

ขนาดของห้องชุดพักอาศัยที่มีผลต่อการใช้สอยของผู้พักอาศัยในอาคารชุดระดับราคาปานกลาง  
บริเวณเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล กรณีศึกษา : โครงการ ลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร โครงการ  
ลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่ และโครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง ของ  
บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



นางสาวมัลลิกา พักทองพันธ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2556

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)  
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)  
are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

IMPACT OF UNIT SIZE IN MEDIUM-PRICED CONDOMINIUMS ON TENANT  
UTILIZATION : A CASE STUDY OF THE LUMPINI VILLE PHAHOL-SUTTHISARN,  
LUMPINI VILLE RAMINTRA-LAKSI AND LUMPINI VILLE LASALLE-BEARING OF  
L.P.N. DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

Miss Mallika Fakthongphan

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2013

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ขนาดของห้องชุดพักอาศัยที่มีผลต่อการใช้สอยของผู้พักอาศัยในอาคารชุดระดับราคาปานกลาง บริเวณเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล กรณีศึกษา : โครงการ ลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร โครงการลุมพินี วิลล์ งามอินทรา-หลักสี่ และโครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง ของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

โดย

นางสาวมัลลิกา พิภทองพันธ์

สาขาวิชา

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชักดิ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุปรীชา หิรัญโร)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชักดิ์)

.....กรรมการ  
(อาจารย์ ดร.ปรีชญา สิทธิพันธ์)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

มัลลิกา พิภพพันธ์ : ขนาดของห้องชุดพักอาศัยที่มีผลต่อการใช้สอยของผู้พักอาศัยในอาคารชุดระดับราคาปานกลาง บริเวณเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กรณีศึกษา : โครงการ ลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร โครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่ และโครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง ของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). (IMPACT OF UNIT SIZE IN MEDIUM-PRICED CONDOMINIUMS ON TENANT UTILIZATION : A CASE STUDY OF THE LUMPINI VILLE PHAHOL-SUTTHISARN, LUMPINI VILLE RAMINTRA-LAKSI AND LUMPINI VILLE LASALLE-BEARING OF L.P.N. DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED) อ.ที่ปริกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ. ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี, 174 หน้า.

ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีผู้ต้องการซื้อส่วนใหญ่มีระดับราคา 1-2 ล้านบาท ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาการออกแบบและลดขนาดห้องชุดพักอาศัยลง เพื่อให้ระดับราคาสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้บริโภค(Affordable) การวิจัยนี้ เลือกศึกษากรณีอาคารชุดของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) (LPN) ซึ่งเป็นมีการดำเนินงานยาวนานและมีการพัฒนารูปแบบห้องชุดขนาดเล็กมาโดยตลอด การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาลักษณะการใช้สอยพื้นที่ในห้องพักที่มีขนาดแตกต่างกันของผู้พักอาศัย รวมถึงการวิเคราะห์ปัญหา ข้อดี และข้อจำกัดของการใช้พื้นที่ของแต่ละแบบ เพื่อนำไปสู่การเสนอแนวทางการออกแบบห้องพักที่สอดคล้องกับลักษณะของผู้อยู่อาศัย วิธีการศึกษาประกอบด้วย การวิเคราะห์ผังห้องชุด การถ่ายภาพ การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ผู้ออกแบบ การสอบถามกลุ่มตัวอย่างจำนวน 218 ตัวอย่าง และการสัมภาษณ์เชิงลึก 21 ตัวอย่าง โดยเลือกศึกษาห้องชุด 3 ขนาด คือ 30 ตร.ม. 25 ตร.ม. และ 22.5 ตร.ม. ใน 3 โครงการ คือ ลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร(LV-PS) โครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่ (LV-RL) และโครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง (LV-LB) ตามลำดับ

ผลการศึกษา สรุปได้ดังนี้ ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 โครงการ มีลักษณะดังนี้ ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของห้องชุด มีช่วงอายุอยู่ในวัยทำงานประมาณ 26-50 ปี มีผู้พักอยู่ด้วย 1-2 คน ซึ่งอาศัยคนเดียวหรืออยู่กับสามี/ภรรยาเป็นหลัก ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทและข้าราชการ สำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการ LV-LB มีรายได้ครัวเรือน 10,000-30,000 บาท/เดือน ขณะที่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ LV-PS และโครงการ LV-RL มีรายได้ครัวเรือน 40,000-90,000 บาท/เดือน จากการวิเคราะห์ลักษณะผังห้องชุดของทั้ง 3 โครงการ พบว่า ประกอบด้วย พื้นที่ 4 ส่วนหลัก คือ พื้นที่อเนกประสงค์ ห้องน้ำ ส่วนครัว และส่วนระเบียง มีการจัดวางฟังก์ชันเหมือนกัน คือ แยกพื้นที่อเนกประสงค์และวางงานระบบไว้แนวเดียวกัน ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการเดินท่อและประหยัดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง โดยเรียงจากทางเข้าห้องหลัก คือ ห้องน้ำ ส่วนครัว และระเบียง จากการวิเคราะห์ลักษณะการใช้สอยพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยใน 3 โครงการ พบว่า ส่วนใหญ่มีการใช้พื้นที่ตรงตามผังห้องชุดของบริษัท LPN ได้ออกแบบไว้ อย่างไรก็ตาม มีผู้อยู่อาศัยจำนวน 1 ใน 4 ของทั้งสามโครงการมีการใช้พื้นที่ไม่ตรงตามผังห้องชุดที่ออกแบบไว้ ซึ่งพื้นที่ส่วนที่ใช้ไม่ตรงตามผังห้องชุดมากที่สุดคือ ส่วนรับประทานอาหาร ซึ่งจะถูกปรับเปลี่ยนเป็นพื้นที่เพื่อเก็บของ และไปรับประทานอาหารในบริเวณพื้นที่นั่งเล่นแทน ผลการวิเคราะห์ด้านความพึงพอใจต่อการใช้พื้นที่ในภาพรวม พบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการ LV-LB มีระดับความพึงพอใจน้อย ซึ่งแตกต่างจากผู้อยู่อาศัยในโครงการ LV-PS และโครงการ LV-RL ที่มีระดับความพึงพอใจมาก สำหรับความพึงพอใจต่อการใช้งานตามพื้นที่แต่ละส่วน(Functions) พบว่า ผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 โครงการ มีพื้นที่ที่ชื่นชอบมากที่สุดคือ ส่วนห้องนอนและห้องนั่งเล่น ส่วนพื้นที่ระเบียง เป็นพื้นที่ที่ชื่นชอบน้อยที่สุด เนื่องจากมีขนาดเล็กทำให้ไม่สะดวกต่อการใช้งาน สำหรับพื้นที่ที่ไม่สะดวกต่อการใช้งานมากที่สุด 3 ลำดับแรก คือส่วนระเบียง พื้นที่แต่งตัว และห้องน้ำ เนื่องจากมีขนาดเล็ก และพื้นที่ที่ผู้พักอาศัยต้องการให้เพิ่มขนาดเพื่อความสะดวกในการใช้งาน ในกรณีที่มีขนาดห้องชุดมีขนาดเท่าเดิม 3 ลำดับแรก คือส่วนระเบียง ห้องนั่งเล่น และห้องน้ำ ตามลำดับ

ผลจากการศึกษาชี้ให้เห็นว่า ระดับความพึงพอใจต่อการใช้พื้นที่ขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่ห้องชุดและการจัดวางฟังก์ชันที่เหมาะสม ดังนั้นข้อค้นพบดังกล่าวสามารถนำไปประยุกต์ปรับปรุงในการออกแบบห้องชุดขนาดเล็ก เพื่อให้ห้องชุดสามารถตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัยในเรื่องพื้นที่และความสะดวก อาทิ ไม่ควรกั้นห้องในส่วนของนั่งเล่นและส่วนนอน เพราะจะทำให้ดูแคบ ควรกั้นพื้นที่ส่วนงานระบบคือ ห้องน้ำ ส่วนครัว และระเบียง เพื่อป้องกันกลิ่นและยังช่วยประหยัดการติดตั้งเครื่องปรับอากาศเพียงตัวเดียว การลดพื้นที่ที่ครัวลงเนื่องจากการใช้งานน้อย เพื่อไปเพิ่มพื้นที่ส่วนระเบียง ตู้เสื้อผ้า หรือห้องน้ำ นอกจากนี้ ควรเพิ่มพื้นที่เก็บของโดยการเพิ่มความสูงของห้อง หรือทำเฟอร์นิเจอร์ Built-in ในส่วนที่เป็นมรมอบ เป็นต้น

ภาควิชา เคหการ

สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปีการศึกษา 2556

ลายมือชื่อนี้สิต

ลายมือชื่อ อ.ที่ปริกษาวิทยานิพนธ์หลัก



# # 5573312725 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: UNIT SIZE CONDOMINIUM

MALLIKA FAKHONGPHAN: IMPACT OF UNIT SIZE IN MEDIUM-PRICED CONDOMINIUMS ON TENANT UTILIZATION : A CASE STUDY OF THE LUMPINI VILLE PHAHOL-SUTTHISARN, LUMPINI VILLE RAMINTRA-LAKSI AND LUMPINI VILLE LASALLE-BEARING OF L.P.N. DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED. ADVISOR: ASST. PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., 174 pp.

At present, the number of condominiums in Bangkok and its vicinity is growing fast. There is high competition among housing companies. Some companies decreased the unit size of their condominiums to sell them at lower prices so their target market can afford it. In 2004, they averaged 30 square meters which decreased to 25 square meters in 2007, and 22 in 2011. Due to the rapid shrinking of unit-size, his study aimed to investigate the utility of space in small-sized condominiums. The case study was the condominiums built by L.P.N. Development Public Company Limited. We chose to focus on this company due to its high market share of mid-priced housing. The study compared three projects: Lumpini Vill (Phahol-Suthisarn)--30 square-meter units, Lumpini Vill (Ramintra-Laksi)--25 square-meter units, and Lumpini Vill (Lasalle-Bearing)--22.5 square-meter units. The research methodology included observation, interview with the designer, 218 questionnaires, and 21 in-depth interviews with unit owners.

The study found that a unit in the three projects consisted of multi-purpose area, a bathroom, a bedroom, and a balcony. The multi-purpose area was separated while other areas were in the same direct line to save cost and to facilitate lining systems. From the door, there was a bathroom, a kitchen, and a balcony respectively. Concerning the financial status and social status of the residents, it was found that most of them were the unit owners. Most of them were working people aged 26-50. One to two persons lived in each unit. Mostly the owners lived alone or lived with their spouse. Most of them were office workers or civil servants. Concerning the residents at LV-LB, the monthly income per family was 10,000-30,000 baht. The monthly income per family of the people who lived at LV-PS and LV-RL was 40,000-90,000 baht.

Concerning space utility, it was found that most residents used the space as designed by L.P.N. However, one fourth of the residents did not use the space as planned by L.P.N. The most frequently adjusted space was the dining area, which the residents used as storage area, and they dined in the living room instead. Concerning the residents' satisfaction, the residents of LV-LB were a little satisfied with the space utility, whereas the residents of LV-PS and LV-RL were very satisfied with the space utility. Moreover, concerning functionality, residents of the three projects liked the bedroom and the living room best, while they liked the balcony least because it was small, which made it hard to utilize. The three most inconvenient areas were the balcony, the dressing room, and the bathroom because they were small. If the total space remained the same, the three areas which the residents wanted to increase most were the balcony, the living room, and the bathroom respectively.

Therefore, it is suggested that the project owner make the most of the space available. The size cannot be adjusted, so space utilization needs to be adjusted. For example, more space is needed in the balcony, the bathroom, and the wardrobe. Less space is needed for the kitchen and the dining area because the residents do not use them often. No partition is needed between the bedroom and the living room, but a partition between this area and the kitchen and the bathroom is necessary to reduce odors. One air-conditioner is needed for the bedroom and the living room. In addition, the height of the room should be increased and, if possible, built-in furniture should be set.

Department: Housing

Field of Study: Real Estate Development

Academic Year: 2013

Student's Signature .....

Advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้คงสำเร็จลุล่วงไม่ได้ หากไม่ได้รับความกรุณาและคำแนะนำจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี และผู้ช่วยศาสตราจารย์ บุชรา ศรีพานิช ที่ชี้แนะและให้ข้อคิดเห็นในการทำวิทยานิพนธ์ ตลอดจนความรู้ต่างๆที่ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น ขอขอบคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี และผู้ช่วยศาสตราจารย์ บุชรา ศรีพานิช ที่ช่วยติดตามดูแลวิทยานิพนธ์ฉบับนี้อย่างใกล้ชิด

ขอขอบคุณคุณพิเชษฐ ศุภกิจจานุสันติ ที่เปิดโอกาสให้ผู้วิจัยได้เข้าสัมภาษณ์ รวมไปถึงการอำนวยความสะดวกในการเยี่ยมชมและให้ข้อมูลโครงการ

คุณสมบัติ ชาญยุทธกร	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์
คุณธาสินี และคณะ	ผู้จัดการนิติบุคคล โครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร
คุณชาญณรงค์ และคณะ	ผู้จัดการนิติบุคคล โครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่
คุณเสาวณีย์ และคณะ	ผู้จัดการนิติบุคคล โครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง

ขอขอบคุณผู้อาศัย ภายในโครงการ ลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร, โครงการ ลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่ และโครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง ที่กรุณาทำแบบสอบถาม ให้สัมภาษณ์ และอนุเคราะห์ข้อมูลเป็นอย่างดีทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วง

สุดท้ายนี้ขอขอบคุณบิดา มารดา และครอบครัว ตลอดจนเพื่อน พี่ น้อง C23-C25 และโรงเรียนบูรณะรำลึก ตรัง ที่เป็นทั้งแรงใจและกำลังใจเสมอมา

ผู้วิจัยขอมอบวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้เป็นประโยชน์ต่อสังคม โดยเฉพาะด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก เพื่อเป็นข้อมูลและแนวทางการพัฒนาในอนาคต

## สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิ .....	ฉ
สารบัญรูปภาพ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ .....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	4
1.3 คำถามในงานวิจัย .....	4
1.4 ขอบเขตงานวิจัย.....	4
1.5 ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา.....	5
1.6 ข้อยกจำกัดในงานวิจัย .....	5
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	5
1.8 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	5
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย .....	8
2.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่.....	15
2.3 มาตรฐานขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อตัวผู้ใช้สอย .....	24
2.4 แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค .....	31
2.5 รูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน.....	33
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	34
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	36
3.1 การเก็บข้อมูล .....	36
3.2 ขั้นตอนการวิจัย.....	37
3.3 การสร้างเครื่องมือในการทำการสำรวจ.....	39

3.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	41
3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	44
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	44
บทที่ 4 สภาพทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย.....	46
4.5 สรุบบแบบแปลนห้องชุดพักอาศัยทั้ง 3 แบบที่ศึกษา พร้อมภาพประกอบ.....	74
บทที่ 5 พฤติกรรมและการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย.....	75
5.1 ศึกษาลักษณะสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม ของผู้อยู่อาศัย.....	76
5.2 ศึกษาลักษณะการใช้พื้นที่ ภายในห้องชุดพักอาศัย.....	81
5.3 ศึกษาการจัดองค์ประกอบทางกายภาพภายในห้องชุดพักอาศัย.....	84
5.4 ศึกษาพฤติกรรมกรอยู่อาศัย และความต้องการของผู้อยู่อาศัย.....	100
5.5 วิเคราะห์ด้านความพึงพอใจด้านการใช้งานพื้นที่.....	105
5.6 วิเคราะห์ปัญหาที่พบในการใช้งาน.....	126
บทที่ 6 ข้อเสนอแนะทางในการปรับปรุงการจัดพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย.....	127
6.1 ข้อเสนอแนะด้านลักษณะความเป็นอยู่ในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยในห้องชุด.....	127
6.2 ข้อเสนอแนะด้านการจัดองค์ประกอบทางกายภาพภายในห้องชุดพักอาศัย.....	129
6.3 ข้อเสนอแนะและเสนอแนะด้านการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย.....	130
6.4 ข้อเสนอแนะด้านความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย และสภาพปัญหา การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงด้านการใช้งานภายในห้องชุดพักอาศัย.....	133
6.5 ปัญหาและข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหา.....	135
6.6 ข้อเสนอแนะสำหรับห้องชุดพักอาศัยขนาด 21.50-22.50 ตารางเมตร.....	137
รายการอ้างอิง.....	147
ภาคผนวก.....	149
ภาคผนวก ก.....	150
ภาคผนวก ข.....	159
ภาคผนวก ค.....	162
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	174

## สารบัญตาราง

หน้า

ตาราง 1. 1 แสดงการเปรียบเทียบโครงการที่พักอาศัยเปิดตัวใหม่ระหว่างปี 2551-2555 .....	1
ตาราง 1. 2 แสดงระดับราคาของผู้บริโภคต้องการซื้อ .....	2
ตาราง 2. 1 แสดงขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์เฉพาะอย่าง .....	17
ตาราง 2. 2 แสดงขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน .....	17
ตาราง 2. 3 แสดงขนาดพื้นที่ของห้องน้ำส้วม .....	17
ตาราง 2. 4 แสดงการเปรียบเทียบและจำแนกขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด (Private Area).....	19
ตาราง 2. 5 แสดงการเปรียบเทียบและจำแนกขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด (Multipurpose Area).....	20
ตาราง 2. 6 แสดงการเปรียบเทียบจำแนกขนาดความกว้างที่ต่ำที่สุด .....	20
ตาราง 2. 7 แสดงสรุปเนื้อที่ใช้สอยที่นำมาใช้กับต้นแบบประเภทอาคารชุด .....	21
ตาราง 2. 8 แสดงขนาดประตูที่เพียงพอสำหรับการใช้สอย .....	22
ตาราง 2. 9 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยต่อคน.....	23
ตาราง 2. 10 แสดงมาตรฐานที่อยู่อาศัยในประเทศญี่ปุ่น.....	23
ตาราง 3. 1 แสดงรายละเอียดและแผนการดำเนินงานวิจัย .....	37
ตาราง 3. 2 แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างของแต่ละโครงการ .....	42
ตาราง 3. 3 แสดงกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาเชิงลึก.....	43
ตาราง 3. 4 แสดงกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาเชิงลึกจริง.....	43
ตาราง 4. 1 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 3 โครงการ.....	73
ตาราง 4. 2 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 3 โครงการ กับมาตรฐานต่างๆ.	73
ตาราง 4. 3 แสดงสรุปแบบแปลนห้องชุดพักอาศัยของแต่ละโครงการ.....	74
ตาราง 5. 1 แสดงเพศ-อายุ-สถานภาพของผู้อยู่อาศัยแต่ละโครงการ.....	76
ตาราง 5. 2 แสดงระดับการศึกษาและอาชีพของผู้อยู่อาศัยแต่ละโครงการ.....	77
ตาราง 5. 3 แสดงภูมิลำเนาเดิมและลักษณะที่อยู่เดิมของผู้อยู่อาศัยแต่ละโครงการ.....	78
ตาราง 5. 4 แสดงรายได้ของผู้อยู่อาศัยแต่ละโครงการ.....	78
ตาราง 5. 5 แสดงรายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยแต่ละโครงการ.....	80
ตาราง 5. 6 แสดงความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยแต่ละโครงการ(Crosstabs)	81

ตาราง 5. 7 แสดงลักษณะการครอบครองห้องชุดของผู้อยู่อาศัยแต่ละโครงการ .....	81
ตาราง 5. 8 แสดงเหตุผลในการซื้อ/เช่าคอนโดมิเนียม.....	82
ตาราง 5. 9 แสดงจำนวนและความสัมพันธ์ของสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ในห้องชุดแต่ละโครงการ .....	83
ตาราง 5. 10 แสดงระยะเวลาและลักษณะการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยแต่ละโครงการ .....	84
ตาราง 5. 11 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการนอนหลับของแต่ละโครงการ .....	85
ตาราง 5. 12 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการอาบน้ำของแต่ละโครงการ.....	85
ตาราง 5. 13 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการประกอบอาหารของแต่ละโครงการ .....	85
ตาราง 5. 14 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการรับประทานอาหารของแต่ละโครงการ.....	86
ตาราง 5. 15 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการทำงานของแต่ละโครงการ .....	86
ตาราง 5. 16 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการพักผ่อนของแต่ละโครงการ.....	87
ตาราง 5. 17 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการทำความสะอาดของแต่ละโครงการ.....	88
ตาราง 5. 18 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการทำความสะอาดของแต่ละโครงการ.....	88
ตาราง 5. 19 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการทำความสะอาดของแต่ละโครงการ.....	88
ตาราง 5. 20 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่วางพระพุทธรูปของแต่ละโครงการ .....	89
ตาราง 5. 21 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่ในการเก็บของของแต่ละโครงการ.....	89
ตาราง 5. 22 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่ในการเก็บของของแต่ละโครงการ.....	90
ตาราง 5. 23 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่ในการเก็บของของแต่ละโครงการ.....	90
ตาราง 5. 24 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่ในการเก็บของของกลุ่มตัวอย่างแต่ละโครงการ .....	91
ตาราง 5. 25 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่ในการเก็บของของกลุ่มตัวอย่างแต่ละโครงการ .....	91
ตาราง 5. 26 แสดงร้อยละความสัมพันธ์ระหว่างการทำกิจกรรมและแปลนห้องพักของโครงการ.....	92
ตาราง 5. 27 แสดงขนาดเตียงนอนภายในห้องพักของแต่ละโครงการ .....	99
ตาราง 5. 28 แสดงการเปิดใช้ไฟภายในห้องพักของแต่ละโครงการ .....	99
ตาราง 5. 29 แสดงช่วงเวลาในการเข้านอนของผู้พักอาศัยแต่ละโครงการ .....	100
ตาราง 5. 30 แสดงช่วงเวลาออกและกลับจากการทำงานของผู้พักอาศัยแต่ละโครงการ.....	101
ตาราง 5. 31 แสดงช่วงเวลาการใช้พื้นที่ห้องนั่งเล่นของผู้พักอาศัยแต่ละโครงการ.....	102
ตาราง 5. 32 แสดงลักษณะการรับประทานอาหารของผู้พักอาศัยแต่ละโครงการ.....	103
ตาราง 5. 33 แสดงลักษณะการทำความสะอาดเสื้อผ้าของแต่ละโครงการ.....	104

ตาราง 5. 34 แสดงลักษณะการตกแต่งห้องชุดของผู้พักอาศัยแต่ละโครงการ .....	104
ตาราง 5. 35 แสดงงบประมาณในการตกแต่งห้องชุดเองของแต่ละโครงการ .....	105
ตาราง 5. 36 แสดงระดับความพึงพอใจต่อห้องชุดพักอาศัยของผู้พักอาศัยแต่ละโครงการ.....	106
ตาราง 5. 37 แสดงความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ในห้องพักที่ชื่นชอบมากที่สุด .....	107
ตาราง 5. 38 แสดงความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ในห้องพักที่ชื่นชอบน้อยที่สุด.....	108
ตาราง 5. 39 แสดงความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ในห้องพักที่ไม่สะดวกต่อการใช้งานมากที่สุด .....	109
ตาราง 5. 40 แสดงความคิดเห็นต่อขนาดของห้องพักของแต่ละโครงการ .....	110
ตาราง 5. 41 แสดงความคิดเห็นต่อความสูงของห้องพักของแต่ละโครงการ .....	110
ตาราง 5. 42 แสดงความคิดเห็นต่อการปรับเปลี่ยนห้องพักของแต่ละโครงการ .....	111
ตาราง 6. 1 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 3 โครงการ กับมาตรฐานต่างๆ	132
ตาราง 6. 2 แสดงระดับความพึงพอใจต่อห้องชุดพักอาศัยของผู้พักอาศัยแต่ละโครงการ.....	133
ตาราง 6. 3 แสดงปัญหาที่พบและแนวทางการแก้ไขในพื้นที่แต่ละส่วนของห้องพัก.....	135

## สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิ 1. 1 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการซื้อ.....	2
แผนภูมิ 5. 1 แสดงระดับความพึงพอใจด้านขนาดหรือพื้นที่เพียงพอต่อการใช้งาน.....	112
แผนภูมิ 5. 2 แสดงระดับความพึงพอใจด้านความสะดวกในการใช้งาน.....	113
แผนภูมิ 5. 3 แสดงระดับความพึงพอใจในการใช้งาน.....	114
แผนภูมิ 5. 4 แสดงระดับความพึงพอใจด้านขนาดหรือพื้นที่เพียงพอต่อการใช้งาน.....	115
แผนภูมิ 5. 5 แสดงระดับความพึงพอใจด้านความสะดวกในการใช้งาน.....	116
แผนภูมิ 5. 6 แสดงระดับความพึงพอใจในการใช้งาน.....	117
แผนภูมิ 5. 7 แสดงระดับความพึงพอใจด้านขนาดหรือพื้นที่เพียงพอต่อการใช้งาน.....	118
แผนภูมิ 5. 8 แสดงระดับความพึงพอใจด้านความสะดวกในการใช้งาน.....	119
แผนภูมิ 5. 9 แสดงระดับความพึงพอใจในการใช้งาน.....	120
แผนภูมิ 5. 10 แสดงระดับความพึงพอใจของพื้นที่ส่วนครัว.....	121
แผนภูมิ 5. 11 แสดงระดับความพึงพอใจของพื้นที่ส่วนระเบียง.....	122
แผนภูมิ 5. 12 แสดงจำนวนสมาชิก ความสัมพันธ์ และระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องชุด.....	123
แผนภูมิ 5. 13 แสดงจำนวนสมาชิก ความสัมพันธ์ และระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องชุด.....	124
แผนภูมิ 5. 14 แสดงจำนวนสมาชิก ความสัมพันธ์ และระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องชุด.....	125



## สารบัญรูปภาพ

หน้า

ภาพ 2. 1 แสดงการจัดพื้นที่ครัวแบบสามเหลี่ยม เพื่อสะดวกในการทำงาน .....	13
ภาพ 2. 2 แสดงสัดส่วนของมนุษย์ Le Modulor ของ Le Corbusier .....	14
ภาพ 2. 3 แสดงการแบ่งระยะต่างๆที่มีความสัมพันธ์กับร่างกายมนุษย์ ตามหลัก "Le Modulor" ...	14
ภาพ 2. 4 แสดงระยะของร่างกายมนุษย์ที่มีความสัมพันธ์กับเครื่องเรือนตามหลัก "Le Modulor"..	15
ภาพ 2. 5 แสดงการทำกิจกรรมภายในพื้นที่บริเวณครัว .....	24
ภาพ 2. 6 แสดงการทำกิจกรรมภายในพื้นที่บริเวณครัว .....	24
ภาพ 2. 7 แสดงการทำกิจกรรมภายในพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร .....	25
ภาพ 2. 8 แสดงขนาดและรูปแบบต่างๆห้องนอน .....	25
ภาพ 2. 9 แสดงขนาดพื้นที่ในการจัดเก็บเสื้อผ้า .....	26
ภาพ 2. 10 แสดงขนาดและการใช้พื้นที่ภายในห้องน้ำ-ส้วม .....	26
ภาพ 2. 11 แสดงขนาดของการใช้พื้นที่ในอริยาบถต่างๆ (1) .....	27
ภาพ 2. 12 แสดงขนาดของการใช้พื้นที่ในอริยาบถต่างๆ (2) .....	27
ภาพ 2. 13 แสดงขนาดของเครื่องเรือน .....	28
ภาพ 2. 14 รูปแบบการใช้พื้นที่ภายในห้องรับแขก .....	29
ภาพ 2. 15 แสดงขนาดของเครื่องเรือนภายในห้องรับประทานอาหาร .....	29
ภาพ 2. 16 แสดงขนาดของเครื่องเรือนภายในห้องนอน .....	30
ภาพ 2. 17 แสดงขนาดของเครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ภายในห้องครัว .....	30
ภาพ 2. 18 แสดงขนาดของเครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ภายในห้องน้ำ .....	31
ภาพ 3. 1 แสดงแบบแปลนห้องชุดพักอาศัยขนาด 30.00 ตารางเมตร .....	40
ภาพ 3. 2 แสดงแบบแปลนห้องชุดพักอาศัยขนาด 25.00-25.50 ตารางเมตร .....	40
ภาพ 3. 3 ห้องชุดพักอาศัยขนาด 21.50-22.50 ตารางเมตร .....	41
ภาพ 4. 1 แสดงรูปอาคารภายนอกของโครงการ ลุมพินีวิลล์ พหล-สุทธิสาร .....	47
ภาพ 4. 2 แสดงรูปอาคารภายนอกของโครงการ ลุมพินีวิลล์ พหล-สุทธิสาร .....	47

ภาพ 4. 3 แสดงผังพื้นที่ G-3 อาคาร A ของโครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร.....	49
ภาพ 4. 4 แสดงผังพื้นที่ 4 อาคาร A ของโครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร.....	49
ภาพ 4. 5 แสดงผังพื้นที่ 5-21 อาคาร A ของโครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร .....	50
ภาพ 4. 6 แสดงผังพื้นที่ G-3 อาคาร B ของโครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร .....	50
ภาพ 4. 7 แสดงผังพื้นที่ 4 อาคาร B ของโครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร .....	51
ภาพ 4. 8 แสดงผังพื้นที่ 5-21 อาคาร B ของโครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร.....	51
ภาพ 4. 9 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภทสตูดิโอ .....	52
ภาพ 4. 10 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน .....	52
ภาพ 4. 11 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน .....	53
ภาพ 4. 12 แสดงการวิเคราะห์แปลนห้องชุดโครงการ A.....	55
ภาพ 4. 13 แสดงรูปอาคารภายนอกและอาคารจอดรถของโครงการ ลุมพินีวิลล์ งามอินทรา-หลักสี่	56
ภาพ 4. 14 แสดงผังพื้นที่ Ground ของโครงการลุมพินี วิลล์ งามอินทรา-หลักสี่.....	58
ภาพ 4. 15 แสดงผังพื้นที่ 2-3 ของโครงการลุมพินี วิลล์ งามอินทรา-หลักสี่.....	58
ภาพ 4. 16 แสดงผังพื้นที่ 4 ของโครงการลุมพินี วิลล์ งามอินทรา-หลักสี่.....	59
ภาพ 4. 17 แสดงผังพื้นที่ 5 ของโครงการลุมพินี วิลล์ งามอินทรา-หลักสี่.....	59
ภาพ 4. 18 แสดงผังพื้นที่ 6-14 ของโครงการลุมพินี วิลล์ งามอินทรา-หลักสี่ .....	59
ภาพ 4. 19 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภทสตูดิโอ .....	60
ภาพ 4. 20 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน .....	60
ภาพ 4. 21 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน .....	61
ภาพ 4. 22 แสดงการวิเคราะห์แปลนห้องชุดโครงการ B.....	63
ภาพ 4. 23 แสดงรูปทรงอาคารภายนอกของโครงการ ลุมพินีวิลล์ ลาซาล-แบร์ริง .....	64
ภาพ 4. 24 แสดงผังพื้นที่ Ground ของโครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง.....	66
ภาพ 4. 25 แสดงผังพื้นที่ Ground ของอาคาร AและB โครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง .....	66
ภาพ 4. 26 แสดงผังพื้นที่ 2-15 ของอาคาร AและB โครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง.....	66
ภาพ 4. 27 แสดงผังพื้นที่ Ground ของอาคาร CและD โครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง.....	67
ภาพ 4. 28 แสดงผังพื้นที่ 2-19 ของอาคาร CและD โครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง .....	67
ภาพ 4. 29 แสดงผังพื้นที่ 20 ของอาคาร CและD โครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง.....	67

