ้นเพื่อเป็นทางเดินรถของผู้อยู่อาศัย และกระจายจุดทางเข้าออกที่จอดรถไปยังแต่ละอาคารหากใช้ที่จอดรถแยกส่วนกัน เป็นถนนส่วนบุคคล ที่ต้องมีการควบคุมการเข้า-ออก และมีทางเดินคนเป็นลักษณะฟุตบาท หรือทางเดินในสวนอยู่ติดกันตลอดแนวเพื่อเข้าสู่อาคารพักอาศัย</p> <p>ตำแหน่งที่ตั้ง : เชื่อมกับถนนหน้าโครงการ บริเวณด้านหน้าจะเป็นลักษณะปากเปิด ให้เห็นชัดเจน</p> <p>ขนาดพื้นที่ : กว้าง 6 เมตร และมีระยะทางจากปากทางเข้าสู่ภายในโครงการประมาณ 8-10 เมตร เป็นอย่างน้อย เพื่อให้การเข้าออกภายในโครงการ มีระยะในการพักรอ หากเป็นช่วงเร่งด่วนที่การจราจรติดขัด</p> <p>3) บัอม รมภ.</p> <p>บัอม รมภ. ต้องมีประจำจุด ทางเข้า-ออก ภายในโครงการ และที่จอดรถ อาจทำเป็นอาคารแยกต่างหาก หรือแบบสำเร็จรูป</p> <p>ตำแหน่งที่ตั้ง : ตำแหน่งที่ตั้งติดอยู่กับทางเข้า-ออก ติดกับถนน เพื่อให้สามารถมองเห็นการผ่านเข้า-ออก ชัดเจน มีพื้นที่บริเวณด้านข้างสำหรับนั่งพักผ่อนสำหรับเจ้าหน้าที่</p> <p>ขนาดพื้นที่ : ขนาดของบัอม รมภ.แบบสำเร็จรูป ขนาด 2x2 เมตร แบบอาคารคอนกรีตทาสี ขนาด 3x3 เมตร</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise	
2) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ (Public Facilities)	
<p> โถงต้อนรับ ตำแหน่งที่ตั้ง : อยู่ติดกับถนนหลักในโครงการ อยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ แต่ใน 1 โครงการ อยู่ในอาคารเป็นโถงเปิดโล่ง เข้าถึงได้โดยไม่มี การปิดกั้นรวมอยู่จุดเดียวทั้งโครงการ ขนาดพื้นที่ : โถงต้อนรับและส่วนพักคอย เป็น พื้นที่เดียวกัน ขนาด 5x6 เมตร สูง 8 เมตร เป็นลักษณะโถงสูง หรือหากเป็นห้องที่แยกต่าง ขนาด 3x5 เมตร สูง 2.60 เมตร เปิดมุมมองสู่ ส่วน หรือสรวายน้ำ เฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร : ภายในพื้นที่มี Counter สำหรับเจ้าหน้าที่ประจำ ที่นั่งเป็น แบบโซฟายาวและโต๊ะกลาง รองรับได้ 4-6 คน 5) ร้านค้า ส่วนร้านค้าจะมีเฉพาะบางโครงการ ตามความ เหมาะสมของพื้นที่ รูปแบบของร้านค้ามีทั้ง แบบซื้อขายกรรมสิทธิ์แบบห้องชุด และแบบ ให้เช่าพื้นที่ โดยในโครงการที่ศึกษา ประกอบด้วยร้านค้า 3 ร้าน คือ ร้านขายของ ชำ 1 ร้าน ร้านบริการซักรีด 1 ร้าน และร้าน ขายเครื่องดื่ม 1 ร้าน ตำแหน่งที่ตั้ง : อยู่ด้านหน้าโครงการติดกับ ถนนหลัก มีอยู่ใน 1 โครงการ ขนาดพื้นที่ : ร้านค้ามีขนาด 4x6 เมตร มีพื้นที่ ด้านหน้า และมีฟุตบอลสำหรับเดินได้สะดวก และต้องมีที่จอดรถรองรับด้วย วัสดุ, โทนสี : มีการตกแต่งเฉพาะในร้านขาย เครื่องดื่มมีการตกแต่งและบรรยากาศ เป็น โทนสีเทา และสีธรรมชาติ ใช้วัสดุเรียบง่าย แบบไม่ฉาบ </p>	<p> 4) โถงต้อนรับและส่วนพักคอย ตำแหน่งที่ตั้ง : อยู่ติดกับถนนหลักในโครงการ อยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ แต่ใน 1 โครงการ อยู่ในอาคารเป็นโถงเปิดโล่ง เข้าถึงได้โดยไม่มี การปิดกั้นรวมอยู่จุดเดียวทั้งโครงการ ขนาดพื้นที่ : โถงต้อนรับและส่วนพักคอย เป็น พื้นที่เดียวกัน ขนาด 5x6 เมตร สูง 8 เมตร เป็นลักษณะโถงสูง หรือหากเป็นห้องที่แยกต่าง ขนาด 3x5 เมตร สูง 2.60 เมตร เปิดมุมมองสู่ ส่วน หรือสรวายน้ำ เฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร : ภายในพื้นที่มี Counter สำหรับเจ้าหน้าที่ประจำ ที่นั่งเป็น แบบโซฟายาวและโต๊ะกลาง รองรับได้ 4-6 คน 5) ร้านค้า ส่วนร้านค้าจะมีเฉพาะบางโครงการ ตามความ เหมาะสมของพื้นที่ รูปแบบของร้านค้ามีทั้ง แบบซื้อขายกรรมสิทธิ์แบบห้องชุด และแบบ ให้เช่าพื้นที่ โดยในโครงการที่ศึกษา ประกอบด้วยร้านค้า 3 ร้าน คือ ร้านขายของ ชำ 1 ร้าน ร้านบริการซักรีด 1 ร้าน และร้าน ขายเครื่องดื่ม 1 ร้าน ตำแหน่งที่ตั้ง : อยู่ด้านหน้าโครงการติดกับ ถนนหลัก มีอยู่ใน 1 โครงการ ขนาดพื้นที่ : ร้านค้ามีขนาด 4x6 เมตร มีพื้นที่ ด้านหน้า และมีฟุตบอลสำหรับเดินได้สะดวก และต้องมีที่จอดรถรองรับด้วย วัสดุ, โทนสี : มีการตกแต่งเฉพาะในร้านขาย เครื่องดื่มมีการตกแต่งและบรรยากาศ เป็น โทนสีเทา และสีธรรมชาติ ใช้วัสดุเรียบง่าย แบบไม่ฉาบ </p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ คือ ส่วนที่เกี่ยวข้องกับการพักผ่อนของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ ซึ่งได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ ห้องออกกำลังกายและที่นั่งพักผ่อน ห้องชานา ห้องอาบน้ำ และสวน และที่นั่งพักผ่อนภายนอก โดยสรุปตามลำดับความต้องการของผู้ใช้ ได้ดังนี้

ตารางที่ 5.3 ลักษณะของสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise	
3) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ	
<p>The diagram illustrates the layout of recreational facilities in a low-rise apartment building. It is divided into two main sections. The top section shows a swimming pool area with a lounge, a water feature, and a pool deck. The bottom section shows a water room and a lounge area. Arrows indicate the flow and connections between these areas.</p>	<p>1) สระว่ายน้ำ ส่วนล้างตัว และที่นั่งรอบสระ เป็นส่วนที่ใช้ได้เฉพาะผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ สระว่ายน้ำควรมี 1-2 สระ และมี 1 สระ สำหรับว่ายน้ำออกกำลังกายได้ สามารถออกแบบบางส่วนเชื่อมกับระเบียงห้องพักอาศัยได้โดย แต่ต้องปิดกั้นส่วนให้ชัดเจน โดยคำนึงถึงความปลอดภัย</p> <p>ตำแหน่งที่ตั้ง : สระว่ายน้ำ 2 สระ อยู่ระหว่างอาคาร 2 อาคารขนานข้าง เป็นพื้นที่เฉพาะผู้อยู่อาศัย หรืออาจรวมไว้ในอาคารสโมสร เพื่อให้มีความต่อเนื่องในการใช้งานกับส่วนอื่นๆ เช่นการพักผ่อน และออกกำลังกาย</p> <p>ขนาดพื้นที่ : รูปร่างสี่เหลี่ยมผืนผ้าขนาด 10x40 เมตร และสี่เหลี่ยมคางหมูขนาด 10x30 เมตร ส่วนอาบน้ำอยู่ข้างสระแบบเปิด โถง 2 จุดต่อ 1 สระ</p> <p>เฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร : ที่นั่งรอบเป็นที่นั่งเป็นแบบนั่งคอย ขนาด 5x8 เมตร ห่างจากส่วนล้างตัวระยะ 9 เมตร ทำให้ต้องเข้าไปล้างตัวในห้องอาบน้ำที่แยกโซนไว้ในห้องน้ำ ส่วนกลางแยกชาย และหญิง ทำให้พื้นที่สกปรกที่ที่นั่งรอบสระจัดไว้ 2 กลุ่ม แบบห้อยขา และแบบนั่งเอกเขนก</p>

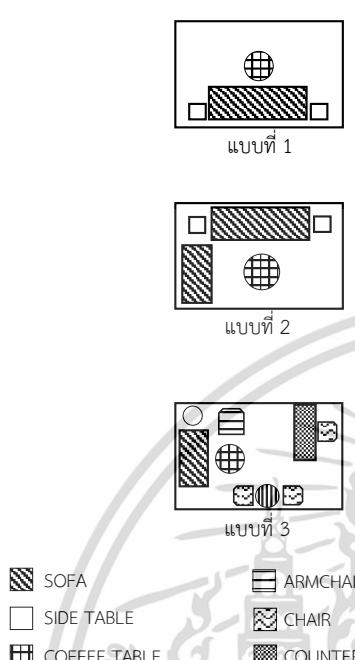

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.3 (ต่อ)

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise	
3) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ	
<p>ส่วนพักผ่อน</p> <p>ทางเดิน</p> <p>ห้องออกกำลังกาย</p> <p>Locker</p> <p>BENCH</p> <p>LOCKER</p> <p>เครื่องเล่น</p>	<p>2) ห้องออกกำลังกาย</p> <p>ห้องออกกำลังกายถือเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องจัดให้มีในโครงการ มักจัดรวมกันไว้จุดเดียวใช้ร่วมกันทุกอาคาร ผู้ใช้นิยมใช้ทุกวัน ช่วงเวลาเย็นหลังเลิกงาน โดยใช้ระยะเวลาประมาณ 30 นาที ถึง 2 ชั่วโมง โดยมีการสลับใช้งานต่อเครื่องอย่างน้อย 20-30 นาที และเปลี่ยนหรือพักเหนื่อย</p> <p>ตำแหน่งที่ตั้ง : ในโครงการที่ทำการศึกษา พบอยู่ในชั้น 2 ของอาคารสโมสร เชื่อมกับห้องพักผ่อน และเปิดมุมมองสู่พื้นที่สีเขียว โดยการวางตำแหน่งต้องมีการคำนึงถึงความต่อเนื่องของการใช้งาน</p> <p>ขนาดพื้นที่ : ห้องออกกำลังกายต้องมีขนาดอย่างน้อย 5x5 เมตร หรือขนาดอย่างน้อย 28 ตร.ม. รูปร่างสี่เหลี่ยมจัตุรัส หรือสี่เหลี่ยมผืนผ้า รองรับการใช้งานได้ 4-6 คน ต่อครั้งได้อย่างไม่แออัด</p> <p>เฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร : ภายในมีเครื่องเล่นอย่างน้อย 8 เครื่อง ระยะระหว่างเครื่องเล่น 50 ซม. ไม่รวมทางเดิน มีนั่งพักอย่างน้อย 1 จุด ผ้น้อยอย่างน้อย 1 ด้านกรูด้วยกระจกเงา ตำแหน่งปลั๊กไฟ อยู่ในพื้น หรือผนังก็ได้ อาจจัดให้มีตู้ Locker ฝากของได้</p> <p>วัสดุ, โทนสี : ตกแต่งด้วยโทนสีธรรมชาติ และเทา พื้นกระเบื้องยาง หรือพรม เพื่อป้องกันอันตราย แร่รองรับการกระแทกได้ดี มีบอร์ดติดวิธีการเล่นเครื่องเล่นแต่ละเครื่อง มีमाणกรองแสงเป็นแบบ Roller blind</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.3 (ต่อ)

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise	
3) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ	
 <p>แบบที่ 1</p> <p>แบบที่ 2</p> <p>แบบที่ 3</p> <p>  </p>	<p>3) ห้องพักผ่อนภายในอาคาร</p> <p>ห้องพักผ่อนภายในอาคารถือเป็นห้องเอนกประสงค์ ส่วนใหญ่จะรวมไว้จุดเดียวทั้งโครงการ จัดเป็นที่นั่งแบบกึ่ง Outdoor แต่อยู่ภายใต้หลังคาคลุม หรือห้องมีการปรับอากาศ</p> <p>ตำแหน่งที่ตั้ง : ในโครงการที่ทำการศึกษา พบอยู่ในชั้น 2 ของอาคารสโมสร เชื่อมกับห้องออกกำลังกายและเปิดมุมมองสู่พื้นที่สีเขียว สระว่ายน้ำ โดยใช้เป็นพื้นที่ในการเปลี่ยนอิริยาบถ ต้องมีการคำนึงถึงความต่อเนื่องของการใช้งาน</p> <p>ขนาดพื้นที่ : ขนาดอย่างน้อย 5x7 เมตร หรือขนาดอย่างน้อย 35 ตร.ม. รูปร่างสี่เหลี่ยมผืนผ้ารองรับการใช้งานได้ 6-10 คนต่อครั้งได้อย่างไม่แออัด</p> <p>เฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร : รูปแบบชุดนั่งเอกเซนก และแบบนั่งทำงาน จัดอย่างน้อย 2 แบบการใช้งาน จัดเฟอร์นิเจอร์เป็นกลุ่ม เช่น (1)นั่งพักผ่อน โซฟา โต๊ะข้าง และโต๊ะกลาง (2)นั่งรับรองแขก โซฟา 2 ชุด โต๊ะข้าง และโต๊ะกลาง (3)กึ่งนั่งทำงาน โต๊ะ และเก้าอี้ 1 ตัว อาจมีเจ้าหน้าที่ประจำอยู่ด้วยก็ได้ หรือจุดบริการอาหารเครื่องดื่มแบบตู้กด</p> <p>วัสดุ, โทนสี : ตกแต่งด้วยโทนสีธรรมชาติ และเทา พื้นกระเบื้อง ผ้าม่านมีการกรุตกแต่งบางจุด เปิดมุมมองสู่ภายนอก มีม่านกรองแสงเป็นแบบ Roller blind โทนสีเทา</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.3 (ต่อ)

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise	
3) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ	
<p>The diagram illustrates the layout of a common area. The top part shows a bathroom (ห้องน้ำ) and a shower room (ห้องอาบน้ำ) with a path (ทางเดิน) leading to a common area (ห้องชานา). The bottom part shows a more detailed view of the common area, including a handrail (อ่างล้างมือ), a locker, a path (ทางเดิน), a bathroom (ห้องน้ำ), a shower room (ห้องอาบน้ำ), and a common area (ห้องชานา) with a mat (ที่นั่ง).</p>	<p>4) ห้องชานาและห้องอาบน้ำ</p> <p>เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในเฉพาะบางโครงการ เป็นการใช้งานเฉพาะเจาะจง ไม่ค่อยได้รับความนิยม เน้นเป็นไปตามกลไกการตลาดมากกว่าการใช้งาน หากออกแบบเพื่อการใช้งานควรทำให้มีพื้นที่ และบรรยากาศที่น่าใช้งานตามมาตรฐานของห้องชานา และพฤติกรรมผู้ใช้</p> <p>ตำแหน่งที่ตั้ง : ในโครงการที่พบห้องชานาจะรวมไว้ในห้องน้ำชาย-หญิง อยู่ติดกับห้องอาบน้ำ ในอาคารสโมสร</p> <p>ขนาดพื้นที่ : ในโครงการที่พบเป็นห้องชานาขนาดเล็กแบบสำเร็จรูปขนาด 2x2 เมตร ระบบเตาถ่าน รองรับการใช้งาน 1-2 คน พื้นที่ภายในแคบและอึดอัด</p> <p>เฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร : นอกจากทางเดินและห้อง ชานาแล้ว ควรมีที่นั่งด้านนอก ตู้ฝากของ และกระจกเงา แต่ในโครงการที่พบไม่มีพื้นที่ดังกล่าว</p> <p>วัสดุ, โทนสี : ภายในห้องทำด้วยไม้สนโทนสีธรรมชาติ ด้านนอกบุด้วยกระเบื้องสีเทา</p>
	<p>5) สวน และที่นั่งพักผ่อนภายนอกอาคาร</p> <p>เป็นการจัดกลุ่มที่นั่งไว้ในสวน หรือบริเวณร่มไม้ด้านข้างอาคาร</p> <p>เฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร : ที่นั่งเป็นแบบม้านั่ง ทำด้วยซีเมนต์ ออกแบบให้กลมกลืนไปกับสวน บนสนามหญ้าหรือพื้นกรวด</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.4 ลักษณะของสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise	
4) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ	
	<p>1) สำนักงานนิติบุคคล สำนักงานช่าง</p> <p>ควรจัดให้สำนักงานช่างและสำนักงานนิติบุคคลรวมไว้อยู่จุดเดียว เพื่อสะดวกต่อการติดต่อประสานงาน</p> <p>ตำแหน่งที่ตั้ง : ส่วนใหญ่จะจัดให้อยู่ในอาคารด้านหน้า เพื่อให้เชื่อมกับป้อม รปภ. หรือถนนที่สามารถเข้าถึงได้อย่างง่าย และเชื่อมกับห้องวางระบบกล้องวงจรปิด และควบคุมระบบการปิด-เปิด ไฟฟ้า ของแต่ละอาคาร</p> <p>ขนาดพื้นที่ : ขนาด 3.50x6 เมตร เจ้าหน้าที่ 6 คน โดยมีหน้าต่างบานเลื่อน เชื่อมกับ counter ติดต่อสอบถามด้านหน้า</p> <p>เฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร : ต้องมี counter ติดต่อสอบถาม และอาจจัดให้มีที่นั่งพักคอย</p>
	<p>2) จุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า</p> <p>ถือเป็นพื้นที่บริการที่สำคัญ ทุกโครงการควรจัดให้มี โดยอาจรวมไว้จุดเดียวกัน อยู่ใต้อาคาร หรือเป็นอาคารแยกต่างหากได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้หลังคาคลุม และวางระบบน้ำและไฟให้พร้อม</p> <p>ตำแหน่งที่ตั้ง : อยู่ในจุดที่เป็นศูนย์กลาง ที่ผู้ใช้แต่ละอาคารสามารถเข้าใช้งานได้อย่างสะดวก</p> <p>ขนาดพื้นที่ : ขนาด 3x3 เมตร เพื่อรองรับเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ อย่างน้อย 2 เครื่อง เครื่องอบผ้า 1 เครื่อง เครื่องกดน้ำ 1 เครื่อง ต้องมีการยกพื้นสูงขึ้นจากพื้นดิน เพื่อกันน้ำท่วมถึง</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1.3 ความต้องการของผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลางในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise

จากแบบสอบถามผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise 2 โครงการ ซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ มีระดับความพึงพอใจซึ่งผู้อยู่อาศัยเป็นผู้ประเมินความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางหากพิจารณาในภาพรวมพบว่า ทศนคติของผู้อยู่อาศัยเป็นไปในทางเดียวกัน คือมีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ในระดับปานกลาง โดยให้มีการวางผังพื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน หรือแบบรวมศูนย์ก็ได้ แต่มีความต้องการพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละส่วนที่แตกต่างกันออกไป โดยสามารถสรุปผลได้ดังนี้

1. ที่จอดรถ เป็นพื้นที่ส่วนกลางประเภทสาธารณูปโภค (Public Utilities) มีลักษณะตามความต้องการของผู้ใช้ดังนี้

ตารางที่ 5.5 ความต้องการใช้ที่จอดรถ

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค (Public Utilities)	
<pre> graph TD A[ที่จอดรถ] --- B[อาคารจอดรถ] A --- C[ลานจอดรถ] </pre> <p>สัดส่วนที่จอดรถต่อห้องชุด</p> <p>1.มากที่สุด : 1 ที่จอดต่อ 1ห้องชุด หรือ 1 ที่จอดต่อ 1ห้องนอน (ในห้องชุด)</p> <p>2.น้อยที่สุด : ที่จอดรถมากกว่าร้อยละ 60 ต่อ จำนวนห้องชุดทั้งโครงการ</p>	<p>1) ความต้องการใช้ที่จอดรถ</p> <p>ที่จอดรถ โดยจัดเป็นอาคารจอดรถ เห็นผลด้านความพึงพอใจได้ดีกว่าแบบลานจอดรถ ซึ่งเป็นผลด้านความปลอดภัยของรถ และการแยกสัดส่วนออกจากที่พักอาศัย โดยสัดส่วนต่อห้องชุด คือ 1 ที่จอดต่อห้องชุด หรืออย่างน้อยร้อยละ 60 โดยการค้นพบสามารถจัดใน 2 ลักษณะคือ</p> <p>1. แบบลานจอดรถ บริเวณชั้น 1 ทั้งแบบลานกว้าง และได้อาคาร การเข้าออกแบบ 2 ทาง ส่วนเข้า-ออก ใช้ระบบแตะคีย์การ์ด และอีซีพาส</p> <p>2. แบบอาคารจอดรถ การเข้าออกแบบทางเดียว ใช้ระบบแตะคีย์การ์ด และอีซีพาส</p> <p>ข้อค้นพบ</p> <p>นอกจากที่จอดรถยนต์แล้ว ต้องจัดให้มีที่จอดรถจักรยานยนต์อย่างน้อยร้อยละ 15 โดยให้แยกสัดส่วนออกมาอีกต่างหาก และให้เทียบสัดส่วนจากจำนวนห้องชุดทั้งโครงการ</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และตู้จดหมาย เป็นพื้นที่ส่วนกลางประเภทสาธารณูปโภค (Public Utilities) มีลักษณะตามความต้องการของผู้ใช้ดังนี้

ตารางที่ 5.6 ความต้องการใช้โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และตู้จดหมาย

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค (Public Utilities)	
<p>ตามจำนวนห้องชุด</p>	<p>2) ความต้องการใช้โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และตู้จดหมาย</p> <p>พื้นที่นี้ต้องจัดให้มีกฎหมาย ทางเข้าส่วนพักอาศัยเชื่อมต่อกับที่จอดรถเป็นทางหลัก และเชื่อมต่อกับทางเดินเข้าอาคารเป็นทางรอง เพื่อเชื่อมไปยังตู้จดหมาย และโถงลิฟต์ หรือบันไดหลัก ทางสัญจรแนวตั้ง เพื่อเข้าสู่ส่วนพักอาศัย และมีการตกแต่งเฉพาะชั้น 1 โดยจัดให้มีตามรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - โถงลิฟต์ต้องมีที่วางให้ยืนคอย ขนาด 3 ตร.ม. ไม่รวมกับส่วนทางเดิน - ตู้จดหมายต้องมีให้จำนวนตามบ้านเลขที่ของห้องชุด ขนาดภายในต้องใส่ซองขนาด A4 ได้ ความสูงของตู้จดหมายต้องสูงจากพื้น 70 ซม. และความสูงรวม 170 ซม. <p>ข้อค้นพบ</p> <p>จากการค้นพบพฤติกรรมของผู้ใช้ และการบริหารจัดการด้านพัสดุ พบว่า ผู้ใช้มักให้ฝากพัสดุไว้บริเวณห้องพักผ่อนภายในอาคาร ทำให้พัสดุเหล่านั้นวางในพื้นที่ที่ไม่เหมาะสม และไม่เป็นระเบียบ มีความเสี่ยงต่อการสูญหาย ผู้วิจัยจึงเห็นว่า หากมีการออกแบบส่วนด้านล่างของตู้จดหมายให้เป็น Locker สำหรับฝากพัสดุชิ้นใหญ่ได้ จะทำให้เกิดความสะดวกต่อผู้ใช้ และการบริหารจัดการของเจ้าหน้าที่</p> <ul style="list-style-type: none"> - ลิฟต์โดยสารต้องมีอย่างน้อย 1-2 ตัว ขนาดรองรับ 8-10 คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. จุดพักขยะ เป็นพื้นที่ส่วนกลางประเภทสาธารณูปโภค (Public Utilities) ต้องมีอย่างน้อย 1 จุด หรือแยกสัดส่วนตามแต่ละอาคาร โดยมีลักษณะตามความต้องการของผู้ใช้ดังนี้

ตารางที่ 5.7 ความต้องการใช้จุดพักขยะ

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค (Public Utilities)	
<p>ลิฟต์ ↔ จุดพักขยะ ↔ ที่จอดรถ</p> <p>ลิฟต์ ↔ จุดพักขยะ ↔ ที่จอดรถ ↔ จุดพักขยะ ↔ ลิฟต์</p>	<p>3) จุดพักขยะ</p> <p>จุดพักขยะรวม ควรจัดให้อยู่ 1 จุด ทั้งโครงการ หรือหากเป็นแบบหลายจุดต้องสามารถลำเลียงมาจุดรวมได้อย่างสะดวก โดยหากเป็นแบบจุดเดียวให้เทียบสัดส่วนจากจำนวนขยะทั้งโครงการ โดยมีลักษณะดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - โดยลักษณะของอาคารคอนกรีต ปิดมิดชิด เพื่อกักกลิ่นออกสู่ภายนอก มีการระบายอากาศ และรักษาอุณหภูมิเพื่อไม่ให้เน่าเหม็น - ต้องเชื่อมต่อกับที่จอดรถเพื่อให้สะดวกต่อการขนถ่ายขยะ - สามารถเชื่อมกับลิฟต์ขนส่งของ จุดพักเป็นห้องติดกับที่จอดรถเพื่อสะดวกต่อการลำเลียง

4. ร้านค้า เป็นพื้นที่ส่วนกลางประเภทสาธารณูปการ (Public Facilities) ที่มีความจำเป็นต่อการใช้ชีวิตประจำวัน โดยมีลักษณะตามความต้องการของผู้ใช้ดังนี้

ตารางที่ 5.8 ความต้องการของผู้ใช้ส่วนร้านค้า

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ (Public Facilities)	
<p>โถงต้อนรับ ส่วนพักคอย ↔ ทางเดิน ↔ ที่จอดรถ ↔ ถนนหลัก</p> <p>ที่จอดรถ ↔ ทางเดิน ↔ ป้อม รปภ. ↔ ถนนหลัก</p> <p>ร้านค้า ↔ ถนนหลัก</p> <p>↑ ทางเข้าหลัก</p>	<p>1) ร้านค้า</p> <p>โดยจัดให้อยู่ด้านหน้าโครงการ ประกอบด้วยร้านค้า อย่างน้อย 1 ร้าน เช่น ร้านขายของชำ ร้านขายเครื่องดื่ม ร้านซักรีด และอื่นๆ ขนาดอย่างน้อย 12 ตร.ม. ต่อร้านค้า และควรบริหารจัดการแบบให้เช่าเพื่อการแสวงหารายได้เพิ่มขึ้น</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. โถงต้อนรับ ส่วนพักคอย และห้องรับรองเป็นพื้นที่ส่วนกลางประเภทสาธารณูปการ (Public Facilities) ที่มีความจำเป็นต่อการใช้ชีวิตประจำวัน โดยมีลักษณะตามความต้องการของผู้ใช้ และค้นพบกิจกรรม และพฤติกรรมดังนี้

ตารางที่ 5.9 ความต้องการของผู้ใช้ส่วนโถงต้อนรับ และส่วนพักคอย

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ (Public Facilities)	
<p>ส่วนพักคอย 10 ตร.ม.</p> <p>Reception 8 ตร.ม.</p> <p>โถงต้อนรับ 8 ตร.ม.</p> <p>ทางเดิน</p> <p>SOFA</p> <p>CHAIR</p> <p>COFFEE TABLE</p> <p>COUNTER</p>	<p>2) โถงต้อนรับ</p> <p>โดยจัดให้อยู่ด้านหน้าโครงการ จัดเป็นจุดเดียว ทั้งโครงการ ค้นพบกิจกรรมที่ผู้มาติดต่อเข้ามา ติดต่อสอบถาม หรือแลกเปลี่ยนบริเวณที่มีเจ้าหน้าที่ประจำอยู่เพื่อเข้าสู่ภายในโครงการ จึงทำให้มี Counter อยู่ในจุดที่มองเห็นชัดเจน เพื่อดูแล และกำกับการผ่านเข้าออก โดยขนาดของพื้นที่อย่างน้อย 8 ตร.ม. เป็นลักษณะโถงสูง</p> <p>3) ส่วนพักคอย</p> <p>จุดพักรถรับส่ง และที่จอดรถผู้มาติดต่อ จัดเป็นจุดเดียวทั้งโครงการ เข้าถึงได้สะดวก จากทางเข้าหลักของโครงการ</p> <p>เฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร : ที่นั่งเป็นโซฟา ยาวและโต๊ะกลาง รองรับได้ 4-6 คน ใช้้นั่งระยะเวลาสั้นๆไม่เกิน 15 นาที ขนาดอย่างน้อย 10 ตร.ม.</p>

จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพ และการวิเคราะห์ผลทางสถิติ สามารถสรุปผลจากวิจัยของพื้นที่พักคอยหรือโถงต้อนรับ ได้ว่า ผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยกิจกรรมที่ค้นพบคือการนั่งพักคอยแขก นั่งคอยรถรับส่ง และนั่งคอยอาหารมาส่ง เป็นการนั่งคอยในระยะเวลาสั้นๆ ประมาณ 5-15 นาที สอดคล้องกับงานวิจัยของ สุรพิชญ์ ศรีนนท์(2553) ที่บอกว่าส่วนโถงต้อนรับถูกใช้เพื่อการนั่งพักคอยเป็นทางผ่านเข้าสู่ส่วนพักอาศัย มีขนาดอย่างน้อย 8 ตร.ม. โดยผู้ใช้ส่วนใหญ่เป็นผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก สำหรับผู้มาติดต่อจะเป็นเพียงการเข้ามาเพื่อรับ หรือส่งของ

จะไม่มีที่นั่งคอย แต่ลักษณะของพฤติกรรมของผู้มาติดต่อจะพบว่ามี การติดต่อประสานงานกับเอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งวนเวียนสำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญาตให้เข้าไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เจ้าหน้าที่ที่ประจำอยู่ เช่นการแลกบัตร เพื่อเข้าสู่ส่วนพักอาศัย โดยส่วนโถงต้อนรับ โถงต้อนรับ โดยจัดให้อยู่ด้านหน้าโครงการ มีการใช้งาน 3 ลักษณะ คือส่วนพักคอย โถงต้อนรับ และห้องรับรอง โดยสามารถแยกลักษณะเฉพาะออกตามการใช้งานดังนี้ (1) ส่วนพักคอยเชื่อมต่อกับถนนภายในโครงการ จุดพักรถรับส่ง และที่จอดรถผู้มาติดต่อ ใช้สำหรับผู้อยู่อาศัย หรือผู้มาติดต่อพักคอยเป็นหลัก อยู่ภายในอาคาร หรือแคหลังคาคลุม ส่วนพักคอยจัดเป็นจุดเดียวทั้งโครงการ เข้าถึงได้สะดวก จากทางเข้าหลักของโครงการ ที่นั่งเป็นโซฟายาวและโต๊ะกลาง รองรับได้ 4-6 คน ใช้นั่งระยะเวลาสั้นๆไม่เกิน 15 นาที ขนาดอย่างน้อย 10 ตารางเมตร (2) โถงต้อนรับเชื่อมต่อกับส่วนพักคอย ออกแบบสวยงามโอโถง ต้องมี Counter ต้อนรับอยู่ประจำเพื่อดูการผ่านเข้า-ออก มีเจ้าหน้าที่ประจำเพื่อดูแล และกำกับกรผ่านเข้าออก ด้านการใช้งานจะสอดคล้องกับงานวิจัยของ สุรพิชญ์ ศรีนนท์(2553) ที่บอกว่าส่วนโถงต้อนรับถูกใช้เพื่อการนั่งพักคอยเป็นทางผ่านเข้าสู่ส่วนพักอาศัย มีขนาดอย่างน้อย 8 ตารางเมตร ส่วน Counter ติดต่อ มีเจ้าหน้าที่อยู่ประจำ 1 คน ขนาดอย่างน้อย 8 ตารางเมตร (3) ห้องรับรองเชื่อมต่อกับโถงต้อนรับ จัดให้เป็นที่นั่งพักที่สบายมากขึ้น ใช้รับรองแขกได้ อาจอยู่ในบริเวณเดียวกัน หรือแยกต่างหากได้

6. ทางเข้า ถนนหลัก ป้อม รปภ. และทางเดินเป็นพื้นที่ส่วนกลางประเภทสาธารณูปการ (Public Facilities) ที่มีความจำเป็นต่อการใช้ชีวิตประจำวัน โดยมีลักษณะตามความต้องการของผู้ใช้ และค้นพบกิจกรรม และพฤติกรรมดังนี้