ภาพ 4. 30 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน .....	68
ภาพ 4. 31 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน .....	68
ภาพ 4. 32 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน .....	69
ภาพ 4. 33 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน .....	69
ภาพ 4. 34 แสดงการวิเคราะห์แปลนห้องชุดโครงการ C .....	72
ภาพ 5. 1 แสดงการวิเคราะห์ตำแหน่งเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ภายในห้องชุดแปลน A .....	93
ภาพ 5. 2 แสดงการวิเคราะห์การซ้อนทับพื้นที่ภายในห้องชุดแปลน A .....	93
ภาพ 5. 3 แสดงการวิเคราะห์ตำแหน่งเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ภายในห้องชุดแปลน B .....	95
ภาพ 5. 4 แสดงการวิเคราะห์การซ้อนทับพื้นที่ภายในห้องชุดแปลน B .....	95
ภาพ 5. 5 แสดงการวิเคราะห์ตำแหน่งเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ภายในห้องชุดแปลน C .....	97
ภาพ 5. 6 แสดงการวิเคราะห์การซ้อนทับพื้นที่ภายในห้องชุดแปลน C .....	97
ภาพ 5. 7 แสดงมุมที่ผู้อยู่อาศัยชื่นชอบมากที่สุดของแต่ละโครงการ .....	107
ภาพ 5. 8 แสดงมุมที่ผู้อยู่อาศัยชื่นชอบน้อยที่สุดของแต่ละโครงการ .....	108
ภาพ 5. 9 แสดงมุมที่ผู้อยู่อาศัยไม่สะดวกในการใช้งานมากที่สุดของแต่ละโครงการ .....	109
ภาพ 6. 1 แสดงข้อสรุปการจัดวางตำแหน่งของฟังก์ชันต่างๆภายในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 3 โครงการ .....	130
ภาพ 6. 2 แสดงข้อสรุปด้านการจัดวางเฟอร์นิเจอร์และลักษณะพื้นที่ทางเดินในห้องชุดพักอาศัย..	131
ภาพ 6. 3 แสดงรูปปัญหาด้านพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ .....	134
ภาพ 6. 4 แสดงรูปปัญหาด้านเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์มีขนาดไม่เหมาะสม .....	134
ภาพ 6. 5 แสดงรูปปัญหาด้านการใช้งาน .....	135
ภาพ 6. 6 แสดงรูปเฟอร์นิเจอร์ที่สามารถใช้งานได้หลายฟังก์ชัน .....	137
ภาพ 6. 7 แสดงรูปเฟอร์นิเจอร์ที่สามารถปรับเปลี่ยนตามการใช้งานได้ .....	138
ภาพ 6. 8 แสดงรูปเฟอร์นิเจอร์ที่มีลักษณะเพิ่มพื้นที่สำหรับเก็บของ .....	138
ภาพ 6. 9 แสดงรูปเฟอร์นิเจอร์ที่สามารถพับเก็บได้หลังจากไม่ใช้งาน .....	139
ภาพ 6. 10 แสดงรูปเฟอร์นิเจอร์บริเวณพื้นที่ระเบียง .....	139
ภาพ 6. 11 แสดงรูปเฟอร์นิเจอร์เพื่อใช้ในการเก็บของในพื้นที่แคบ .....	140
ภาพ 6. 12 แสดงรูปตู้เสื้อผ้าที่มีลักษณะเพิ่มพื้นที่สำหรับเก็บของ .....	140
ภาพ 6. 13 แสดงรูปบานประตูตู้เสื้อผ้าในแบบต่างๆเพื่อลดพื้นที่การใช้งาน .....	141

ภาพ 6. 14 แสดงรูปร่างล้าหน้าและกระจกในห้องน้ำเพื่อเพิ่มพื้นที่การเก็บของ .....	141
ภาพ 6. 15 แสดงรูปฉากกั้นอาบน้ำแบบกระจกใส ช่วยให้ห้องดูไม่แคบ .....	142
ภาพ 6. 16 แสดงลักษณะเฟอร์นิเจอร์แบบบานพับกลายเป็นโต๊ะได้ .....	142
ภาพ 6. 17 แสดงรูปแบบแปลนห้องชุดพักอาศัยขนาด 22.50 ตร.ม. แบบที่ (1).....	144
ภาพ 6. 18 แสดงรูป 3D ห้องชุดพักอาศัยขนาด 22.50 ตร.ม. แบบที่ (1) .....	144
ภาพ 6. 19 แสดงรูปแบบแปลนห้องชุดพักอาศัยขนาด 22.50 ตร.ม. แบบที่ (2).....	145
ภาพ 6. 20 แสดงรูป 3D ห้องชุดพักอาศัยขนาด 22.50 ตร.ม. แบบที่ (2) .....	145
ภาพ 6. 21 แสดงลักษณะประตูบานเลื่อนที่ควรใช้กัน .....	146

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยถือเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความจำเป็นสำหรับมนุษย์ ไม่ว่าจะคนกลุ่มใดต่างล้วนอยากมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยเฉพาะตามเมืองใหญ่ที่มีปริมาณแหล่งงานมาก ก็ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยสูง เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านอาชีพจากการทำเกษตรกรรมในต่างจังหวัด เป็นการหางานบริษัทหรือโรงงานอุตสาหกรรมในเมือง ผู้คนเดินทางเข้ามาในเมืองเพื่อประกอบอาชีพ Demand ของที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับต่อจำนวนประชากร สิ่งเหล่านี้ส่งผลให้ราคาของที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด

ช่วงวิกฤตการณ์น้ำมันในปี พ.ศ. 2516 หมู่บ้านจัดสรรต่างๆที่สร้างขึ้น ล้วนมีราคาแพงเพราะเน้นสำหรับผู้มีรายได้สูงเท่านั้น ทั้งนี้เพราะราคาที่ดินในเขตชานเมืองเริ่มมีการปรับราคาสูงขึ้น ค่าวัสดุและค่าก่อสร้างก็เพิ่มขึ้นถึงปีละกว่าร้อยละ 20 นอกจากนี้ ผู้อยู่อาศัยยังต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาทำงานในเมืองมากขึ้นด้วย ทำให้ความนิยมในหมู่บ้านจัดสรรในเขตชานเมืองเริ่มอึมครึมและตกต่ำลงอย่างรวดเร็ว ดังนั้นในช่วงปี พ.ศ. 2520 - 2522 ผู้ประกอบการจึงหันมาจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยในเมืองแทน ในรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่ที่มีราคาแพงและมีที่จำนวนจำกัด เพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้ปานกลาง ที่ไม่ต้องการจะเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้ามาทำงานในเมือง แต่ในขณะเดียวกันราคาของทาวน์เฮ้าส์ก็สูงขึ้นถึง 2 เท่าของหมู่บ้านจัดสรรทั่วไป ความนิยมที่อยู่อาศัยในรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์จึงลดลงในระยะเวลายาวนาน เพราะที่ดินที่เหมาะสมในเขตใจกลางเมืองมีน้อยและโครงการต่างๆที่จัดสร้างขึ้นมักจะมีจำนวนหน่วยน้อย การใช้ที่ดินอย่างจำกัดทำให้บริเวณที่จัดไว้สำหรับบริการสิ่งอำนวยความสะดวกมีไม่เพียงพอ<sup>1</sup> จึงเป็นผลให้ผู้ประกอบการเล็งเห็นถึงที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ซึ่งมีความสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมของประชาชนที่ต้องอาศัยอยู่ในเมืองหลวงอย่างกรุงเทพมหานครกันอย่างหนาแน่น

ยิ่งภายหลังจากภาวะน้ำท่วมในปี พ.ศ. 2554 ที่ส่งผลต่อความเชื่อมั่นของโครงการแนวราบของผู้บริโภค ทำให้เกิดความต้องการอาคารชุดพักอาศัยสำหรับเป็นบ้านหลังที่ 2 ทั้งในกรุงเทพฯและปริมณฑลเพิ่มมากขึ้นอีกด้วย ทำให้ในปี พ.ศ. 2555 มีอาคารชุดเปิดตัวใหม่เป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 63,500 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40 จากปีก่อนหน้า โดยอาคารชุดพักอาศัยยังคงครองส่วนแบ่งตลาดสูงสุดในอัตราร้อยละ 60 สำหรับตลาดที่พักอาศัย

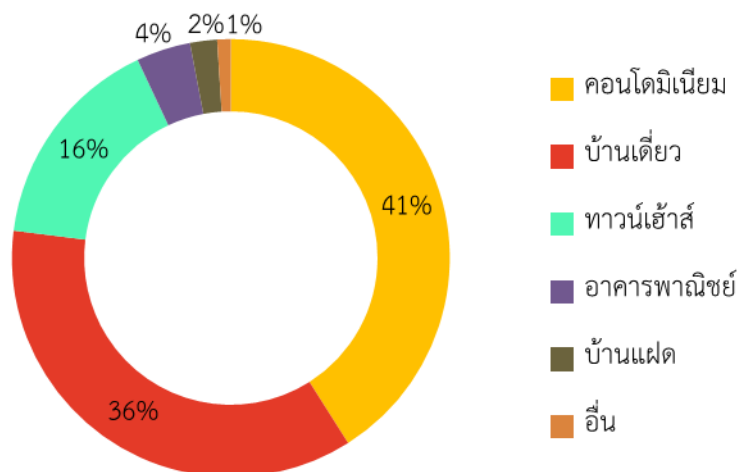
ตาราง 1. 1 แสดงการเปรียบเทียบโครงการที่พักอาศัยเปิดตัวใหม่ระหว่างปี 2551-2555<sup>2</sup>

ประเภท	ปี 2555	ปี 2554	ปี 2553	ปี 2552	ปี 2551
อาคารชุด	60%	50%	58%	42%	29%
แนวราบ	40%	50%	42%	58%	71%

<sup>1</sup> นรินทร์ สุกุลลาวัฒน์ และคณะ, คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาด และการบริหารงาน (2526).

<sup>2</sup> Housing finance Association สมาคมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย, <http://www.housingfinance.or.th/>.

แผนภูมิ 1. 1 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการซื้อ<sup>3</sup>



ในด้านระดับราคาของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการซื้อ มีผลสำรวจออกมาว่า ระดับราคาที่ประชาชนส่วนใหญ่สามารถจ่ายได้แบ่งเป็น 2 กลุ่มหลัก คืออยู่ในเกณฑ์ 1-2 ล้านบาทที่ประมาณ 43% และราคาเกินกว่า 2 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 3 ล้านบาท อยู่ที่ประมาณ 25% แสดงดังตาราง 1.2 ในหน้าถัดไป

ตาราง 1. 2 แสดงระดับราคาของผู้บริโภคที่ต้องการซื้อ<sup>4</sup>

ระดับราคาที่ต้องการซื้อ	จำนวน	(%)
ต่ำกว่า 1 ล้านบาท	1,068.00	9
1-2 ล้านบาท	5,098.00	43
เกินกว่า 2 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 3 ล้านบาท	2,997.00	25
เกินกว่า 3 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 4 ล้านบาท	1,518.00	13
เกินกว่า 4 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 6 ล้านบาท	901.00	8
เกินกว่า 6 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 10 ล้านบาท	272.00	2
เกินกว่า 10 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 15 ล้านบาท	82.00	1
15 ล้านบาทขึ้นไป	57.00	0
<b>รวม</b>	<b>11,993.00</b>	<b>100</b>

<sup>3</sup> ศูนย์อสังหาริมทรัพย์, "งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 27 "

<http://www.housecondoshow.com/newsite/index.php>.

<sup>4</sup> เรื่องเดียวกัน.

จากข้อมูลทั้งหมดแสดงให้เห็นว่า รูปแบบของที่อยู่อาศัยของประชาชนในปัจจุบันเริ่มเปลี่ยนแปลงไป คือนิยมการพักอาศัยในคอนโดมิเนียมมากขึ้น ทำให้มีผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาในตลาด ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายเก่าเริ่มมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ต่างๆ ออกมาเพื่อแข่งขันกับคู่แข่งที่เพิ่มขึ้นทุกวัน

นอกจากสาเหตุทางด้านคู่แข่งที่ทำให้ผู้ประกอบการต้องมีการเร่งพัฒนาผลิตภัณฑ์นั้น ยังพบว่ามีปัจจัยด้านอื่นๆ อีก อาทิเช่น ด้านกฎหมาย พ.ร.บ.ควบคุมอาคารชุด ที่ถูกปรับเปลี่ยนเพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการและผู้บริโภค โดยที่พ.ร.บ.ควบคุมอาคารปีพ.ศ.2522 กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับห้องชุดไว้ว่า

- ขนาดที่เล็กที่สุด ไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร
- ด้านกว้างที่แคบที่สุดของห้องนอน ต้องไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร และพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร
- ความสูงของห้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร
- ช่องทางเดินกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร

จากการปรับเปลี่ยนพ.ร.บ.อาคารชุดดังกล่าว ทำให้ผู้ประกอบการเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงขนาดของห้องชุดพักอาศัยให้มีขนาดเล็กลง โดยเฉพาะบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงทางด้านการทำอาคารชุดมาเป็นระยะเวลายาวนานหลายสิบปี มีโครงการกว่า 80 โครงการ ที่มีการพัฒนาขนาดของห้องชุดพักอาศัยใหม่ให้เล็กลง ตามกลไกของตลาดที่ปรับเปลี่ยนตามความต้องการของลูกค้า เพื่อปรับราคา(Affordable)ให้ตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อไม่สูง

อีกทั้งบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ ยังถือว่าเป็นบริษัทอันดับแรกๆ ที่ทำอาคารชุด ทำให้เห็นถึงพัฒนาการของอาคารชุด ไม่ว่าจะเป็นทั้งด้านขนาดและการออกแบบของห้องชุดพักอาศัยที่มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างชัดเจน โดยห้องพักอาศัยที่มีขนาดเล็ก เริ่มจากขนาด 30.00 ตารางเมตร เปลี่ยนไปเป็น 25.00 – 28.00 ตารางเมตร และในปัจจุบันเหลือเพียง 21.50 – 22.50 ตารางเมตร



จากตัวอย่างห้องชุดพักอาศัยของคอนโดมิเนียมในขนาดต่างๆ กันทั้ง 3 แบบนั้น ยังสามารถตอบสนองความต้องการของครัวเรือนที่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากอดีตหรือไม่ อาจด้วยหลากหลายปัจจัยที่ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความจำเป็นในการเลือกที่อยู่อาศัยลักษณะนี้ จากสาเหตุดังกล่าว ผู้วิจัยจึง

ได้สนใจ 2 ประเด็นหลัก ประเด็นแรกคือ การศึกษาถึงปัจจัยแวดล้อมต่างๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อม ที่ส่งผลต่อการพัฒนาขนาดและรูปแบบห้องชุดพักอาศัยของคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล อาทิเช่น มาตรการและข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้องในการควบคุมอาคาร, สภาพเศรษฐกิจและสังคม, ลักษณะการขยายตัวของที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม, รูปแบบของที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม, อิทธิพลของงานสถาปัตยกรรม เป็นต้น และประเด็นที่สองคือลักษณะการใช้สอยพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยภายในห้องชุดพักอาศัยมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางใดจากเดิม อันเนื่องมาจากการพัฒนาการของขนาดและรูปแบบของห้องชุดพักอาศัยที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ การศึกษาดังกล่าวจะนำไปสู่แนวทางการพัฒนาปรับปรุงขนาดและรูปแบบของหน่วยพักอาศัยให้มีความเป็นมาตรฐานและเหมาะสมต่อการใช้งานมากยิ่งขึ้น เพื่อเป็นประโยชน์ต่อตัวผู้บริโภคและผู้ประกอบการทั้งภาครัฐและเอกชนเองในอนาคต

## 1.2 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษารูปแบบทางกายภาพของห้องชุดพักอาศัยในอาคารชุดระดับราคาปานกลาง บริเวณเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล กรณีศึกษา ห้องชุดพักอาศัยขนาด 30.00 sq.m , 25.00-28.50 sq.m และ 21.50-22.50 sq.m ของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2. เพื่อศึกษาลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ และการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยของครัวเรือน กรณีศึกษา ห้องชุดพักอาศัยขนาด 30.00 sq.m, 25.00-28.50 sq.m และ 21.50-22.50 sq.m ของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
3. เพื่อวิเคราะห์ผลของขนาดและรูปแบบของห้องชุด ที่มีต่อการใช้สอยของผู้อยู่อาศัย ทั้งผลดีและปัญหาที่เกิดขึ้น
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการออกแบบ ห้องชุดพักอาศัยในอาคารชุด ระดับราคาปานกลาง ให้สอดคล้องกับการใช้สอยของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น

## 1.3 คำถามในงานวิจัย

1. การลดขนาดพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยมีผลต่อการใช้สอยของผู้อยู่อาศัยหรือไม่ อย่างไร
2. ขนาดของห้องชุดที่มีขนาดเล็กลง ยังสามารถตอบสนองการใช้สอยของผู้อยู่อาศัยได้หรือไม่
3. ขนาดที่ลดลงและราคาของห้องชุดพักอาศัย มีความสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัยจริงหรือไม่ อย่างไร

## 1.4 ขอบเขตงานวิจัย

### 1.4.1 ขอบเขตด้านกลุ่มประชากร

ทำการศึกษาเฉพาะกลุ่มผู้อยู่อาศัยภายในโครงการลุมพินี วิลล์ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี โดยกลุ่มประชากรดังกล่าวเป็นผู้ที่พักอาศัยภายในห้องพักขนาด 30.00 ตารางเมตร(แบบแปลน A), 25.00-28.50 ตารางเมตร(แบบแปลนB) และขนาด 21.50-22.50 ตารางเมตร(แบบแปลนC) แยกประเภทตามโครงการต่างๆที่กำหนดไว้ทั้งสิ้น 3 โครงการ



#### 1.4.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

ทำการศึกษาเฉพาะพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยเดิมภายใต้โครงการแบรนด์ ลุมพินี วิลล์ คือ โครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร(แบบแปลน A ขนาด 30.00 ตารางเมตร), โครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่(แบบแปลน B ขนาด 25.00-28.00 ตารางเมตร) และ โครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง(แบบแปลน C ขนาด 21.50-22.50 ตารางเมตร)

#### 1.5 ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา

1. ศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคม และข้อมูลลักษณะครัวเรือน ได้แก่ เพศ, อาชีพ, สถานะ, รายได้, รายจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย, ความหนาแน่น(จำนวนสมาชิก) เป็นต้น
2. ศึกษาถึงลักษณะการใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย อาทิ กิจวัตรประจำวัน หรือกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในหน่วยพักอาศัย
3. ศึกษาลักษณะรูปแบบทางกายภาพภายในหน่วยพักอาศัย อาทิเช่น ขนาดความกว้างของห้องพัก(กว้างxยาว), การจัดวางเครื่องเรือนเครื่องใช้, การตัดแปลงหรือต่อเติมภายในหน่วยพักอาศัย เป็นต้น

#### 1.6 ข้อจำกัดในงานวิจัย

ในการทำวิจัยครั้งนี้ มีข้อจำกัดในด้านการเข้าถึงแหล่งข้อมูล คือ การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเพื่อที่จะทำการสำรวจ ต้องอาศัยความร่วมมือจากตัวผู้อยู่อาศัยภายในห้องพักดังกล่าวเป็นผู้ให้ข้อมูล ซึ่งกลุ่มตัวอย่างบางกลุ่มอาจไม่สะดวกในการตอบคำถามหรือให้ข้อมูล อาทิเช่น การขอเก็บภาพถ่ายภายในห้องพักอาศัย หรือการขอข้อมูลส่วนบุคคลทางด้านรายรับและรายจ่าย เป็นต้น

#### 1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. สามารถใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานให้กับผู้ประกอบการ หรือหน่วยงานภาครัฐ ในการออกแบบหน่วยพักอาศัยที่สอดคล้องกับพฤติกรรมและความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสม
2. เพื่อเสริมสร้างความเป็นอยู่ภายในหน่วยพักอาศัยดังกล่าวให้มีมาตรฐานเดียวกันและมีความเหมาะสมต่อผู้บริโภค

#### 1.8 นิยามศัพท์เฉพาะ

นิยามคำศัพท์สำหรับการศึกษาในเรื่องนี้มีคำสำคัญดังนี้

##### 1.อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง

ในการศึกษากำหนดการศึกษาเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง (เกรด B) ซึ่งในที่นี้ กำหนดราคาตั้งแต่ 1,000,000 - 3,000,000 บาทต่อหน่วย โดยห้องชุดดังกล่าวเป็นห้องชุดประเภท Studio มีขนาดตั้งแต่ 21.50 จนถึง 30.00 ตารางเมตร

##### 2. พัฒนาการ

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบพื้นที่ใช้สอยและการออกแบบของหน่วยพักอาศัยของโครงการคอนโดมิเนียม

### 3.ลักษณะการใช้สอยพื้นที่ภายในห้องพัก

คือการนำพื้นที่ภายในห้องพักมาประกอบกิจกรรมต่างๆในชีวิตประจำวัน เพื่อให้เกิดประโยชน์ และตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย

### 4.การจัดผังภายในห้องพักอาศัย

ลักษณะการแบ่งพื้นที่ภายในห้องพักอาศัยเพื่อให้เกิดประโยชน์ โดยแต่ละส่วนจะสามารถรองรับกับกิจกรรมต่างๆในชีวิตประจำวันต่างกันออกไป ตามแต่ความต้องการ และความสะดวกในการทำกิจกรรมของผู้อยู่อาศัย

### 5.ความสามารถในการจ่าย

ความสามารถในการใช้จ่ายเพื่อค่าที่อยู่อาศัย อาทิเช่น การผ่อนชำระรายเดือนของการซื้อที่อยู่อาศัย เป็นต้น (ไม่รวมกรณีค่าน้ำ ค่าไฟ)



## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยนี้เป็นการศึกษาเกี่ยวกับขนาดของห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็ก(Studio Type)ในคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางว่ามีผลต่อการพฤติกรรมการใช้สอยพื้นที่ภายในห้องชุดของผู้บริโภคหรือไม่ อย่างไร จึงจำเป็นต้องมีการศึกษาทฤษฎีพื้นฐาน แนวความคิดต่างๆ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ผล

#### 2.1 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย

- ก. แนวคิดและทฤษฎีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด
- ข. เทศบัญญัติ ประเภทอาคารพักอาศัย
- ค. แนวทางการศึกษาองค์ประกอบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด
- ง. เกณฑ์ในการจัดองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม

#### 2.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่

- ก. ขนาดพื้นที่ที่กฎหมายระบุ
- ข. มาตรฐานที่อยู่อาศัยระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุด อาคารหลายชั้นของรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย
- ค. มาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยอาคาร
- ง. มาตรฐานของที่อยู่อาศัยขั้นต่ำในต่างประเทศ(ญี่ปุ่น)

#### 2.3 มาตรฐานขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อตัวผู้ใช้สอย

#### 2.4 แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค

- ก. ด้านพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย
- ข. ลักษณะการอยู่ร่วมกันของครอบครัว
- ค. พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม

#### 2.5 รูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน

#### 2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

## 2.1 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย

เมื่อเมืองใหญ่อย่างกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวมากขึ้น มีประชากรย้ายเข้ามาตั้งถิ่นฐานที่อยู่เพิ่มจากเดิมเป็นจำนวนมาก จึงทำให้การใช้ที่ดินมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น ที่อยู่อาศัยในแนวราบอาจไม่เพียงพอต่อกลุ่มประชากร จึงจำเป็นที่จะต้องมีการอยู่อาศัยแบบใหม่เข้ามาคือ อาคารชุดหรือ คอนโดมิเนียม

### ก. แนวคิดและทฤษฎีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ก่อนมีกฎหมายหรือพรบ.อาคารชุด สภาพบ้านเมืองของไทยยังไม่ได้มีการพัฒนาอยู่ในระดับสูงอย่างเช่นปัจจุบัน ทำให้อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมยังไม่เป็นที่นิยมมากนัก เพราะสมัยก่อนคนไทยนิยมการอยู่โครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวมากกว่า แต่เมื่อเศรษฐกิจของประเทศมีการพัฒนามากยิ่งขึ้น ก็ทำให้ความเป็นอยู่มีความหนาแน่นและส่งเสริมให้เกิดการรวมตัวของที่อยู่อาศัยในเมือง ( Agglomeration of Residential Area ) ทางรัฐบาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงจำเป็นต้องออกกฎหมายหรือนโยบายเพื่อมาควบคุมความเป็นระเบียบเรียบร้อย และเพื่อความปลอดภัยของที่อยู่อาศัย และมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดในพระราชกฤษฎีกาเบงกา เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2522 เป็นต้นมา<sup>5</sup>

### ข. เทศบัญญัติ ประเภทอาคารพักอาศัย

จากการวิเคราะห์ศัพท์คำว่า "อาคารพักอาศัย" หมายถึง ตึก บ้าน เรือน โรง แพร ซึ่งบุคคลจะอาศัยอยู่ทั้งกลางวัน และกลางคืน

#### 1. ที่ว่าง

อาคารพักอาศัยแต่ละห้องต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดินในบริเวณที่ก่อสร้าง

#### 2. ช่องประตู-หน้าต่าง

ห้องนอนหรือห้องที่ใช้พักอาศัยต้องมีช่องประตูหน้าต่างเปิดออกสู่ภายนอกเป็นเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1/10 ของพื้นที่ห้องนั้น โดยไม่รวมส่วนประกอบประตู-หน้าต่างที่ติดห้องอื่น

#### 3. ความกว้างของห้อง

ห้องที่ใช้พักอาศัยต้องมีความกว้างหรือมีความยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร หรือมีเนื้อที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9.00 ตารางเมตร

#### 4. ความสูงของห้อง

ระยะตั้งจากพื้นถึงเพดานยอดฝ้าหรือผนัง สำหรับอาคารที่พักอาศัย โดยเฉลี่ยต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร

<sup>5</sup> มานพ พงศทัต, รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย (กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2522).

### ค. แนวทางการศึกษาองค์ประกอบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

#### หลักกำหนดองค์ประกอบหลักในการพัฒนา

สำหรับอาคารชุดพักอาศัย มีหลักเกณฑ์การแบ่งองค์ประกอบของการใช้สอยพื้นที่ได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ดังนี้<sup>6</sup>

1. ส่วนขององค์ประกอบหลักที่สำคัญของอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งได้แก่
  - ห้องพักผ่อนหรือห้องรับแขก
  - ห้องนอน
  - ห้องแต่งตัว
  - ห้องครัว
  - ห้องเก็บของ
  - โถงทางเข้า
  - ห้องสวดมนต์(สำหรับห้องชุดพิเศษ)
  - สนามหญ้าและสวนประดับ(สำหรับห้องชุดพิเศษ)
  - ห้องอาคาร
  - ห้องน้ำ/ห้องส้วม
  - ระเบียง/เฉลียง
  - บริเวณซักล้าง
  - ห้องคนใช้
  - ห้องทำงาน(สำหรับห้องชุดพิเศษ)
  - ห้องรับรองแขก(สำหรับห้องชุดพิเศษ)
2. ส่วนขององค์ประกอบเสริมของอาคารชุดพักอาศัย ได้แก่
  - สระว่ายน้ำผู้ใหญ่ และเด็กเล็ก พร้อมห้องแต่งตัว
  - ห้องออกกำลังกาย ชาย-หญิง
  - ห้องอบไอน้ำ ชาย-หญิง
  - ส่วนพักผ่อนในร่ม และส่วนพักผ่อนภายนอก
  - สนามเด็กเล่น
  - ส่วนพักผ่อนผู้มาเยี่ยมเยียน
  - ห้องจัดเลี้ยงและส่วนเตรียมอาหาร
  - ห้องเก็บของรวม
  - ที่จอดรถ
3. การบริการในสภาพต่างๆไป เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา การกำจัดขยะและของเสีย ลิฟท์ CCTV เสาอากาศทีวีร่วม วิทยุ โทรศัทพ์ รวมถึงการป้องกันภัย และการรักษาความปลอดภัย ตลอดจนรายการให้บริการด้านการจัดโปรแกรมต่างๆ เป็นต้น

#### การศึกษาการเสริมสร้างองค์ประกอบ

เป็นการศึกษาเพื่อให้ทราบหน้าที่และตำแหน่งขององค์ประกอบส่วนใช้สอยต่างๆ ในอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งจะกล่าวโดยทั่วไปดังนี้

#### ส่วนองค์ประกอบหลัก

##### ห้องพักผ่อนและรับแขก

เป็นศูนย์กลางของพื้นที่ที่เป็นห้องพักผ่อนของส่วนที่อยู่อาศัย โดยส่วนนี้จะใช้สำหรับรับรองแขก พักผ่อนของครอบครัว และเป็นที่ใช้สำหรับการบันเทิง เช่น เล่นเกม รับประทานอาหารว่าง

<sup>6</sup> บริษัท ดี.เอส.แลนด์, คู่มือคอนโดมิเนียม ชุดที่ 1, ed. แนวทางการศึกษาองค์ประกอบสถาปัตยกรรม.