ตารางที่ 5.10 ความต้องการของผู้ใช้ส่วนทางเข้า ถนนหลัก ป้อม รปภ. และทางเดิน

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค (Public Utilities)	
	<p>4) ทางเข้า ถนนหลัก ป้อม รปภ. และทางเดิน</p> <p>ทางเข้าจัดให้มีจุดเดียว โดยมีรั้วกั้นล้อเลื่อนควบคุมการเข้าออก ถนนหลักกว้างอย่างน้อย 6 เมตร มีการแบ่งเส้นทาง และลูกศรสัญลักษณ์บนพื้นด้วย ป้อม รปภ. อยู่ด้านหน้าติดกับถนนหลัก มีเจ้าหน้าที่ประจำอยู่ 24 ชั่วโมง ขนาด 2x2 ม. หรือ 3x3 ม.ทางเดิน 1-1.5 ม. เป็นวัสดุคอนกรีต แผ่นหิน หรือทรายล้าง</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนทางเข้า ถนนหลัก ป้อม รปภ. และทางเดิน โครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low rise ควรจัดให้มีลักษณะดังนี้ (1) ทางเข้า-ออก ภายในโครงการจุดเดียว โดยบริเวณถนนทางเข้าหลัก ต้องเข้ามาจากถนนหน้าโครงการอย่างน้อย 6 เมตร (2) ส่วนแรกเข้าต้องมีรั้วกั้นล้อเลื่อนสำหรับควบคุมการเข้าออกของรถยนต์ (3) ถนนหลักกว้างอย่างน้อย 6 เมตร เป็นถนนคอนกรีตหรือถนนลาดยาง โดยต้องมีการแบ่งเส้นทาง และลูกศรสัญลักษณ์บนพื้นด้วยตัวสีขาว หรือสีเหลือง (4) ป้อม รปภ. อยู่ด้านหน้าติดกับถนนหลัก มีเจ้าหน้าที่ประจำอยู่ 24 ชั่วโมง ขนาด 2x2 เมตร หรือ 3x3 เมตร ต้องอยู่ติดถนนในระยะชะงักดูได้ โดยภายในต้องประกอบด้วย Counter หรือโต๊ะทำงาน แก้ว ตู้ Locker สำหรับเก็บของและแขวนเสื้อผ้าได้ มีเครื่องปรับอากาศ หรือพัดลม ต้องเป็นแบบติดผนังเพื่อให้ไม่เกะกะต่อการเดินในพื้นที่ มีตู้เย็นขนาดเล็กให้สามารถใช้งานได้ (5) ทางเดินเท้าควรแยกออกมาต่างห่างจากถนน ขนาดความกว้าง 1-1.5 เมตร เป็นวัสดุคอนกรีต แผ่นหิน หรือทรายล้าง สามารถเดินเชื่อมไปส่วนโถงต้อนรับ และส่วนพักผ่อนของอาคาร

7. ห้องออกกำลังกาย เป็นพื้นที่ส่วนกลางประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ที่มีความจำเป็นต่อการใช้ชีวิตประจำวัน โดยมีลักษณะตามความต้องการของผู้ใช้ กิจกรรม และพฤติกรรมดังนี้

ตารางที่ 5.11 ความต้องการของผู้ใช้ส่วนห้องออกกำลังกาย

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ	
 <p>Locker</p> <p>BENCH</p> <p>Locker</p> <p>เครื่องเล่น</p> <p>โทนสี</p> 	<p>1) ห้องออกกำลังกาย</p> <p>มีเครื่องเล่นอย่างน้อย 8 เครื่อง ห้องต้องมีขนาดอย่างน้อย 28 ตร.ม. ระยะระหว่างเครื่องเล่น 50 ซม. ไม่รวมทางเดิน มีนั่งพักอย่างน้อย 1 จุด ผนังอย่างน้อย 1 ด้านกรุด้วยกระจกเงา ตำแหน่งปลั๊กไฟ อยู่ในพื้น หรือผนังก็ได้ พื้นกระเบื้องยาง หรือพรม เพื่อป้องกันอันตราย มีการตกแต่งด้วยโทนสีธรรมชาติ และสีเทา มีบอร์ดติดวิธีการเล่นเครื่องเล่นแต่ละเครื่อง มีม่านกรองแสงเป็นแบบ Roller blind อาจจัดให้มีตู้ Locker ฝากของอยู่ในบริเวณดังกล่าวได้</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องออกกำลังกายเป็นโซนเฉพาะผู้สูงอายุเป็นหลัก สามารถเชื่อมต่อกับจากส่วนพักผ่อนก็ได้ การใช้งานพื้นที่ส่วนนี้คือ เชื่อมกับที่นั่งพักผ่อน โดยการออกแบบสามารถแยกไว้เฉพาะได้ หรือรวมไว้ร่วมกันในอาคารสโมสร แต่การวางเครื่องออกกำลังกาย ต้องดูความต่อเนื่องของการใช้งาน มีเครื่องเล่นอย่างน้อย 8 เครื่อง ห้องต้องมีขนาดอย่างน้อย 28 ตารางเมตร ระยะระหว่างเครื่องเล่น 50 เซนติเมตร ไม่รวมทางเดิน ภายในห้อง เครื่องออกกำลังกายได้แก่ ลู่วิ่ง 2 เครื่อง จักรยาน 3 เครื่อง เครื่องชิทอป 1 เครื่อง เวท 1 เครื่อง ราวตุ้มยกน้ำหนักขนาดเล็ก 1 ชุด ระยะห่างระหว่างเครื่อง 30 เซนติเมตร มีนั่งพักอย่างน้อย 1 จุด ผ้นอย่างน้อย 1 ด้านกรุด้วยกระจกเงา ตำแหน่งปลั๊กไฟ อยู่ในพื้น หรือผนังก็ได้ พื้นกระเบื้องยาง หรือพรม เพื่อป้องกันอันตราย มีการตกแต่งด้วยโชนสีธรรมชาติ และสีเทา มีบอร์ดติดวิธีการเล่นเครื่องเล่นแต่ละเครื่อง มีม่านกรองแสงเป็นแบบ Roller blind อาจจัดให้มีตู้ Locker ฝากของอยู่ในบริเวณดังกล่าวได้ ภายในตกแต่งด้วยกระจกเงา และผ้นกรุลามิเนตสีไม้ ใช้โชนสีธรรมชาติ และเทา พื้นปูด้วยกระเบื้องยางลายไม้ ฝ้าฉาบเรียบทาสี

8. สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ เป็นพื้นที่ส่วนกลางประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ที่มีความจำเป็นต่อการใช้ชีวิตประจำวัน โดยมีลักษณะตามความต้องการของผู้ใช้กิจกรรม และพฤติกรรมดังนี้

ตารางที่ 5.12 ความต้องการของผู้ใช้ส่วนสระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ	
	<p>2) สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ</p> <p>ให้มี 1-2 สระ และเป็นสระที่สามารถออกกำลังกายได้โดยพิจารณาด้านยาวเป็นหลัก สำคัญ จุดล้างตัวต้องอยู่ติดกับสระมีอย่างน้อย 1 จุด หากติดกับทางเดินต้องปิดล้อมด้วยผ้นอย่างน้อย 1 ด้าน หรือแนวพุ่มไม้ ขนาดสระด้านกว้างขนาด 6-10 ม. ด้านยาวขนาด 10-45 ม. ความลึก 1.10-1.20 ม. โชนสีฟ้า ขอบด้านข้างเป็นทรายล้าง และกระเบื้อง โชนสีไม้หรือเทา ที่นั่งต้องรองรับคนได้อย่างน้อย 6 คน เป็นแบบเก้าอี้ โซฟา หรือนั่งห้อยขา วัสดุทำด้วยวัสดุที่ดูแลรักษาง่าย</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ ที่นั่งรอบสระ เป็นโซนเฉพาะผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก สามารถเชื่อมต่อกับจากส่วนพักผ่อนก็ได้ การใช้งานพื้นที่ส่วนนี้คือ เชื่อมกับที่นั่งพักผ่อนรอบสระ จุดอาบน้ำ และค่อยลงสระว่ายน้ำ โดยการออกแบบสามารถแยกไว้เฉพาะได้ หรือรวมไว้ร่วมกันในอาคารสโมสร แต่ต้องใช้ส่วนพักผ่อนในการเชื่อมกับพื้นที่ส่วนอื่น จัดให้มี 1-2 สระ และเป็นสระที่สามารถออกกำลังกายได้โดยพิจารณาด้านยาวเป็นหลักสำคัญ จัดให้เป็นจุดล้างด้านข้างสระอย่างน้อย 1 จุด ต่อสระ ขนาดกว้าง 6-10 ม. ขนาดยาว 10-45 ม. ความลึก 1.10-1.20 ม. โทสนีฟ้า ขอบด้านข้างเป็นทรายล้าง และกระเบื้อง โทสนีไม้ หรือเทา ที่นั่งข้างสระต้องรองรับคนได้อย่างน้อย 6 คน เป็นที่นั่งแบบเก้าอี้ โซฟา หรือที่นั่งห้อยขา วัสดุทำด้วยหวายเทียม เซรามิก หรือไฟเบอร์ ดูแลรักษาง่าย เเบาะทำด้วยผ้ากันน้ำและถอดซักได้ จุดล้างตัวอยู่ใกล้กับสระ หากติดกับทางเดินต้องปิดล้อมด้วยผนังอย่างน้อย 1 ด้าน หรือแนวพุ่มไม้ หากสระน้ำอยู่ติดกับระเบียงห้อง ต้องมีการกั้นระเบียงและมีการ เปิด-ปิด และมีทางเดินได้รอบสระ

ตารางที่ 5.13 ความต้องการของผู้ใช้ส่วนที่นั่งพักผ่อน

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ	
	<p>3) ส่วนที่นั่งพักผ่อน</p> <p>ส่วนที่นั่งพักผ่อน เป็นโซนเฉพาะผู้อยู่อาศัยเป็นหลักสามารถเชื่อมต่อกับจากส่วนพักผ่อนก็ได้ การใช้งานพื้นที่ส่วนนี้คือ เชื่อมกับที่นั่งพักผ่อน โดยการออกแบบสามารถแยกไว้เฉพาะได้ หรือรวมไว้ร่วมกันในอาคารสโมสร แต่การวางเครื่องออกกำลังกาย ต้องดูความต่อเนื่องของการใช้งาน จัดให้มีอย่างน้อย 1 จุด</p> <p>ความหนาแน่น : จัดให้เป็นชุดสำหรับรับรอง 4-6 คน</p> <p>วัสดุ,โทสนี : ตกแต่งด้วยโทสนีเทา และสีธรรมชาติ</p> <p>เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร : เป็นชุดสำหรับนั่งเอกเขนก และแบบนั่งทำงาน มีการปรับอากาศ</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

9. สวน และที่นั่งพักผ่อนภายนอกอาคาร เป็นพื้นที่ส่วนกลางประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ที่มีความจำเป็นต่อการใช้ชีวิตประจำวัน โดยมีลักษณะตามความต้องการของผู้ใช้ กิจกรรม และพฤติกรรมดังนี้

ตารางที่ 5.14 ความต้องการของผู้ใช้สวน และที่นั่งพักผ่อนภายนอกอาคาร

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ	
	<p>4) สวน และที่นั่งพักผ่อนภายนอกอาคาร</p> <p>มีอย่างน้อย 1 จุด ในบริเวณมีร่มไม้ใหญ่ และไม้พุ่ม หรืออยู่ในพื้นที่ที่มีหลังคาคลุม ที่นั่งเป็นวัสดุที่ดูแลง่าย เช่น ไม้หว้า หรือที่นั่งซีเมนต์ บริเวณที่นั่งอาจมีการโรยกรวด หรือพื้นปูน หรือทรายล้าง หากพื้นที่น้อยให้เน้นไม้ยืนต้น และให้มีที่นั่งพักผ่อนหลายจุด</p> <p>ข้อค้นพบ</p> <p>ผู้ใช้บางส่วนเห็นว่าควรมีที่นั่งพักผ่อนด้านนอกอาคารบริเวณด้านหน้าโครงการส่วนที่เป็นถนนภายในโครงการ ให้ผู้ใช้ได้นั่งรอรถ อาหาร หรือพัสดุมาส่ง โดยต้องเป็นพื้นที่ร่มรื่น มีต้นไม้สูง และไม้พุ่มเฉพาะบางส่วน ที่นั่งจัดเป็นกลุ่มได้</p>

สวนและที่นั่งพักผ่อนภายนอกอาคาร จัดให้อย่างน้อย 1 จุด ในบริเวณมีร่มไม้ใหญ่ และไม้พุ่ม หรืออยู่ในพื้นที่ที่มีหลังคาคลุม เป็นพื้นที่ภูมิทัศน์รอบอาคาร ทั้งไม้ยืนต้นและไม้พุ่ม โดยที่นั่งพักผ่อนสามารถออกแบบให้แทรกไว้ในสวนได้ โดยส่วนมากมักเป็นส่วนที่เชื่อมระหว่างส่วนจอดรถ หรือระหว่างอาคาร ตามความเหมาะสมของพื้นที่ สามารถจัดเป็นพื้นที่นั่งพักเป็นจุดๆ หรือกลุ่มที่นั่ง สำหรับใช้งานนั่งเล่น หรือบาร์บีคิวด้วยก็ได้ ที่นั่งเป็นวัสดุที่ดูแลง่าย เช่น ไม้หว้า หรือที่นั่งซีเมนต์ บริเวณที่นั่งอาจมีการโรยกรวด หรือพื้นปูน หรือทรายล้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

10. ห้องชาน้ำ และห้องอาบน้ำ เป็นพื้นที่ส่วนกลางประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ที่มีขึ้นเพื่อการตลาด แต่การออกแบบทั่วไปยังไม่เหมาะกับการใช้งาน ซึ่งหากพิจารณาตามผู้ใช้จะพบกิจกรรม และพฤติกรรมดังนี้

ตารางที่ 5.15 ความต้องการของผู้ใช้ห้องชาน้ำ และห้องอาบน้ำ

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ	
	<p>5) ห้องชาน้ำ และห้องอาบน้ำ ห้องชาน้ำ และห้องอาบน้ำ เป็นโซนเฉพาะผู้ อยู่อาศัยเป็นหลัก สามารถเชื่อมต่อกับจาก 3 ส่วนที่สำคัญคือ ส่วนพักผ่อน สระว่ายน้ำ และ ห้องออกกำลังกาย การใช้งานพื้นที่ส่วนนี้คือ เชื่อมกับจุดฝากของหรือ Locker ห้องอาบน้ำ และเข้าห้องชาน้ำ การใช้งานต้องใช้เวลาพัก เป็นรอบๆ หลังการใช้งาน ตั้งแต่ 15-30 นาที อาจต้องอาบน้ำสลับกันไป อาจจัดให้มีที่นั่งพัก ได้ ให้มีการถ่ายเทอากาศดีไม่อับชื้น จัดให้มี การแยกชาย และหญิง เป็นห้องสำเร็จรูปได้ แต่จัดให้มี locker ฝากของและที่นั่งด้านหน้า มีแสงสว่างส่องถึง</p>

11. สำนักงานนิติบุคคล สำนักงานช่าง เป็นพื้นที่ส่วนกลางประเภทบริการ ที่มีความจำเป็นต่อการบริหารจัดการอาคาร ซึ่งหากพิจารณาตามผู้ใช้จะพบกิจกรรม และพฤติกรรมดังนี้

ตารางที่ 5.16 ความต้องการของผู้ใช้สำนักงานนิติบุคคล สำนักงานช่าง

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ	
	<p>1) สำนักงานนิติบุคคล สำนักงานช่าง มีจุดเดียว ภายในเป็นสำนักงานที่รองรับ เจ้าหน้าที่ 5 คนขึ้นไป ลักษณะเหมือน สำนักงานขนาดย่อม ให้มีจุดในการติดต่อกับ เจ้าหน้าที่ เป็นบานเลื่อนกระจก และมีชั้นไม้ ยื่นสำหรับเขียน หรือวางเอกสารได้มี Counter ติดต่อกับ และที่นั่งพักคอยด้านหน้า</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

12. จุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า เป็นพื้นที่ส่วนกลางประเภทบริการ ที่มีความจำเป็นต่อการใช้งานของผู้ใช้ ซึ่งหากพิจารณาตามผู้ใช้จะพบกิจกรรม และพฤติกรรมดังนี้

ตารางที่ 5.17 ความต้องการของผู้ใช้จุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า

สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ	
2) จุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า	
	<p>2) จุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า</p> <p>จุดบริการน้ำดื่ม เครื่องซักผ้า ให้อยู่รวมกันไว้จุดเดียว เป็นการอำนวยความสะดวก สามารถแสวงหารายได้ในการให้เช่าได้ การเข้าถึงต้องสะดวก พื้นที่ยกสูงจากพื้น สิ่งที่ต้องมีคือ เครื่องซักผ้าขนาด 6-8 กิโลกรัม เครื่องซักผ้าขนาด 10 กิโลกรัม เครื่องอบผ้า และตู้กดน้ำดื่ม สามารถมีก็อกน้ำชกล้างได้ โดยในการการระบายน้ำเสียต้องเชื่อมต่อบำบัด อยู่ในพื้นที่ที่มีหลังคาคลุม และระบายอากาศได้ดี</p>

5.2 ข้อเสนอแนะ

งานวิจัยนี้ศึกษาพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ที่มีพื้นที่ส่วนกลางใน 2 ลักษณะ คือพื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน ที่พื้นที่ส่วนกลางอยู่บริเวณชั้น 1 และพื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์ ที่รวมสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ในอาคารสโมสรสูง 2 ชั้น เท่านั้นแต่ยังไม่ได้ศึกษาในโครงการที่จัดพื้นที่ส่วนกลางในลักษณะอื่นๆอีก เช่นพื้นที่ส่วนกลางที่อยู่ชั้นบนสุด และพื้นที่ส่วนกลางที่อยู่เหนือที่จอดรถ (Podium) เพื่อเปรียบเทียบกันว่าและหาว่าโครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบ Low Rise ควรจัดพื้นที่ส่วนกลางในรูปแบบเช่นใด ที่จะเหมาะสมต่อการใช้งานของผู้อยู่อาศัย นอกจากนี้งานวิจัยนี้ยังศึกษาอยู่ในพื้นที่จำกัดคือในเขตห้วยขวาง ในรัศมีรถไฟฟ้า 2 กิโลเมตร แต่ยังไม่ได้ศึกษาเปรียบในพื้นที่อื่นๆ ว่ามีความต้องการในสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางแตกต่างกันออกไปหรือไม่ นอกจากนี้ หากมีการศึกษาในด้านการตลาดเพื่อกำหนดกลุ่มเป้าหมาย และต้องการให้พื้นที่ส่วนกลางรูปแบบใดเพิ่มเติมอีกที่ตรงกับการใช้งาน เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้พัฒนาโครงการนำไปพัฒนาโครงการให้ตรงกับความต้องการของผู้ใช้ และเป็นประโยชน์ต่อผู้อยู่อาศัยในระยะยาวอีกด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

- ชาลี มธุรการ. (2547). การประเมินประสิทธิภาพสภาพแวดล้อมภายในอาคารอยู่อาศัยรวม อพาร์ทเมนท์ หลังการเข้าครองพื้นที่,วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สจล., 2547,143
- นราธร สายเส็ง. (2560). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการเรียนรู้ผ่านมุมมองเชิงภูมิศาสตร์กรณีศึกษา นิสิตสาขาวิชาสังคมศึกษา คณะครุศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏบ้านสมเด็จเจ้าพระยา.วารสารวิชาการ สังคมศาสตร์และศิลปะมหาวิทยาลัยศิลปากร, 2660 (ฉบับที่1), 620
- ปัญจพงศ์ นาคะบุตร. (2553). การประเมินการใช้พื้นที่อาคาร กรณีศึกษาอาคารเรียนคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร. วิทยานิพนธ์ วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศิลปากร
- ภูวิศ สิงห์สกุลชัยชาญ. (2558). ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมประเภทสูงเกินกว่า 8 ชั้น (High Rise) ในเขตกรุงเทพมหานคร.วิทยานิพนธ์ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- วรรัตน์ ผลทวี. (2556). การประเมินประสิทธิภาพด้านการใช้งานของอาคาร กรณีศึกษา ศูนย์รับสมัครและบริการข้อมูลมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตกล้วยน้ำไท.วิทยานิพนธ์ สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. (2541). พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพ แวดล้อม (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สินีนาล โคตรคันทา. (2554). การออกแบบ และจัดการสภาพแวดล้อมทางกายภาพอาคารชุด ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) กรุงเทพมหานครที่สอดคล้องกับการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม. วิทยานิพนธ์ สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- สุรพิชญ์ ศรีนนท์. (2553). การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลางใกล้รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ย่านลาดพร้าว-รัชดาภิเษก.วิทยานิพนธ์ สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลุย จำปาเทศ. (2533). จิตวิทยาการjung. กรุงเทพฯ: สามัคคีสาสน์.
- เอกนถน เสรีภาณู. (2554). แนวทางการออกแบบและจัดการพื้นที่นันทนาการเพื่อสร้างผังชุมชนน่าอยู่ในอาณาเขตอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง. วิทยานิพนธ์ สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Realist. (2560). ห่วยขวาง HUB ที่อยู่อาศัยของคนออฟฟิศ,สืบค้นเมื่อ 14 เมษายน 2561, จาก <http://www.realist.co.th/blog/คอนโดห่วยขวาง/>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม (ต่อ)

- Think of Living โดยYuii. (2561).ตลาดคอนโดปี 2561 แรงต่อเนื่อง คอนโดระดับกลางบนปิดการขายเร็ว [Plus Property],สืบค้นเมื่อ 10 เมษายน 2561, จาก <https://thinkofliving.com/2018/03/09/reic-คาดการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์/>
- Think of Living โดย Beam. (2561).ประเภท Segment ของคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบกับการรีวิวเจาะลึก,สืบค้นเมื่อ 14 เมษายน 2561, จาก[https://thinkofliving.com/2011/12/18/ประเภท Segment คอนโดมิเนียม/](https://thinkofliving.com/2011/12/18/ประเภท-Segment-คอนโดมิเนียม/)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ก

ชุดที่ A-.....

แบบสอบถาม

ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง กรณีศึกษา โครงการ
อาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

แบบสอบถามนี้ใช้ประกอบการศึกษาวิจัย ด้านสถาปัตยกรรมภายใน หลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาสถาปัตยกรรมภายใน สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่อง [] หน้าหัวข้อที่ตรงกับความเป็นจริงเกี่ยวกับตัวท่านมากที่สุด

1. ห้องพักของท่าน เป็นห้องรูปแบบใด [] 1)ห้องสตูดิโอ [] 2) 1 ห้องนอน [] 3) 2 ห้องนอน
2. ห้องพักของท่านมีผู้อยู่อาศัยทั้งหมด.....คน (รวมตัวท่านด้วย)
3. ผู้อยู่อาศัยในห้องพักของท่านประกอบด้วย [] 1)เด็กแรกเกิด -6 ปี [] 2) นักเรียน, นักศึกษา 7 - 22 ปี [] 3) วัยทำงาน 23-59 ปี [] 4) ผู้สูงอายุ 60 ปีขึ้นไป
4. ท่านใช้พื้นที่ส่วนกลางใดบ่อยที่สุด [] 1)ส่วนพักผ่อน [] 2)ทางวิ่งรอบอาคาร [] 3)สระว่ายน้ำ [] 4)จุดนั่งเล่นภายนอกอาคาร
5. พื้นที่ส่วนกลางที่ท่านใช้บ่อยที่สุด ใช้ช่วงวันใด [] 1)จันทร์ - ศุกร์ [] 2)เสาร์ - อาทิตย์
6. พื้นที่ส่วนกลางที่ใช้บ่อยที่สุดใช้เวลาใด [] 1)ช่วงเช้า 06.00น.- 12.59น.[] 2)ช่วงบ่าย13.00น.- 17.59น.[] 3)ช่วงค่ำ 18.00น.- 20.59น.

ความพึงพอใจต่อรูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
7.ท่านพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางที่มีให้ระดับใด					
8.ท่านพอใจต่อโรงพักผ่อนและพื้นที่ติดต่อทางเข้าระดับ					
9.ท่านพอใจต่อทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารระดับใด					
10.ท่านพอใจต่อการจัดวางสระว่ายน้ำระดับใด					
11.ท่านพอใจต่อตำแหน่งสำนักงานนิกระดับใด					
12.ท่านพอใจต่อตำแหน่งร้านค้าระดับใด					
13.ท่านพอใจต่อตำแหน่งที่จอดรถระดับใด					
14.ท่านพอใจต่อภูมิทัศน์รอบอาคารระดับใด					

15. ท่านมีต้องการพื้นที่ส่วนกลางรูปแบบใดเพิ่ม [] 1)ด้านสุขภาพและออกกำลังกาย [] 2)ด้านอาหารและเครื่องดื่ม [] 3)ด้านความงาม [] 4)พื้นที่ทำงาน [] 5)สนามเด็กเล่น [] 6)อื่นๆ ระบุ
.....
16. ท่านเคยประสบปัญหาใดในการใช้พื้นที่ส่วนกลางอย่างไร (ถ้ามี) ระบุ
.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

17.ความพอใจต่อโรงพักคอย	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
17.1 ตำแหน่งที่ตั้ง					
17.2 ขนาดพื้นที่					
17.3 ความสูง					
17.4 การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร					
17.5 วัสดุ, โทนสี					
17.6 การดูแลรักษา					
17.7 ไฟฟ้าแสงสว่าง					
17.8 ระบบรักษาความปลอดภัย					
17.9 ความหนาแน่นของการใช้งาน					

18.ความพอใจต่อทางเดินเชื่อมอาคาร	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
18.1 ตำแหน่งที่ตั้ง					
18.2 ขนาดพื้นที่					
18.3 ความสูง					
18.4 การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร					
18.5 วัสดุ, โทนสี					
18.6 การดูแลรักษา					
18.7 ไฟฟ้าแสงสว่าง					
18.8 ระบบรักษาความปลอดภัย					
18.9 ความหนาแน่นของการใช้งาน					

19.ความพอใจต่อสระว่ายน้ำ	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
19.1 ตำแหน่งที่ตั้ง					
19.2 ขนาดพื้นที่					
19.3 ความลึก					
19.4 การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร					
19.5 วัสดุ, โทนสี					
19.6 การดูแลรักษา					
19.7 ไฟฟ้าแสงสว่าง					
19.8 ระบบรักษาความปลอดภัย					
19.9 ความหนาแน่นของการใช้งาน					

20.ความพอใจต่อส่วนนันทนาการและที่นั่งพักคอย	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
20.1 ตำแหน่งที่ตั้ง					
20.2 ขนาดพื้นที่					
20.3 ความสูง					
20.4 การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร					
20.5 วัสดุ, โทนสี					
20.6 การดูแลรักษา					
20.7 ไฟฟ้าแสงสว่าง					
20.8 ระบบรักษาความปลอดภัย					
20.9 ความหนาแน่นของการใช้งาน					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

21.ความพอใจต่อส่วนร้านค้า	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
21.1 ตำแหน่งที่ตั้ง					
21.2 ขนาดพื้นที่					
21.3 ความสูง					
21.4 การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร					
21.5 วัสดุ, โทนสี					
21.6 การดูแลรักษา					
21.7 ไฟฟ้าแสงสว่าง					
21.8 ระบบรักษาความปลอดภัย					
21.9 ความหนาแน่นของการใช้งาน					

22.ความพอใจที่จอดรถ	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
22.1 ตำแหน่งที่ตั้ง					
22.2 ขนาดพื้นที่					
22.3 ความสูง					
22.4 การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร					
22.5 วัสดุ, โทนสี					
22.6 การดูแลรักษา					
22.7 ไฟฟ้าแสงสว่าง					
22.8 ระบบรักษาความปลอดภัย					
22.9 ความหนาแน่นของการใช้งาน					

23.ความพอใจต่อสวนและทางรอบอาคาร	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
23.1 ตำแหน่งที่ตั้ง					
23.2 ขนาดพื้นที่					
23.3 ความสูง					
23.4 การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร					
23.5 วัสดุ, โทนสี					
23.6 การดูแลรักษา					
23.7 ไฟฟ้าแสงสว่าง					
23.8 ระบบรักษาความปลอดภัย					
23.9 ความหนาแน่นของการใช้งาน					

ข้อมูลทั่วไป

24. เพศ [] 1)ชาย [] 2) 1 หญิง
25. อายุ [] 1)15-25 ปี [] 2) 1 26-35 ปี [] 3) 1 36-45 ปี [] 4) 46-59 ปี [] 5) 60 ปีขึ้นไป
26. สัญชาติ [] 1) ไทย [] 2) อื่นๆ โปรดระบุ.....
27. ระดับการศึกษา [] 1)ต่ำกว่าปริญญาตรี [] 2) ปริญญาตรี [] 3) ปริญญาโทหรือสูงกว่า
28. อาชีพ [] 1)รับราชการ [] 2) รัฐวิสาหกิจ [] 3) พนักงานบริษัทเอกชน [] 4) ค้าขาย [] 5) พ่อบ้าน,แม่บ้าน [] 6) ธุรกิจส่วนตัว [] 7) อื่นๆ ระบุ.....
29. กรรมสิทธิ์ห้องชุด [] 1) เจ้าของ [] 2) ผู้เช่า [] 3) ผู้อาศัย

ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ให้ความร่วมมือในการทำแบบสอบถาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบสอบถาม

ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง กรณีศึกษา โครงการ

อาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

แบบสอบถามนี้ใช้ประกอบการศึกษาวิจัย ด้านสถาปัตยกรรมภายใน หลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาสถาปัตยกรรมภายใน สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่อง [] หน้าหัวข้อที่ตรงกับความเป็นจริงเกี่ยวกับตัวท่านมากที่สุด

1. ห้องพักของท่าน เป็นห้องรูปแบบใด [] 1)ห้องสตูดิโอ [] 2) 1 ห้องนอน [] 3) 2 ห้องนอน
2. ห้องพักของท่านมีผู้อยู่อาศัยทั้งหมด.....คน (รวมตัวท่านด้วย)
3. ผู้อยู่อาศัยในห้องพักของท่านประกอบด้วย (รวมตัวท่านด้วย) [] 1)เด็กแรกเกิด-6 ปี [] 2) นักเรียน, นักศึกษา 7 - 22 ปี [] 3) วัยทำงาน 23-59 ปี [] 4) ผู้สูงอายุ 60 ปีขึ้นไป
4. ท่านใช้พื้นที่ส่วนกลางใดบ่อยที่สุด []1)ส่วนพักผ่อน [] 2)ห้องฟิตเนส [] 3)สระว่ายน้ำ [] 4)สนามหญ้า [] 5)อื่นๆ ระบุ.....
5. พื้นที่ส่วนกลางที่ท่านใช้บ่อยที่สุด ใช้ช่วงวันใด [] 1)จันทร์ - ศุกร์ [] 2)เสาร์ - อาทิตย์
6. พื้นที่ส่วนกลางที่ใช้บ่อยที่สุดใช้เวลาใด [] 1)ช่วงเช้า 06.00น.- 12.59น.[] 2)ช่วงบ่าย13.00น.- 17.59น.[] 3)ช่วงค่ำ 18.00น.- 20.59น.

ความพึงพอใจต่อรูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
7.ท่านพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางที่มีให้ระดับใด					
8.ท่านพอใจต่อส่วนกลางที่แยกเป็นอาคารสโมสรใช้ร่วมกันระดับใด					
9.ท่านพอใจต่อการแยกทางเข้าออกแต่ละอาคารระดับใด					
10.ท่านพอใจต่อตำแหน่งทางเข้า-ออกและป้อม รปภ.ระดับใด					
11.ท่านพอใจทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารระดับใด					
12.ท่านพอใจต่อตำแหน่งและการเข้าถึงห้องขยะระดับใด					
13.ท่านพอใจต่อตำแหน่งและทางเข้าถึงเครื่องซักผ้าและที่กดน้ำส่วนกลางระดับใด					
14.ท่านพอใจต่อส่วนพักผ่อนและห้องนิตินิแยกอาคารระดับใด					

15. ท่านมีความต้องการพื้นที่ส่วนกลางรูปแบบใดเพิ่มเติม [] 1)ด้านสุขภาพและออกกำลังกาย [] 2)ด้านอาหารและเครื่องดื่ม [] 3)ด้านความงาม [] 4)พื้นที่ทำงาน [] 5)สนามเด็กเล่น [] 6)อื่นๆ ระบุ

.....

16. ท่านเคยประสบปัญหาใดในการใช้พื้นที่ส่วนกลางอย่างไร (ถ้ามี) ระบุ

.....