สำหรับตำแหน่งและข้อคำนึงถึงในการจัดห้อง มีดังนี้

1. ควรจัดห้องรับแขกไว้เป็นจุดศูนย์รวมของส่วนต่างๆ ควรอยู่ใกล้กับทางเข้า แต่ไม่ควรให้เป็นทางผ่าน เพราะเวลาแขกมาเยี่ยมจะเป็นที่นำราคาแขกแก่แขก เมื่อมีผู้คนผ่านไปมา
2. ควรจัดให้มีความสัมพันธ์ติดต่อกับส่วนเฉลียงหรือระเบียง สามารถพักผ่อนและชมทิวทัศน์ภายนอกได้
3. ห้องนี้อาจจัดรวมอยู่กับห้องอาหารโดยมีตู้โชว์กันไว้เพื่อให้การจัดห้องได้สะดวกขึ้น และให้ห้องแลดูกว้างขึ้น
4. การจัดเฟอร์นิเจอร์ต่างๆภายในห้อง จะต้องคำนึงถึงความสะดวกต่อการสัญจร และการทำความสะอาดด้วย
5. ภายในห้องควรมีการระบายอากาศที่ดี และบริเวณทางเข้าควรจะมีที่เก็บรองเท้าด้วย (เพื่อให้เหมาะสมกับวัฒนธรรมและสภาพแวดล้อมภายนอกทั่วไป)

#### ห้องอาหาร

ห้องอาหารนับว่ามีส่วนสำคัญต่อชีวิตครอบครัวมาก เป็นที่รวมของสมาชิกในครอบครัว ควรคำนึงถึงความสะดวกสบายในการใช้สอย โดยให้มีความพอเหมาะกะกับสมาชิก และควรมีที่เผื่อไว้สำหรับแขกด้วย

ส่วนประกอบที่สำคัญของห้องอาหารแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ

- ส่วนรับประทานอาหาร : ส่วนนี้จะประกอบด้วยบริเวณสำหรับตั้งโต๊ะอาหาร ซึ่งจะมีขนาดต่าง ๆ กัน ขึ้นอยู่กับจำนวนสมาชิกในครอบครัว และขนาดของห้อง นอกจากนี้แล้วยังมีตู้เครื่องมือ และเครื่องใช้ต่างๆที่ใช้ในการรับประทานอาหาร หรืออาจให้ตู้โชว์ สำหรับเก็บภาชนะและเป็นที่ยกแบ่งห้อง ในกรณีที่มีห้องอาหารรวมอยู่กับห้องรับแขกได้ในตัว แต่ถ้าห้องอาหารมีขนาดเล็ก ที่เก็บอาหารอาจจะรวมอยู่ในครัวหรือส่วนพักอาหาร

- ส่วนพักอาหาร : ส่วนนี้จะประกอบไปด้วยเคาน์เตอร์สำหรับพักอาหารที่ส่งมาจากครัวเตรียมไปส่งยังห้องอาหาร ส่วนนี้สามารถใช้เป็นที่เก็บภาชนะต่างๆ รวมทั้งใช้เป็นที่ยานอาหารเบาๆ ประเภทเครื่องดื่มต่างๆ หรืออาหารเข้าได้ด้วย

ตำแหน่งที่ตั้งและข้อคำนึงในการจัดห้องอาหาร

1. ควรอยู่ในส่วนที่ใกล้กับห้องรับแขก
2. ควรสะดวกในการขนถ่ายอาหารจากห้องครัว
3. ควรจัดให้สามารถมองเห็นทิวทัศน์หรือมีทางติดต่อเฉลียงได้ก็ยิ่งดี
4. มีการระบายอากาศที่ดี

#### ห้องนอน

ในส่วนนี้ นอกจากจะใช้สำหรับเป็นที่พักผ่อนหลับนอนแล้ว ยังใช้เป็นที่พักผ่อนส่วนตัว ที่ทำงาน และแต่งตัวด้วย ทั้งนี้แล้วชนิดของห้อง ถ้าเป็นห้องชุดพิเศษ ก็อาจจะแยกห้องทำงาน และห้องแต่งตัวออกไปต่างหาก แต่ให้อยู่ใกล้กับส่วนนี้ก็ได้

ตำแหน่งที่ตั้งและข้อคำนึงในการจัดห้องนอน

1. ตำแหน่งของห้องนอน ไม่ควรอยู่ใกล้กับห้องรับแขก เพราะจะทำให้ขาดความเป็นส่วนตัว โดยเฉพะเสียงจากห้องนอนเด็ก จะเป็นการรบกวนแขกได้

2. ห้องนอนควรมีแสงสว่างเพียงพอ และมีการระบายอากาศที่ดี

3. ควรจะสะดวกต่อการใช้ห้องน้ำ ไม่ต้องเดินไกล

#### ห้องน้ำ/ห้องส้วม

ห้องน้ำห้องส้วม นับว่ามีความจำเป็นอย่างมาก ต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอ มีเครื่องสุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ต่างๆที่จำเป็น เช่น

- |                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| - อ่างล้างหน้า       | - โถส้วมชักโครก              |
| - ที่อาบน้ำฝักบัว    | - อ่างเก็บน้ำ                |
| - อ่างอาบน้ำ         | - ราวจับ และที่ใส่สบู่       |
| - ที่ใส่กระดาษชำระ   | - ราวพาดผ้าเช็ดตัว           |
| - กระจกเงาและตู้แขวน | - ราวม่านสำหรับกันน้ำกระเด็น |

การจัดสุขภัณฑ์แต่ละอย่างควรมีเนื้อที่เพียงพอสำหรับการใช้สอยโดยสะดวก มีที่สำหรับให้ประตูเปิดกว้างถึง 90 องศาได้ ขนาดของห้องน้ำจะใหญ่หรือเล็กขึ้นอยู่กับความจำเป็นในการใช้ห้องนั้น ในบางครั้งอาจจะแยกห้องน้ำและห้องส้วมออกจากกันทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับจำนวนสมาชิกในครอบครัว หากมีเป็นจำนวนมาก และต้องออกไปทำธุระพร้อมกัน จะทำให้ได้ต้องเสียเวลารอคอย

ตำแหน่งที่ตั้งและข้อคำนึงในการจัดห้องน้ำห้องส้วม

1. ห้องน้ำ/ห้องส้วม ควรอยู่ในตำแหน่งที่สะดวกในการติดต่อกับห้องต่างๆ
2. ควรอยู่ในที่มีทิศทางลมสะดวก ประตูห้องน้ำ ห้องส้วม ไม่ควรหันไปทางห้องอาหารและห้องรับแขก
3. ภายในห้องน้ำควรมีการระบายอากาศที่ดี
4. วัสดุภายในห้องน้ำควรทำความสะอาดได้ง่าย
5. ควรมีแสงสว่างที่เพียงพอ
6. ในห้องชุดที่มีห้องน้ำ ห้องส้วม 2 ห้องขึ้นไป ควรจะให้ตำแหน่งของห้องน้ำอยู่ติดกัน เพื่อความสะดวกในการเดินท่อ

#### ห้องแต่งตัว

พื้นที่ส่วนนี้ โดยมากจะมีเฉพาะห้องผู้หญิงหรือห้องนอนใหญ่ มักจะอยู่บริเวณใกล้ห้องน้ำ เมื่ออาบน้ำเสร็จจะได้แต่งตัวสะดวกขึ้น ไม่ต้องเดินไกล ส่วนนี้ประกอบไปด้วยเครื่องเรือนต่างๆ เช่น โต๊ะแต่งตัว เก้าอี้นั่ง ตู้เสื้อผ้า เป็นต้น

#### เฉลียง/ระเบียง

ส่วนนี้นับว่าเป็นส่วนประกอบที่สำคัญส่วนหนึ่งของอาคารชุด บางครั้งอาจจะคิดว่าเป็นการสิ้นเปลือง แต่โดยแท้จริงแล้ว เฉลียงหรือระเบียงจะให้ประโยชน์ที่คุ้มค่า โดยมีประโยชน์ใช้สอย ดังนี้

- ใช้เป็นที่ทำงานอดิเรกของพ่อบ้าน เช่น ปลูกต้นไม้ เลี้ยงนก เป็นต้น
- ใช้เป็นที่พักผ่อน และทานอาหารว่าง
- ใช้เป็นที่ตากผ้า
- การยื่นส่วนเฉลียงจะช่วยเป็นที่กำบังแดด ฝน และเพิ่มความสวยงามได้อีกด้วย
- เป็นที่ป้องกันไฟลามขึ้นชั้นอื่นๆในกรณีที่เกิดเพลิงไหม้
- อาจเป็นที่หนีไฟได้ในยามฉุกเฉิน

ตำแหน่งที่ตั้งและข้อคำนึงในการจัดเฉลี่ย/ระเบียง

1. ขนาดของเฉลี่ยหรือระเบียงต้องมีความกว้างพอที่จะใช้ประโยชน์ได้ คือไม่น้อยกว่า 5 ฟุต
2. การจัดเฉลี่ยหรือระเบียงของแต่ละห้องต้องมีความเป็นส่วนตัวพอสมควร
3. ต้องคำนึงถึงการรักษาความสะอาด เพราะส่วนนี้จะอยู่ภายนอกห้อง

#### ห้องครัว

ห้องครัวเป็นส่วนประกอบที่สำคัญอีกอย่างหนึ่งของอาคารชุด ซึ่งมีประโยชน์ใช้สอยดังนี้

1. เตรียมอาหาร ปรงอาหาร และทำความสะอาด
2. เก็บอาหาร
3. เก็บอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ต่างๆ
4. เป็นที่รับประทานอาหารอย่างง่ายๆ
5. อาจจัดเครื่องซักผ้า และรีดผ้าไว้ในบางมุมของห้องครัวได้

ส่วนประกอบที่สำคัญของห้องครัว สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ส่วนคือ

- ส่วนที่เก็บอาหาร : ส่วนนี้มีตู้เย็นเป็นที่สำหรับเก็บอาหาร และมีเคาน์เตอร์สำหรับเก็บภาชนะอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบอาหารต่างๆ โดยจะเป็นเคาน์เตอร์ตั้งพื้นหรือติดฝานั่งแล้วแต่ความเหมาะสม

- ส่วนเตรียมอาหารและทำความสะอาด : ในส่วนนี้จะมีอ่างล้าง เพื่อสำหรับทำความสะอาดอาหารและภาชนะ และมีเคาน์เตอร์สำหรับเตรียมอาหาร-ปรงอาหาร ในส่วนนี้จำเป็นต้องคำนึงถึงความสะดวกในการทำงาน ทำความสะอาด เช่น ทำอาหาร ล้างจาน เก็บจาน ทิ้งขยะ เป็นต้น

- ส่วนปรงอาหาร : ส่วนนี้ประกอบด้วยเตา ตู้อบ และอุปกรณ์ทำอาหารต่างๆ จะต้องคำนึงถึงความสะดวกในการใช้เครื่องปรงและอุปกรณ์ต่างๆ นอกจากนี้แล้วตำแหน่งของปลั๊กไฟจะต้องสะดวกในการใช้อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า เช่น หม้อหุงข้าวไฟฟ้า กาต้มน้ำร้อน เป็นต้น โดยเฉพาะครัวในประเทศไทยแล้ว ผู้ออกแบบจะต้องคำนึงถึงการใช้สอยและลักษณะของอาหารที่มีมันมาก ฉะนั้นการออกแบบระบบส่วนที่รวมและท่อย่อย จะต้องมิขนาดใหญ่และสะดวกมากกว่าปกติ พร้อมง่ายต่อการบำรุงรักษาต่อไปด้วย เช่น ที่บดขยะของแต่ละหน่วย และที่ดักขยะรวมที่ง่ายต่อการทำความสะอาดของแต่ละครั้ง

ประเภทการจัดห้องครัว แบ่งออกเป็น 4 แบบ

- แบบชิดผนังแถวเดียว : การจัดในวิธีนี้ใช้กับห้องครัวที่มีขนาดเล็ก จัดโดยการเรียงเป็นแถวเดียวติดกับผนัง เรียงตามลำดับชั้นของการทำงาน คือจากตู้เย็นที่สำหรับเก็บอาหาร ที่ล้าง ที่เตรียมอาหาร และเตาสำหรับปรงอาหาร

- แบบชิดผนัง 2 ด้าน : แบบนี้จัดในลักษณะเป็นสองแถวขนานกัน ใช้กับห้องที่มีขนาดกว้างขึ้น การเข้าออกสบาย จัดโดยให้ด้านหนึ่งเป็นที่เก็บอาหารและที่ปรงอาหาร มีเตาไฟ ตู้เย็น ส่วนอีกด้านหนึ่งเป็นที่เตรียมอาหาร มีอ่างล้าง และตู้เก็บอุปกรณ์ต่างๆ

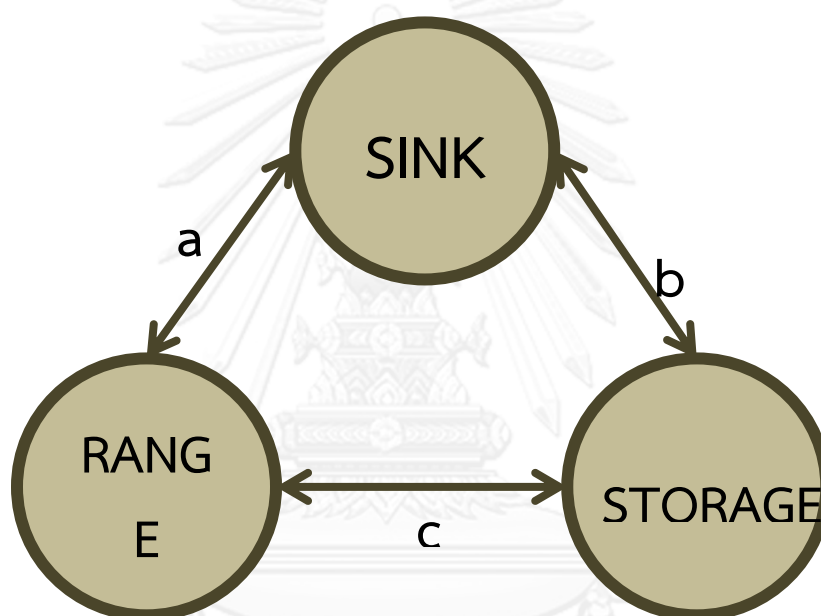
- รูปตัวยู : การจัดแบบรูปตัว "ยู" นี้เหมาะสำหรับที่กว้างๆ มีเนื้อที่เก็บของและทำงานได้สะดวกกว่าแบบอื่นๆ

- รูปตัวแอล : การจัดแบบรูปตัว "แอล" นี้เหมาะสำหรับจัดบริเวณมุมห้อง และต้องการความประหยัดเนื้อที่ และสามารถทำงานได้สะดวก



ตำแหน่งที่ตั้งและความสัมพันธ์

1. ควรติดต่อกับส่วนรับประทานอาหาร
  2. ควรอยู่ใกล้กับห้องน้ำ ที่ซักล้าง เพื่อความสะดวกและประหยัดในการเดินท่อต่างๆ
- ข้อคำนึงในการจัดห้องครัว
1. ไม่ควรให้เป็นทางผ่าน เพราะจะเป็นการไม่สะดวกต่อผู้ใช้งาน
  2. ให้มีการระบายอากาศที่ดีโดยธรรมชาติ หรืออาจใช้เครื่องดูดอากาศ
  3. ให้มีแสงสว่างเพียงพอ
  4. วัสดุที่ใช้ในห้องครัวควรทำความสะอาดได้ง่าย
  5. การจัดครัวแบบสามเหลี่ยม อยู่ระหว่าง 12-22 ฟุต เพื่อความสะดวกในการทำงาน



$$a + b + c = 12-22 \text{ fts.}$$

ภาพ 2. 1 แสดงการจัดพื้นที่ครัวแบบสามเหลี่ยม เพื่อสะดวกในการใช้งาน

### การจัดผังภายในห้องชุดพักอาศัย

Residential Spaces (Times-Saver Standards for Interior Desing)

- การจัดผังภายในห้องนอน

การจัดผังภายในห้องชุดพักอาศัยนั้น ได้มีหลักมาจากการวิเคราะห์พฤติกรรม การใช้วิถีชีวิต และกิจกรรมของตัวผู้พักอาศัย รวมไปถึงขนาดของเครื่องเรือนต่างๆ สิ่งเหล่านี้ทำให้เกิดแนวทางในการออกแบบ ซึ่งผลที่ออกมาคือพื้นที่ภายในห้องนอนควรมีขนาดอย่างน้อยที่สุดอยู่ที่ 10'x12' โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนของห้องน้ำ สัดส่วนของเครื่องเรือนและหน้าต่าง ก็เป็นตัวกำหนดขนาดของพื้นที่และความสูงภายในห้องอีกด้วย

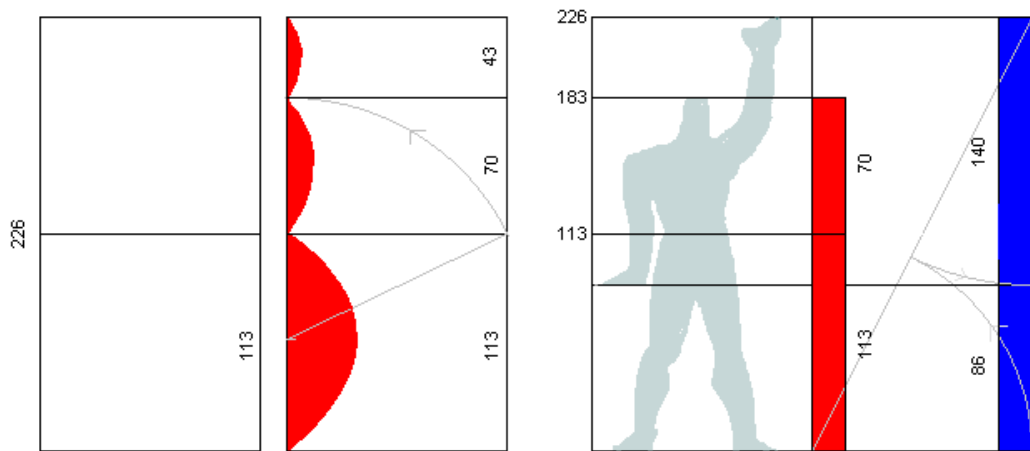
การออกแบบเบื้องต้นของห้องนอน ควรมีการกำหนดตำแหน่งประตู หน้าต่าง และห้องน้ำก่อน เพื่อให้ง่ายต่อการจัดวางเครื่องเรือน เช่น เตียงนอน โต๊ะหัวเตียง เป็นต้น เนื่องจากการจัดวางเครื่องเรือนภายในห้องนอน จำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวภายในพื้นที่ห้องที่มีขนาดเล็ก

ดังนั้นการกำหนดความกว้างของห้องนอน จะขึ้นอยู่กับขนาดของเตียงนอน และการประกอบกิจกรรมภายในห้องพัก โดยควรมีความกว้างอย่างน้อยที่สุด 9 ฟุต อีกทั้งภายในห้องพักควรจะสามารถประกอบกิจกรรมได้หลายหลาย อาทิเช่น การนอน การพักผ่อน การทำงาน และการสังสรรค์ เป็นต้น

**ง. เกณฑ์ในการจัดองค์ประกอบในงานสถาปัตยกรรม**

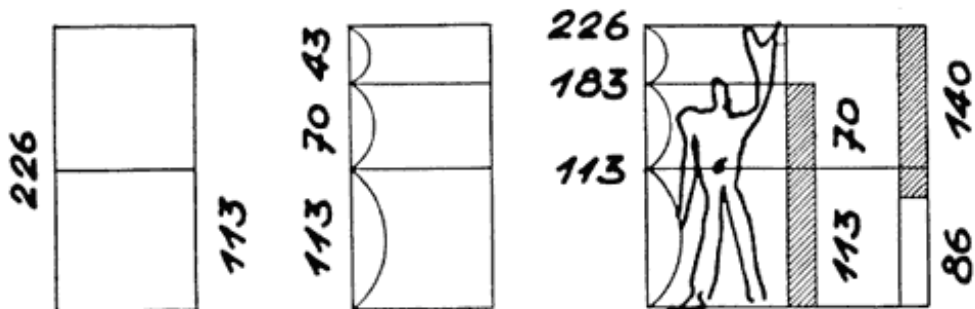
**ลักษณะการใช้สอย(USE) และขนาดของเนื้อที่โดยอาศัยเกณฑ์จากร่างกายมนุษย์**

รศ. ผุสดี ทิพทัส(2530:183) พบว่าสิ่งสำคัญที่เป็นตัวกำหนดขนาด ความสูงของพื้นที่แต่ละส่วน รวมทั้งรูปทรงอาคาร สัดส่วนของห้อง คือลักษณะการใช้สอยเนื้อที่และจำนวนผู้ใช้สอยพื้นที่ในส่วนดังกล่าว ตลอดจนเครื่องเรือนหรืออุปกรณ์เครื่องใช้ในแต่ละส่วน ก็เป็นเครื่องกำหนดขนาดและสัดส่วนพื้นที่ของส่วนนั้นๆ ด้วยเช่นกัน



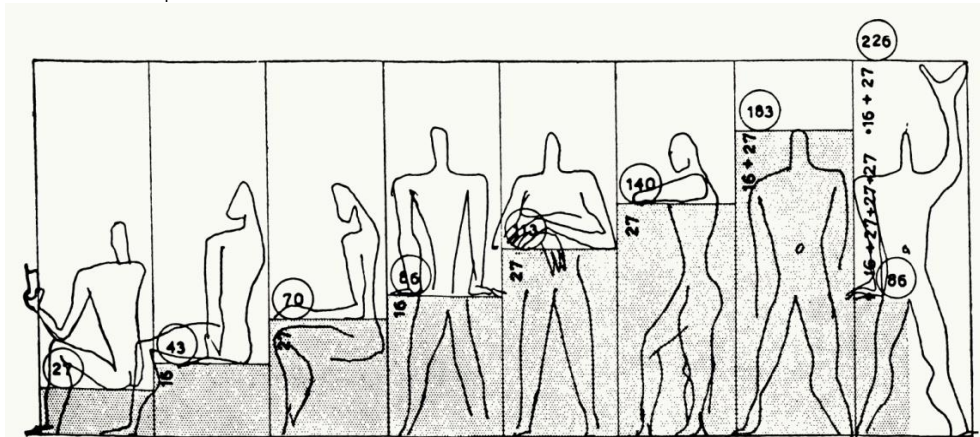
ภาพ 2. 2 แสดงสัดส่วนของมนุษย์ Le Modulor ของ Le Corbusier

Le Corbusier เป็นหนึ่งในสถาปนิกที่มีความสนใจความสัมพันธ์ระหว่างหลักทางคณิตศาสตร์ที่นำมาใช้เกี่ยวข้องกับขนาดร่างกายมนุษย์ ซึ่งสัมพันธ์กับรูปทรงในอาคาร นำไปสู่สัดส่วน Golden section ใช้เป็นหลักในการแบ่งขนาดของร่างกายมนุษย์ให้สอดคล้องกับรูปทรงภายในอาคาร การนำหลัก Golden section มาใช้ในการหาสัดส่วนต่างๆของอาคารเรียกว่า เลอ โมดูเลอร์ (Le modulor) ซึ่งเป็นหลักการแบ่งขนาดของร่างกายมนุษย์ออกเป็นทั้งสิ้น 3 ส่วน โดยส่วนแรกเป็นความสูงจากพื้นถึงสะดือมนุษย์(เมื่อยืน) ส่วนที่สองเป็นความสูงของมนุษย์จากพื้นถึงระดับศีรษะ และส่วนที่สาม คือความสูงของมนุษย์จากพื้นถึงระดับขมับขึ้นเหนือศีรษะ ซึ่งแต่ละสัดส่วนมนุษย์ทั้ง 3 ส่วนที่กล่าวไปนั้น จะแสดงถึงความสัมพันธ์ต่อกันในอัตราส่วนGolden section



ภาพ 2. 3 แสดงการแบ่งระยะต่างๆที่มีความสัมพันธ์กับร่างกายมนุษย์ ตามหลัก "Le Modulor"

ซึ่งจากวิธีนี้ Le Corbusier สามารถแบ่งสัดส่วนของร่างกายมนุษย์ออกไปเรื่อยๆ จนสามารถวัดสัดส่วนต่างๆที่เกี่ยวกับมนุษย์ได้อย่างครบถ้วน ถือเป็นตัวช่วยในการออกแบบพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารได้ละเอียดมากยิ่งขึ้น อีกทั้งยังเป็นหลักการหาสัดส่วนที่มีความเหมาะสม สามารถปรับเปลี่ยนให้ใช้ได้กับขนาดของร่างกายมนุษย์ ระยะต่างๆจากหลัก "Le Modulor" มีส่วนทำให้ได้รับรู้ถึงระยะความสูงที่ถูกต้องของเก้าอี้ ม้านั่งเตี้ย เคาน์เตอร์ โต๊ะทำงาน ตลอดจนระยะและขนาดของเครื่องเรือนเครื่องใช้สอยของมนุษย์อีกด้วย



ภาพ 2. 4 แสดงระยะของร่างกายมนุษย์ที่มีความสัมพันธ์กับเครื่องเรือนตามหลัก "Le Modulor"

Le Corbusier ได้อธิบายเกี่ยวกับ Le Modulor ไว้ว่า "การวัดขนาดที่ใกล้เคียง หรือสัมพันธ์กันได้กับร่างกายของมนุษย์ จะสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้อย่างกว้างขวาง ทั้งในงานสถาปัตยกรรม และทั้งสำหรับผู้ที่เกี่ยวข้องกับการใช้เครื่องมือชนิดต่างๆด้วย ดังนั้น หลัก "Le Modulor" จึงให้ความพอใจทั้งในด้านความงามเพราะมีหลักมาจาก Golden Section ซึ่งถือว่าเป็นสัดส่วนที่ดี และให้ความพอใจทางด้านการสนองประโยชน์ใช้สอยได้อย่างเหมาะสม จึงเป็นมาตรฐานสากลที่ใครๆจะนำไปใช้ในการหาสัดส่วนของทุกสิ่งที่เกี่ยวข้องกับมนุษย์ ที่ผลิตโดยน้ำมือมนุษย์ และที่ผลิตขึ้นเพื่อมนุษย์ได้เป็นอย่างดี "

## 2.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่

### ก. ขนาดพื้นที่ที่กฎหมายกำหนด

จากพรบ. เรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ในหมวดที่ 5 ซึ่งเป็นเรื่องส่วนต่างๆของอาคาร ในส่วนนี้มีการกล่าวถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ภายในอาคารไว้ดังนี้

- พื้นที่ภายในอาคาร

1.) ห้องที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยภายในอาคาร : ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร และพื้นที่รวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร

2.) ห้องนอนหรือห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยภายในอาคาร : ให้มีช่องประตูและหน้าต่างเป็นเนื้อที่รวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้องนั้น โดยไม่นับรวมส่วนของประตูหรือหน้าต่างอันติดต่อกับห้องอื่น

3.) ช่องทางเดินภายในอาคารสำหรับบุคคลใช้สอยหรือพักอาศัย : ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร และไม่ให้มีเสาติดกันส่วนหนึ่งส่วนใดแคบกว่านั้น ทั้งให้มีแสงสว่างแลเห็นชัดเจน

4.) ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดาน : ยอดฝาหรือยอดผนังของอาคารที่ต่ำที่สุดของห้องพักอาศัย ครีวไฟ สำหรับอาคารพักอาศัยต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร ส่วนของห้องน้ำ ห้องส้วม ระเบียง และช่องทางเดิน ในอาคารต้องไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

#### ข. มาตรฐานที่อยู่อาศัยระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุด อาคารหลายชั้นของรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย

การกำหนดมาตรฐานของที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุดในประเภทอาคารชุดและอาคารหลายชั้นของการกำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย เพื่อให้มีสิ่งแวดล้อมที่ถูกสุขวิทยาอนามัย มีอุปกรณ์เครื่องเรือนเครื่องใช้ที่มีความเหมาะสม และมีสภาพความเป็นอยู่ที่น่าพอใจ สมกับชนิดและคุณภาพของระดับความเป็นอยู่ โดยมีเนื้อหาและรายละเอียดบางส่วนในที่นี่ ที่จะกล่าวถึงภายในตัวอาคาร คือ

1.) มาตรฐานของเนื้อที่ของหน่วยพักอาศัย โดยทั่วไปแล้วที่อยู่อาศัยจะต้องมีห้องพักอาศัยอย่างน้อย 3 ห้อง สำหรับการประกอบกิจกรรมในชีวิตประจำวัน คือ มีห้องนอน 1 ห้อง ห้องสำหรับรับแขกหรือการพักผ่อน 1 ห้อง และห้องรับประทานอาหารอีก 1 ห้อง

ที่อยู่อาศัยในแต่ละหน่วย จะต้องจัดให้มีเนื้อที่ที่มีความเหมาะสมในการรับแขก การพักผ่อน การนอน การทำความสะอาดร่างกาย การปรุงอาหาร การรับประทานอาหาร และมีที่เพียงพอสำหรับจัดเก็บสิ่งของ มีการเตรียมพื้นที่หรือทางเชื่อมไว้สำหรับบริเวณซักผ้าและอุปกรณ์สุขาภิบาลให้มีเพียงพอต่อการใช้งาน และบริเวณดังกล่าวจะต้องไม่บังสายตาแก่ห้องรับแขก หรือทางเข้าบ้าน

การจัดเนื้อที่ของหน่วยพักอาศัย จะต้องจัดให้มีขนาดที่พอเหมาะ สะดวกต่อการวางเครื่องเรือนหรืออุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่จำเป็นต้องใช้ในชีวิตประจำวัน(พื้นที่ซึ่งเป็นบันได ห้องโถง ทางเดิน หรือตู้เก็บของ ไม่นับรวมอยู่ในพื้นที่หน่วยพักอาศัย)

พื้นที่ที่ใช้สำหรับการอยู่อาศัยของครอบครัว ที่มีจำนวนสมาชิกประมาณ 5 คน ต้องมีพื้นที่ไม่เล็กกว่า 30 ตารางเมตร

2.) ขนาดห้องที่เล็กที่สุดในหน่วยพักอาศัย ขนาดที่เล็กที่สุดของห้องต่างๆภายในอาคารชุดและอาคารหลายชั้น ให้ใช้มาตรฐานเดียวกันกับมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว (ตารางที่ 2.1-2.3)<sup>7</sup> ยกเว้นในกรณีที่เป็นห้องชุดประเภทเบ็ดเสร็จในห้องเดียว จะต้องมีการจัดบริเวณปรุงอาหารเอาไว้ต่างหาก แยกเป็นสัดส่วนจากบริเวณรับประทานอาหาร โดยมีพื้นที่อย่างน้อยที่สุด 2 ตารางเมตร

อีกทั้งยังต้องจัดให้มีพื้นที่เก็บของส่วนบุคคล สำหรับเก็บของอื่นๆ อาจแยกไว้ในบริเวณห้องใต้ถุน พื้นชั้นติดดิน ห้องใต้หลังคา หรือสร้างเป็นอาคารแยกต่างหาก ที่ใช้มาตรฐานเดียวกันกับมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว

จากตารางที่ 2.1-2.3 แสดงถึงมาตรฐานประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว ที่มีการกำหนดขนาดห้องที่เล็กที่สุด จะต้องมีความไม่น้อยกว่าที่ระบุไว้ ในกรณีที่ครอบครัวมีคนมากกว่า 5

<sup>7</sup> ศูนย์กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, กำหนดรายการ

มาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับสูง (กรุงเทพฯ: สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป.).

คนขึ้นไป จะต้องมีการเพิ่มพื้นที่ในส่วนของรับแขก ส่วนพักผ่อน ส่วนรับประทานอาหารและครัว ขึ้นอีกคนละ 10% จากขนาดพื้นที่ดังต่อไปนี้

ตาราง 2. 1 แสดงขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์เฉพาะอย่าง

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง (ตร.ม.)
ห้องรับแขก - ห้องพักผ่อน (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 m)	9.00
ห้องรับประทานอาหาร (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 m)	7.50
ห้องนอนที่ 1 (ความกว้างของห้องนอนจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 m)	9.00
ห้องนอนที่ 2 (ความกว้างของห้องนอนจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 m)	7.90
ห้องนอนที่ 3 (ความกว้างของห้องนอนจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 m)	7.00
พื้นที่เพื่ออยู่อาศัยอื่นๆ (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 m)	7.00
ห้องครัว (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 1.80 m)	5.40

ตาราง 2. 2 แสดงขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง( ตร.ม.)
ห้องรับแขก พักผ่อน และพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 m)	13.00
ห้องรับแขก พักผ่อน พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร และพื้นที่เตรียมอาหาร (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 m)	16.80
ห้องครัว และพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 m)	7.50

ตาราง 2. 3 แสดงขนาดพื้นที่ของห้องน้ำส้วม

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง(ตร.ม.)
พื้นที่ของห้องน้ำส้วม : ที่ส้วมและที่อาบน้ำ ขนาดเล็กที่สุด	2.50
พื้นที่ของห้องอาบน้ำแยกเดี่ยว ขนาดเล็กที่สุด	1.30
พื้นที่ของห้องส้วมแยกเดี่ยว ขนาดเล็กที่สุด	1.30

3.) ห้องหรือเนื้อที่สำหรับการซักผ้า จะต้องจัดเนื้อที่ไว้สำหรับการซักผ้าและวางอุปกรณ์การซักผ้าต่างๆ โดยมีพื้นที่ที่จัดเตรียมแยกเอาไว้โดยเฉพาะ จะต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 2.20 ตารางเมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 1.30 เมตร

4.) ขนาดห้องหรือที่เก็บของทั่วไป ให้มีพื้นที่สำหรับเก็บของส่วนบุคคลในลักษณะคือ มีตู้เก็บผ้าปูต่างๆ 1 ตู้ ตั้งอยู่ในบริเวณที่ติดต่อกันโดยสะดวกจากห้องนอน มีความกว้าง 0.60 เมตร ความลึก 0.60 เมตร พื้นที่ของชั้นต่างๆ มีขนาด 1.10 ตารางเมตร และระยะห่างระหว่างชั้น 0.30 เมตร โดยตู้นี้ไม่จำเป็นต้องมีบานเปิด แต่ต้องสร้างให้มีลักษณะที่สามารถติดตั้งภายหลังได้ เช่น ติดกรอบบานไว้ให้ เป็นต้น

ที่เก็บของอื่นๆ อาจมีไว้บริเวณใต้ถุน พื้นชั้นที่ติดดิน ห้องใต้หลังคาของอาคาร หรือการสร้างอีกอาคารต่างหาก คือ ที่เก็บของมีเนื้อที่ 2.80 ลูกบาศก์เมตร มีความลึกไม่เกิน 1.20 เมตรและความกว้างไม่น้อยกว่า 0.45 เมตร โดยควรจัดเตรียมเนื้อที่ไว้สำหรับผู้อยู่อาศัยจะสร้างหรือซื้อหามาเพิ่มภายหลัง

5.) ตู้เสื้อผ้า(ภายในห้องนอน) ห้องนอนแต่ละห้องควรจัดให้มีตู้เสื้อผ้า ซึ่งมีความลึกอย่างน้อย 0.60 เมตร และกว้างอย่างน้อย 0.90 เมตร ความสูงไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร มีชั้นอย่างน้อย 1 ชั้น อยู่ระดับต่ำจากหลังตู้ 0.30 เมตร และราวแขวนเสื้อจำนวน 1 ราวติดที่ความสูงจากพื้นประมาณ 1.40 เมตร

6.) ตู้ในครัว-ทั่วไป ครัวควรมีตู้เพื่อใช้สำหรับเก็บอาหารและอุปกรณ์การประกอบอาหารมีเนื้อที่กว้างขวางพอที่จะใช้อุปกรณ์ต่างๆเหล่านั้นได้สะดวก

7.) ชั้นวางของต่างๆ ควรจัดให้มีชั้นวางของซึ่งมีพื้นที่รวมกันแล้วประมาณ 1.80 ตารางเมตร โดยชั้นที่แคบมากที่สุดจะต้องไม่น้อยกว่า 0.20 เมตร และความสูงของชั้นที่สูงที่สุดจากพื้นอยู่ที่ 1.80 เมตร

8.) เคาน์เตอร์และอ่างล้างจาน พื้นที่ของเคาน์เตอร์ต้องไม่น้อยกว่า 50 ตารางเมตร ตัวเคาน์เตอร์สูงจากพื้น 0.85 เมตร และลึกอย่างน้อย 0.50 เมตร มีอ่างล้างจานอย่างน้อย 1 อ่าง ขนาด 0.50x0.50 เมตร

9.) ตู้กับข้าว ควรมีตู้เก็บกับข้าวที่กันแมลงและระบายกลิ่นได้จำนวน 1 ตู้ ความจุอย่างน้อย 18 ลูกบาศก์เซนติเมตร พื้นผิวของตู้ควรทำความสะอาดง่าย บานตู้โปร่ง กรุด้วยมุ้งลวดเพื่อให้อากาศถ่ายเทได้สะดวก

10.) ความสูงของเพดาน ความสูงของห้องจากพื้นถึงเพดานต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร หากเป็นพื้นที่ที่มีความลาดเอียงส่วนสูงตอนกลาง วัดจากพื้นต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร (แต่ถ้าพื้นที่ใดที่เพดานสูงน้อยกว่า 1.80 เมตร จะไม่ถูกนับรวมเป็นพื้นที่สำหรับอยู่อาศัย)

11.) ปริมาตร ปริมาตรของที่อยู่ต่อคน (รวมทั้งเด็กด้วย) จะต้องไม่น้อยกว่า 8.50 ลูกบาศก์เมตร โดยนับรวมห้องต่างๆทั้งหมดภายในหน่วยพักอาศัย

12.) แสงสว่างและการระบายอากาศ การมีแสงสว่างและการระบายอากาศที่เพียงพอ ให้ใช้มาตรฐานเดียวกันกับที่กำหนดไว้ในมาตรฐานบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว คือ จะต้องมียุทธศาสตร์การระบายอากาศ โดยมีช่องเปิดและ/หรือหน้าต่างกระจก สิ่งที่เป็นและควรจัดให้มีคือ ทางลมผ่านตลอด ยกเว้นในพื้นที่ที่ต้องการให้ห้องสำคัญของหน่วยพักอาศัยได้รับแสงสว่างและการระบายอากาศโดยวิธีทางธรรมชาติ และได้ประโยชน์ทางด้านทิวทัศน์ ในกรณีนี้ ห้องน้ำห้องส้วม และ/หรือห้องครัวอาจจัดไว้ภายใน ถ้ามีการจัดให้ห้องทั้งสองสามารถระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ หรือวิธีใช้เครื่องมือกลได้อย่างเพียงพอ

ช่องเปิดหรือช่องกระจกที่สามารถให้แสงสว่างผ่านได้ ขนาดที่เล็กที่สุดจะต้องมีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 20% ของพื้นที่ห้องดังกล่าว

การระบายอากาศโดยการใช้เครื่องมือกล จะต้องมียุทธศาสตร์การหมุนเวียนอากาศอย่างน้อย 1 air changes/minute โดยมีพัดลมหรือท่อดูดอากาศที่ติดต่อกับอากาศภายนอกอาคาร ระบบระบายอากาศไม่ว่าจะใช้ระบบระบายอากาศแบบแยกเฉพาะส่วนหรือระบบระบายอากาศกลางของผู้อยู่อาศัยในแต่ละหน่วยพักอาศัย จะต้องสามารถควบคุมการหมุนเวียนทางอากาศภายในห้องพักของตนได้ เช่น มีการใช้สวิทช์ตัดตอนหรือ Damper เป็นต้น และระบบการระบายอากาศดังกล่าวจะต้องไม่ก่อให้เกิดเสียงหรือการสั่นสะเทือนเป็นที่รบกวนในระหว่างที่ตัวเครื่องทำงาน



13.) การจัดห้อง การจัดพื้นที่ภายในห้องพักอาศัยโดยวิธีดังต่อไปนี้ เป็นสิ่งที่ไม่สามารถยอมรับได้ คือการมีทางเข้า-ออกเพียงทางเดียวจากห้องพักอาศัยห้องหนึ่งไปยังห้องอยู่อาศัยอีกห้องหนึ่งโดยผ่านเข้าไปยังห้องนอนหรือห้องน้ำห้องส้วม

### ค. มาตรฐานของพื้นที่ใช้สอยอาคาร

#### 1. ส่วนพื้นที่ใช้สอยในชีวิตประจำวัน

โดยทั่วไปแล้วหน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยจะถูกแบ่งพื้นที่สำหรับการใช้สอยออกเป็น 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับการประกอบกิจกรรมในชีวิตประจำวัน คือ

- พื้นที่ส่วนมิดชิด (Private Area) : เพื่อใช้สำหรับการนอนและการทำความสะอาดร่างกาย
- พื้นที่ส่วนอเนกประสงค์ (Multipurpose Area) : เพื่อใช้สำหรับการรับแขก การพักผ่อน การรับประทานอาหารและประกอบอาหาร เป็นต้น

#### 2. ขนาดพื้นที่ใช้สอยขนาดต่ำสุด

ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด จะต้องมีความไม่น้อยกว่าที่ระบุดังต่อไปนี้

- หน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยที่ประกอบไปด้วย ห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับการพักอาศัย รับประทานอาหาร ส่วนครัว ห้องน้ำห้องส้วม พื้นที่รวมทั้งหมดของแต่ละหน่วยพักอาศัยสำหรับครอบครัวยุคขนาด 5 คน จะต้องไม่น้อยกว่า 33.00 ตารางเมตร
- ห้องนอนภายในหน่วยพักอาศัยดังกล่าว ต้องมีความกว้างหรือความยาว ไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร และรวมเนื้อที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9.00 ตารางเมตร
- พื้นที่สำหรับส่วนที่ใช้นอน ซึ่งไม่ได้กันเป็นห้อง จะต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 5.76 ตารางเมตร
- พื้นที่สำหรับส่วนที่ใช้รับแขก พักผ่อน หรือรับประทานอาหาร จะต้องมีความกว้าง หรือความยาวไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร และเนื้อที่ทั้งหมดต้องไม่น้อยกว่า 13.00 ตารางเมตร
- ในกรณีที่แยกพื้นที่ใช้สอยออกจากกัน ให้ส่วนที่ใช้รับประทานอาหารมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 7.50 ตารางเมตร และส่วนที่ใช้รับแขกหรือพักผ่อน มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 11.20 ตารางเมตร

ตาราง 2. 4 แสดงการเปรียบเทียบและจำแนกขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด (Private Area)<sup>8</sup>

หน่วย: ตารางเมตร

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

<sup>8</sup> ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, การวิเคราะห์การใช้สอยพื้นที่ในอาคาร.

ตาราง 2. 5 แสดงการเปรียบเทียบและจำแนกขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด (Multipurpose Area)<sup>9</sup>

หน่วย: ตารางเมตร

พื้นที่ไม่มีติดชิด	*	**	***	****
1. ส่วนรับแขก พักผ่อน	-	14.40	11.20	-
2. ส่วนรับประทานอาหาร	-	3.64	7.50	-
3. ครีว	4.08	4.32	5.40	-
4. พื้นที่รวมสำหรับรับแขก พักผ่อน รับประทานอาหาร	13.81	18.00	18.00	-
5. พื้นที่รวมสำหรับรับประทานอาหาร-ครีว	-	12.96	7.50	-
6. ส่วนซักล้าง-ตากผ้า	-	1.08	2.16	-
หมายเหตุ : หน่วยพักอาศัย ที่ประกอบไปด้วย ห้องนอน พื้นที่พักผ่อน รับประทานอาหาร ครีว ห้องน้ำ พื้นที่รวมของหน่วยพักอาศัย สำหรับครอบครัวขนาด 5 คน ต้องมีพื้นที่ไม่ต่ำกว่านี้	-	34.00	33.00	-

ตาราง 2. 6 แสดงการเปรียบเทียบจำแนกขนาดความกว้างที่ต่ำที่สุด<sup>10</sup>

ประเภทของห้อง	ความกว้างที่ต่ำที่สุด (เมตร)		
	**	***	****
1. ห้องนอน	2.40	2.40	2.50
2. ส่วนรับแขก พักผ่อน และ รับประทานอาหาร	2.40	2.40	-
3. ห้องน้ำ-ส้วม	1.20	-	0.90
4. ส่วนครีว	2.10	1.80	-

<sup>9</sup> เรืองเดียวกัน.

<sup>10</sup> เรืองเดียวกัน.



ตาราง 2. 7 แสดงสรุปเนื้อที่ใช้สอยที่นำมาใช้กับต้นแบบประเภทอาคารชุด<sup>11</sup>

พื้นที่ใช้สอย	ต้นแบบของหน่วยพักอาศัย			
	อเนกประสงค์	1 ห้องนอน	2 ห้องนอน	3 ห้องนอน
ห้องนอนที่ 1	8.64	9.00	9.00	9.00
ส่วนนอนที่ 2	-	7.20	-	-
ห้องนอนที่ 2	-	-	9.00	9.00
ส่วนนอนที่ 3	-	-	7.20	-
ห้องนอนที่ 3	-	-	-	9.00
ส่วนรับแขก-พักผ่อน	-	-	-	14.40
ส่วนรับแขก-พักผ่อน - รับประทานอาหาร	18.00	18.00	18.00	-
ส่วนรับประทานอาหาร	-	-	-	8.64
ส่วนครัว	4.32	4.32	4.32	4.32
ห้องน้ำ-ส้วม 1	2.16	2.16	2.16	3.20
ห้องน้ำ-ส้วม 2	-	-	-	2.16
ระเบียงซักล้าง-ตากผ้า	1.08	1.03	2.16	2.16
รวม	34.20	41.76	51.84	62.88

**หมายเหตุ**

- \* สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย
- \*\* การเคหะแห่งชาติ
- \*\*\* Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.
- \*\*\*\* ข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
  - ครัว หรือส่วนที่ใช้ประกอบอาหาร ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 4.32 ตารางเมตร
  - ห้องน้ำ/ส้วม ต้องมีขนาดเนื้อที่ภายในไม่น้อยกว่า 1.50 ตารางเมตร หรือถ้าเป็นห้องส้วมแยกเดี่ยว ต้องมีพื้นที่ภายในไม่ต่ำกว่า 0.90 ตารางเมตร ทั้งนี้ ความกว้างภายในต้องไม่ต่ำกว่า 0.90 เมตร
  - ส่วนที่ใช้เป็นระเบียง พื้นที่ซักล้างและตากผ้า ต้องมีขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 2.16 ตารางเมตร

<sup>11</sup> ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ, "มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด" (2525).

### 3. ประตู

เพื่อจัดให้มีช่องเปิดขนาดที่เหมาะสม เพียงพอต่อการใช้สอย ประตูควรมีขนาดต่างๆดังนี้

ตาราง 2. 8 แสดงขนาดประตูที่เพียงพอสำหรับการใช้สอย<sup>12</sup>

ประเภทของประตู	ความกว้าง(เมตร)	ความสูง(เมตร)
1. ประตูภายนอก		
- ประตูทางเข้า	0.90	2.00
- ประตูบริการ	0.80	2.00
2. ประตูภายใน		
- ประตูห้องนอน	0.80	2.00
- ประตูห้องครัว	0.80	2.00
- ประตูห้องน้ำห้องส้วม	0.60	1.88
- ประตูเสื้อผ้า/เก็บของ	0.70	1.80 หรือ 2.00

### 4. ความรโหฐาน

การจัดให้มีความรโหฐานภายในตัวอาคาร จะต้องมีความเหมาะสมกับสภาพความเป็นอยู่และมีประโยชน์ต่อการใช้สอยพื้นที่ การกำหนดช่องเปิดออกสู่ภายนอกหรือช่องแสงนั้น จะต้องมีการพิจารณาจากความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะการจัดเนื้อที่ภายในอาคารกับสิ่งแวดล้อมภายนอก

### 5. ระเบียบ

อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 5 ชั้น ขอบระเบียบจะต้องไม่สูงน้อยกว่า 90 เซนติเมตร และสำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 5 ชั้น ขอบระเบียบต้องสูงไม่น้อยกว่า 110 เซนติเมตร

### ง. มาตรฐานของที่อยู่อาศัยขั้นต่ำในต่างประเทศ(ญี่ปุ่น)

เมื่อมีการเปรียบเทียบมาตรฐานต่างๆทั้งในและต่างประเทศในส่วนของพื้นที่ใช้สอยภายในที่พักอาศัย พบว่า

- องค์ประกอบที่สำคัญของหน่วยพักอาศัย คือ ห้องนอน ห้องน้ำ และส่วนนอกประสงค์
- ขนาดของพื้นที่ใช้สอยภายในหน่วยพักอาศัย มีขนาดตั้งแต่ 5.40 ตารางเมตร/คน ขึ้นไป โดยหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดเล็กที่สุดมีขนาดเท่ากับ 10 ตารางเมตร สำหรับ 1 คน และขนาด 14 ตารางเมตร สำหรับ 2 คน ความสูงของหน่วยพักอาศัยดังกล่าวเท่ากับ 2.40 เมตร

เมื่อเปรียบเทียบกับมาตรฐานและกฎระเบียบโดยทั่วไปแล้วพบว่า มาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ ปีพ.ศ. 2529 อยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่ามาตรฐานของประเทศญี่ปุ่น แสดงดังตาราง 2.9

<sup>12</sup> กอวิวิจัย และการออกแบบ การเคหะแห่งชาติ, งานมาตรฐานอาคาร(การเคหะแห่งชาติ).

ตาราง 2. 9 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยต่อคน<sup>13</sup>

มาตรฐาน	ขนาดของหน่วยพักอาศัย (ตร.ม./คน)
ญี่ปุ่น	7.50
สิงคโปร์	6.30
ฮ่องกง	2.20
มาเลเซีย(แฟลต)	4.50
มาเลเซีย(ไม่ใช่แฟลต)	49.00-54.00
การเคหะแห่งชาติ(พ.ศ.2529)	6.80
<b>ผลจากการศึกษา</b>	
ชุมชนแออัด	5.47
เคหะชุมชน	8.80
อาคารพาณิชย์	5.80
อาคารชุด	11.30
หอพัก/อพาร์ทเมนต์	8.60
กฎกระทรวงฉบับที่ 55	20.00 ตร.ม./หน่วย

ความพยายามในการปรับปรุงมาตรฐานที่อยู่อาศัย จึงได้มีการจัดทำ "มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ต้องการ" และ "มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำ" เพื่อเป็นแผนและแนวทางในการพัฒนาการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงระยะเวลา 5 ปี

โดย "มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ต้องการ" ถูกจัดทำขึ้นในปีพ.ศ. 2529 หลังจากได้มีการจัดทำมาตรฐานที่อยู่อาศัยเฉลี่ยในปีที่ผ่านมา เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพที่อยู่อาศัย ซึ่งมาตรฐานที่อยู่อาศัยที่ต้องการดังกล่าว มี 2 ประเภท คือ "มาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยในเมือง" (ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยแบบอพาร์ทเมนต์ในเมือง) และ "มาตรฐานเป้าหมายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยทั่วไป"

ตาราง 2. 10 แสดงมาตรฐานที่อยู่อาศัยในประเทศญี่ปุ่น<sup>14</sup>

ขนาดครอบครัว (คน)	พื้นที่ของห้องพัก (พื้นที่ภายใน/ตารางเมตร)		
	ที่อยู่อาศัยในเขตเมือง	ที่อยู่อาศัยทั่วไป	ที่อยู่อาศัยขั้นต่ำ
1	19.80	27.20	7.40
2	33.00	43.00	17.50
3	46.00	58.50	25.00
4	59.00	77.00	32.50
5	69.00	89.50	37.50

<sup>13</sup> ฝ่ายโครงการพัฒนาเมืองใหม่ การเคหะแห่งชาติ, เอกสารแปล a Quick Look at Housing in Japan (2543).

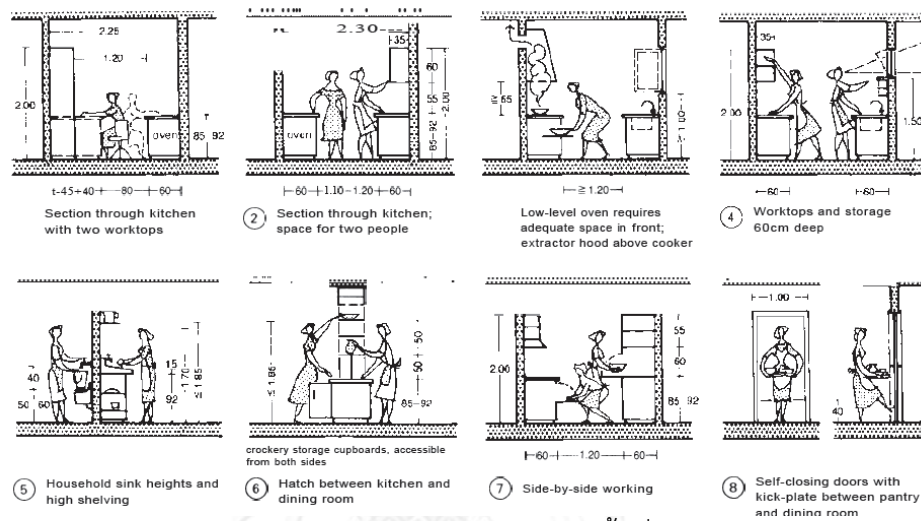
<sup>14</sup> เรื่องเดียวกัน.

### 2.3 มาตรฐานขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อตัวผู้ใช้สอย

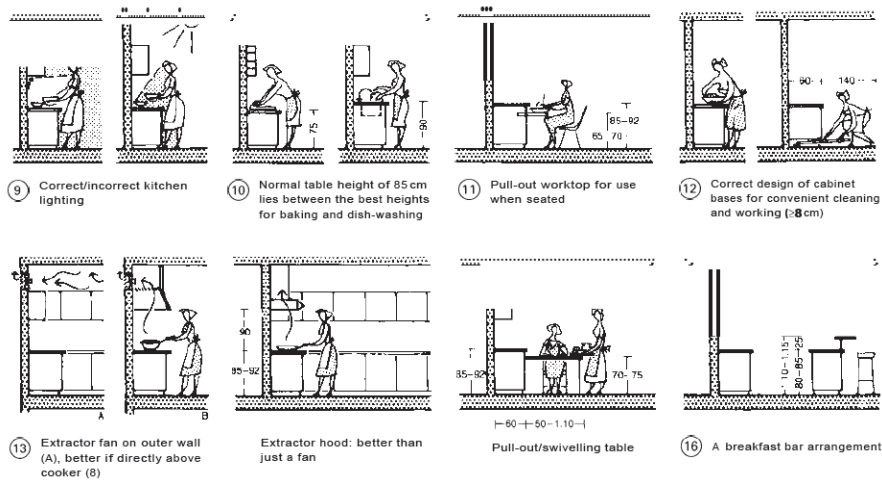
มาตรฐานในเรื่องของพื้นที่ใช้สอย ส่วนใหญ่นั้นจะถูกกำหนดมาจากขนาดและสรีระของมนุษย์ ซึ่งในที่นี้เป็นการกล่าวถึงมาตรฐานด้านพื้นที่ใช้สอยของคนทั้งในประเทศและต่างประเทศ มาเป็นแนวคิดพื้นฐานในการศึกษาและออกแบบ

#### ก. ขนาดและระยะของพื้นที่ในการใช้พื้นที่แต่ละประเภท

##### 1. พื้นที่ส่วนครัว<sup>15</sup>



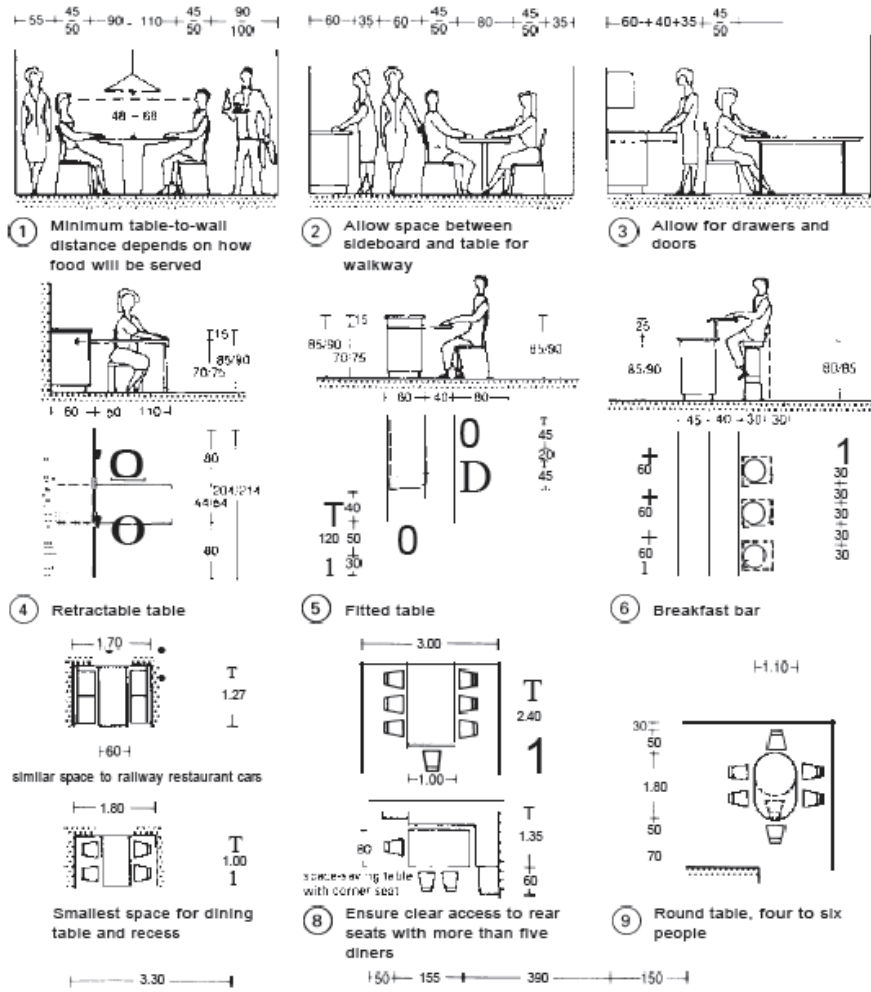
ภาพ 2. 5 แสดงการทำกิจกรรมภายในพื้นที่บริเวณครัว



ภาพ 2. 6 แสดงการทำกิจกรรมภายในพื้นที่บริเวณครัว

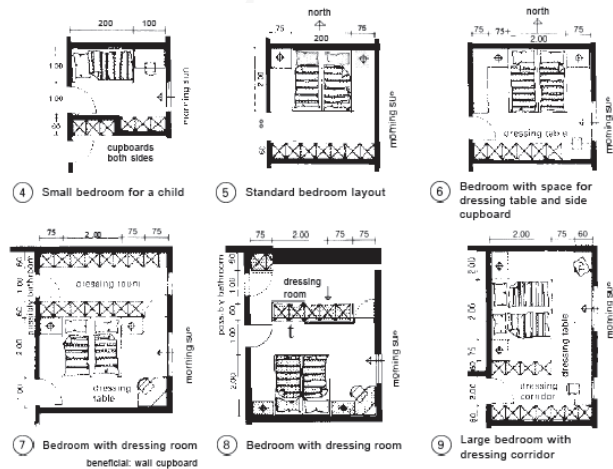
<sup>15</sup> Ernst and Peter Neufert, *Architects' Data Houses and Residential Building*.

2. พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร



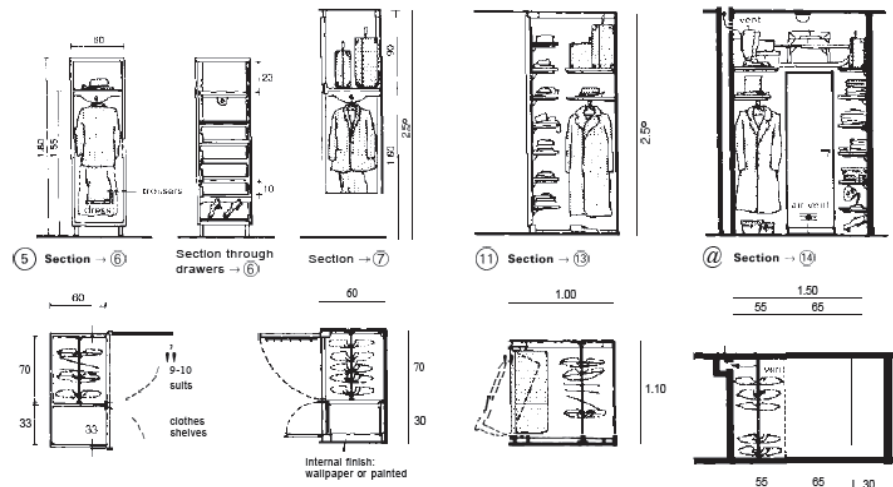
ภาพ 2. 7 แสดงการทำกิจกรรมภายในพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร

3. พื้นที่ส่วนห้องนอน



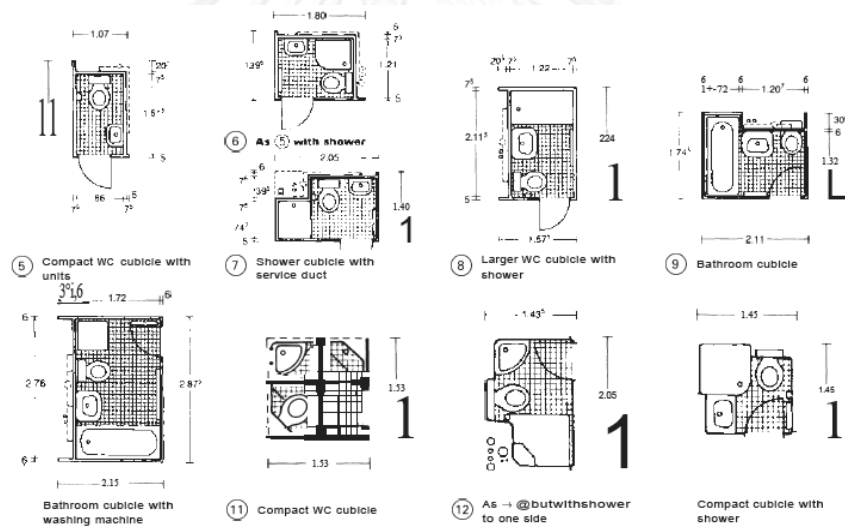
ภาพ 2. 8 แสดงขนาดและรูปแบบต่างๆห้องนอน

4. พื้นที่ส่วนจัดเก็บเสื้อผ้า



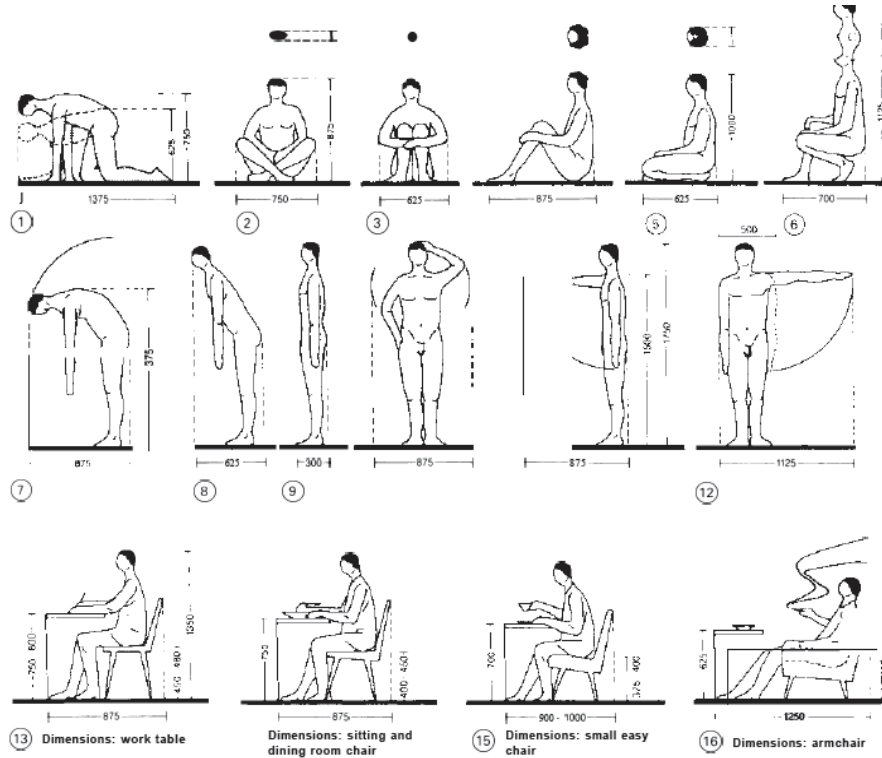
ภาพ 2. 9 แสดงขนาดพื้นที่ในการจัดเก็บเสื้อผ้า

5. พื้นที่ส่วนห้องน้ำ-ส้วม

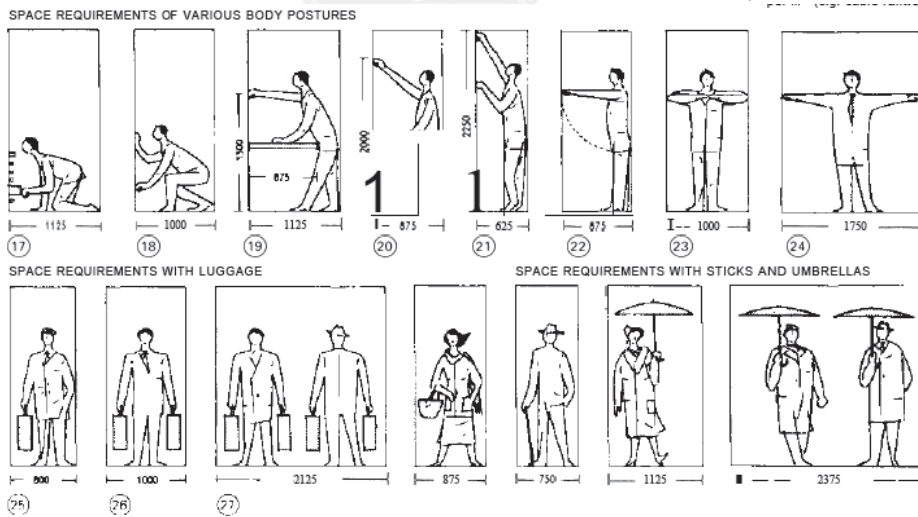


ภาพ 2. 10 แสดงขนาดและการใช้พื้นที่ภายในห้องน้ำ-ส้วม

ข. ขนาดและระยะของพื้นที่ในการทำกิจกรรม  
 สัดส่วนของมนุษย์และการใช้พื้นที่ในอิริยาบถต่างๆ<sup>16</sup>



ภาพ 2. 11 แสดงขนาดของการใช้พื้นที่ในอิริยาบถต่างๆ (1)



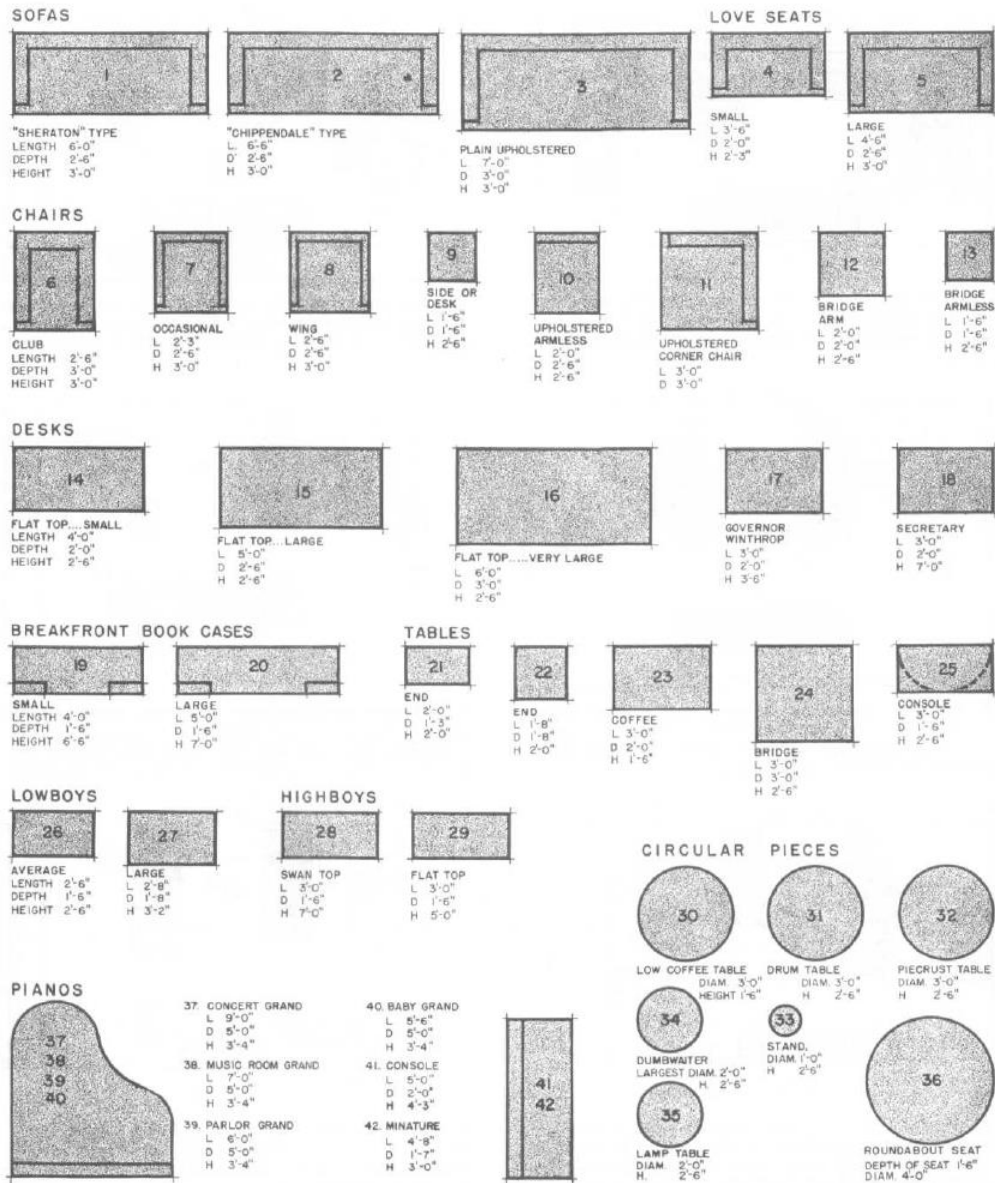
ภาพ 2. 12 แสดงขนาดของการใช้พื้นที่ในอิริยาบถต่างๆ (2)

<sup>16</sup> Architects' Data, Dimensions and Space.