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

17.ความพอใจต่อส่วนต้อนรับและที่พักคอยสโมสร	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
17.1 ตำแหน่งที่ตั้ง					
17.2 ขนาดพื้นที่					
17.3 ความสูง					
17.4 การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร					
17.5 วัสดุ, โทนสี					
17.6 การดูแลรักษา					
17.7 ไฟฟ้าแสงสว่าง					
17.8 ระบบรักษาความปลอดภัย					
17.9 ความหนาแน่นของการใช้งาน					

18.ความพอใจต่อสะพานน้ำ	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
18.1 ตำแหน่งที่ตั้ง					
18.2 ขนาดพื้นที่					
18.3 ความลึก					
18.4 การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร					
18.5 วัสดุ, โทนสี					
18.6 การดูแลรักษา					
18.7 ไฟฟ้าแสงสว่าง					
18.8 ระบบรักษาความปลอดภัย					
18.9 ความหนาแน่นของการใช้งาน					

19.ความพอใจต่อห้องฟิตเนต	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
19.1 ตำแหน่งที่ตั้ง					
19.2 ขนาดพื้นที่					
19.3 ความสูง					
19.4 การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร					
19.5 วัสดุ, โทนสี					
19.6 การดูแลรักษา					
19.7 ไฟฟ้าแสงสว่าง					
19.8 ระบบรักษาความปลอดภัย					
19.9 ความหนาแน่นของการใช้งาน					

20.ความพอใจต่อห้องน้ำและห้องชาวน้ำ	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
20.1 ตำแหน่งที่ตั้ง					
20.2 ขนาดพื้นที่					
20.3 ความสูง					
20.4 การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร					
20.5 วัสดุ, โทนสี					
20.6 การดูแลรักษา					
20.7 ไฟฟ้าแสงสว่าง					
20.8 ระบบรักษาความปลอดภัย					
20.9 ความหนาแน่นของการใช้งาน					

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

21.ความพอใจต่อที่พักคอยและห้องนิติแยกอาคาร	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
21.1 ตำแหน่งที่ตั้ง					
21.2 ขนาดพื้นที่					
21.3 ความสูง					
21.4 การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร					
21.5 วัสดุ, โทนสี					
21.6 การดูแลรักษา					
21.7 ไฟฟ้าแสงสว่าง					
21.8 ระบบรักษาความปลอดภัย					
21.9 ความหนาแน่นของการใช้งาน					

22.ความพอใจต่อที่จอดรถ	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
22.1 ตำแหน่งที่ตั้ง					
22.2 ขนาดพื้นที่					
22.3 ความสูง					
22.4การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร					
22.5 วัสดุ, โทนสี					
22.6 การดูแลรักษา					
22.7 ไฟฟ้าแสงสว่าง					
22.8 ระบบรักษาความปลอดภัย					
22.9 ความหนาแน่นของการใช้งาน					

23.ความพอใจต่อสวนและทางรอบอาคาร	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
23.1 ตำแหน่งที่ตั้ง					
23.2 ขนาดพื้นที่					
23.3 ความสูงของต้นไม้					
23.4 การจัดวางเฟอร์นิเจอร์และทางสัญจร					
23.5 วัสดุ, โทนสี					
23.6 การดูแลรักษา					
23.7 ไฟฟ้าแสงสว่าง					
23.8 ระบบรักษาความปลอดภัย					
23.9 ความหนาแน่นของการใช้งาน					

ข้อมูลทั่วไป

24. เพศ [] 1)ชาย [] 2) 1 หญิง
25. อายุ [] 1)15-25 ปี [] 2) 26-35 ปี [] 3) 36-45 ปี [] 4) 46-59 ปี [] 5) 60 ปีขึ้นไป
26. สัญชาติ [] 1)ไทย [] 2) อื่นๆ โปรดระบุ.....
27. ระดับการศึกษา [] 1)ต่ำกว่าปริญญาตรี [] 2) ปริญญาตรี [] 3) ปริญญาโทหรือสูงกว่า
28. อาชีพ [] 1)รับราชการ [] 2) รัฐวิสาหกิจ [] 3) พนักงานบริษัทเอกชน [] 4) ค้าขาย [] 5) พ่อบ้าน,แม่บ้าน [] 6) ธุรกิจส่วนตัว [] 7) อื่นๆ ระบุ.....
29. กรรมสิทธิ์ห้องชุด [] 1) เจ้าของ [] 2) ผู้เช่า [] 3) ผู้อาศัย

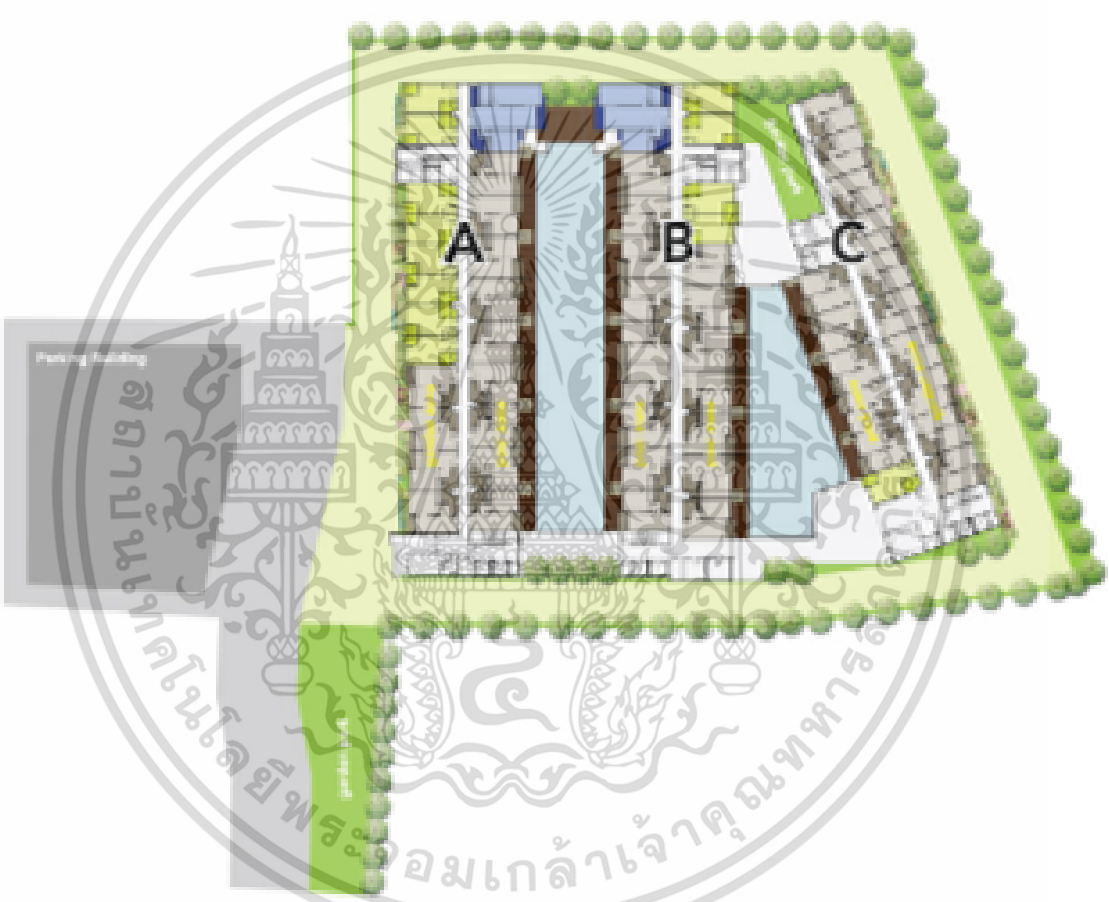
ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ให้ความร่วมมือในการทำแบบสอบถาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ข

ชุดที่ A-.....


แบบสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง
 ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง กรณีศึกษา โครงการ
 อาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

โครงการ A พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน	
พื้นที่ :	
	
ตำแหน่งที่ตั้ง :	
ขนาดพื้นที่ :	
ความสูง/ความลึก :	
เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร :	
วัสดุ, โทนสี :	
การดูแลรักษา :	
ไฟฟ้าแสงสว่าง :	
ระบบรักษาความปลอดภัย :	
ความหนาแน่น :	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชุดที่ B-.....

แบบสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง
ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง กรณีศึกษา โครงการ
อาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

โครงการ B พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมศูนย์
พื้นที่ :

ตำแหน่งที่ตั้ง :
ขนาดพื้นที่ :
ความสูง/ความลึก :
เฟอร์นิเจอร์/ทางสัญจร :
วัสดุ, โทนสี :
การดูแลรักษา :
ไฟฟ้าแสงสว่าง :
ระบบรักษาความปลอดภัย :
ความหนาแน่น :

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ค

ชุดที่ A-.....

แบบสอบถามชุดทดสอบ

ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง กรณีศึกษา โครงการ
อาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

แบบสอบถามนี้ใช้ประกอบการศึกษาวิจัย ด้านสถาปัตยกรรมภายใน หลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาสถาปัตยกรรมภายใน สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่อง [] หน้าหัวข้อที่ตรงกับความเป็นจริงเกี่ยวกับตัวท่านมากที่สุด

1. ห้องพักของท่าน เป็นห้องรูปแบบใด [] 1)ห้องสตูดิโอ [] 2) 1 ห้องนอน [] 3) 2 ห้องนอน
2. ห้องพักของท่านมีผู้อยู่อาศัยทั้งหมด.....คน (รวมตัวท่านด้วย)
3. ผู้อยู่อาศัยในห้องพักของท่านประกอบด้วย [] 1)เด็กแรกเกิด -6 ปี [] 2) นักเรียน, นักศึกษา 7 - 22 ปี [] 3) วัยทำงาน 23-59 ปี [] 4) ผู้สูงอายุ 60 ปีขึ้นไป
4. ท่านใช้พื้นที่ส่วนกลางใดบ่อยที่สุด [] 1)ส่วนพักผ่อน [] 2)ทางวิ่งรอบอาคาร [] 3)สระว่ายน้ำ [] 4)สวนนอกอาคาร
5. พื้นที่ส่วนกลางที่ท่านใช้บ่อยที่สุด ใช้ช่วงวันใด [] 1)จันทร์ – ศุกร์ [] 2)เสาร์ – อาทิตย์
6. พื้นที่ส่วนกลางที่ใช้บ่อยที่สุดใช้เวลาใด [] 1)ช่วงเช้า 06.00น.- 12.59น.[] 2)ช่วงบ่าย13.00น.- 17.59น.[] 3)ช่วงค่ำ18.00น.- 20.59น.

ความพึงพอใจต่อรูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
7.ท่านพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางที่มีให้ระดับใด					
8.ท่านพอใจต่อโรงพักผ่อนและพื้นที่พักผ่อนทางเข้าระดับ					
9.ท่านพอใจต่อทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารระดับใด					
10.ท่านพอใจต่อการจัดวางสระว่ายน้ำระดับใด					
11.ท่านพอใจต่อตำแหน่งสำนักงานนิติระดับใด					
12.ท่านพอใจต่อตำแหน่งร้านค้าระดับใด					
13.ท่านพอใจต่อตำแหน่งที่จอดรถระดับใด					
14.ท่านพอใจต่อภูมิทัศน์รอบอาคารระดับใด					

15. ท่านมีต้องการพื้นที่ส่วนกลางรูปแบบใดเพิ่ม [] 1)ด้านสุขภาพและออกกำลังกาย [] 2)ด้านอาหารและเครื่องดื่ม [] 3)ด้านความงาม [] 4)พื้นที่ทำงาน [] 5)สนามเด็กเล่น [] 6)อื่นๆ ระบุ.....
16. ท่านเคยประสบปัญหาใดในการใช้พื้นที่ส่วนกลางอย่างไร (ถ้ามี) ระบุ.....

ข้อมูลทั่วไป

17. เพศ [] 1)ชาย [] 2) 1 หญิง
18. อายุ [] 1)15-25 ปี [] 2) 1 26-35 ปี [] 3) 1 36-45 ปี [] 4) 46-59 ปี [] 5) 60 ปีขึ้นไป
19. สัญชาติ [] 1)ไทย [] 2) อื่นๆ โปรดระบุ.....
20. ระดับการศึกษา [] 1)ต่ำกว่าปริญญาตรี [] 2) ปริญญาตรี [] 3) ปริญญาโทหรือสูงกว่า
21. อาชีพ [] 1)รับราชการ [] 2) รัฐวิสาหกิจ [] 3) พนักงานบริษัทเอกชน [] 4) ค้าขาย [] 5) พ่อบ้าน,แม่บ้าน [] 6) ธุรกิจส่วนตัว [] 7) อื่นๆ ระบุ.....
22. กรรมสิทธิ์ห้องชุด [] 1) เจ้าของ [] 2) ผู้เช่า [] 3) ผู้อาศัย

ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ให้ความร่วมมือในการทำแบบสอบถาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบสอบถามชุดทดสอบ

ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง กรณีศึกษา โครงการ

อาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

แบบสอบถามนี้ใช้ประกอบการศึกษาวิจัย ด้านสถาปัตยกรรมภายใน หลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาสถาปัตยกรรมภายใน สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ในช่อง [] หน้าหัวข้อที่ตรงกับความเป็นจริงเกี่ยวกับตัวท่านมากที่สุด

1. ห้องพักของท่าน เป็นห้องรูปแบบใด [] 1)ห้องสตูดิโอ [] 2) 1 ห้องนอน [] 3) 2 ห้องนอน
2. ห้องพักของท่านมีผู้อยู่อาศัยทั้งหมด.....คน (รวมตัวท่านด้วย)
3. ผู้อยู่อาศัยในห้องพักของท่านประกอบด้วย (รวมตัวท่านด้วย) [] 1)เด็กแรกเกิด -6 ปี [] 2) นักเรียน, นักศึกษา 7 - 22 ปี [] 3) วัยทำงาน 23-59 ปี [] 4) ผู้สูงอายุ 60 ปีขึ้นไป
4. ท่านใช้พื้นที่ส่วนกลางใดบ่อยที่สุด [] 1)ส่วนพักผ่อน [] 2)ห้องฟิตเนส [] 3)สระว่ายน้ำ [] 4)สนามหญ้า [] 5)อื่นๆระบุ.
5. พื้นที่ส่วนกลางที่ท่านใช้บ่อยที่สุด ใช้ช่วงวันใด [] 1)จันทร์ - ศุกร์ [] 2)เสาร์ - อาทิตย์
6. พื้นที่ส่วนกลางที่ใช้บ่อยที่สุดใช้เวลาใด [] 1)ช่วงเช้า 06.00น.- 12.59น.[] 2)ช่วงบ่าย13.00น.- 17.59น.[] 3)ช่วงค่ำ 18.00น.- 20.59น.

ความพึงพอใจต่อรูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
7.ท่านพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางที่มีให้ระดับใด	5	4	3	2	1
8.ท่านพอใจต่อส่วนกลางที่แยกเป็นอาคารสโมสรใช้ร่วมกันระดับใด					
9.ท่านพอใจต่อการแยกทางเข้าออกแต่ละอาคารระดับใด					
10.ท่านพอใจต่อตำแหน่งทางเข้า-ออกและบิโอม รปภ. ระดับใด					
11.ท่านพอใจทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารระดับใด					
12.ท่านพอใจต่อตำแหน่งและทางเข้าถึงห้องขยะระดับใด					
13.ท่านพอใจต่อตำแหน่งและทางเข้าถึงเครื่องซักผ้าและที่กดน้ำส่วนกลางระดับใด					
14.ท่านพอใจต่อส่วนพักผ่อนและห้องนิตยภัตอาคารระดับใด					

15. ท่านมีต้องการพื้นที่ส่วนกลางรูปแบบใดเพิ่ม [] 1)ด้านสุขภาพและออกกำลังกาย [] 2)ด้านอาหารและเครื่องดื่ม [] 3)ด้านความงาม [] 4)พื้นที่ทำงาน [] 5)สนามเด็กเล่น [] 6)อื่นๆ ระบุ.....
16. ท่านเคยประสบปัญหาใดในการใช้พื้นที่ส่วนกลางอย่างไร (ถ้ามี) ระบุ.....

ข้อมูลทั่วไป

17. เพศ [] 1)ชาย [] 2) 1 หญิง
18. อายุ [] 1)15-25 ปี [] 2) 26-35 ปี [] 3) 36-45 ปี [] 4) 46-59 ปี [] 5) 60 ปีขึ้นไป
19. สัญชาติ [] 1)ไทย [] 2) อื่นๆ โปรดระบุ.....
20. ระดับการศึกษา [] 1)ต่ำกว่าปริญญาตรี [] 2) ปริญญาตรี [] 3) ปริญญาโทหรือสูงกว่า
21. อาชีพ [] 1)รับราชการ [] 2) รัฐวิสาหกิจ [] 3) พนักงานบริษัทเอกชน [] 4) ค้าขาย [] 5) พ่อบ้าน,แม่บ้าน [] 6) ธุรกิจส่วนตัว [] 7) อื่นๆ ระบุ.....
22. กรรมสิทธิ์ห้องชุด [] 1) เจ้าของ [] 2) ผู้เช่า [] 3) ผู้อาศัย

ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ให้ความร่วมมือในการทำแบบสอบถาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Statistics

	Room Type	Person Number	Baby 1-6 year old	Student 7-22 year old	Worker 23-59 year old	Ages group	Sex	Age	Nationality	Education	career	Ownership of the suite	
N	Valid	287	272	8	27	265	1	287	286	251	284	268	288
	Missing	1	16	280	261	23	287	1	2	37	4	20	0

Frequency Table

Room Type

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Studio	102	35.4	35.5	35.5
	1Bed	173	60.1	60.3	95.8
	2Bed	12	4.2	4.2	100.0
	Total	287	99.7	100.0	
Missing	System	1	.3		
Total		288	100.0		

Person Number

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	127	44.1	46.7	46.7
	2	124	43.1	45.6	92.3
	3	15	5.2	5.5	97.8
	4	6	2.1	2.2	100.0
	Total	272	94.4	100.0	
Missing	System	16	5.6		
Total		288	100.0		

Baby 1-6 year old

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	5	1.7	62.5	62.5
	2	3	1.0	37.5	100.0
	Total	8	2.8	100.0	
Missing	System	280	97.2		
Total		288	100.0		

Student 7-22 year old

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	17	5.9	63.0	63.0
	2	10	3.5	37.0	100.0
	Total	27	9.4	100.0	
Missing	System	261	90.6		
Total		288	100.0		

Worker 23-59 year old

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	128	44.4	48.3	48.3
	2	129	44.8	48.7	97.0
	3	8	2.8	3.0	100.0
	Total	265	92.0	100.0	
Missing	System	23	8.0		
Total		288	100.0		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Sex

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Men	137	47.6	47.7	47.7
	Female	150	52.1	52.3	100.0
	Total	287	99.7	100.0	
Missing	System	1	.3		
Total		288	100.0		

Age

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	15-25 year old	11	3.8	3.8	3.8
	26-35 year old	210	72.9	73.4	77.3
	36-45 year old	57	19.8	19.9	97.2
	46-59 year old	8	2.8	2.8	100.0
	Total	286	99.3	100.0	
Missing	System	2	.7		
Total		288	100.0		

Nationality

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	251	87.2	100.0	100.0
Missing	System	37	12.8		
Total		288	100.0		