ค. ขนาดและพื้นที่ในการใช้เครื่องเรือน<sup>17</sup>

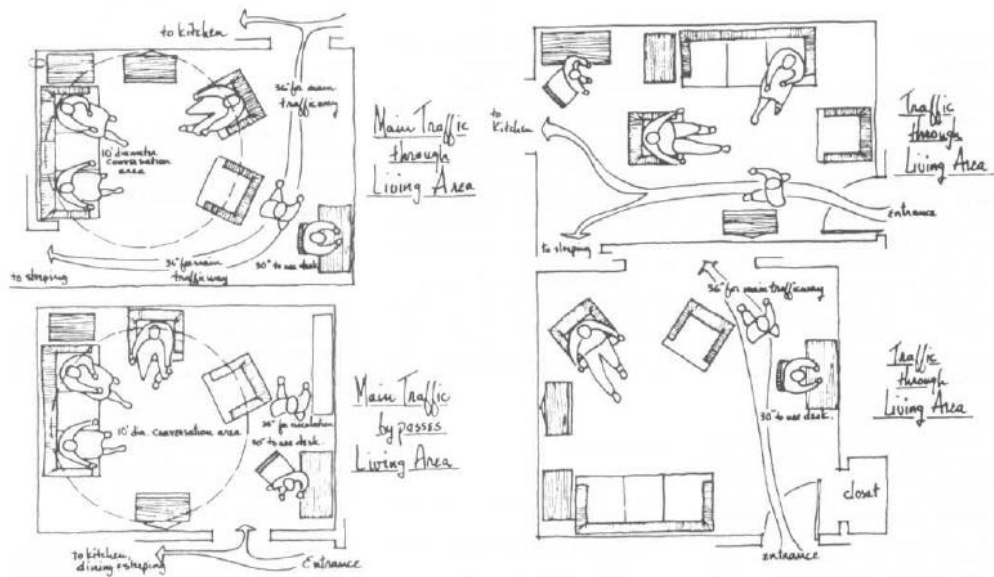
1. เก้าอี้ โซฟา และโต๊ะรับแขก



ภาพ 2. 13 แสดงขนาดของเครื่องเรือน

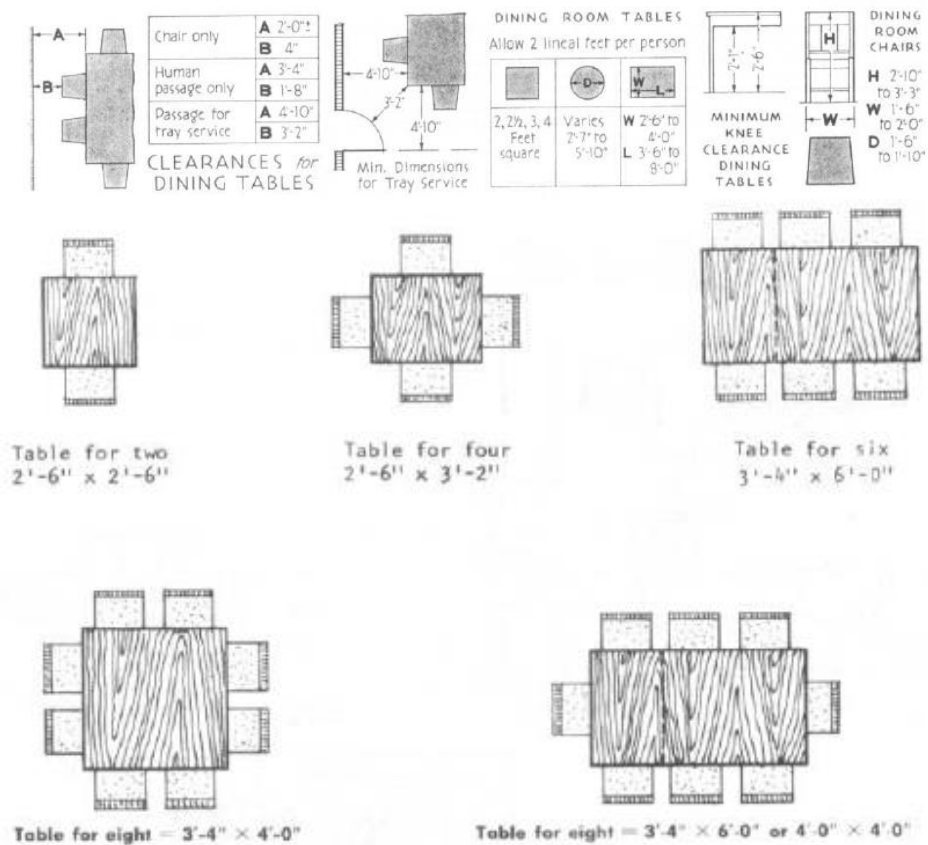
<sup>17</sup> Joseph De Chiara and John Callender, *Time-Saver Standards for Building Type 2nd Edition* ibid.





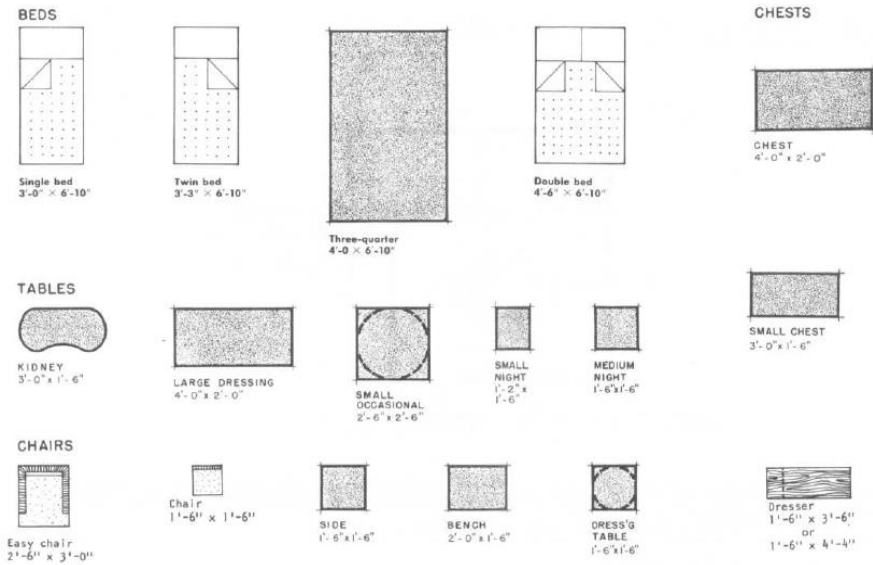
ภาพ 2. 14 รูปแบบการใช้พื้นที่ภายในห้องรับแขก

2. ชุดรับประทานอาหาร



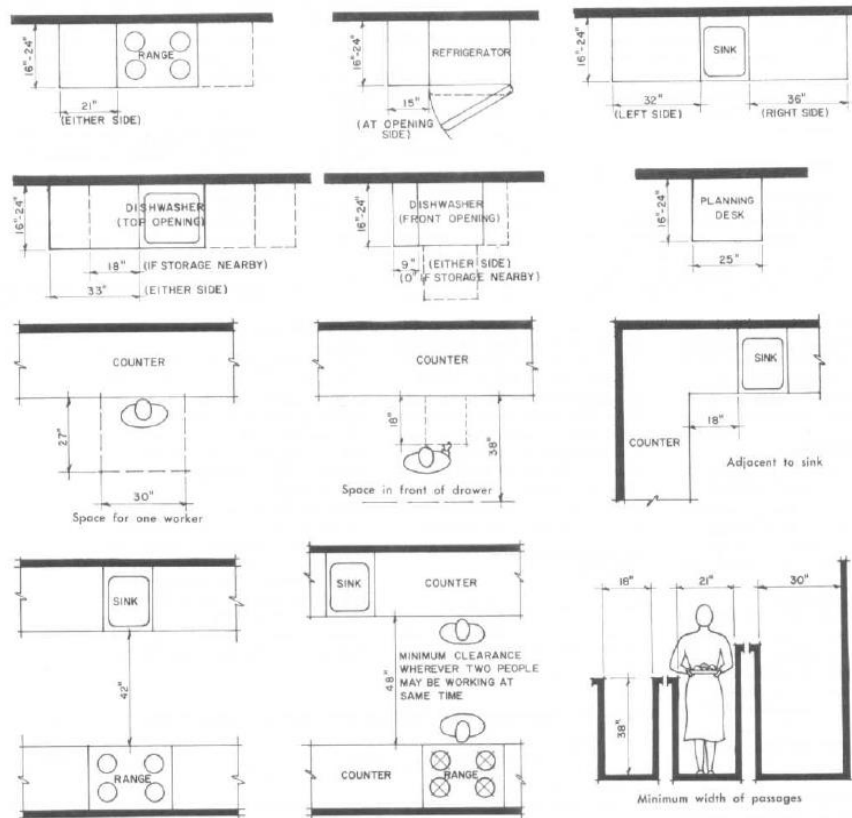
ภาพ 2. 15 แสดงขนาดของเครื่องเรือนภายในห้องรับประทานอาหาร

### 3. เครื่องเรือนภายในห้องนอน



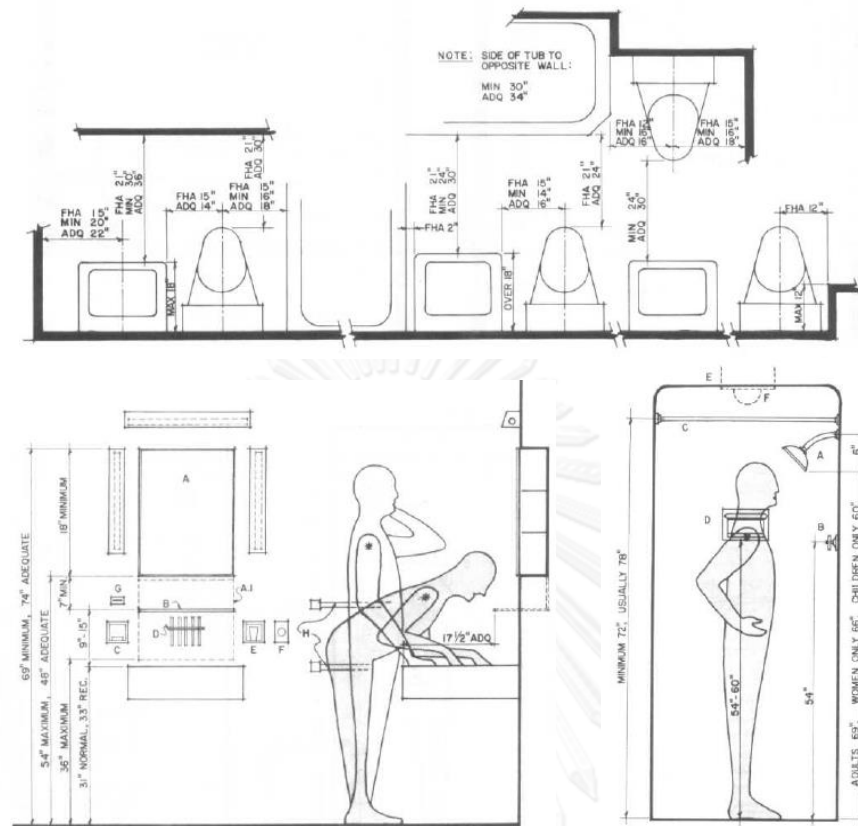
ภาพ 2. 16 แสดงขนาดของเครื่องเรือนภายในห้องนอน

### 4. เครื่องเรือนภายในครัว



ภาพ 2. 17 แสดงขนาดของเครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ภายในห้องครัว

## 5. สุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำ-ส้วม



ภาพ 2. 18 แสดงขนาดของเครื่องเรือนและการใช้พื้นที่ภายในห้องน้ำ

## 2.4 แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค

### ก. ด้านพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย

โดยทั่วไปผู้อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะอย่างยิ่งบุคคลที่ทำงานในย่านธุรกิจ จะมีแบบแผนการดำรงชีวิตไปตามแบบอารยธรรมตะวันตก ซึ่งจะแตกต่างจากความเป็นอยู่เดิมของคนไทยในอดีตบ้าง โดยที่หัวหน้าครอบครัวและภรรยาต่างมีภาระหน้าที่การทำงานและความรับผิดชอบต่อครอบครัวร่วมกัน ทำให้มีการพบปะพูดคุยระหว่างสมาชิกในครอบครัวน้อยลง สืบเนื่องมาจากการดำรงชีพในภาวะที่มีค่าครองชีพสูง สภาพเศรษฐกิจที่แข่งขันกัน จากเหตุผลดังกล่าว การย้ายเข้ามาอยู่ในใจกลางเมืองจึงช่วยลดเวลาในการเดินทางลง ทำให้สมาชิกในครอบครัวมีเวลาสนทนากันมากขึ้น

### ข. ลักษณะการอยู่ร่วมกันของครอบครัว

การอยู่ร่วมกันหลายๆครอบครัวจะช่วยเปิดโอกาสให้สมาชิกในแต่ละครอบครัวได้ทำกิจกรรมร่วมกัน ซึ่งกิจกรรมดังกล่าวสามารถจัดแบ่งได้เป็น 3 ประเภท คือ

1. กิจกรรมเฉพาะตัว : ครอบครัวที่ประกอบด้วย พ่อ แม่ ลูก หรือสมาชิกครอบครัวอื่น จะมีกิจกรรมแตกต่างกัน ไปตามวัยและหน้าที่โดยธรรมชาติ เช่น การเรียน การทำงาน การพักผ่อน หรือกิจกรรม

อื่นๆที่จำเป็น เช่น การอาบน้ำแต่งตัว การหลับนอน ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่ต้องจัดเนื้อที่ใช้สอยให้ เป็นสัดส่วน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ห้องนอน ห้องทำงาน และห้องน้ำห้องส้วม

2. **กิจกรรมในครอบครัว** : ภายในครอบครัวนอกจากจะมีกิจกรรมเฉพาะแล้วสมาชิกในครอบครัว ย่อมมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกันและมีกิจกรรมร่วมกัน เช่น การรับประทานอาหาร การพักผ่อนและ การทำงานอดิเรก ลักษณะเนื้อที่ใช้สอยจึงควรอยู่ในที่สะดวกสบาย สามารถติดต่อเชื่อมโยงกับส่วน อื่นๆได้มากที่สุด

3. **กิจกรรมร่วมกับสังคม** : ได้แก่ ภาระหน้าที่ซึ่งสมาชิกในครอบครัวจะต้องรับใช้หรือดำเนินงานร่วมอยู่ ในสังคม เช่น การทำงาน การทำบุญ งานกุศล หรือทำกิจกรรมต่างๆที่ก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกัน<sup>18</sup>

### ค. พฤติกรรมของมนุษย์กับสภาพแวดล้อม

#### การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพ

ได้มีการสรุปโดยสังเขปที่เกี่ยวกับพฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อมดังนี้

1. มนุษย์เรามีความสัมพันธ์ทั้งกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพและกับมนุษย์ด้วยกันเองในลักษณะที่ เป็นรูปธรรม อีกทั้งยังมีความสัมพันธ์กับระบบคุณค่า ความรู้สึก ความคิด ข่าวสาร ฯลฯ ในลักษณะที่ เป็นนามธรรมเช่นกัน เพราะมีความจำเป็นที่ทำให้พฤติกรรมเป็นไปได้อย่างปกติตามชีวิตประจำวัน

2. พฤติกรรมมนุษย์นั้นมีความแตกต่างกันไป ซึ่งขึ้นอยู่กับ "ตัวกำหนดพฤติกรรม" อาทิเช่น พฤติกรรม มนุษย์จะแตกต่างกันไปตามอิทธิพลทางด้านสรีรวิทยา บุคคลิกภาพ สังคม และวัฒนธรรม เป็นต้น โดยตัวกำหนดพฤติกรรมดังกล่าวอาจเป็นสภาพแวดล้อมทางกายภาพที่เป็นตัวส่งเสริม หรือขัดขวาง พฤติกรรม ซึ่งจะเปลี่ยนแปลงไปตามสิ่งเร้าและตำแหน่งของสภาพแวดล้อมที่มนุษย์มีความสัมพันธ์ ด้วยทั้งด้านระยะทางและเส้นทาง

3. พฤติกรรมมนุษย์ สามารถแบ่งได้เป็น 2 แบบคือ

- พฤติกรรมภายใน เช่น กระบวนการรับรู้ กระบวนการรู้พร้อมด้วยกระบวนการทางด้าน อารมณ์ ซึ่งเป็นกระบวนการที่เป็นกระบวนการต่อเนื่องกับพฤติกรรมในสภาพแวดล้อมซึ่งก็คือ พฤติกรรมภายนอกนั่นเอง

- พฤติกรรมภายนอก เป็นพฤติกรรมที่เกิดในสภาพแวดล้อม เป็นพฤติกรรมภายนอก กระบวนการต่างๆ ทำหน้าที่ร่วมกันและไม่ได้แยกเป็นขั้นตอน เป็นกระบวนการอิสระ

4. ประสบการณ์ในอดีตส่วนบุคคล เป็นอีกปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมของมนุษย์ ซึ่งจะเป็เป็นตัวช่วย ส่งเสริมและตีความสารที่รับรู้มา ทำให้เกิดการสะสมไว้ในสมองกลายเป็นส่วนหนึ่งของระบบมโนทัศน์

5. สภาพแวดล้อมทางกายภาพมีผลต่อความสัมพันธ์กับมนุษย์ได้ 7 ประการคือ ความสัมพันธ์ทาง สภาพแวดล้อม ทางความรู้สึก ทางมิติ ทางทิศทาง ทางสัญลักษณ์ ทางการกระทำระหว่างกันทางสังคม และทางการผสมรวมกันทางวัฒนธรรม ดังนั้น ผู้ออกแบบและวางแผนจึงต้องคำนึงถึงคุณสมบัติ ต่างๆของสภาพแวดล้อม เพื่อให้เกิดความสัมพันธ์ที่เหมาะสม

6. จุดประสงค์ของการออกแบบและวางแผน มี 3 ประการ คือ การทำให้เกิดสุนทรียภาพของรูปทรง ทำให้เกิดการสื่อความหมายทางสัญลักษณ์ และทำให้เกิดการตอบสนองต่อหน้าที่ใช้สอย<sup>19</sup>

<sup>18</sup> บริษัท ดี.เอส.แลนด์, คู่มือคอนโดมิเนียม ชุดที่ 1 ลักษณะการอยู่ร่วมกันของครอบครัว.

### การมีอาณาเขตครอบครองของมนุษย์

จากการศึกษาเกี่ยวกับการใช้สภาพแวดล้อมกายภาพของมนุษย์<sup>20</sup> ทำให้ทราบว่ามนุษย์นั้นมีความต้องการอาณาเขตครอบครองในทำนองเดียวกับการมีอาณาเขตครอบครองของสัตว์ โดยมีการยึดครองพื้นที่ทั้งชั่วคราวและค่อนข้างถาวร และมีการกระจายตัวการใช้พื้นที่ ซึ่งมีการเว้นระยะห่างระหว่างบุคคลหรือระหว่างกลุ่ม

จากข้อสังเกตด้านการใช้สอยพื้นที่ สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะคือ บุคคลที่มีการยึดครองพื้นที่ในลักษณะค่อนข้างถาวร จะมีการยึดครองอาณาเขต ซึ่งข้อมูลจากการบันทึกเทปโทรทัศน์ ภาพกิจวัตรประจำวันของครอบครัวหนึ่งในอพาร์ทเมนต์ (Schefflen et al., 1971) พบว่า แต่ละครอบครัวมีลักษณะเฉพาะในการใช้สอยพื้นที่ในท้องต่างๆ ซึ่งรวมทั้งการใช้ส่วนใดส่วนหนึ่งของพื้นที่โดยเฉพาะ ของสมาชิกครอบครัวคนใดคนหนึ่ง จึงทำให้สามารถคาดเดาได้ว่าสมาชิกในครอบครัวคนใดจะใช้พื้นที่อยู่ตรงไหน ช่วงเวลาใด เช่น ขณะที่บิดาอยู่บ้าน มักจะนั่งที่เก้าอี้ตัวยาว หันหน้าเข้าหาโทรทัศน์กับพวกเด็กๆ โดยพวกเด็กๆจะถอยไปอยู่ริมห้อง ปรากฏการณ์การใช้พื้นที่ดังกล่าว เป็นการแสดงถึงการมีอาณาเขตครอบครองของบิดา ซึ่งเด็กๆอาจเรียนรู้จากลักษณะอากาศปฏิกิริยาที่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อม หรือจากถ้อยคำต่างๆ

ซึ่งการมีอาณาเขตครอบครองของสมาชิกต่างๆ ในครอบครัวแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับจำนวนสมาชิก อายุ สถานภาพ วิธีชีวิตตามสภาพทางเศรษฐกิจ วัฒนธรรม และที่สำคัญ คือช่วงชีวิตของแต่ละครอบครัวที่มีลูกอยู่ในวัยรุ่น จะมีพฤติกรรมการครอบครองอาณาเขตที่แตกต่างจากครอบครัวที่มีลูกในวัยเล็ก ครอบครัวที่มีผู้สูงอายุ ก็จะมีพฤติกรรมการครอบครองอาณาเขตที่แตกต่างจากครอบครัวทั่วไป รวมไปถึงบุคลิกภาพของสมาชิกในครอบครัว ฯลฯ สิ่งเหล่านี้ล้วนมีผลต่อสภาพการครอบครองอาณาเขต โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับขนาด ความชัดเจน และการเปลี่ยนแปลงของระยะเวลาการยึดครองอาณาเขต

### 2.5 รูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน

รูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบันส่งผลต่อความต้องการด้านการใช้พื้นที่ในการอยู่อาศัยเป็นอย่างมาก ซึ่งพฤติกรรมเหล่านี้จะช่วยเป็นแนวทางในการอธิบายความเป็นมาของรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในชุมชน<sup>21</sup>

ขนาดครอบครัวของคนรุ่นใหม่ในอนาคต มีแนวโน้มที่ขนาดครอบครัวจะเล็กลง กลายเป็นลักษณะครอบครัวเลี้ยงเดี่ยวมากขึ้น มีการแต่งงานช้า แต่ละคนในครอบครัวทำงานหนักมากขึ้น

<sup>19</sup> วิมลสิทธิ์ ทรายางกูร, มูลฐานทางพฤติกรรมเพื่อการออกแบบและวางแผน, พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526).

<sup>20</sup> เรื่องเดียวกัน.

<sup>21</sup> ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล, "การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ประเภทอาคารชุดราคาถูก : กรณีศึกษา โครงการสินธนาแมนชั่น(ถนนนวมินทร์) กรุงเทพมหานคร " (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545).

เพื่อให้มีรายได้มากขึ้น ทำให้ช่วงเวลาของการพักผ่อนถูกแบ่งแยกอย่างชัดเจน ในส่วนของด้านการรับประทานอาหารนั้น คนรุ่นใหม่นิยมที่จะซื้ออาหารพร้อมปรุงสำเร็จรูปมารับประทาน หรืออาจจะพึ่งพาร้านอาหารภายนอกบ้านมากขึ้น อีกทั้งยังพบว่าบ้านสมัยใหม่จะมีขนาดเล็กลงเพื่อให้สอดคล้องกับขนาดของครอบครัวที่เล็กลง การจัดผังภายในห้องนอนก็ขึ้นอยู่กับจำนวนสมาชิกผู้พักอาศัย อายุของสมาชิกในครอบครัว จากขนาดของที่อยู่อาศัยที่มีขนาดเล็กลงเรื่อยๆ ทำให้มีการใช้เวลาในการดูแลที่พักอาศัยน้อยลงไปด้วย จึงทำให้ความนิยมในการเลือกที่พักอาศัยประเภท คอนโดมีเนียม หรืออพาร์ทเมนต์ ห้องต่างๆมีลักษณะรวมกันภายในห้องเดียว โดยรวมเอาห้องนอน ห้องนั่งเล่น ห้องรับแขก และห้องรับประทานอาหารให้กลายเป็นห้องอเนกประสงค์เพียงห้องเดียว ซึ่งจะเน้นไปที่ความสะดวกสบายมากกว่ารูปแบบความสวยงาม เน้นการใช้สอยพื้นที่ที่มีประโยชน์และได้ประสิทธิภาพ มีแสงสว่างที่เพียงพอ มีการระบายอากาศที่ดี เป็นต้น<sup>22</sup>

## 2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### วิทยานิพนธ์ของนางสาวณัฐชา พชรชลกร<sup>23</sup>

ศึกษาลักษณะการใช้สอยพื้นที่ และการจัดผังภายในห้องพักขนาดเล็กของกลุ่มผู้พักอาศัย ในโครงการเพื่อทราบถึงรูปแบบการอยู่อาศัย การเลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ในห้องพัก เพื่อทำการเสนอแนวทางการปรับปรุงและรูปแบบห้องพักอาศัยขนาดเล็ก โดยใช้วิธีสำรวจ สัมภาษณ์ และสังเกต อพาร์ทเมนต์เกรดซี พื้นที่ไม่เกิน 15 ตร.ม. ค่าเช่าไม่เกิน 4,800 บาท โดยพบว่าการจัดผังในห้องพักขึ้นอยู่กับความแตกต่างกันของผู้พักอาศัย ได้แก่ เพศ สภาพสังคม จำนวนผู้พักอาศัย ความสัมพันธ์ของผู้พักอาศัย และเสนอแนะการจัดผังภายในห้องพื้นที่ขนาดเล็ก การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ในแนวตั้ง จะสามารถช่วยลด และประหยัดพื้นที่แนวราบ

### วิทยานิพนธ์ของนางสาวชุติมา ธนิสสรานนท์<sup>24</sup>

ศึกษาถึงลักษณะทั่วไปของผู้อยู่อาศัย และพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็กระดับราคาปานกลาง เพื่อนำไปเป็นแนวทางในการปรับปรุงการจัดพื้นที่ภายในห้องชุดอเนกประสงค์ จากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าของห้องชุด อาศัยอยู่คนเดียว และอยู่ในวัยทำงานอายุ 26-45 ปี อายุการอยู่อาศัย 2 ปี พบว่ามีการใช้สอยพื้นที่ 4 ส่วน เรียงลำดับตามความสำคัญได้ดังนี้ ส่วนอเนกประสงค์ มีพื้นที่ 21.75 ตร.ม., ส่วนห้องน้ำ มีพื้นที่ 4.07 ตร.ม., ส่วนห้องครัว มีพื้นที่ 3.54 ตร.ม. และส่วนระเบียงมีพื้นที่ 2.23 ตร.ม. มีข้อเสนอแนะสำหรับห้องชุดอเนกประสงค์ขนาด 30-40 ตร.ม. ระดับราคา 1-3 ล้านบาท ว่าควรมีพื้นที่ 4 ส่วนเรียงลำดับตามความสำคัญ คือ ส่วนอเนกประสงค์,

<sup>22</sup> ประทีป จารุวิริยะรุ่ง, "การศึกษาความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้าของคนรุ่นใหม่ในกลุ่มบัณฑิตมหาวิทยาลัยของรัฐ ในเขตกรุงเทพมหานคร ยกเว้นมหาวิทยาลัยเปิด" (ibid.2537).

<sup>23</sup> ณัฐชา พชรชลกร, "ลักษณะการอยู่อาศัยภายในห้องพักขนาดเล็กในย่านศูนย์กลางธุรกิจ กรณีศึกษา : โครงการอคิดอพาร์ทเมนต์ ซอยสวนพลู กทม " (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547).

<sup>24</sup> ชุติมา ธนิสสรานนท์, "การใช้พื้นที่ภายในห้องชุดอเนกประสงค์ขนาดเล็ก ระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษาโครงการ a และ โครงการ B " (ibid.2550).

ส่วนห้องน้ำ, ส่วนห้องครัว และส่วนระเบียง และควรมีเฟอร์นิเจอร์หลักนอกเหนือจากชุดเคาน์เตอร์ครัว และชุดสุขภัณฑ์ จำนวน 8 รายการ คือ เตียง, ชั้นวางรองเท้า, โต๊ะญี่ปุ่น, เบาะนั่งพื้นหรือโซฟา, ตู้เสื้อผ้าขนาดกว้างอย่างน้อย 2 เมตรสูงจรดฝ้า, ชั้นสำหรับวางทีวี, ตู้เก็บของโดยใช้พื้นที่ในแนวตั้ง และตู้เก็บของใต้อ่างล้างหน้า

#### วิทยานิพนธ์ของนายชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล<sup>25</sup>

ศึกษาสภาพเสนอแนะรูปแบบห้องชุด โดยใช้วิธีสัมภาษณ์และสังเกตการณ์ จากห้องพักขนาดพื้นที่ 32 ตร.ม. วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่กับกิจกรรมในห้องพัก, ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่กับกิจกรรมในห้องพัก, ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้พื้นที่ในห้องพักกับจำนวนผู้อยู่อาศัย, ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้พื้นที่ในห้องพักกับความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย โดยพบว่า อุปกรณ์เครื่องเรือนสามารถใช้เป็นตัวแบ่งพื้นที่และเป็นตัวกำหนดการใช้งานของพื้นที่ในแต่ละส่วนได้อย่างชัดเจนตามจำนวนของผู้อยู่อาศัย และลักษณะการครอบครองแบบเจ้าของ มีการจัดผังที่เป็นระเบียบเรียบร้อย อุปกรณ์จะเลือกใช้แบบที่ไม่เคลื่อนย้าย ค่อนข้างคงทน ส่วนการครอบครองแบบเช่าช่วง จะมีการจัดผังห้องแบบไม่เป็นระเบียบ เลือกใช้อุปกรณ์ที่ไม่คงทนและสามารถเคลื่อนย้ายได้ง่าย จากการศึกษาการจัดผังภายในห้องพัก จำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานตามสภาพสังคมเศรษฐกิจของแต่ละครัวเรือน เพื่อให้ตอบสนองการใช้งานและเกิดประโยชน์มากที่สุด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

<sup>25</sup> ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล, "การใช้พื้นที่ภายในห้องพักประเภทอาคารชุดราคาถูก กรณีศึกษา : โครงการสินธนาแมนชั่น กทม." (ibid.2545).

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาและทำการวิจัยครั้งนี้ เป็นการทำวิจัยเชิงสำรวจ(Survey Research) เพื่อศึกษาถึงการใช้พื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย จากพฤติกรรม กิจวัตรประจำวัน หรือกิจกรรมต่างๆ รวมไปถึงการจัดวางเครื่องเรือนเครื่องใช้ภายในห้องพักของผู้อยู่อาศัย โดยมีแนวทางการศึกษาจากทฤษฎีที่เกี่ยวข้องและนำไปปฏิบัติหลักๆดังนี้

#### 3.1 การเก็บข้อมูล

ผู้วิจัยได้ทำการแบ่งการเก็บข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน คือการเก็บข้อมูลด้านเอกสาร/ข้อมูลทุติยภูมิ และข้อมูลปฐมภูมิ

##### 1. ข้อมูลทุติยภูมิ

1.1 ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

1.2 ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร ได้แก่ ผังการออกแบบโดยรวมของคอนโดมิเนียม, รูปแบบผังห้อง (หน่วยพักอาศัย), แนวความคิดในการออกแบบ, กฎหมายและข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

##### 2. ข้อมูลปฐมภูมิ

ในการเก็บข้อมูลเพื่อทำวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ใช้เครื่องมือในการเก็บข้อมูลทั้งสิ้น 3 ประเภท คือ

##### 2.1 การแจกแบบสอบถาม (Questionnaire Method)

ทำการแจกแบบสอบถามแบบมีโครงสร้าง ซึ่งคัดเลือกมาจากกลุ่มผู้พักอาศัยภายในโครงการที่พักอาศัยอยู่ในห้องชุดพักอาศัยที่มีรูปแบบและขนาดที่กำหนดไว้ ซึ่งการแจกแบบสอบถามมีความสำคัญต่อการทำวิทยานิพนธ์เป็นอย่างมาก เพราะสามารถใช้เป็นตัววัดความคิดเห็นส่วนใหญ่ที่เกิดขึ้นของกลุ่มประชากร ทำให้สามารถมองเห็นถึงแนวโน้มของผลได้ในวงกว้าง อีกทั้งการทำแบบสอบถามยังเป็นการเก็บข้อมูลที่มีหลักเกณฑ์และเป็นระบบ ช่วยให้ได้มาซึ่งข้อมูลที่มีความแท้จริง

##### 2.2 การสัมภาษณ์ (Interview Method)

การสัมภาษณ์เชิงลึกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยส่วนแรกเป็นการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการและสถาปนิกผู้ออกแบบ เพื่อให้ทราบถึงแนวคิดในการออกแบบ ส่วนที่สองคือการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย ซึ่งคัดมาจากกลุ่มผู้ทำแบบสอบถามที่มีความสะดวกในการให้ข้อมูลส่วนบุคคลและเป็นกลุ่มเป้าหมายที่ตรงตามข้อกำหนด คือเป็นผู้อยู่อาศัยมาเป็นระยะเวลามากกว่า 1 ปีและเป็นเจ้าของห้องพักอาศัยนั้นๆ เป็นต้น

##### 2.3 การสังเกต (Observe Method)

ทำการสำรวจและศึกษาถึงองค์ประกอบทางกายภาพต่างๆ อาทิเช่น การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ การกั้นห้อง ตลอดจนอุปกรณ์สนับสนุน เช่น เครื่องนอน เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น และพฤติกรรมของเจ้าของห้องชุดกับการทำกิจกรรม การใช้พื้นที่ภายในห้องชุดดังกล่าว โดยเน้นไปที่การสังเกตแบบมีส่วนร่วม เพื่อให้เจ้าของห้องชุดมีความเป็นธรรมชาติ ไม่รู้สึกว่าการถูกจับจ้องจนมากเกินไป แล้วทำการจดบันทึก(Sketch) และถ่ายภาพเพื่อเป็นส่วนประกอบแบบสัมภาษณ์

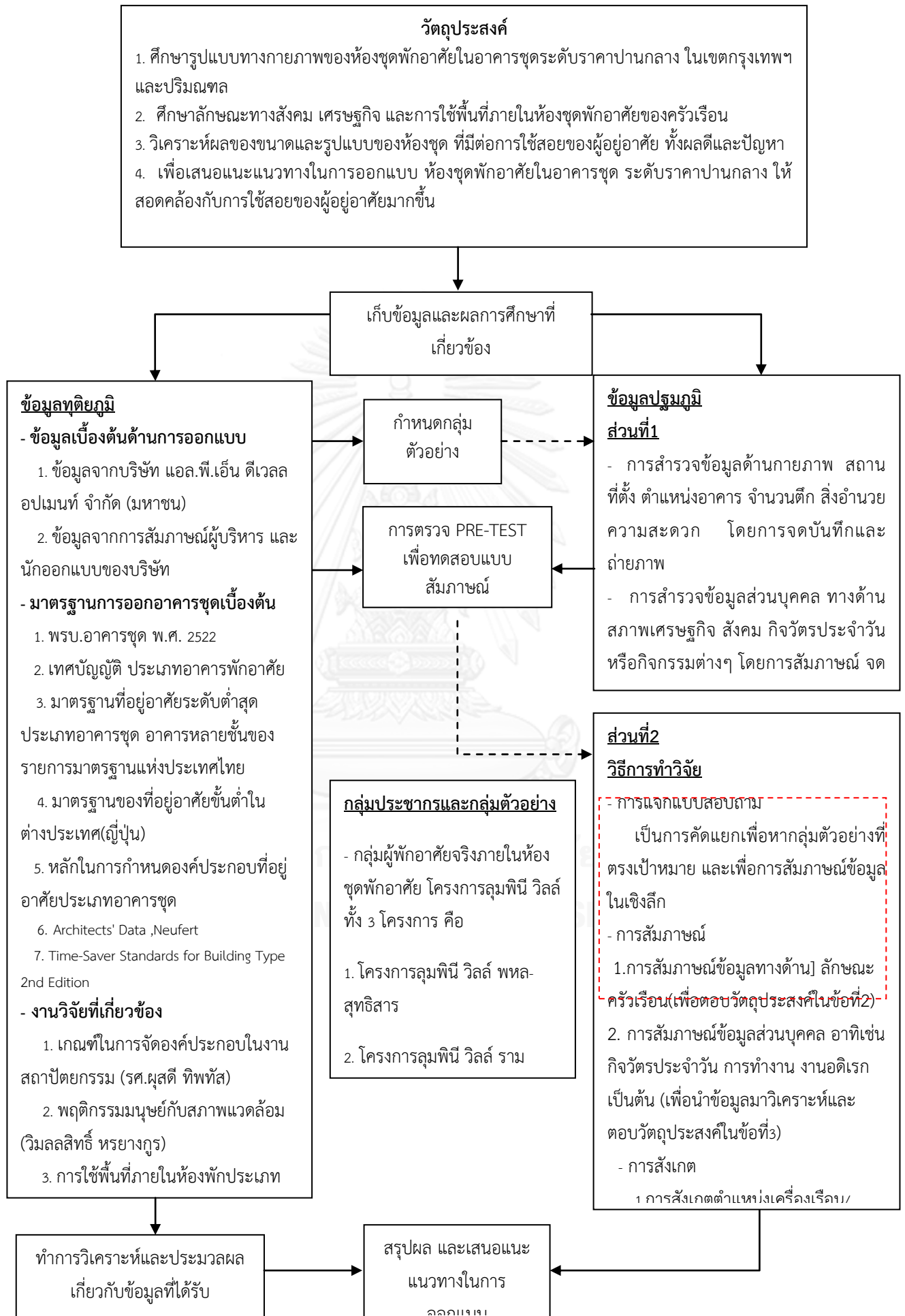


### 3.2 ขั้นตอนการวิจัย

ตาราง 3. 1 แสดงรายละเอียดและแผนการดำเนินงานวิจัย

ที่	รายละเอียด	มี.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.
1.	การเก็บข้อมูล	←→		←→	←→	←→	←→	←→			
	1.1 ศึกษาข้อมูลโครงการ	←→		←→	←→	←→	←→	←→			
	1.2 ศึกษาทฤษฎีและทบทวนวรรณกรรม		←→		←→	←→	←→	←→			
	1.3 เตรียมข้อมูลเพื่อการสำรวจ				←→		←→	←→			
2.	การลงสำรวจภาคสนาม				←→		←→	←→	←→		
	2.1 การลงสำรวจภาคสนาม Pre-Test				←→		←→	←→	←→		
	2.2 ปรับปรุงและพัฒนาแบบสอบถาม				←→		←→	←→	←→		
	2.3 ลงพื้นที่เพื่อแจกและเก็บแบบสอบถาม				←→		←→	←→	←→	←→	
	2.4 ลงพื้นที่เพื่อสำรวจและเก็บข้อมูลเชิงลึก				←→		←→	←→	←→	←→	
3.	วิเคราะห์และประเมินผล							←→		←→	←→
	3.1 รวบรวมผลและวิเคราะห์ข้อมูล							←→		←→	←→
	3.2 จัดทำรูปเล่มและวิทยานิพนธ์ฉบับสมบูรณ์							←→		←→	←→
	3.3 เตรียมข้อมูลสำหรับการนำเสนอ									←→	

\* **หมายเหตุ :** ←→ , ←→ หมายถึง ระยะเวลาการดำเนินงานที่วางแผนไว้  
 ←→ , ←→ หมายถึง ระยะเวลาการดำเนินงานจริง(ระยะเวลาที่ยืดออกจากแผนเดิม)



### 3.3 การสร้างเครื่องมือในการทำการสำรวจ

#### ก. ประเภทและขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือ

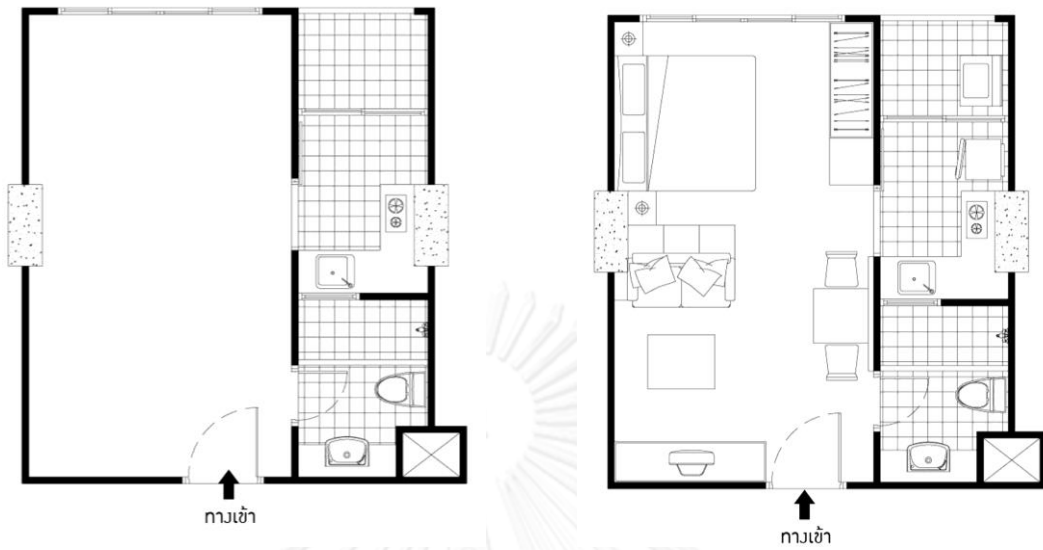
ก่อนการแจกแบบสอบถาม ทางผู้วิจัยได้ทำหนังสือรับรองจากภาควิชาไปยังผู้จัดการสำนักงานนิติบุคคลและประธานคณะกรรมการชุมชนของแต่ละโครงการ เพื่อขอความอนุเคราะห์เข้าไปแจกแบบสอบถามภายในพื้นที่โครงการ โดยจะนำแบบสอบถามไปใส่ไว้ในตู้รับฝากจดหมายตามประเภทห้องชุดพักอาศัยที่กำหนดเท่านั้น

และเพื่อความสะดวกในการเก็บข้อมูล ทางผู้วิจัยได้ออกแบบเครื่องมือเพื่อใช้ในการทำการสำรวจ เป็นแบบแปลนของห้องชุดพักอาศัยขนาดต่างๆตามที่กำหนด คือขนาด 21.50-22.50 ตารางเมตร 25.00-28.50 ตารางเมตร และ 30.00 ตารางเมตร โดยแบ่งแบบแปลนออกเป็น 2 แบบ คือแบบแปลนที่มีการจัดเฟอร์นิเจอร์ตามที่โครงการจัดไว้ให้ และแบบแปลนที่เป็นห้องชุดเปล่าไว้สำหรับผู้พักอาศัยที่มีการดัดแปลงห้องชุดหรือจัดเฟอร์นิเจอร์เองตามความต้องการ

เครื่องมือที่ผู้วิจัยใช้ในการเก็บข้อมูลเบื้องต้นคือแบบสอบถาม โดยทำการวิเคราะห์ถึงข้อมูลที่ต้องการจากการทำ Literature Review ร่วมด้วยกับคำแนะนำของอาจารย์ที่ปรึกษา เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนต่อการทำวิจัย แล้วจึงนำไปทดลองใช้ (Pre-test) กับภาคสนามจริง เพื่อนำแบบสอบถามดังกล่าวมาปรับปรุงและแก้ไขให้มีความถูกต้องเหมาะสมมากยิ่งขึ้น มีเนื้อหาที่โดยทั่วไปแบ่งออกเป็น 5 ส่วนดังนี้

1. ข้อมูลลักษณะครัวเรือน เช่น ชื่อ เบอร์โทรศัพท์ เพศ อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ ภูมิลำเนาเดิม ลักษณะที่อยู่เดิม รายได้ รายจ่าย เป็นต้น
2. ข้อมูลด้านที่พักอาศัย เช่น ห้องพักเลขที่ ลักษณะการครอบครองห้องชุด รูปแบบและขนาดของห้องชุด ราคาห้องชุดพักอาศัย(ราคาต่อตารางเมตร) ระยะเวลาในการเข้าพักอาศัย จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยด้วย การเดินทางไปทำงาน ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน เป็นต้น
3. ข้อมูลด้านกิจกรรม เช่น ช่วงเวลาที่ใช้ภายในห้องพัก กิจวัตรประจำวันต่างๆ การนอน การรับประทานอาหาร การอาบน้ำ การรับแขก พักผ่อน การออกกำลังกาย การซักผ้า การจัดเก็บของ เป็นต้น
4. ข้อมูลจากการบันทึก การถ่ายภาพภายในห้องชุดพักอาศัย เพื่อประกอบการสัมภาษณ์ ข้อมูลจากการจดบันทึกสภาพห้องชุดพักอาศัย (Sketch) เพื่อประกอบการสัมภาษณ์

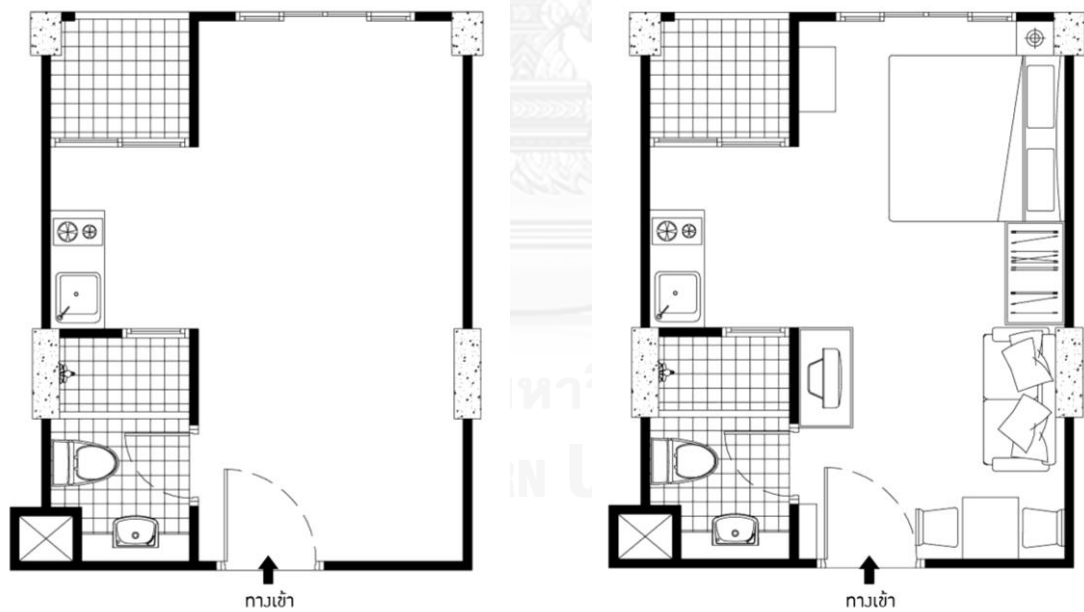
5. ข้อมูลจากการจัดบันทึกสภาพห้องชุดพักอาศัย(Sketch) เพื่อประกอบการสัมภาษณ์



(A.) แปลนห้องเปล่า

(B.) แปลนมาตรฐานตามบริษัท L.P.N.

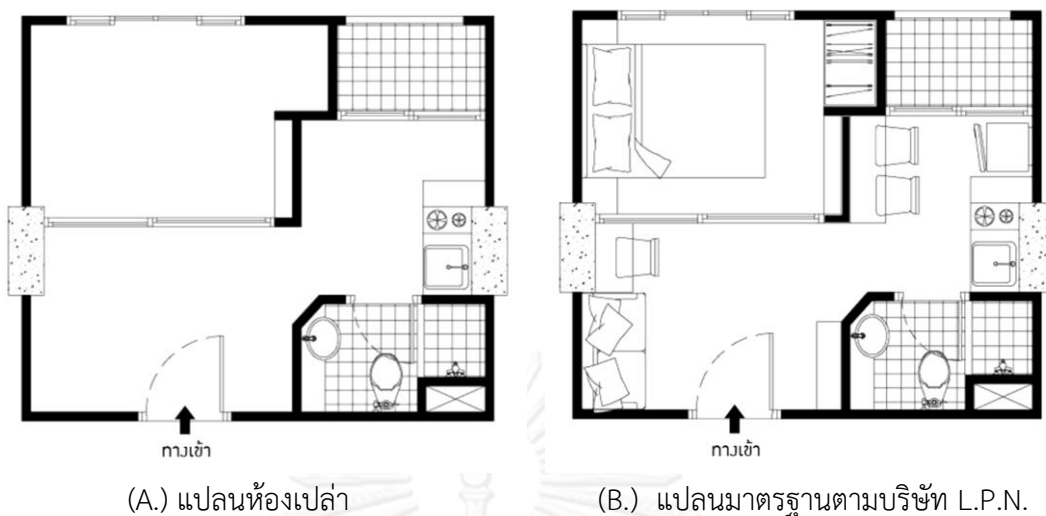
ภาพ 3. 1 แสดงแบบแปลนห้องชุดพักอาศัยขนาด 30.00 ตารางเมตร



(A.) แปลนห้องเปล่า

(B.) แปลนมาตรฐานตามบริษัท L.P.N.

ภาพ 3. 2 แสดงแบบแปลนห้องชุดพักอาศัยขนาด 25.00-25.50 ตารางเมตร



ภาพ 3. 3 ห้องชุดพักอาศัยขนาด 21.50-22.50 ตารางเมตร

#### ข. การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ

1.) ความเที่ยงตรงของข้อมูล (Validity) : การใช้เกณฑ์ในการหาความเที่ยงตรงตามเนื้อหา (Content Validity) ซึ่งเป็นการหาความสอดคล้องของข้อมูลที่ต้องการศึกษา โดยทำการเปรียบเทียบกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายของงานวิจัย เพื่อจะได้ทำการปรับปรุงแก้ไขคำถามหรือตัวเลือก ให้มีความชัดเจน รัดกุมมากยิ่งขึ้น ทำให้ได้คำตอบที่ตรงคำถาม และนำไปปรึกษาหรือขอความคิดเห็นจากอาจารย์ที่ปรึกษา เพื่อพิจารณาถึงความถูกต้อง ก่อนที่จะใช้เป็นเครื่องมือในการวัดผลของงานวิจัย

2.) การทดสอบความเชื่อถือได้ของเครื่องมือวัดผลข้อมูล (Reliability) : ภายหลังจากการกำหนดแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างเสร็จสมบูรณ์ จึงนำคำถามของตัวแปรต่างๆ มาทดสอบ (Pre-test) โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) เพื่อตรวจสอบความละเอียดของข้อมูล และสามารถครอบคลุมถึงประเด็นของการวิจัยได้อย่างครบถ้วน

3.) มีการตรวจสอบตัวอย่างแบบสอบถามก่อนที่จะนำลงพื้นที่จริง จากคุณจรัญ เกษร ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ บริษัท ลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (LPP) และคุณสมบัติ ชาญยุทธกร ตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายออกแบบ เพื่อข้อมูลที่ครบถ้วนและสมบูรณ์ของแบบสอบถาม

#### 3.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

เพื่อให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงหรือการพัฒนาขนาดและรูปแบบห้องชุดพักอาศัยของคนโตมิเนียม ที่อาจส่งผลต่อการใช้สอยพื้นที่ของเจ้าของห้องชุดที่เช่าอยู่อาศัยมาได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่งแล้ว ผู้ทำวิจัยจึงต้องทำการศึกษาโครงการที่มีผู้เช่าอยู่แล้วเป็นระยะเวลา 1 ปีขึ้นไป โดยได้เลือกศึกษาโครงการในกลุ่มแบรนด์ ลุมพินี วิลล์ เนื่องจากเป็นแบรนด์ที่ถูกออกแบบและพัฒนาเพื่อคนวัยทำงาน ที่มีความสามารถในการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยประมาณเดือนละ 10,000 บาท ซึ่งตรงกับกลุ่มเป้าหมายที่ต้องการศึกษา เพราะประชาชนในประเทศส่วนใหญ่มีรายได้ระดับปานกลาง จึงต้องทำการคัดเลือกกลุ่มเป้าหมายที่รายได้มีความสอดคล้องกัน อีกทั้งโครงการภายใต้แบรนด์ ลุมพินี วิลล์ เป็นโครงการที่เปิดมายาวนานเป็นลำดับต้นๆของบริษัท จึงสามารถทำให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงของ

ขนาดและรูปแบบของห้องชุดพักอาศัยได้ชัดเจนกว่า โครงการภายใต้แบรนด์นี้มีการจดทะเบียนห้องชุดไปแล้วกว่า 13,775 หน่วย คิดเป็น 26.15% ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 และปัจจุบันมีห้องชุดภายใต้แบรนด์ ลุมพินี วิลล์ ที่รอการจดทะเบียนอีกกว่า 6,279 หน่วย คิดเป็น 44.92 % ของโครงการทั้งหมดที่จะเปิดในอนาคต

โดยทางผู้ทำวิจัย ทำการคัดเลือกมาทั้งสิ้น 3 โครงการ คือโครงการ ลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร, โครงการ ลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่ และโครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง ซึ่งเป็นโครงการภายใต้แบรนด์ลุมพินี วิลล์ (Lumpini Ville) ตามเกณฑ์การแบ่งขนาดและรูปแบบของห้องชุดพักอาศัย ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 3 ช่วงหลักๆ เพื่อให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงและวิวัฒนาการของแปลนห้องชุดพักอาศัย ที่อาจส่งผลต่อพฤติกรรมการใช้สอยพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย

### ตาราง 3. 2 แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างของแต่ละโครงการ

ระยะเวลาการพัฒนา	โครงการ	พื้นที่ (sq.m)	จำนวนยูนิต
พ.ศ.2547-2548	ลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร	30 sq.m	861
พ.ศ.2550-2551	ลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่	25-28 sq.m	1,271
พ.ศ.2554-2555	ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง	21.5-22 sq.m	1,032
รวม			3,164

#### 3.4.1 วิธีการได้มาซึ่งกลุ่มตัวอย่าง

##### - ประชากร

ลูกบ้านในโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางที่เลือกมาทำการศึกษาค้นคว้าจำนวนทั้งสิ้น 3 โครงการ คือ โครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร, โครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่ และโครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง

##### - กลุ่มตัวอย่าง

กำหนดกลุ่มตัวอย่างเป็น 3 ประเภท ได้แก่

- 1.) ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัย ขนาด 21.50 - 22.50 ตารางเมตร (จากโครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง)
- 2.) ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัย ขนาด 25.00 - 28.50 ตารางเมตร (จากโครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่)
- 3.) ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัย ขนาด 30.00 ตารางเมตร (จากโครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร)

โดยการสุ่มตัวอย่างประชากรเชิงคุณภาพ จากหน่วยพักอาศัยในแต่ละประเภทที่กำหนดไว้

ตาราง 3. 3 แสดงกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาเชิงลึก

กรณีศึกษา	จำนวนยูนิตทั้งหมด	ประชากรห้อง Studio Type	กลุ่มตัวอย่าง	เชิงลึก 10%
1. LPN Ville พหล-สุทธิสาร	861	388	80	8
2. LPN Ville รามอินทรา-หลักสี่	1,271	343	75	8
3. LPN Ville ลาซาล-แบร์ริง	1,032	228	70	7
รวมประชากร	3,164	959	225	23

## การเลือกกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่เลือกมาได้จากการสุ่มด้วยวิธีของ Taro Yamane มีการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตร 
$$n = \frac{N}{1+N(0.1)^2}$$

เมื่อ  $n$  คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

$N$  คือ ขนาดของประชากร

$0.1$  คือ สัดส่วนความคลาดเคลื่อน

จากวิธีการเทียบสัดส่วนประชากรของแต่ละโครงการกับขนาดของกลุ่มตัวอย่าง แสดงดังตารางข้างต้น ใช้ระดับความเชื่อมั่นที่ 90% สัดส่วนความคลาดเคลื่อนเท่ากับ 0.1 ซึ่งได้กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดจำนวน 225 หน่วย จากจำนวนประชากร 959 หน่วย ดังนั้นในการทำวิจัยครั้งนี้ การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเพื่อสัมภาษณ์ข้อมูลเชิงลึกขั้นต่ำอยู่ที่ 23 หน่วย ด้วยวิธีการแบ่งตามสัดส่วน(Quota Sampling) จึงจะเกิดการกระจายการเก็บข้อมูลได้อย่างทั่วถึง

แต่เนื่องจากห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็กของแต่ละโครงการ มีห้องชุดบางห้องที่ไม่มีผู้พักอาศัยหรือไม่มีผู้อยู่อาศัยเป็นประจำ แม้ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วก็ตาม ดังนั้นผู้วิจัยจึงจำเป็นต้องกำหนดกลุ่มประชากรขึ้นใหม่ โดยกำหนดเฉพาะห้องชุดที่มีผู้อยู่อาศัยเท่านั้น ทำให้จำนวนกลุ่มประชากรที่ได้มีจำนวนน้อยลง แสดงดังตาราง 3.3

ตาราง 3. 4 แสดงกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาเชิงลึกจริง

กรณีศึกษา	ประชากรห้อง Studio Type	จำนวนห้องที่ไม่มีผู้อยู่อาศัย	จำนวนห้องสุทธิ	กลุ่มตัวอย่าง	เชิงลึก 10%
1. LPN Ville พหล-สุทธิสาร	388	4	384	80	8
2. LPN Ville รามอินทรา-หลักสี่	343	150	193	66	7
3. LPN Ville ลาซาล-แบร์ริง	228	85	143	59	6
รวมประชากร	959	239	720	205	21

จะเห็นได้ว่าสัดส่วนประชากรที่เหลือของแต่ละโครงการกับขนาดของกลุ่มตัวอย่าง มีจำนวนลดลง โดยใช้ระดับความเชื่อมั่นเท่าเดิมคือที่ 90% สัดส่วนความคลาดเคลื่อนเท่ากับ 0.1 จะได้กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดจำนวน 205 หน่วย จากจำนวนประชากร 720 หน่วย และการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเพื่อสัมภาษณ์ข้อมูลในเชิงลึก ขั้นต่ำจะอยู่ที่ 21 หน่วย

### 3.4.2 ข้อจำกัดในการสุ่มกลุ่มตัวอย่าง

- 1.) กลุ่มตัวอย่างเชิงปริมาณ จะต้องเป็นกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในห้องพักประเภท Studio และตามขนาดที่กำหนดเท่านั้น จึงจำเป็นจะต้องมีความละเอียดรอบคอบในการแจกแบบสอบถาม
- 2.) การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเชิงลึกที่จะทำการสำรวจ ต้องอาศัยความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยภายในห้องพักในการให้ข้อมูล ซึ่งกลุ่มตัวอย่างบางกลุ่มอาจไม่สะดวกในการตอบคำถามหรือให้ข้อมูล อาทิเช่น การขอเก็บภาพถ่ายภายในห้องพักอาศัย เป็นต้น

### 3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยจะใช้วิธีการสัมภาษณ์ การสังเกต การจดบันทึก และการถ่ายภาพสภาพภายในห้องชุดพักอาศัย เพื่อแสดงให้เห็นถึงการใช้จ่าย การจัดวางเครื่องเรือน การเปลี่ยนแปลงภายในห้องชุดพักอาศัยเพื่อความสะดวกในการใช้งานของเจ้าของห้องพัก รวมถึงการสังเกตพฤติกรรมการใช้จ่ายที่ โดยการสัมภาษณ์ ซึ่งผู้วิจัยจะต้องแสดงบัตรประจำตัวนิสิต แสดงแบบสัมภาษณ์ แบบสอบถาม แบบการจดบันทึกประกอบการสัมภาษณ์ พร้อมทั้งอธิบายถึงวัตถุประสงค์และเป้าหมายในการศึกษาหัวข้อวิทยานิพนธ์ดังกล่าว จึงจำเป็นที่จะต้องสร้างความเป็นกันเองในการสัมภาษณ์ ทำให้ผู้ถูกสัมภาษณ์มีความไว้วางใจ เชื่อใจ รู้สึกผ่อนคลาย เพื่อให้ได้ข้อมูลตามความเป็นจริงมากที่สุด

### 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

#### ส่วนที่ 1 : ข้อมูลลักษณะครัวเรือน

คือข้อมูลทั่วไปซึ่งเป็นข้อมูลขั้นพื้นฐาน เพื่อตรวจสอบกลุ่มประชากรว่ามีคุณสมบัติตรงตามที่กำหนดไว้หรือไม่ อาทิเช่น รายได้, ภูมิลำเนาเดิม, ขนาดห้องพักที่อาศัยอยู่ เป็นต้น อีกทั้งยังทำให้ผู้วิจัยสามารถกลับไปสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ในภายหลัง

#### ส่วนที่ 2 : ข้อมูลด้านการอยู่อาศัย

คือข้อมูลด้านกายภาพของห้อง, สิทธิการครอบครอง, จำนวนสมาชิกและความสัมพันธ์, ราคาของที่อยู่อาศัย(ราคาต่อตารางเมตร,) การตกแต่งภายในห้องพักอาศัย เป็นต้น

#### ส่วนที่ 3 : ข้อมูลด้านพฤติกรรม

คือสภาพและกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในหน่วยพักอาศัย ทั้งในปัจจุบันและช่วงเวลาใดๆ ซึ่งจะทำการวิเคราะห์จากการใช้จ่ายที่ซ้ำๆกันในการทำกิจกรรมดังกล่าว ให้กลายเป็นค่าสถิติจากมากที่สุดไปน้อยที่สุดโดยใช้ค่ามาตรฐานนิยม(Mode) เป็นการหาค่าตัวกลาง เนื่องจากฐานนิยมเป็นค่ากลางที่



คำนึงถึงความถี่ในการเกิดข้อมูลบ่อยที่สุด ดังนั้นการดูเฉพาะค่าตัวเลขที่มีความถี่เกิดขึ้นบ่อยที่สุดว่าเป็นค่าใด จะเป็นการหาค่ากลางที่มีความสะดวกและรวดเร็ว<sup>26</sup>

#### ส่วนที่ 4 : ข้อมูลจากการจัดบันทึก

คือข้อมูลที่ได้จากการจัดบันทึก(Sketch)หรือถ่ายภาพภายในห้องชุดพักอาศัย โดยวิเคราะห์การใช้พื้นที่ที่มีความถี่ในการใช้บ่อยครั้ง หรือการจัดวางเครื่องเรือนที่มีความทับซ้อนกัน(Layer) โดยใช้ค่าสถิติในการวิเคราะห์ข้อมูล มากที่สุด-น้อยที่สุด จากค่าฐานนิยม(Mode) เป็นการหาค่าตัวกลางเช่นเดียวกับข้อมูลใน ส่วนที่ 3

#### ส่วนที่ 5 : ข้อมูลจากแบบสอบถาม

คือการกรอกข้อมูลลงในโปรแกรม SPSS เพื่อเป็นตัวช่วยในการวิเคราะห์ ประกอบไปด้วย ค่าเฉลี่ย ค่าร้อยละ ฐานนิยม และค่ามัธยฐาน แล้วแปลงข้อมูลดังกล่าวมาในรูปของตาราง แผนที่ แผนภูมิ หรือภาพ เพื่อนำเสนอผลการวิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

<sup>26</sup> ชูตรี วงศ์รัตน์, "เทคนิคการใช้สถิติเพื่อการวิจัย " (มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ, 2544).