Education

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Undergrad Degree	6	2.1	2.1	2.1
	Bachelor	233	80.9	82.0	84.2
	Master's Degree or Over	45	15.6	15.8	100.0
	Total	284	98.6	100.0	
Missing	System	4	1.4		
Total		288	100.0		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

career

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	official	40	13.9	14.9	14.9
	state enterprise	16	5.6	6.0	20.9
	Officer Co,LTD	170	59.0	63.4	84.3
	Trader	5	1.7	1.9	86.2
	Owner	30	10.4	11.2	97.4
	Other	7	2.4	2.6	100.0
	Total	268	93.1	100.0	
Missing	System	20	6.9		
Total		288	100.0		

Ownership of the suite

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Head of Household	269	93.4	93.4	93.4
	Renter	12	4.2	4.2	97.6
	Resident	7	2.4	2.4	100.0
	Total	288	100.0	100.0	

Statistics

Often area

N	Valid	287
	Missing	1

Often area

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Waiting Area	93	32.3	32.4	32.4
	Runway	49	17.0	17.1	49.5
	Pool	73	25.3	25.4	74.9
	Garden	56	19.4	19.5	94.4
	Other	16	5.6	5.6	100.0
	Total	287	99.7	100.0	
Missing	System	1	.3		
Total		288	100.0		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก จ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Statistics

	Room Type	Person Number	Baby 1-6 year old	Student 7-22 year old	Worker 23-59 year old	Elderly 60 Plus year old	Sex	Age	Nationality	Education	career	Ownership of the suite
N	Valid	147	147	6	0	147	1	148	148	148	147	148
	Missing	1	1	142	148	1	147	0	0	0	1	0

Room Type

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1Bed	131	88.5	89.1	89.1
	2Bed	16	10.8	10.9	100.0
	Total	147	99.3	100.0	
Missing	System	1	.7		
Total		148	100.0		

Person Number

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	69	46.6	46.9	46.9
	2	72	48.6	49.0	95.9
	3	5	3.4	3.4	99.3
	4	1	.7	.7	100.0
	Total	147	99.3	100.0	
Missing	System	1	.7		
Total		148	100.0		

Baby 1-6 year old

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	6	4.1	100.0	100.0
Missing	System	142	95.9		
Total		148	100.0		

Student 7-22 year old

		Frequency	Percent
Missing	System	148	100.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Worker 23-59 year old

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	68	45.9	46.3	46.3
	2	78	52.7	53.1	99.3
	3	1	.7	.7	100.0
	Total	147	99.3	100.0	
Missing	System	1	.7		
Total		148	100.0		

Elderly 60 Plus year old

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	1	.7	100.0	100.0
Missing	System	147	99.3		
Total		148	100.0		

Sex

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Men	53	35.8	35.8	35.8
	Female	95	64.2	64.2	100.0
Total		148	100.0	100.0	

Age

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	26-35 year old	124	83.8	83.8	83.8
	36-45 year old	24	16.2	16.2	100.0
Total		148	100.0	100.0	

Nationality

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	147	99.3	99.3	99.3
	2	1	.7	.7	100.0
Total		148	100.0	100.0	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Education

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Undergrad Degree	3	2.0	2.0	2.0
	Bachelor	111	75.0	75.0	77.0
	Master's Degree or Over	34	23.0	23.0	100.0
	Total	148	100.0	100.0	

career

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	official	12	8.1	8.2	8.2
	state enterprise	17	11.5	11.6	19.7
	Officer Co,LTD	115	77.7	78.2	98.0
	Owner	3	2.0	2.0	100.0
	Total	147	99.3	100.0	
Missing	System	1	.7		
Total		148	100.0		

Ownership of the suite

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Head of Household	143	96.6	96.6	96.6
	Renter	4	2.7	2.7	99.3
	Resident	1	.7	.7	100.0
	Total	148	100.0	100.0	

Statistics

		Often area	Day	Time	want area
N	Valid	148	146	147	144
	Missing	0	2	1	4

Often area

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Waiting Area	10	6.8	6.8	6.8
	Fitness	65	43.9	43.9	50.7
	Pool	29	19.6	19.6	70.3
	Garden	21	14.2	14.2	84.5
	Lobby	23	15.5	15.5	100.0
	Total	148	100.0	100.0	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Day

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Monday - Friday	73	49.3	50.0	50.0
	Weekend	73	49.3	50.0	100.0
	Total	146	98.6	100.0	
Missing	System	2	1.4		
Total		148	100.0		

Time

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	06.00- 12.59 am.	4	2.7	2.7	2.7
	13.00- 17.59 pm.	64	43.2	43.5	46.3
	18.00- 20.59 pm.	79	53.4	53.7	100.0
	Total	147	99.3	100.0	
Missing	System	1	.7		
Total		148	100.0		

want area

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Exercise	34	23.0	23.6	23.6
	Food	65	43.9	45.1	68.8
	beauty	8	5.4	5.6	74.3
	Working area	34	23.0	23.6	97.9
	Play area	3	2.0	2.1	100.0
	Total	144	97.3	100.0	
Missing	System	4	2.7		
Total		148	100.0		

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
satisfaction of All Facility	148	2	4	2.78	.665
satisfaction of ClubH area	148	2	5	3.36	.801
satisfaction of Gate Building	148	2	5	3.82	.889
satisfaction of Entrance	148	1	5	3.08	1.007
satisfaction of Corridors	148	1	5	2.73	.830
satisfaction of garbage room	145	1	5	3.18	.814
satisfaction of laundry area	148	1	5	3.28	.658
satisfaction of Lobby & Office	148	1	5	3.04	.824
Valid N (listwise)	145				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการแข่งขันเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่ออนุญาตให้เข้าไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Location of Waiting Area	147	2	4	3.33	.653
ClubH					
Sizing of Waiting Area	148	1	5	2.97	.836
ClubH					
Ceiling High of Waiting Area	147	2	4	3.18	.620
ClubH					
Lay out of Waiting Area	148	1	4	3.14	.710
ClubH					
Material of Waiting Area	148	1	5	3.29	.802
ClubH					
maintenance of Waiting	148	1	5	2.91	1.010
Area ClubH					
Light of Waiting Area ClubH	148	2	5	3.29	.835
Safety of Waiting Area	148	1	5	3.06	.875
ClubH					
Density of Waiting Area	148	1	4	3.02	.685
ClubH					
Location of Swimming Pool	148	1	5	3.08	1.007
Sizing of Swimming Pool	148	1	5	2.61	.916
Ceiling High of Swimming	148	2	5	3.01	.833
Pool					
Lay out of Swimming Pool	148	1	5	3.24	.820
Material of Swimming Pool	148	1	5	3.19	.836
maintenance of Swimming	148	1	5	2.86	.911
Pool					
Light of Swimming Pool	148	1	5	3.09	.906
Safety of Swimming Pool	148	1	5	3.02	.979
Density of Swimming Pool	148	1	5	2.98	.685
Location of Fitness	148	1	5	3.20	1.003
Sizing of Fitness	148	1	4	2.60	.871
Ceiling High of Fitness	148	1	4	2.99	.849
Lay out of Fitness	148	1	5	3.07	1.008
Material of Fitness	148	1	5	3.24	.893
maintenance of Fitness	148	1	5	2.83	1.026
Light of Fitness	148	1	5	3.24	.936
Safety of Fitness	148	1	5	3.16	.974
Density of Fitness	148	1	4	2.82	.904
Location of Sauna	145	1	4	3.02	.759
Sizing of Sauna	144	1	4	2.78	.795
Ceiling High of Sauna	148	1	5	2.99	.865

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

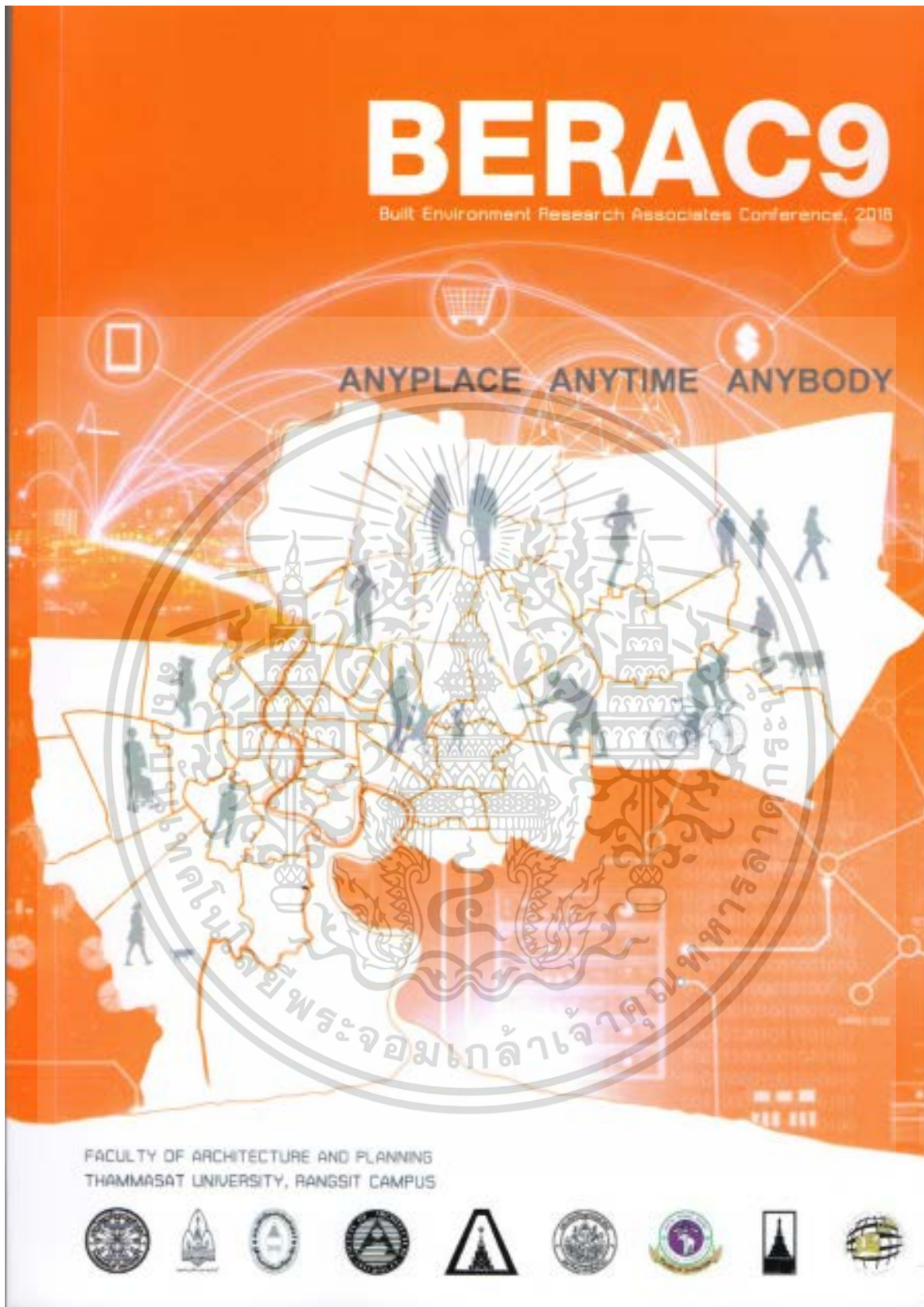
Lay out of Sauna	148	1	5	2.76	.846
Material of Sauna	148	1	5	3.06	.818
maintenance of Sauna	148	1	4	2.47	1.046
Light of Sauna	148	1	4	2.85	.876
Safety of Sauna	148	1	5	2.76	.980
Density of Sauna	148	1	5	2.66	.813
Location of Lobby&Office	146	1	4	3.25	.829
Sizing of Lobby&Office	148	1	4	2.99	.857
Ceiling High of Lobby&Office	145	1	4	3.14	.778
Lay out of Lobby&Office	148	1	5	2.95	.883
Material of Lobby&Office	148	1	5	3.03	.841
maintenance of Lobby&Office	144	1	5	2.96	.915
Light of Lobby&Office	148	1	5	3.14	.923
Safety of Lobby&Office	148	1	5	3.22	.871
Density of Lobby&Office	148	1	5	3.14	.849
Location of Parking	148	1	5	2.77	.984
Sizing of Parking	148	1	4	2.14	.841
Ceiling High of Parking	148	1	4	2.76	.734
Lay out of Parking	148	1	5	2.67	.906
Material of Parking	148	1	5	2.86	.873
maintenance of Parking	148	1	4	2.47	.820
Light of Parking	148	1	4	2.71	.920
Safety of Parking	148	1	4	2.93	.990
Density of Parking	147	1	5	2.13	1.118
Location of Garden	148	1	4	2.66	.909
Sizing of Garden	148	1	4	2.36	.927
Ceiling High of Garden	148	1	5	2.74	.943
Lay out of Garden	148	1	4	2.73	.821
Material of Garden	148	1	4	2.72	.841
maintenance of Garden	148	1	4	2.41	.880
Light of Garden	148	1	4	2.66	.893
Safety of Garden	148	1	4	2.67	.950
Density of Garden	148	1	4	2.65	.872
Valid N (listwise)	136				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ฉ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

The 9th Built Environment Research Associates Conference 2018 (BERAC 9)

Copyright © 2018

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121

โทร. 0-2986-9605-6 โทรสาร 0-2986-8067

<http://www.tds.tu.ac.th>

ISBN: 978-974-466-500-3

พิมพ์ที่:

โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(10)

ด้านนวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การศึกษาแนวทางการพัฒนาองค์กรนวัตกรรมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพชรรัตน์ สิงห์สุริย์ ผศ.ดร. กองกฤษณ์ ไชยวัฒน์ และ ดร. สิทธิชัย นาคสุขสกุล	449
ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาเช่าอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร อนุสรฯ สวัสดิ์มูล และ วรากร ลิขิตอนุภาค	457
ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอ ในบริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานคร สารินี ดีอุบล และ วรากร ลิขิตอนุภาค	463
ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ธารทิพย์ แก้วเหลี่ยม และ รศ. จันทน์ เพชรานนท์	469
ทัศนคติของผู้ออกแบบต่อองค์ประกอบทางภูมิสถาปัตยกรรมในบ้านที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ ซื้อบ้านในหมู่บ้านจัดสรร นริศฯ วาณิชวาทัญญ และ ผศ.ดร. กองกฤษณ์ ไชยวัฒน์	478
ตัวแปรที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินขนาดเล็ก ที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอยู่อาศัย บริเวณกรุงเทพฯ ผังตะวันออก ศรณียงค์ เดชโรจนภาคิน และ วรากร ลิขิตอนุภาค	486
กระบวนการเตรียมการและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่และผลกระทบ ต่อความพึงพอใจของบุคลากรในองค์กร: กรณีศึกษา ศูนย์สร้างสรรค์งานออกแบบ กรุงเทพมหานคร สิรินันท์ พุ่มเมือง และ ผศ.ดร. ชัยวัฒน์ วีรัตน์พงษ์	493
การศึกษาปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการเลือกเช่าหอพักของนักศึกษาเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม ผ่านการออกแบบสถาปัตยกรรม กรณีศึกษา ชุมชนย่านมหาวิทยาลัยของจังหวัดนครราชสีมา ธีระเดช จินจะโปะ และ ผศ. กรุง กุลชาติ	504
การสำรวจความพึงพอใจในการใช้พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยประเภทอาคารสูง ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน วิฑูรย์ ภาวนาเจริญ และ วรากร ลิขิตอนุภาค	513
แนวทางการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตดอนเหนือ มนธิรา ปกป้อง และ ผศ.ดร. สุกุลพัฒน์ คัมไพศาล	524
ปัจจัยในการเลือกทำเลพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร ณัฐภัตสร สิริธนนท์สกุล และ ผศ.ดร. กองกฤษณ์ ไชยวัฒน์	532
ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนห้องชุดพักอาศัยให้เช่า ธนานันต์ สุวรรณไพฑูริ่ง และ ผศ.ดร. กองกฤษณ์ ไชยวัฒน์	541

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัย
ขนาดกลาง กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

A Study of Demand for Common Area in Condominiums
Case Study 8 Floors Condominium Estate, Huai Khwang District, Bangkok

ธารทิพย์ แก้วเหลี่ยม¹ และ รศ. จันทนี เพชรานนท์²

Thantip Kaewliam¹ and Assoc. Prof. Jantane Bejrananda²

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

E-mail: tkaewliam@gmail.com¹, bjantane@gmail.com²

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้ศึกษาความต้องการของผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลางเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ภายหลังจากเข้าใช้ จำนวน 2 โครงการ ด้วยวิธีการประเมินสภาพแวดล้อมหลังการใช้พื้นที่ Post Occupancy Evaluation (POE) ใช้การสังเกตและเก็บแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง กรณีศึกษาที่ 1 แบบแยกพื้นที่ส่วนกลางทุกประเภทและไม่มีสโมสร ได้รับแบบสอบถามตอบกลับ 65 ชุด และกรณีศึกษาที่ 2 แบบรวมในสโมสรและแยกเฉพาะที่จอดรถ สวนหย่อม และสำนักงานนิติบุคคล ได้รับแบบสอบถามตอบกลับ 50 ชุด ผลการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลางที่มีสโมสร มีการใช้ห้องออกกำลังกายมากที่สุด ในระหว่างวันจันทร์-ศุกร์ ช่วงเวลา 18.00 น.- 21.00 น. ส่วนแบบแยกพื้นที่ส่วนกลางและไม่มีสโมสร มีการใช้สระว่ายน้ำในวันเสาร์-อาทิตย์ เวลา 18.00 น.-21.00 น. ทั้งสองกรณีศึกษามีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางโดยรวมที่ระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 2.85 และ 2.68) ในโครงการที่แยกพื้นที่ส่วนกลางพบว่ามีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางในระดับปานกลางทุกส่วน ยกเว้นส่วนร้านค้าที่มีความพึงพอใจในระดับมาก (ค่าเฉลี่ย 3.43) ส่วนในโครงการที่รวมในสโมสร มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางในระดับมากเฉพาะโถงต้อนรับในสโมสร (ค่าเฉลี่ย 4.19) และมีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางในระดับน้อยในส่วนที่จอดรถ สวนหย่อม และสระว่ายน้ำ (ค่าเฉลี่ย 2.52, 2.48 และ 2.60) นอกจากนี้ มีพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้อยู่อาศัยทั้ง 2 กรณีศึกษาต้องการเพิ่มคือ ในโครงการที่แยกส่วนกลางซึ่งไม่มีห้องออกกำลังกายต้องการพื้นที่ออกกำลังกาย (ร้อยละ 41) และในโครงการที่พื้นที่ส่วนกลางรวมในสโมสร ซึ่งไม่มีร้านค้า ต้องการพื้นที่ขายอาหารและเครื่องดื่ม (ร้อยละ 60) ผลจากการวิจัยนี้ จะนำไปพิจารณาร่วมกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายใน และเสนอแนะแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับความต้องการและพฤติกรรมของผู้ใช้ต่อไป

คำสำคัญ: พื้นที่ส่วนกลางแบบแยกส่วน พื้นที่ส่วนกลางแบบรวมอยู่จุดเดียว อาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง การประเมินสภาพแวดล้อมหลังการเข้าใช้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 470 ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ธารทิพย์ แก้วเหลี่ยม และ รศ. จันทน์ เพชรานนท์

Abstract

This research studied demand for common area in people who lived in medium-sized condominiums at Huai Khwang district, Bangkok. After settle in both 2 projects and evaluated by the Post Occupancy Evaluation (POE). The researcher collected data with questionnaire and observation from the samples. First case study was separated common area without clubhouse with 65 questionnaires. Second case study was central common area with clubhouse with 50 questionnaires. The results of this study were 1) Resident who lived in medium condominium with clubhouse showed that fitness are the most popular during 6pm.-9pm. on Monday to Friday.2) Resident who live in separated common area and no clubhouse showed that swimming pool are the most popular during 6 - 9 pm. on Saturday to Sunday. Both case studies have mid-averaged for resident satisfaction in common area (mean 2.85 and 2.68). In separated common area showed that most of resident satisfactions were mid-average for all area except shopping area where founded high rate (mean 3.43). In central common area showed high satisfactions in every area especially reception area (mean 4.19) and low satisfaction in car park area, garden and swimming pool (mean 2.52, 2.48 and 2.60).

Keywords: Separated Common Area without Clubhouse, Central Common Area with Clubhouse, Medium-sized Condominiums, Post Occupancy Evaluation

1. ที่มาและความสำคัญ

คนวัยทำงานต้องการความสะดวกรวดเร็ว ด้านการเดินทาง ทำให้อัตราความต้องการด้านที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ให้ข้อมูลว่า ที่ห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้รับความนิยมอันดับ 2 โดยเขตห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง เปิดขายมากที่สุดเป็นอันดับ 2 (ข่าวสด: ออนไลน์, 2561) กลุ่มผู้ซื้อวัยทำงาน เลือกซื้อห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน ในระดับราคาปานกลาง (Main Class) ราคาเฉลี่ย 60,000-80,000 บาท ต่อตารางเมตร ราคาขาย 2.01-3 ล้านบาท มากที่สุด (Think of Living, 2554) ทำให้มีการเติบโตมากขึ้นจากปี พ.ศ. 2559 คิดเป็นร้อยละ 8.5, 24.4 และ 49.3 ตามลำดับ(ข่าวสด:

ออนไลน์, 2561) สอดคล้องกับข้อมูลของ Realist Blog (2560) ที่กล่าวว่าเขตห้วยขวางเป็นย่านที่อยู่อาศัยสำหรับคนทำงานเพราะใกล้แหล่งงาน มีรถไฟฟ้าใต้ดินและห้างสรรพสินค้า เชื่อมต่อถนนได้หลายสายและมีค่าเช่าต่อเดือนไม่แพง การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยจะเกิดขึ้นในแนวถนนสายหลักและถนนสายรองในรัศมี 1-2 กิโลเมตร ในงานวิจัยนี้จะศึกษาอาคารชุดพักอาศัย แบบ Low Rise ในถนนสายรองจากการเลือกแบบเจาะจง 2 โครงการ ที่สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ โดยจะดูจากพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับหลักการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัย คือ 1.ความปลอดภัยทั้งในด้านเพลิงไหม้ แผ่นดินไหว ไฟดับ และอาชญากรรม 2.ความหนาแน่นคือสัดส่วนการใช้พื้นที่ร่วมกับ (Think of Living, 2558) เพื่อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ศึกษาความต้องการของผู้อยู่อาศัยจากลักษณะทางกายภาพภายในที่ตอบสนองต่อกิจกรรมและพฤติกรรมด้วยการประเมินสภาพแวดล้อมหลังการเข้าใช้งาน Post Occupancy Evaluation (POE)

2. วัตถุประสงค์

1. เพื่อหาความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย
2. เพื่อศึกษากิจกรรมและพฤติกรรมของผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับความต้องการและพฤติกรรมของผู้ใช้

3. วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

3.1 ความหมายและคำสำคัญ

จากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และราชกิจจานุเบกษา (2522) ได้นิยามว่า พื้นที่ส่วนกลาง หมายถึง พื้นที่ใช้สอยอันมีทรัพย์สินส่วนกลางเป็นองค์ประกอบหลัก ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้ประโยชน์พื้นที่ดังกล่าวได้ (นรินทร์ สกตศลา-นุวัฒน์, 2526) ซึ่งงานวิจัยนี้เกี่ยวข้องกับ 1. ที่ดินที่มีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน คือ สวนนั่งเล่น ภูมิทัศน์ และที่จอดรถ 2. อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันคือโรงพักคอย ตู้จดหมาย โถงลิฟต์ โถงต้อนรับ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ สำนักงานนิติบุคคล และอื่น ๆ

3.2 การออกแบบอาคารชุดและพื้นที่ส่วนกลาง

การออกแบบอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลาง ซึ่งขึ้นอยู่กับ 2 ปัจจัยที่มีอิทธิพล จาก

มากไปน้อย คือ 1.งบประมาณของโครงการ 2.คุณลักษณะทางสถาปัตยกรรมที่มีผลต่อราคาขายห้องชุด จะพิจารณาจากทำเลที่ตั้ง การเข้าถึงคุณภาพห้องชุด พื้นที่ส่วนกลาง สภาพแวดล้อม และการบริหารจัดการ ซึ่งพื้นที่ใช้สอยภายในจะแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 ห้องชุด และส่วนที่ 2 พื้นที่ส่วนกลาง สุรพิชญ์ ศรีนนท์ (2553) ได้กล่าวว่าพื้นที่ส่วนกลางโครงการขนาดเล็กประกอบด้วย สวนร่มรื่น โถงต้อนรับที่เป็นเพียงพื้นที่ผ่านเข้า-ออก ห้องออกกำลังกายตกแต่งด้วยวัสดุเรียบง่าย โทนสีขาวหรืออบอุ่น สระว่ายน้ำที่มีบริการใช้งานน้อยที่สุดลิฟต์โดยสารขนาดบรรทุก 6-11 คน ภายในตามมาตรฐาน 1 ตัว ทางเดินภายในอาคารควรมีขนาด 1.50-1.55 เมตร พื้นที่อื่น ๆ เช่น บริการซักรีด 1 ห้อง ร้านอาหารหรือขายสินค้าไม่เกิน 2 ห้อง

3.3 ทฤษฎีการรับรู้และการวัดค่าความพึงพอใจ

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องของ วิมลสิทธิ์ หรยางกูร (2541) หลุย จำปาเทศ (2533) นราธร สายเต็ง (2560) และชาลี มรรุการ (2557) สรุปได้ว่า ความพึงพอใจ หมายถึงการให้ค่าความรู้สึกเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพแสดงในรูปพฤติกรรม ที่สะท้อนออกมาได้ 2 รูปแบบ คือ พฤติกรรมที่สังเกตเห็นได้ (overt behavior) และพฤติกรรมที่ไม่สามารถมองเห็นได้ (covert behavior) พิจารณาพฤติกรรมจากการกระทำของบุคคลในทุกขณะ โดยใช้เครื่องมือคือแบบสอบถามวัดระดับความพึงพอใจตามปัจจัยศึกษา ผู้วิจัยใช้การกำหนดค่าความพึงพอใจตามหลักเกณฑ์ของ Best (1977) ดังนี้ (1)ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 1.00-1.80 หมายถึง มีระดับความพึงพอใจน้อยที่สุด (2) ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 1.81.-2.60 หมายถึง มีระดับความพึงพอใจน้อย (3)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

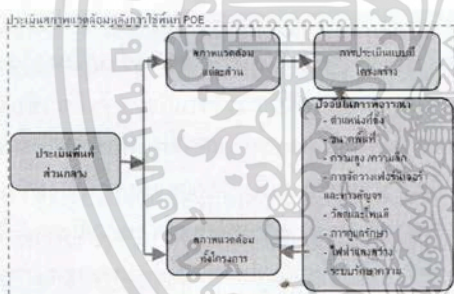
472

ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง
กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ธารทิพย์ แก้วเหลี่ยม และ รศ. จันทน์ เพชรานนท์

ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 2.61-3.40 หมายถึงมีระดับ
ความพึงพอใจปานกลาง (4) ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง
3.41-4.20 หมายถึง มีระดับความพึงพอใจมาก
(5) ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 4.21-5.00 หมายถึงมี
ระดับความพึงพอใจมากที่สุด ซึ่งปัจจัยที่มีค่า
เฉลี่ยของระดับความพึงพอใจอยู่ในช่วงระดับ
เดียวกันจะถือว่ามึระดับความสัมพันธ์เท่ากัน

**3.4 การประเมินสภาพแวดล้อมหลังการใช้
พื้นที่ Post Occupancy Evaluation (POE)**

การประเมินสภาพแวดล้อมหลังการเข้าใช้
จะประเมินพื้นที่ส่วนที่ใช้งาน (fuction) และองค์
ประกอบโดยรอบอาคาร (built enviroment) เป็น
หลัก (ปัญจพงศ์ นาคะบุตร, 2553) การศึกษานี้
ผู้วิจัยได้รวบรวมปัจจัยที่ใช้ในการประเมินพื้นที่
ส่วนกลาง ได้ 9 ประการ ตามรูปที่ 1



รูปที่ 1 ปัจจัยในการประเมินพื้นที่ส่วนกลาง (ที่มา: ผู้วิจัย)

4. การดำเนินการวิจัย

รายละเอียดของกรณีศึกษาทั้ง 2 โครงการ
จากการเลือกแบบเจาะจงโครงการที่เข้าถึงข้อมูล
ได้ มีความแตกต่างกันเรื่องการวางผังพื้นที่ส่วน
กลาง ได้แก่ กรณีศึกษาที่ 1 แบบแยกพื้นที่ส่วน
กลางทุกประเภท และกรณีศึกษาที่ 2 แบบรวม
พื้นที่ส่วนกลางในอาคารสโมสรเป็นหลัก ตาม
ตารางที่ 1

ตารางที่ 1 รายละเอียดกรณีศึกษา 2 โครงการ

แยกพื้นที่ส่วนกลาง	รวมพื้นที่ส่วนกลาง
ที่มา: Homensyoo(2556), ลิบค้น 3 มีนาคม 2561	ที่มา: Think of Living(2558), ลิบค้น 3 มีนาคม 2561
ชื่อโครงการ: A Space Play รัชดา-สุทธิสาร	ชื่อโครงการ: The Privacy รัชดา-สุทธิสาร
เจ้าของโครงการ: บริษัท ออริยวิพรอเพอริตี้ จำกัด (มหาชน)	เจ้าของโครงการ: บริษัท เพกษา เมียเอสเตส จำกัด (มหาชน)
ปีที่สร้างแล้วเสร็จ: พ.ศ.2552	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ: พ.ศ.2557
ขนาดที่ดิน: 4 ไร่ 3 งาน 34.8 ตารางวา	ขนาดที่ดิน: 3 ไร่ 48 ตารางวา
รายละเอียด: อาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น 3 อาคาร, อาคารจอดรถสูง 9 ชั้น 1 อาคาร	รายละเอียด: อาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น 3 อาคาร, อาคารสโมสรสูง 2 ชั้น 1 อาคาร
สัดส่วนห้องชุด: ห้องชุด 499 ห้อง แบ่งเป็น Studio 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอน	สัดส่วนห้องชุด: ห้องชุด 199 ห้อง แบ่งเป็น ห้อง 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอน
ค่าส่วนกลาง: 35 บาท/ตร.ม.	ค่าส่วนกลาง: 42 บาท/ตร.ม.
ราคาขายเฉลี่ย: 59,675 บาท/ตร.ม.	ราคาขายเฉลี่ย: 90,000 บาท/ตร.ม.
ระดับราคา: Main Class	ระดับราคา: Main Class

(ที่มา: ผู้วิจัย)

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ กลุ่ม
ตัวอย่างคือเจ้าของห้องชุดและอยู่อาศัยใน
โครงการกำหนดจำนวนกลุ่มตัวอย่างโดยใช้
ตารางของ D. W. Morgan ที่ระดับความเชื่อมั่น
ร้อยละ 95 ความคาดเคลื่อนร้อยละ ± 5 ได้
จำนวนกลุ่มตัวอย่าง แยกพื้นที่ส่วนกลางห้องชุด
499 ห้อง จำนวน 217 ตัวอย่าง เบื้องต้นเก็บ
ข้อมูลแบบสอบถามได้ 65 ตัวอย่าง คิดเป็น
ร้อยละ 30 แบบ รวมพื้นที่ส่วนกลาง ห้องชุด
199 ห้อง จำนวน 132 ตัวอย่าง เบื้องต้นเก็บ
แบบสอบถามได้ 50 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 38
โดยใช้แบบสอบถามที่พัฒนาขึ้นจาก 2 ขั้นตอน
ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 โดยการสำรวจภาคสนามและ
การสังเกต ด้วยการถ่ายภาพและสัมภาษณ์แบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มีโครงสร้างกับเจ้าหน้าที่นิเทศและศึกษา
ปัจจัยในการประเมินผลจากรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง
สร้างแบบสอบถามมีความยาว 2 หน้า ประกอบด้วย
ด้วย 3 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ
การอยู่อาศัยคือ รูปแบบห้องชุด จำนวนและ
ช่วงวัยผู้อยู่อาศัย ความถี่ในการเข้าใช้พื้นที่ส่วน
กลาง และความต้องการอื่นๆ ส่วนที่ 2 ความ
พึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางภาพรวมและความ
พึงพอใจต่อพื้นที่ตามปัจจัยที่ใช้ในการประเมิน
พื้นที่ส่วนกลาง ส่วนที่ 3 ข้อมูลส่วนบุคคล

ขั้นตอนที่ 2 ผู้วิจัยแจกแบบสอบถามโดย
การสร้างแรงจูงใจและจัดทำแบบสอบถาม
ออนไลน์ โดยใช้ Google Form ระหว่างวันที่ 2-7
เมษายน 2561 และนำผลที่ได้จากแบบสอบถาม
นำมาประมวลผลทางสถิติ ใช้การแจกแจงความถี่
ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ใช้
สถิติพรรณนาวิเคราะห์ผล เพื่อบรรยายลักษณะ
ของข้อมูลและใช้ตารางในการนำเสนอข้อมูล

5. ผลการศึกษาเบื้องต้น

5.1 ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง

ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง
วิเคราะห์ข้อดีข้อเสียได้ผลดังนี้ (ตารางที่ 2)

5.2 ข้อมูลผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลาง

การวิเคราะห์ข้อมูลผู้ใช้จากแบบสอบถาม
สามารถสรุปได้ดังนี้ แบบแยกพื้นที่ส่วนกลาง พบ
ว่าผู้ใช้ส่วนใหญ่อยู่ในห้องพักแบบ Studio และ
แบบ 1 ห้องนอน (ร้อยละ 48 และ 40) เป็นเพศ
หญิงร้อยละ 61 และเพศชายร้อยละ 39 อาศัย
อยู่คนเดียวร้อยละ 49 อาศัยอยู่ 2 คน ร้อยละ 35
เป็นวัยทำงานร้อยละ 88 ระดับการศึกษาปริญญาตรี
ร้อยละ 78 ส่วนใหญ่เป็นพนักงานเอกชน ร้อยละ