## บทที่ 4

### สภาพทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย

บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) เริ่มต้นก่อตั้งในวันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ. 2532 เน้นการพัฒนาทางด้านอสังหาริมทรัพย์ โครงการแรกคือตึก " ลุมพินี ทาวเวอร์ " เป็นอาคารชุดสำนักงานสูง 38 ชั้นแห่งแรกบนถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นตึกสำนักงานใหญ่ในปัจจุบัน

หลังจากนั้นทางบริษัทจึงเริ่มมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม จุดเริ่มต้นในปีพ.ศ. 2547 หรือประมาณ 10 ปีที่ผ่านมา การออกแบบรูปทรงภายนอกอาคารของคอนโดมิเนียม แอล.พี.เอ็น มีลักษณะเป็น Mass หรือ Box ขนาดใหญ่ เน้นฟังก์ชันภายในห้องชุดพักอาศัยมากกว่าความสวยงามภายนอก เพื่อการใช้งานที่ตอบสนองต่อผู้อยู่อาศัย ขนาดของห้องชุดพักอาศัยถูกกำหนดด้วย Span เสาอาคารเป็นหลัก เนื่องจากมีที่จอดรถภายในอาคาร ความกว้างอยู่ที่ 5.20 เมตร สามารถจอดรถได้ 2 คัน ต่อ 1 ช่วงเสาอาคาร โดยห้องชุดประเภท Studio มีขนาดอยู่ประมาณ 30.00-35.00 ตารางเมตร <sup>27</sup>

ต่อมาในปีพ.ศ. 2550 บริษัท แอล.พี.เอ็น. ได้มีการขยายตลาดผู้บริโภคลงมา เริ่มจากโครงการ ลุมพินี คอนโดทาวน์ บดินทร์เดชา-รามคำแหง มีการแยกสร้างอาคารที่จอดรถ ส่งผลให้ขนาดห้องพักไม่ถูกกำหนดด้วย Span เสาอาคารอีกต่อไป การออกแบบห้องชุดพักอาศัยจึงมีช่วงเสาจาก 5.20 เมตร เป็น 4.50 เมตร แปลนห้องชุดมีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยห้องประเภท Studio มีขนาดอยู่ที่ 25.00-28.50 ตารางเมตร แต่หลังจากนั้นเพียงไม่นาน การออกแบบห้องชุดก็ถูกปรับเปลี่ยนให้กลับมาใช้ช่วงเสาขนาด 5.20 เมตรเช่นเดิม เพื่อให้สามารถจอดรถภายในอาคารพักอาศัยได้

และในปีพ.ศ. 2554 ทางบริษัทแอล.พี.เอ็น เริ่มมีการเปลี่ยนกลุ่มลูกค้า เป็นกลุ่ม C+ ทำให้ขนาดของห้องประเภท Studio มีขนาดเหลือ 21.50-23.50 ตารางเมตร โดยแปลนห้องชุดมีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมจตุรัสขนาด 5.20X4.50 เมตร เน้นกลุ่มคนเมืองที่เพิ่งเริ่มต้นทำงาน มี Life Style ที่เปลี่ยนไปจากเดิม มีการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการให้มากขึ้น ราคาอยู่ที่ประมาณ 6-7 แสนบาท/ยูนิต

โดยแนวคิดในการออกแบบห้องชุดพักอาศัยที่มีขนาดเล็กกลางของบริษัท แอล.พี.เอ็น ได้มีการชี้แจงไว้ว่า คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยนั้นไม่ได้มีอยู่แค่ภายในห้องพักเท่านั้น การมีปฏิสัมพันธ์ที่ดีต่อเพื่อนบ้านก็ถือเป็นสิ่งจำเป็น เน้นการสร้างสภาพสังคม สิ่งแวดล้อม และจิตสำนึกที่ดี จึงมีการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางให้มาก สวนทางกับขนาดห้องที่เล็กลง เพื่อรองรับต่อวิถีชีวิตของคนทำงาน ที่ใช้พื้นที่ภายในห้องพักเพียงเพื่อการนอนหลับเท่านั้น

<sup>27</sup> คุณพิเชษฐ ศุภกิจจานุสันต์ และคุณสมบัติ ชาญยุทธกร, interview by มัลลิกา พิภทองพันธ์2556.

#### 4.1 โครงการ ลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร

##### ก. สภาพทั่วไปของโครงการ

##### 1. ลักษณะโครงการ

โครงการ ลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 21 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีโครงสร้างเสา คาน เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ในส่วนของพื้นชั้นทั่วไปและพื้นชั้นดาดฟ้า เป็นพื้นคอนกรีตท้อแบบ เสริมเหล็กรับแรงดึง (Pre-Stressed Postension Flat Slab)

แนวความคิดในการออกแบบ : เน้นการออกแบบภายในห้องชุดพักอาศัย โดยคำนึงถึงการใช้งานที่เหมาะสม ทำให้ลักษณะภายนอกของคอนโดมิเนียมแห่งนี้มีลักษณะเป็น Mass หรือ Box เนื่องจากมีที่จอดรถภายในอาคารชุดพักอาศัย ทำให้ขนาดของห้องชุดถูกกำหนดจากความกว้างของช่องเสาอาคารอยู่ที่ 5.20 เมตร เพื่อให้สามารถจอดรถยนต์ได้จำนวน 2 คันต่อ 1 ช่องเสาอาคาร



ภาพ 4. 1 แสดงรูปอาคารภายนอกของโครงการ ลุมพินีวิลล์ พหล-สุทธิสาร



ภาพ 4. 2 แสดงรูปอาคารภายนอกของโครงการ ลุมพินีวิลล์ พหล-สุทธิสาร

##### 2. สถานที่ตั้ง

เลขที่ 132/30 ถ.สุทธิสารวินิจฉัย แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400  
มีขนาดพื้นที่โครงการ 1,954.50 ตารางวา ขนาดประมาณ 170x52 เมตร

##### 3. พื้นที่ใช้สอยโดยรวม

พื้นที่อาคารทั้งหมด ประมาณ 59,800 ตารางเมตร ซึ่งประกอบไปด้วยห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 861 ยูนิต พร้อมทั้งจอดรถประมาณ 500 คัน มีลิฟต์โดยสารอาคารละ 2 ตัว และ Serviced ลิฟต์อาคารละ 1 ตัว

#### 4. รายละเอียดโครงการ

- ชั้น Ground : เป็นโถงรับรอง, โถงลิฟต์, สำนักงานอาคารชุด, ห้องประชุม, ห้องเครื่องต่างๆ, ห้องพักผ่อนรักษาความปลอดภัย, ห้องพักผ่อนแม่บ้าน และที่จอดรถ
- ชั้น 2-3 : เป็นที่จอดรถ
- ชั้น 4 : อาคาร A เป็นห้องชุดพักอาศัย, สนามเด็กเล่น, สวนพักผ่อน  
: อาคาร B เป็นห้องชุดพักอาศัย, ห้องออกกำลังกาย, สระว่ายน้ำ
- ชั้น 5-21 : เป็นห้องชุดพักอาศัย

#### 5. สิ่งอำนวยความสะดวก

##### 5.1 สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสุขภาพ, กีฬาและนันทนาการ (Health Facility)

- สนามเด็กเล่น และสวนพักผ่อนบริเวณชั้น 4
- ห้องออกกำลังกาย ขนาด 6.00 x 11.00 เมตร
- สระว่ายน้ำ ขนาด 8.00 x 16.00 เมตร บริเวณชั้น 4 (เฉพาะอาคาร B)

##### 5.2 สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการดำเนินชีวิตประจำวัน (Living Facility)

- ลิฟท์ที่จอดรถ 1 คัน (ไม่กำหนดตำแหน่ง) สำหรับทุกห้องชุด โดยที่จอดรถถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

##### 5.3 สิ่งอำนวยความสะดวกพิเศษ

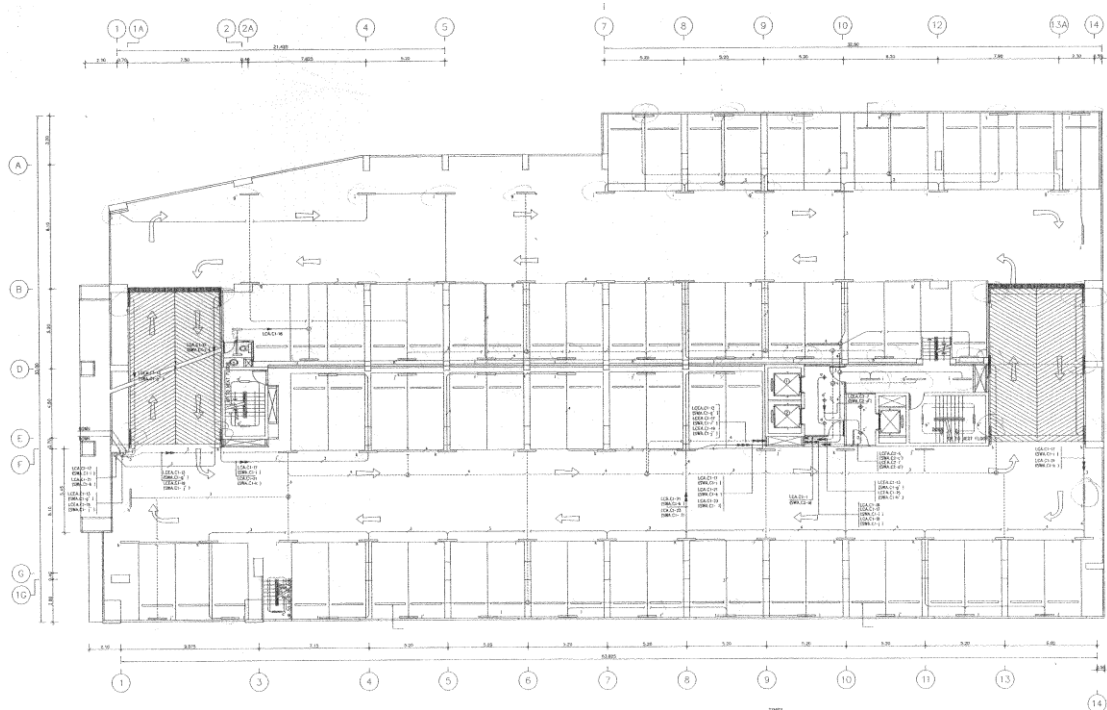
- Hi-Speed Internet ให้บริการโดยตรงจาก บริษัท ท.ศ.ท. จำกัด (มหาชน)
- ระบบสายอากาศทีวีรวม รับสัญญาณทีวีช่อง 3, 5, 7, 9, 11, ITV และช่องทีวีผ่านดาวเทียม จำนวน 3 ช่อง

##### 5.4 ระบบรักษาความปลอดภัย

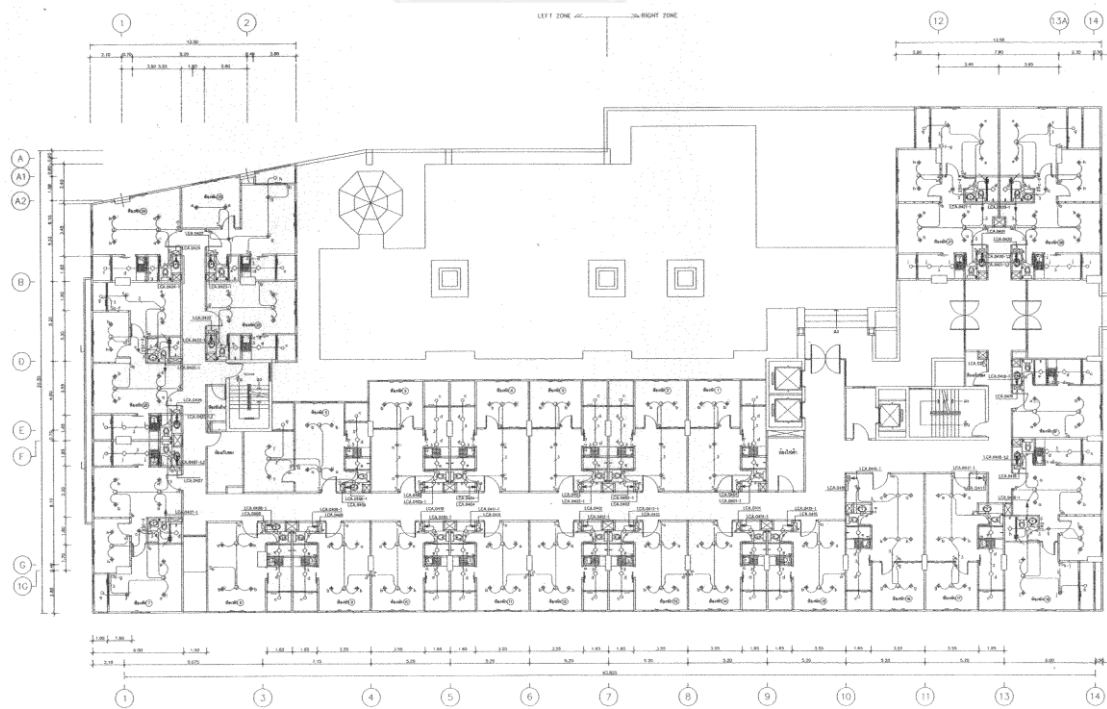
- ผ่านเข้า-ออก ด้วยระบบ Key Card
- หน่วยรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด ภายในอาคาร ทุกชั้น
- ระบบตรวจจับความร้อนอัตโนมัติ (Heat Director) และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติ (Sprinkler System)
- ตู้ดับเพลิง และถังดับเพลิงเคมี ประจำทุกชั้น

ข. ผังพื้นโครงการและห้องชุดพักอาศัย

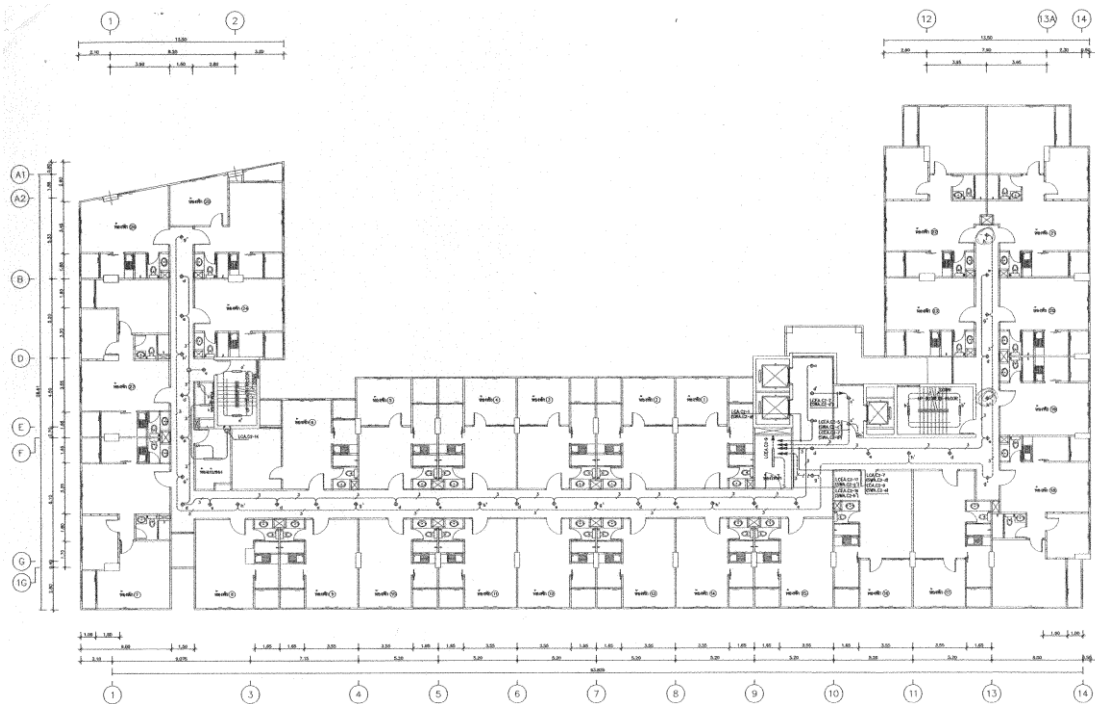
1. แปลนอาคาร (Master Plan/Floor)



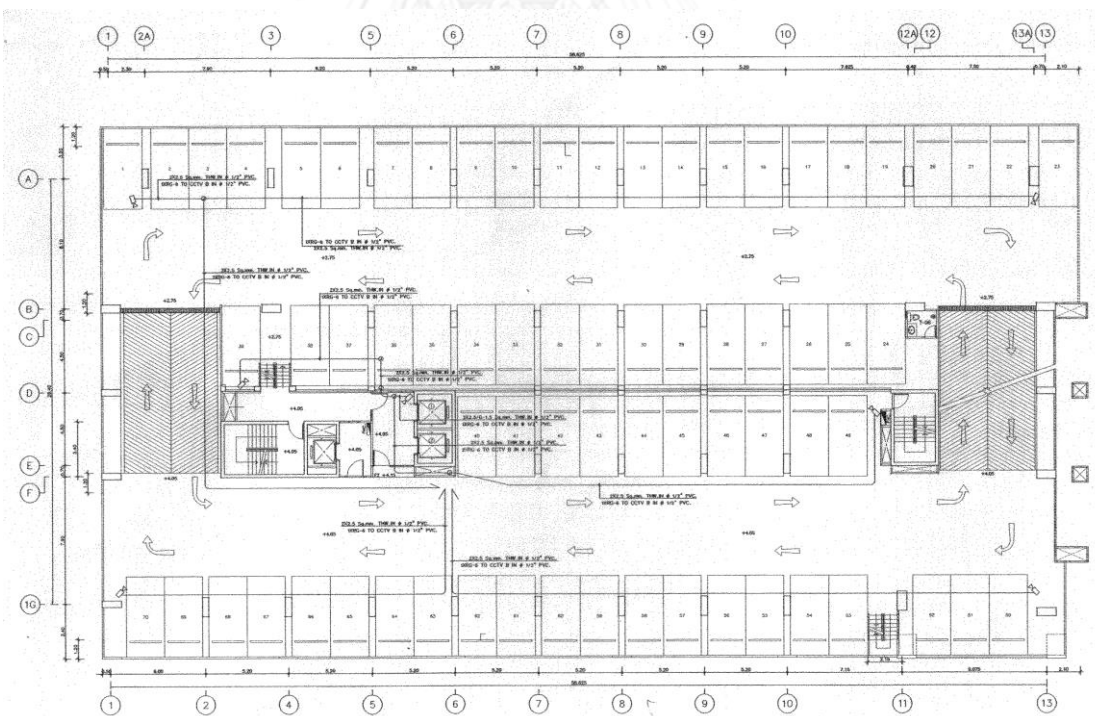
ภาพ 4. 3 แสดงผังพื้นชั้น G-3 อาคาร A ของโครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร



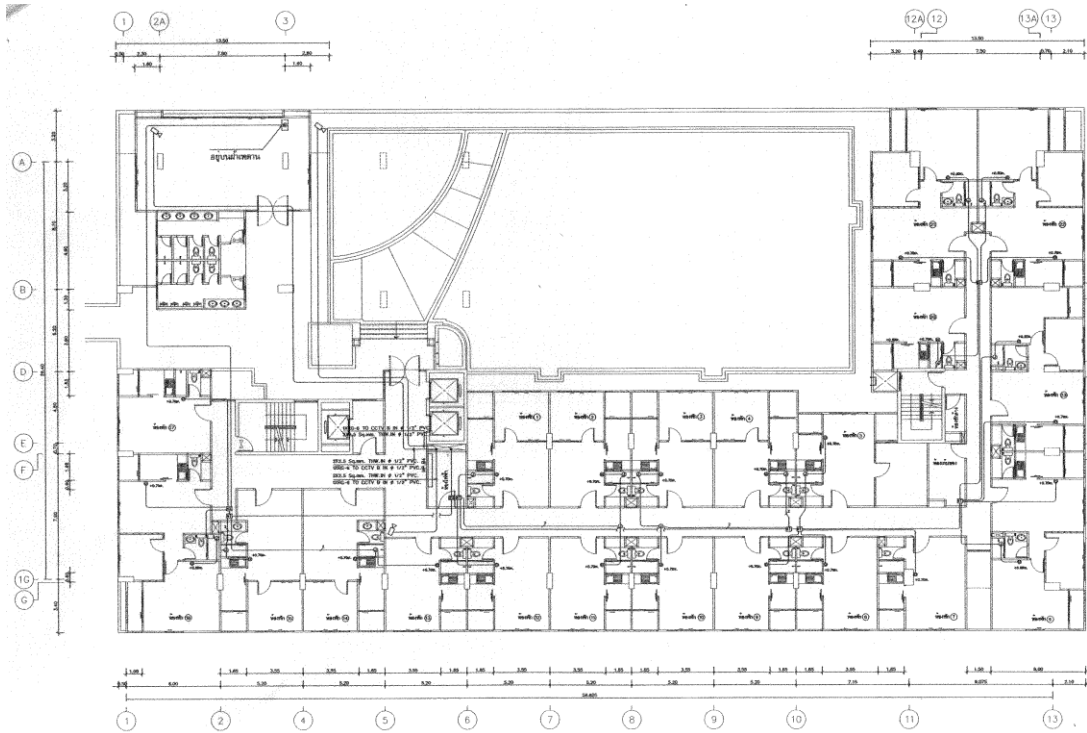
ภาพ 4. 4 แสดงผังพื้นชั้น 4 อาคาร A ของโครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร



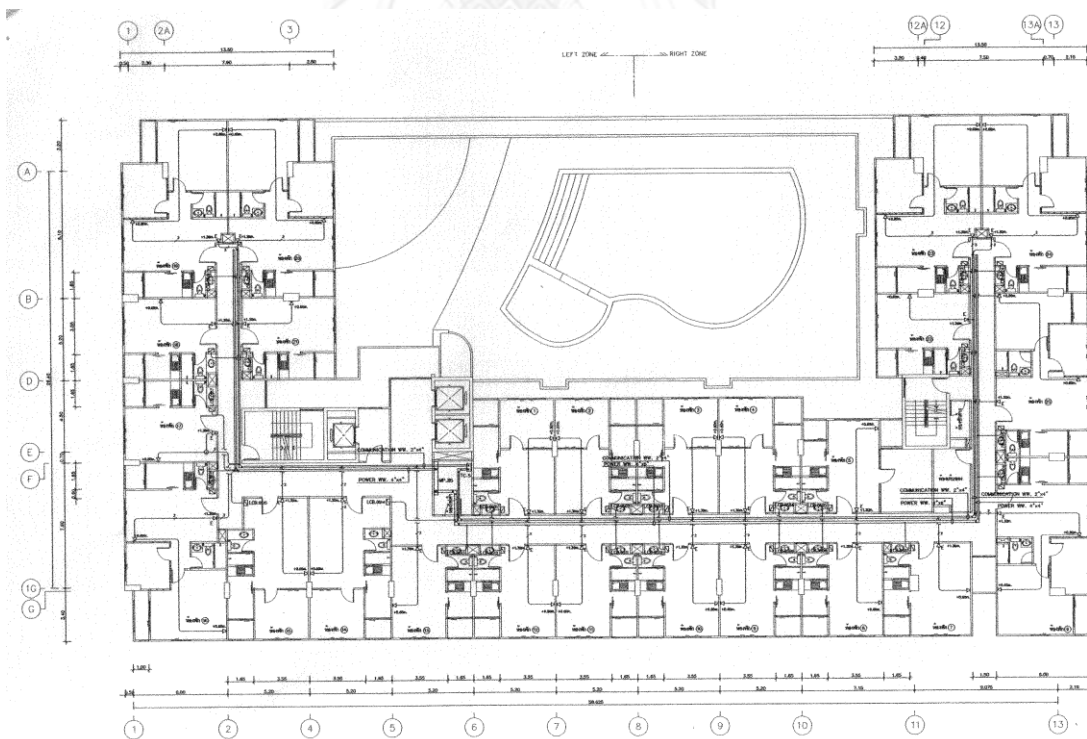
ภาพ 4. 5 แสดงผังพื้นชั้น 5-21 อาคาร A ของโครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร



ภาพ 4. 6 แสดงผังพื้นชั้น G-3 อาคาร B ของโครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร



ภาพ 4. 7 แสดงผังพื้นชั้น 4 อาคาร B ของโครงการลุ่มพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร



ภาพ 4. 8 แสดงผังพื้นชั้น 5-21 อาคาร B ของโครงการลุ่มพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร



## 2. แพลนห้องพักอาศัย (Unite Plan)

ห้องชุดพักอาศัยแบ่งออกเป็น 3 ประเภทคือ

- |                  |            |                     |                      |
|------------------|------------|---------------------|----------------------|
| 1. แบบ STANDARD  | 30.00 sq.m | มีจำนวนทั้งสิ้น 388 | ยูนิต คิดเป็น 45.00% |
| 2. แบบ SUPERIOR  | 37.00 sq.m | มีจำนวนทั้งสิ้น 276 | ยูนิต คิดเป็น 32.10% |
| 3. แบบ SUPERIOR2 | 62.00 sq.m | มีจำนวนทั้งสิ้น 197 | ยูนิต คิดเป็น 22.90% |

### ห้องแบบ STANDARD 30.00 SQ.M



ภาพ 4. 9 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภทสตูดิโอ

### ห้องแบบ SUPERIOR 37.00 SQ.M



ภาพ 4. 10 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน



### ห้องแบบ SUPERIOR(2) 62.00 SQ.M



ภาพ 4. 11 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน

#### ค. รายละเอียดวัสดุภายในห้องชุด

##### 1. ห้องโถง

- พื้น : พื้นลามิเนตสำเร็จรูป พร้อมบัวเชิงผนัง  
 ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบ ความสูง 2.40 เมตร

##### 2. ห้องครัว

- พื้น : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" x 8"  
 ผนัง : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 4" x 4" ระหว่างเคาน์เตอร์ครัว และตู้ลอย  
 ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบ ความสูง 2.20 เมตร  
 ชุดครัว : เคาน์เตอร์ครัวสำเร็จรูป พร้อมตู้ลอย, SINK และก๊อกรวม (ไม่รวมเตาไฟฟ้าและเครื่องดูดควัน)

##### 3. ห้องน้ำ

- พื้น : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 6" x 12", 12" x 12"  
 ผนัง : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 6" x 12", 8" x 10"  
 ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบ ความสูง 2.20 เมตร  
 เคาน์เตอร์ : ปูหินอ่อนภายในประเทศ  
 ส่วนอาบน้ำ : ฉากกั้นลามิเนต เตรียมท่อน้ำร้อนสำหรับก๊อกรวม

##### 4. ส่วนระเบียง/ลานซักล้าง

- พื้น : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" x 8"  
 ฝ้าเพดาน : ท้องพื้นค.ส.ล. แต่งแนวเรียบทาสี  
 ก๊อกรวม : ก๊อกรวมเดี่ยว ห้องชุดละ 1 จุด (บริเวณซักล้าง)

## 5. ประตู

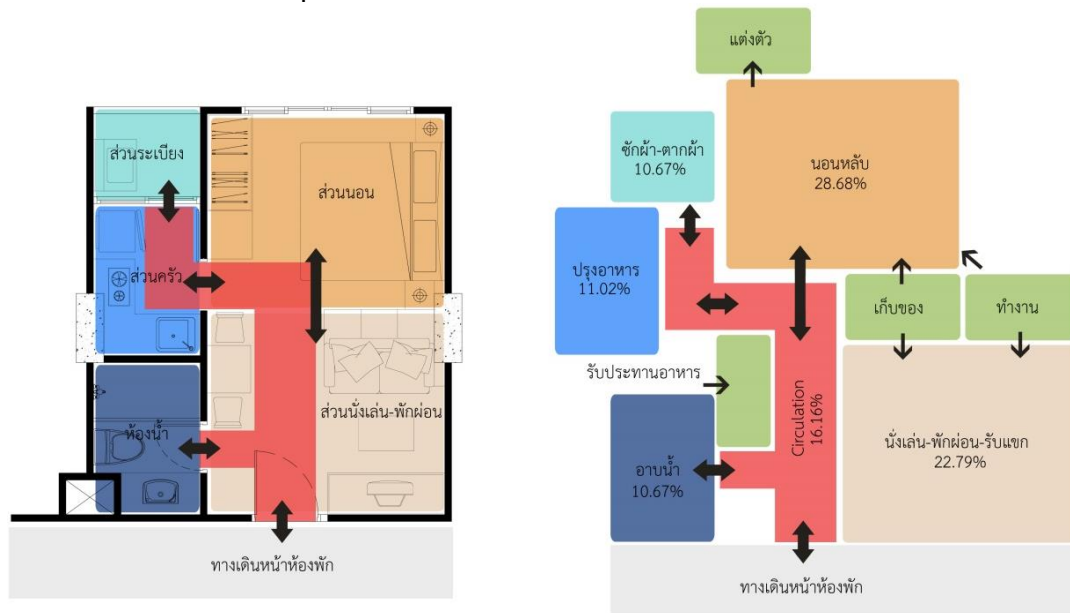
- ทางเข้า : บานไม้ประกอบปื้มลายลูกฟักสำเร็จรูป  
ขนาด 1.00 x 2.00 เมตร วงกบไม้เนื้อแข็ง ทาสีน้ำมัน
- ห้องน้ำ : บานไม้อัดแผ่นเรียบทาสีน้ำมัน ขนาด 0.70 x 2.00 เมตร  
วงกบไม้เนื้อแข็งทาสีน้ำมัน
- ห้องครัว : บานเลื่อนไม้ลูกฟักกระจกใส วงกบไม้เนื้อแข็ง ทาสีน้ำมัน
- ระเบียง : บานเลื่อนอลูมิเนียมสีชา กระจกใส