ตารางที่ 2 ลักษณะทางกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง

แยกพื้นที่ส่วนกลาง	รวมพื้นที่ส่วนกลาง
ข้อดี	ข้อดี
แนวความคิดของโครงการ สร้างพื้นที่ใช้สอยโดยใช้ คำว่า "Play" พื้นที่ส่วนกลาง ประกอบด้วย โถงต้อนรับ เพดานสูง ใช้ทางเดินเป็นเส้น ตรงเชื่อมทุกส่วนเข้าด้วยกัน มีสระว่ายน้ำ 2 จุด แทรกไว้ ระหว่างอาคาร สร้างมุมมอง ที่สวยงาม แยกอาคารจอดรถ สำนักงานนิติรวมอยู่จุด เดียว และร้านค้าอยู่ด้านหน้า	แนวความคิดของโครงการ สร้างพื้นที่ใช้สอยโดยใช้คำว่า "The Privacy" รวมพื้นที่ส่วน กลางหลักเป็นอาคารสโมสร ประกอบด้วยสระว่ายน้ำ Fitness โถงพักผ่อน ขาวนำ และแต่ละ อาคารมีโถงต้อนรับ mail box ลิฟต์ บันได และที่จอดรถ แยกเป็นส่วนเฉพาะ ส่วน สำนักงานนิติบุคคลจะตั้งอยู่จุด เดียวคืออาคารด้านหน้า
ข้อเสีย	ข้อเสีย
1. อาคารจอดรถขาดการเชื่อมต่อ และทางเชื่อมอาคารบางจุดขาดทิศทาง 2. การใช้สระว่ายน้ำต้องควบคุมเรื่องเสียงไม่ให้รบกวนผู้อื่น 3. ทางเดินหลักและสวนห้องพักชั้น 1 ไม่มีการกันส่วนใช้ งาน ไม่ปลอดภัย 4. พื้นที่ส่วนกลางขาดห้อง Fitness 5. การตกแต่งทุกเป็นพื้นที่ Semi-Outdoor ต้องใช้วัสดุที่ทนแดด-ฝน และความชื้น	1. ทางเข้า-ออกหลักมี 2 ทาง ไม่ปลอดภัย ขาดจุดรับ-ส่งคน และทางเท้า 3. ไม่มีการควบคุมการใช้งานห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำอยู่ใต้ต้นไม้ใหญ่ต้องทำความสะอาดและรักษาต้นไม้ 4. การวางเฟอร์นิเจอร์ส่วนพักผ่อนต้องรองรับการใช้งานคนมากกว่า 1 กลุ่ม 5. ตำแหน่งห้องออกกำลังกายตั้งอยู่ใกล้หม้อแปลงไฟ ทำให้เกิดไฟฟ้าลัดดี 6. สำนักงานนิติโรงงานไม่เพียงพอ

(ที่มา: ผู้วิจัย)

46 แบบรวมพื้นที่ส่วนกลาง พบว่า ผู้ใช้ส่วนใหญ่
อยู่ห้องแบบ 1 ห้องนอน ร้อยละ 80 และ 2 ห้อง
นอน ร้อยละ 20 เป็น เพศหญิง ร้อยละ 78 และ
เพศชาย ร้อยละ 22 อาศัยอยู่คนเดียวร้อยละ 64
อาศัยอยู่ 2 คน ร้อยละ 30 เป็นวัยทำงานร้อยละ
96 ระดับการศึกษาปริญญาตรีร้อยละ 78 ส่วน
ใหญ่เป็นพนักงานเอกชนร้อยละ 62 (ตารางที่ 3)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- 474 ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง
กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ธารทิพย์ แก้วเหลี่ยม และ รศ. จันทน์ เพชรานนท์

ตารางที่ 3 ข้อมูลผู้ใช้พื้นที่ส่วนกลาง

แยกพื้นที่ส่วนกลาง			รวมพื้นที่ส่วนกลาง		
ตัวแปร	ความถี่	ร้อยละ	ตัวแปร	ความถี่	ร้อยละ
รูปแบบห้องพัก n = 65			รูปแบบห้องพัก n = 50		
Studio	31	48			
1Bedroom	26	40	1Bedroom	40	80
2Bedroom	8	12	2Bedroom	12	20
จำนวนผู้อยู่อาศัย n = 65			จำนวนผู้อยู่อาศัย n = 50		
1 คน	30	49	1 คน	32	64
2 คน	23	35	2 คน	15	30
3 คน	5	8	3 คน	3	6
ช่วงวัยผู้อยู่อาศัย n = 65			ช่วงวัยผู้อยู่อาศัย n = 50		
เด็กแรกเกิดถึง 6 ปี	-	-	เด็กแรกเกิดถึง 6 ปี	3	6
นักเรียน/นักศึกษา	8	12	นักเรียน/นักศึกษา	-	-
วัยทำงาน	58	88	วัยทำงาน	47	96
ผู้สูงอายุ	-	-	ผู้สูงอายุ	-	-
เพศ n = 65			เพศ n = 50		
ชาย	25	39	ชาย	10	22
หญิง	40	61	หญิง	39	78
ระดับการศึกษา n = 65			ระดับการศึกษา n = 50		
ปริญญาตรี	51	78	ปริญญาตรี	39	78
ปริญญาโทหรือสูงกว่า	14	22	ปริญญาโทหรือสูงกว่า	10	22
อาชีพ n = 65			อาชีพ n = 50		
รับราชการ	10	15	รับราชการ	7	14
รัฐวิสาหกิจ	6	9	รัฐวิสาหกิจ	12	24
พนักงานเอกชน	30	46	พนักงานเอกชน	31	62

(ที่มา: ผู้วิจัย)

5.3 ความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 4

ตารางที่ 4 ความต้องการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง

แยกพื้นที่ส่วนกลาง			รวมพื้นที่ส่วนกลาง		
ตัวแปร	ความถี่	ร้อยละ	ตัวแปร	ความถี่	ร้อยละ
พื้นที่ที่มีความถี่ในการใช้งาน n = 65			พื้นที่ที่มีความถี่ในการใช้งาน n = 50		
ส่วนพักผ่อน	10	15	ส่วนพักผ่อน	-	-
ทางวิ่ง	14	22	Fitness	22	44
สระว่ายน้ำ	20	31	สระว่ายน้ำ	-	-
ที่นั่งพักผ่อนนอก	8	12	โถงต้อนรับ	14	28
ร้านค้า	13	20	สนามหญ้า	14	28
วันที่ใช้งาน n = 58			วันที่ใช้งาน n = 50		
จันทร์-ศุกร์	12	18	จันทร์-ศุกร์	26	52
เสาร์-อาทิตย์	53	82	เสาร์-อาทิตย์	24	48
ช่วงเวลาที่ใช้ n = 65			ช่วงเวลาที่ใช้ n = 50		
06.00น.-12.59น.	10	15	06.00น.-12.59น.	-	-
13.00น.-17.59น.	23	35	13.00น.-17.59น.	25	50
18.00น.-20.59น.	32	50	18.00น.-20.59น.	25	50
ความต้องการเพิ่มเติม n = 65			ความต้องการเพิ่มเติม n = 50		
สุขภาพ/ออกกำลังกาย	27	41	สุขภาพ/ออกกำลังกาย	6	16
อาหาร/เครื่องดื่ม	7	11	อาหาร/เครื่องดื่ม	30	60
ความงาม	11	17	ความงาม	4	8
พื้นที่ทำงาน	20	31	พื้นที่ทำงาน	7	14
สนามเด็กเล่น	-	-	สนามเด็กเล่น	3	6

(ที่มา: ผู้วิจัย)

โครงการแบบแยกพื้นที่ส่วนกลาง พบว่าพื้นที่ส่วนกลางที่มีความถี่ในการใช้งานมากที่สุดคือ สระว่ายน้ำ ร้อยละ 31 ใช้งานมากที่สุดในวันเสาร์และอาทิตย์ ร้อยละ 82 เวลา 18.00 น. - 22.00 น. ร้อยละ 50 พื้นที่ส่วนกลางที่มีความต้องการเพิ่มเติมคือพื้นที่สุขภาพและออกกำลังกาย ร้อยละ 41 และพื้นที่ส่วนทำงาน ร้อยละ 31 โครงการแบบรวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่มีความถี่ในการใช้งานมากที่สุดคือห้องออกกำลังกาย ร้อยละ 44 ในระหว่างวันจันทร์-ศุกร์ ร้อยละ 52 ช่วงเวลาบ่ายและค่ำเท่ากัน ร้อยละ 50 พื้นที่ส่วนกลางที่ต้องการเพิ่ม คือ พื้นที่ขายอาหารและเครื่องดื่ม ร้อยละ 60 (ตารางที่ 4)

5.4 ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

จากการวิเคราะห์ข้อมูลในแบบสอบถาม สามารถสรุปปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางได้ดังตารางที่ 5

ตารางที่ 5 ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

รูปแบบ	แยกพื้นที่ส่วนกลาง			รวมพื้นที่ส่วนกลาง		
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ความพึงพอใจ	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ความพึงพอใจ
พื้นที่ส่วนกลางโดยรวม	2.85	0.712	ปานกลาง	2.68	0.741	ปานกลาง
สำนักงานนิติบุคคล	2.89	0.850	ปานกลาง	3.00	0.943	ปานกลาง
ที่จอดรถ	3.27	0.793	ปานกลาง	2.52	0.879	น้อย
ที่นั่งภายนอกอาคาร	2.98	0.625	ปานกลาง	2.48	0.906	น้อย
ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร	3.38	0.930	ปานกลาง	2.52	0.886	น้อย
โถงต้อนรับหลัก	3.29	0.861	ปานกลาง	4.19	0.763	มาก
ส่วนพักผ่อนในอาคารพักอาศัย	-	-	-	3.02	0.899	ปานกลาง
สระว่ายน้ำ	3.00	1.016	ปานกลาง	2.60	0.961	น้อย
ห้องออกกำลังกาย	-	-	-	2.88	0.991	ปานกลาง
ห้องซาวน่า	-	-	-	2.78	0.866	ปานกลาง
ร้านค้า	3.43	0.749	มาก	-	-	-

(ที่มา: ผู้วิจัย)

โครงการแบบแยกพื้นที่ส่วนกลางพบว่า ผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางโดยรวมระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 2.85) โดยพื้นที่ส่วนกลางที่มีความพึงพอใจระดับมากคือร้านค้า (ค่าเฉลี่ย 3.43) เพราะตำแหน่งที่ตั้งอยู่ด้านหน้า รองลงมาคือโถงต้อนรับที่มีความพึงพอใจระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 3.29) เพราะตำแหน่งอยู่ด้านหน้าและการออกแบบภายใน โครงการแบบรวมพื้นที่ส่วนกลาง พบว่า ผู้ใช้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนกลางโดยรวมระดับปานกลาง (ค่าเฉลี่ย 2.68) โดยพื้นที่ส่วนกลางที่มีความพึงพอใจระดับมาก คือ โถงต้อนรับในสโมสร (ค่าเฉลี่ย 4.19) เพราะสถานที่ตั้งอยู่ด้านหน้า และการออกแบบภายในแต่ผู้ใช้มีความพึงพอใจระดับน้อยกับสระว่ายน้ำ (ค่าเฉลี่ย 2.60) เพราะมีขนาดเล็กและมีความพึงพอใจที่จืดจางระดับน้อย (ค่าเฉลี่ย 2.52) เพราะความปลอดภัย และความหนาแน่น (ตารางที่ 5)

6. อภิปรายผลการศึกษา

ผลการศึกษาความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง แบบ Low Rise ในเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานครสามารถสรุปได้ดังนี้ ในห้องพักมีผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เฉลี่ย จำนวน 1-2 คน เป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย อาชีพพนักงานเอกชน อยู่ในห้องแบบ 1 ห้องนอน และ Studio เป็นหลัก พื้นที่ส่วนกลางที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้ใช้คือ โถงต้อนรับ ห้องออกกำลังกาย ร้านค้า และสระว่ายน้ำ โดยการแยกส่วน หรือรวมพื้นที่ส่วนกลางไม่มีความแตกต่างต่อความพึงพอใจสอดคล้องกับงานวิจัยของ สุรพิชญ์ ศรีนนท์ (2553) แต่โถงต้อนรับถูกใช้เพื่อการนั่งพักผ่อน และพักผ่อนมากไม่ใช่แค่ทางผ่าน และสระว่ายน้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารชุดพักอาศัยขนาดกลาง
กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ธารทิพย์ แก้วเหลี่ยม และ รศ. จันทนี เพชรานนท์

มีความถี่ในการใช้งานช่วงเสาร์-อาทิตย์มาก ซึ่งแตกต่างกับผลวิจัยของ สุรพิชญ์ ศรีนนท์ (2553) นอกจากนี้พบว่า ตำแหน่งของโถงพักคอยควรอยู่ด้านหน้าทางเข้าโครงการ ซึ่งผลจากการวิจัยต่อไปเมื่อมีจำนวนข้อมูลเพิ่มขึ้นจะนำมาพิจารณารายละเอียดของสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายใน เพื่อเป็นข้อเสนอแนะได้ชัดเจนมากขึ้น

7. ข้อจำกัดในการศึกษา

ในการศึกษานี้ผู้วิจัยมีข้อจำกัดเรื่องเวลาทำให้เครื่องมือที่ใช้ยังพบข้อบกพร่องคือขาดการศึกษาความถี่ในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางแต่ละส่วนและการลงพื้นที่เก็บข้อมูลประสบปัญหาเรื่องการประสานงาน เนื่องจาก เป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีการอยู่อาศัยแล้วจึงมีลำดับขั้นตอนและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการเก็บข้อมูลจึงต้องทำในระยะเวลาที่จำกัดเพื่อไม่เป็นการรบกวนผู้อยู่อาศัยเป็นผลให้งานวิจัยนี้ยังไม่สมบูรณ์

รายการอ้างอิง

ชาวสด. (2561). ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ตลาดที่อยู่อาศัยยังโตต่อเนื่อง. สืบค้นเมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2561, จาก https://khaosod.co.th/economics/new_816281.

ชาลี มธุรการ. (2547). การประเมินประสิทธิภาพสภาพแวดล้อมภายในอาคารอยู่อาศัยรวมอพาร์ทเมนท์หลังการเข้าครองพื้นที่. *วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สจล.* 2547, 143.

นราร ทรายเส็ง. (2560). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการเรียนรู้ผ่านมุมมองเชิงภูมิศาสตร์ กรณีศึกษา นิสิตสาขาวิชาสังคมศึกษา คณะครุศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏบ้านสมเด็จเจ้าพระยา. *วารสารวิชาการสังคมศาสตร์และศิลปะมหาวิทยาลัยศิลปากร*, (1), 620.

นรินทร์ สกุลคลานวัฒน์ และคณะ. (2526). *คอนโดมิเนียม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ราชกิจจานุเบกษา (2522)*, กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ.

ปัญญาพงศ์ นาคะบุตร. (2553). *การประเมินการใช้พื้นที่อาคาร กรณีศึกษาอาคารเรียนคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์มหาวิทยาลัยศิลปากร. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศิลปากร.*

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. (2549). *พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม (พิมพ์ครั้งที่ 5)*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สุรพิชญ์ ศรีนนท์. (2553). *การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลาง ไกล่รัดไฟฟ้าขนส่งมวลชน ย่านลาดพร้าว-รัชดาภิเษก. วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.*

หลุย จำปาเทศ. (2533). *จิตวิทยาการ Jung*. กรุงเทพฯ: สามัคคีสาสน์.

Best, J. W. (1977). *Research in education. 3rd ed.* Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice Hall, Inc.

Realist. (2560). *ห้วยขวาง HUB ที่อยู่อาศัยของคนออฟฟิศ*, สืบค้นเมื่อ 14 เมษายน 2561, จาก <http://www.realist.co.th/blog/คอนโดห้วยขวาง/>.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Think of Living. (2561). ตลาดคอนโดปี 2561
แรงต่อเนื้อที่คอนโดระดับกลางบนปิดการ
ขายเร็ว. สืบค้นเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2561,
จาก <https://thinkofliving.com/>.

Think of Living. (2561). ประเภท Segment ของ
คอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบกับการวิวิ
เจาะลึก. สืบค้นเมื่อวันที่ 14 เมษายน 2561,
จาก https://thinkofliving.com.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล	นางสาวธารทิพย์ แก้วเหลียม
วัน เดือน ปีเกิด	23 ตุลาคม 2528
ที่อยู่	27 หมู่ 10 ต.บัวใหญ่ อ.น้ำพอง จ.ขอนแก่น โทร. 087-908-8298
ประวัติการศึกษา	2552 ปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชา เทคโนโลยีสถาปัตยกรรม มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลสุวรรณภูมิ ศูนย์นนทบุรี
ประสบการณ์การทำงาน	2552-2560 สถาปนิกและมัณฑนากรอาวุโส บริษัท ดีไซน์ เจอร์นี่ จำกัด
ผลงานวิจัย	ธารทิพย์ แก้วเหลียม และ รศ. จันทน์ เพชรานนท์. 2561. “ความต้องการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร ชุดพักอาศัยขนาดกลาง กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดพัก อาศัย อาคารสูง 8 ชั้น เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร.” หนังสือผลงานวิจัยระดับบัณฑิตศึกษา โครงการประชุม วิชาการ BERAC9 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ฉบับที่ 9 พ.ศ. 2561. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้