## 6. หน้าต่างทั่วไป : บานเลื่อนอลูมิเนียมสีชา กระจกเขียวตัดแสง

**ง. ลักษณะห้องชุดพักอาศัย****ห้องชุดพักอาศัยแบ่งออกเป็น**

1. แบบ STANDARD : ขนาดประมาณ 30.00 - 32.00 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้อง  
อเนกประสงค์, ห้องน้ำ, ห้องครัว, ระเบียง และลานซักล้าง  
จำนวนทั้งสิ้น 388 ยูนิต (อาคารA 204 ยูนิต, อาคารB 184 ยูนิต)  
คิดเป็น 45.00% ของจำนวนยูนิตทั้งหมด
2. แบบ SUPERIOR : ขนาดประมาณ 37.00 - 48.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้อง  
อเนกประสงค์, 1 ห้องนอน, 1 ห้องน้ำ, ห้องครัว, ระเบียง และลาน  
ซักล้าง  
จำนวนทั้งสิ้น 276 ยูนิต (อาคารA 148 ยูนิต, อาคารB 128 ยูนิต)  
คิดเป็น 32.10% ของจำนวนยูนิตทั้งหมด
3. แบบ SUPERIOR : ขนาดประมาณ 52.00 - 68.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้อง  
(2 ห้องนอน) อเนกประสงค์, 1 ห้องนอน, 1หรือ2 ห้องน้ำ, ห้องครัว, ระเบียง  
และลานซักล้าง  
จำนวนทั้งสิ้น 197 ยูนิต (อาคารA 85 ยูนิต, อาคารB 112 ยูนิต)  
คิดเป็น 22.90% ของจำนวนยูนิตทั้งหมด

### จ.วิเคราะห์ผังห้องชุดพักอาศัย(เฉพาะห้อง Standard)



ภาพ 4. 12 แสดงการวิเคราะห์แปลนห้องชุดโครงการ A

จากการศึกษาห้องชุดพักอาศัย ประเภท Studio ของโครงการ A พบว่า มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 29.71-32.16 ตร.ม. กระจายอยู่ทั้ง 2 อาคาร (อาคารAและB) แต่ละห้องมีความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดาน 2.40 เมตร ภายในห้องพักแบ่งพื้นที่สำหรับการใช้งานหลักออกเป็นทั้งสิ้น 4 ส่วน คือ

#### 1.พื้นที่ส่วนเอนกประสงค์

แบ่งออกเป็น

- พื้นที่ส่วนนั่งเล่น/รับแขก	6.77 ตร.ม.	23.48
- พื้นที่ส่วนนอนหลับ	8.52 ตร.ม.	29.55
- Circulation	4.80 ตร.ม.	16.65

มีขนาด 20.11 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 69.68

2.พื้นที่ส่วนห้องน้ำ มีขนาด 3.27 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 11.34

3.พื้นที่ส่วนครัว มีขนาด 3.28 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 11.37

4.พื้นที่ส่วนระเบียง มีขนาด 2.17 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 7.53

รวม 28.83 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 100.00

#### จ.ราคาห้องชุดพักอาศัย

ราคาขายเริ่มต้นที่ 990,000 บาท

เริ่มเปิดตัวโครงการ พ.ศ. 2548 ราคาอยู่ที่ 1.0-1.1 MB หรือ 36,000 บาท/ตารางเมตร

ราคา ณ ปัจจุบัน พ.ศ. 2557 ราคาอยู่ที่ 1.9-2.1 MB หรือ 57,000 บาท/ตารางเมตร

## 4.2 โครงการ ลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่

### ก. สภาพทั่วไปของโครงการ

#### 1. ลักษณะโครงการ

โครงการ ลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่ เป็นอาคารพักอาศัย สูง 14 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีโครงสร้างเสา คาน เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ในส่วนของพื้นที่ชั้นทั่วไปและพื้นที่ชั้นดาดฟ้า เป็นพื้นคอนกรีตทอ้งแบบ เสริมเหล็กรับแรงดึง(Pre-Stressed Postension Flat Slab)

แนวความคิดในการออกแบบ : การออกแบบห้องชุดพักอาศัยของโครงการนี้แตกต่างจากโครงการแรกคือ มีระยะห่างของช่วงเสาอาคารเปลี่ยนจาก 5.20 เมตร เป็น 4.50 เมตร เพราะต้องการแยกอาคารที่จอดรถ โดยมีการทำทางเชื่อมระหว่างอาคารพักอาศัยและอาคารจอดรถ ส่งผลให้ขนาดของห้องชุดไม่ถูกกำหนดโดยเสาอาคารอีกต่อไป ทางบริษัท แอล.พี.เอ็น ได้มีการวิจัยและค้นพบว่า ขนาดของห้องชุดพักอาศัยควรมีขนาดอยู่ที่ 25.00 ตารางเมตร เพื่อสอดคล้องต่อการใช้งานและความสามารถในการจ่าย



ภาพ 4. 13 แสดงรูปอาคารภายนอกและอาคารจอดรถของโครงการ ลุมพินีวิลล์ รามอินทรา-หลักสี่

โดยโครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่ ยังมีโครงการอื่นๆของลุมพินีตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน คือ ลุมพินี เฟลส รามอินทรา-หลักสี่ และ ลุมพินี คอนโดทาวน์ รามอินทรา-หลักสี่ ซึ่งโครงการภายใต้แบรนด์คอนโดทาวน์นั้น มีการใช้พื้นที่ส่วนกลางบางส่วนร่วมกันกับโครงการแบรนด์วิลล์ อาทิเช่น สวนสาธารณะ ทางเดินบริเวณรอบโครงการ และร้านค้า เป็นต้น

#### 2. สถานที่ตั้ง

ดิตริมถนนรามอินทรา แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220

มีขนาดพื้นที่โครงการประมาณ 8 ไร่

#### 3. พื้นที่ใช้สอยโดยรวม

พื้นที่อาคารทั้งหมด ประมาณ 61,500 ตารางเมตร ซึ่งประกอบไปด้วยห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 1,271 ยูนิต พร้อมทั้งจอดรถประมาณ 424 คัน มีลิฟต์โดยสารจำนวน 5 ตัว และ Serviced ลิฟต์อาคารละ 1 ตัว และลิฟต์โดยสารสำหรับขึ้นลงระหว่างชั้นที่จอดรถยนต์จำนวน 2 ตัว

#### 4. รายละเอียดโครงการ

- ชั้น Ground : ร้านค้า จำนวน 2 ยูนิต, โถงรับรอง, โถงลิฟต์, สำนักงานอาคารชุด, ห้องอเนกประสงค์, ห้องเครื่องต่างๆ, ห้องพักแม่บ้าน, ห้องพักผ่อนรักษาความปลอดภัย, ที่จอดรถ และห้องชุดพักอาศัย

- ชั้น 2-3 : เป็นที่จอดรถ และห้องชุดพักอาศัย
- ชั้น 4 : ประกอบไปด้วยสระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, ห้องซาวน่า, ห้องอบไอน้ำ, ห้องเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, บริเวณพักผ่อน และห้องชุดพักอาศัย
- ชั้น 5-14 : เป็นห้องชุดพักอาศัย

#### 5. สิ่งอำนวยความสะดวก

##### 5.1 สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสุขภาพ, กีฬาและนันทนาการ (Health Facility)

- สวนนันทนาการ บริเวณชั้น 4 ประกอบด้วย สระว่ายน้ำขนาด 12.00 x 12.00 เมตร, ห้องออกกำลังกาย ขนาด 7.00 x 12.00 เมตร, ห้องอบไอน้ำ และห้องซาวน่า
- สวนพักผ่อน (บริเวณชั้นล่าง และชั้น4 บริเวณสระว่ายน้ำ)
- สนามเด็กเล่น (บริเวณชั้นล่าง)

##### 5.2 สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการดำเนินชีวิตประจำวัน (Living Facility)

- ที่จอดรถยนต์ และจักรยานยนต์เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล โดยผู้ที่จะใช้สิทธิในการจอดรถ ต้องชำระค่าใช้จ่ายให้กับนิติบุคคลอาคารชุดเป็นรายเดือน (กำหนดสิทธิห้องชุดละ 1 คัน)
- ที่จอดรถจักรยาน
- ห้องเอนกประสงค์ (ใช้สำหรับกิจกรรม หรือกิจกรรมพิเศษ อาทิเช่น ห้องสมุด, ประชุม ฯลฯ)
- ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญอัตโนมัติ
- เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญอัตโนมัติ

##### 5.3 สิ่งอำนวยความสะดวกพิเศษ (Special Facility)

- Hi-Speed Internet ให้บริการโดยตรงจากผู้ให้บริการ เช่น บริษัท ท.ศ.ท. จำกัด(มหาชน)

##### 5.4 ระบบรักษาความปลอดภัย (Security Facility)

- ผ่านเข้า-ออก ด้วยระบบ Key Card
- หน่วยรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด ภายในอาคาร ทุกชั้น
- ระบบตรวจจับความร้อนอัตโนมัติ (Heat Director) และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติ (Sprinkler System)
- ตู้ดับเพลิง และถังดับเพลิงเคมี ประจำทุกชั้น

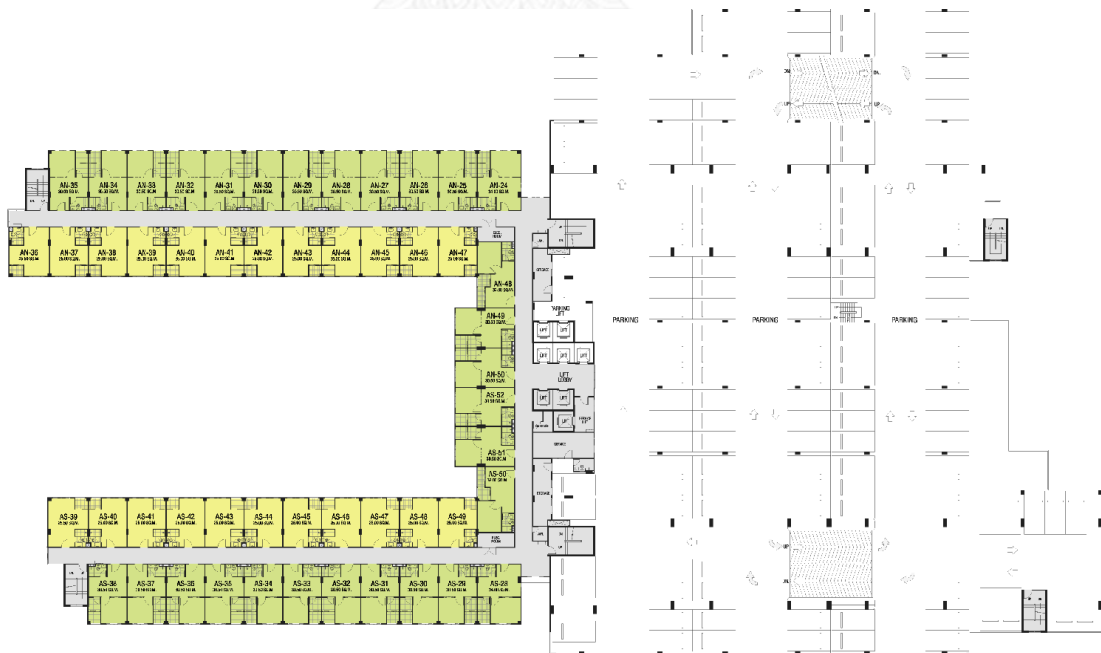


## ข. ผังพื้นโครงการและห้องชุดพักอาศัย

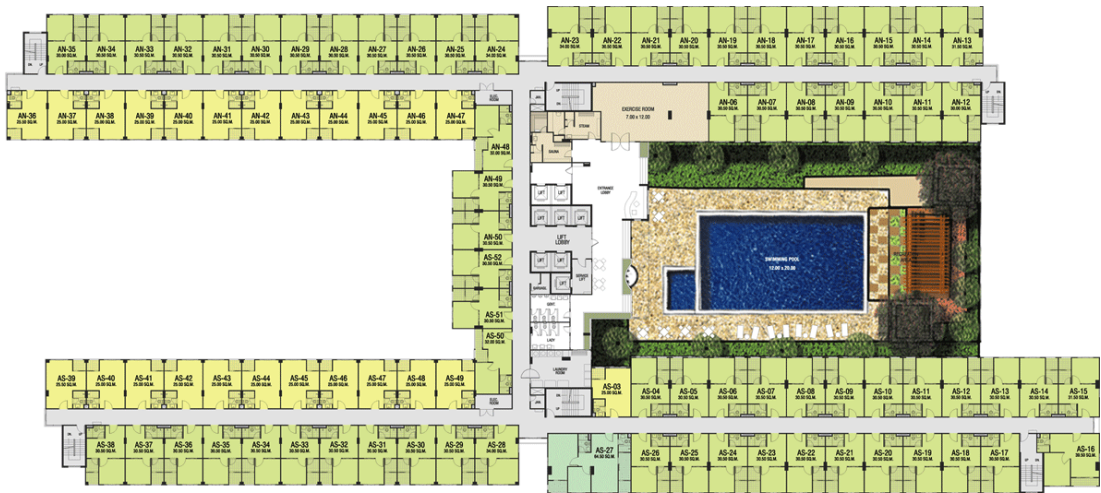
### 1. แพลนอาคาร (Master Plan/Floor Plan)



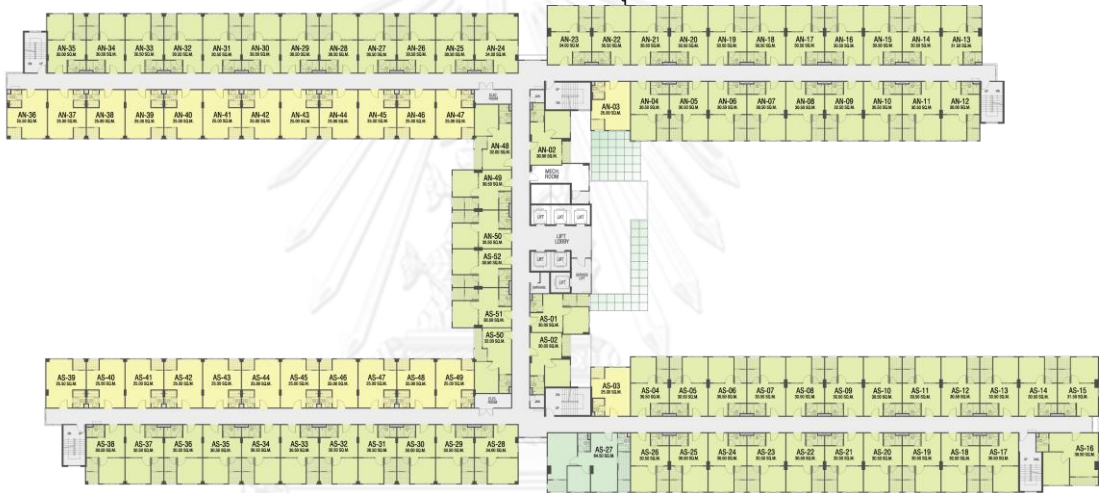
ภาพ 4. 14 แสดงผังพื้นชั้น Ground ของโครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่



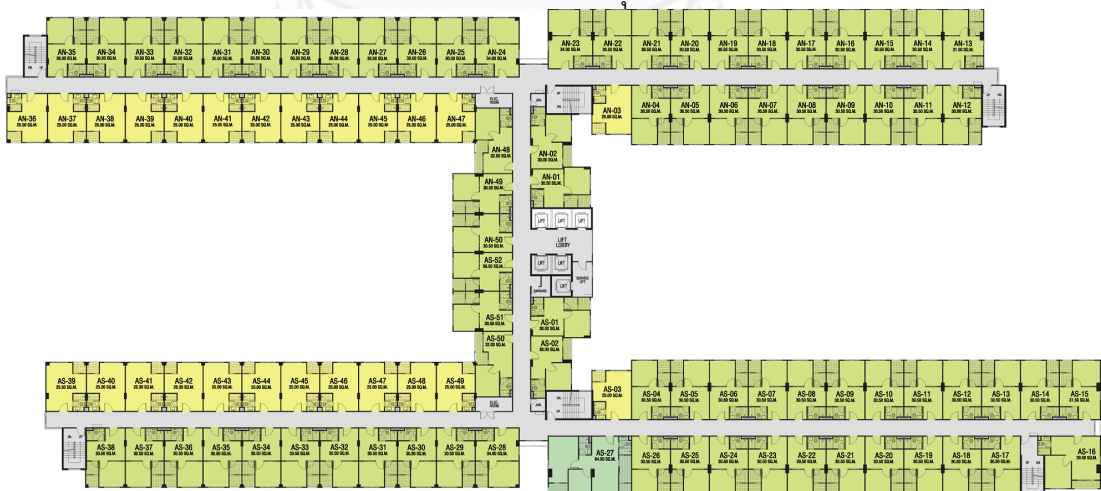
ภาพ 4. 15 แสดงผังพื้นชั้น 2-3 ของโครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่



ภาพ 4. 16 แสดงผังพื้นชั้น 4 ของโครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่



ภาพ 4. 17 แสดงผังพื้นชั้น 5 ของโครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่



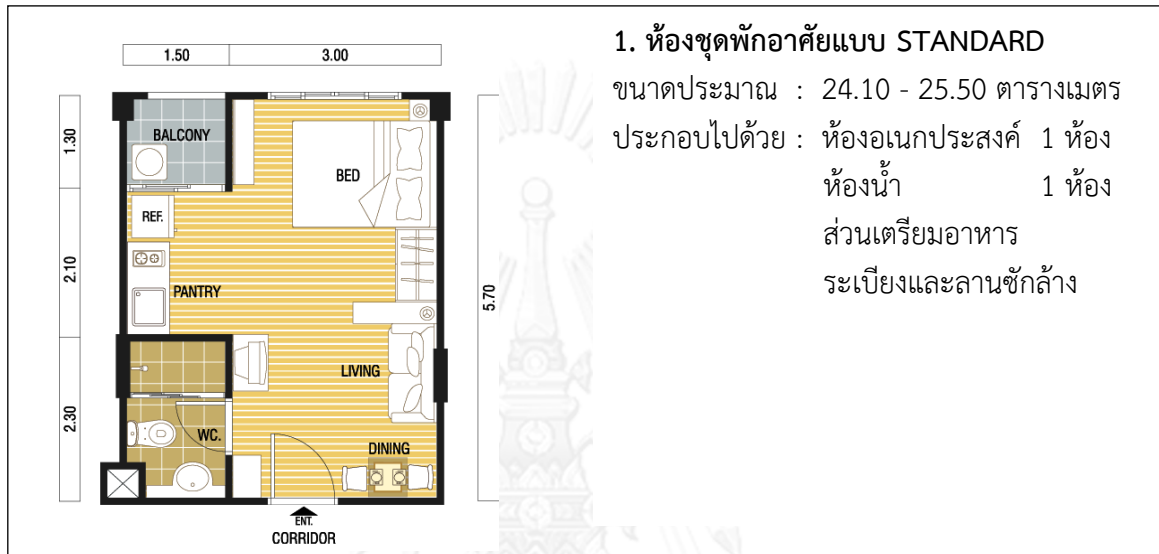
ภาพ 4. 18 แสดงผังพื้นชั้น 6-14 ของโครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่

## 2. แพลนห้องพักอาศัย (Unite Plan)

ห้องชุดพักอาศัยแบ่งออกเป็น 3 ประเภทคือ

- |                        |                 |           |         |        |
|------------------------|-----------------|-----------|---------|--------|
| 1. แบบ STANDARD        | มีจำนวนทั้งสิ้น | 343 ยูนิต | คิดเป็น | 27.03% |
| 2. แบบ SUPERIOR TYPE 1 | มีจำนวนทั้งสิ้น | 915 ยูนิต | คิดเป็น | 72.10% |
| 3. แบบ SUPERIOR TYPE 2 | มีจำนวนทั้งสิ้น | 11 ยูนิต  | คิดเป็น | 0.86%  |

### ห้องแบบSTUDIO



ภาพ 4. 19 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภทสตูดิโอ

### ห้องแบบ 1 BEDROOM



ภาพ 4. 20 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน



## ห้องแบบ 2 BEDROOMS



### 3. ห้องชุดพักอาศัยแบบSUPERIOR TYPE 2

ขนาดประมาณ : 64.50 ตารางเมตร

ประกอบไปด้วย : ห้องเอนกประสงค์ 1 ห้อง  
 ห้องนอน 2 ห้อง  
 ห้องน้ำ 2 ห้อง  
 ห้องครัว 1 ห้อง  
 ระเบียงและลานซักล้าง

ภาพ 4. 21 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน

#### ค. รายละเอียดวัสดุภายในห้องชุด

##### 1. ห้องโถง

พื้น : พื้นลามิเนตสำเร็จรูป พร้อมบัวเชิงผนัง P.V.C  
 ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบ ความสูง 2.40 เมตร พร้อมบัวเชิงผนัง P.V.C

##### 2. ห้องครัว

พื้น : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" x 8"  
 ผนัง : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 5" x 13" ระหว่างเคาน์เตอร์ครัวและตู้ลอย  
 ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบ ความสูง 2.40 เมตร  
 ชุดครัว : เคาน์เตอร์ครัวสำเร็จรูป พร้อมตู้ลอย, SINK และก๊อก (ไม่รวมเตาไฟฟ้าและเครื่องดูดควัน)

##### 3. ห้องน้ำ

พื้น : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 12" x 12"  
 ผนัง : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" x 10", 4" x 4", 1" x 1" สลับลาย  
 ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบ ความสูง 2.20 เมตร  
 อ่างล้างหน้า : อ่างล้างหน้าอะคริลิคสำเร็จรูป พร้อมเคาน์เตอร์  
 ส่วนอาบน้ำ : ฉากกั้นลามิเนตสำเร็จรูป เตรียมท่อน้ำร้อนสำหรับก๊อกผสม

##### 4. ส่วนระเบียง/ลานซักล้าง

พื้น : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" x 8"  
 ฝ้าเพดาน : ท้องพื้นค.ส.ล. แต่งแนวเรียบทาสี  
 ก๊อกน้ำ : ก๊อกน้ำเดี่ยว ห้องชุดละ 1 จุด (บริเวณซักล้าง)

## 5. ประตู

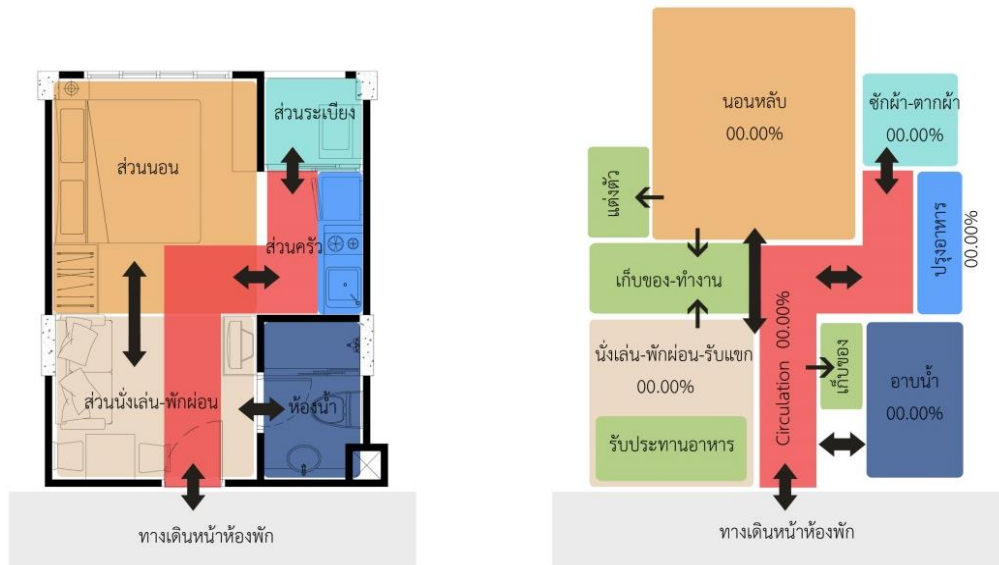
- ทางเข้า : บานไม้ประกอบบับมลายลูกฟักสำเร็จรูป  
ขนาด 0.90 x 2.10 เมตร วงกบไม้เนื้อแข็ง ทาสีน้ำมัน
- ห้องน้ำ : บานไม้อัดแผ่นเรียบทาสีน้ำมัน ขนาด 0.70 x 2.00 เมตร  
วงกบไม้เนื้อแข็งทาสีน้ำมัน
- ระเบียง : บานเลื่อนอลูมิเนียมสีชา กระจกใส

6. หน้าต่างทั่วไป : บานเลื่อนอลูมิเนียมสีธรรมชาติ กระจกใส

**ง. ลักษณะห้องชุดพักอาศัย****ห้องชุดพักอาศัยแบ่งออกเป็น**

1. แบบ STANDARD : ขนาดประมาณ 25.00 - 25.50 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้อง  
อเนกประสงค์, ห้องน้ำ, ห้องครัว, ระเบียง และลานซักล้าง  
จำนวนทั้งสิ้น 343 ยูนิต  
คิดเป็น 27.02% ของจำนวนยูนิตทั้งหมด
2. แบบ SUPERIOR : ขนาดประมาณ 30.00 - 39.50 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้อง  
(1 ห้องนอน) อเนกประสงค์, 1 ห้องนอน, 1 ห้องน้ำ, ห้องครัว, ระเบียง และลาน  
ซักล้าง จำนวนทั้งสิ้น 915 ยูนิต  
คิดเป็น 72.10% ของจำนวนยูนิตทั้งหมด
3. แบบ SUPERIOR : ขนาดประมาณ 64.50 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้อง  
(2 ห้องนอน) อเนกประสงค์, 2 ห้องนอน, 2 ห้องน้ำ, ห้องครัว, ระเบียง  
และลานซักล้าง จำนวนทั้งสิ้น 11 ยูนิต  
คิดเป็น 0.87% ของจำนวนยูนิตทั้งหมด

### จ.วิเคราะห์ผังห้องชุดพักอาศัย(เฉพาะห้อง Standard)



ภาพ 4. 22 แสดงการวิเคราะห์แปลนห้องชุดโครงการ B

จากการศึกษาห้องชุดพักอาศัย ประเภท Studio ของโครงการ B พบว่า มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 24.10-25.00 ตร.ม. แต่ละห้องมีความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดาน 2.40 เมตร ภายในห้องพักแบ่งพื้นที่สำหรับการใช้งานหลักออกเป็นทั้งสิ้น 4 ส่วน คือ

#### 1.พื้นที่ส่วนเอนกประสงค์

แบ่งออกเป็น

- พื้นที่ส่วนนั่งเล่น/รับแขก	4.64 ตร.ม.	19.21
- พื้นที่ส่วนนอนหลับ	8.32 ตร.ม.	34.42
- Circulation	4.89 ตร.ม.	20.22

มีขนาด 16.28 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 67.34

2.พื้นที่ส่วนห้องน้ำ มีขนาด 3.00 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 12.42

3.พื้นที่ส่วนครัว มีขนาด 3.00 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 12.42

4.พื้นที่ส่วนระเบียง มีขนาด 1.92 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 7.95

รวม 24.19 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 100.00

#### ฉ.ราคาห้องชุดพักอาศัย

ราคาขายเริ่มต้นที่ 905,000 บาท

เริ่มเปิดตัวโครงการ พ.ศ. 2550 ราคาอยู่ที่ 1.0-1.1 MB หรือ 35,000 บาท/ตารางเมตร

ราคา ณ ปัจจุบัน พ.ศ. 2557 ราคาอยู่ที่ 1.2-1.5 MB หรือ 45,000 บาท/ตารางเมตร

ราคาของโครงการนี้มีการปรับเพิ่มไม่สูงมากนัก เนื่องจากบริเวณโครงการเคยประสบอุทกภัย

### 4.3 โครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง

#### ก. สภาพทั่วไปของโครงการ

##### 1. ลักษณะโครงการ

โครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง เป็นอาคารชุดพักอาศัยจำนวนทั้งสิ้น 4 อาคาร โดยอาคาร A และ B สูง 15 ชั้น และอาคาร C และ D สูง 20 ชั้น มีโครงสร้างเสา คาน เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ในส่วนของพื้นชั้นทั่วไปและพื้นชั้นดาดฟ้า เป็นพื้นคอนกรีตท้องแบบ เสริมเหล็กรับแรงดึง (Pre-Stressed Postension Flat Slab)

**แนวความคิดในการออกแบบ :** การออกแบบของโครงการนี้ มีการปรับขนาดช่วงเสาอาคารให้สามารถจอดรถยนต์ใต้อาคารพักอาศัยได้ จึงทำให้ระยะห่างของช่วงเสาอาคารมีขนาด 5.20 เมตร ส่งผลให้ขนาดของห้องชุดพักอาศัยถูกกำหนดโดยระยะห่างของช่วงเสาอาคารอีกครั้ง ขนาดของห้องชุดถูกปรับให้มีขนาดเล็กลงกว่าเดิมเพื่อสอดคล้องต่อความสามารถในการจ่ายของกลุ่มลูกค้า จึงทำให้ขนาดห้องอยู่ที่ 5.20X4.55 เมตร หรือประมาณ 22.50 ตารางเมตร



ภาพ 4. 23 แสดงรูปทรงอาคารภายนอกของโครงการ ลุมพินีวิลล์ ลาซาล-แบร์ริง

##### 2. สถานที่ตั้ง

ถ.สุขุมวิท 105(อยู่ระหว่างซอยลาซาล39และ41) แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260  
มีขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 7 ไร่ 1 งาน 69 ตารางวา

##### 3. พื้นที่ใช้สอยโดยรวม

พื้นที่อาคารทั้งหมด ประมาณ 26,756.80 ตารางเมตร ซึ่งประกอบไปด้วยห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 1,028 ยูนิต พร้อมอาคารจอดรถสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จอดรถได้ประมาณ 377 คัน อาคารนันทนาการสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารร้านค้าสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งสิ้น 4 ยูนิต

##### 4. รายละเอียดโครงการ

อาคาร A และ B

- ชั้น Ground : เป็นโถงรับรอง, โถงลิฟต์, สวนพักผ่อน, ห้องเครื่องต่าง , ห้องพักพนักงานรักษาความปลอดภัย, ห้องพักแม่บ้าน และที่จอดรถ
- ชั้น 2-15 : เป็นห้องชุดพักอาศัย

## อาคาร C และ D

- ชั้น Ground : เป็นที่จอดรถ, โถงรับรอง, สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด, ห้องอเนกประสงค์, สนามเด็กเล่น, ส่วนนันทนาการ, สวนพักผ่อน และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ
- ชั้น 2-20 : เป็นห้องชุดพักอาศัย

## อาคารจอดรถ

- ชั้น Ground : โถงลิฟต์, ร้านค้า และที่จอดรถ
- ชั้น 2-8 : โถงลิฟต์ และที่จอดรถ

## อาคารนันทนาการ สูง 2 ชั้น

- ชั้น Ground : สระว่ายน้ำ
- ชั้น 2 : ห้องออกกำลังกาย

## อาคารร้านค้า

- ชั้น Ground : ร้านค้า
- ชั้น 2 : ร้านค้า

## 5. สิ่งอำนวยความสะดวก

## 5.1 สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสุขภาพ, กีฬาและนันทนาการ (Health Facility)

- สนามเด็กเล่น และสวนพักผ่อนบริเวณชั้น G
- ห้องออกกำลังกาย
- สระว่ายน้ำ บริเวณชั้น G (ด้านข้างอาคาร D หน้าอาคารจอดรถ)

## 5.2 สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการดำเนินชีวิตประจำวัน (Living Facility)

- ลิฟท์ที่จอดรถ 1 คัน (ไม่กำหนดตำแหน่ง) สำหรับทุกห้องชุด โดยที่จอดรถถือเป็นทรัพย์สินกลาง

## 5.3 สิ่งอำนวยความสะดวกพิเศษ

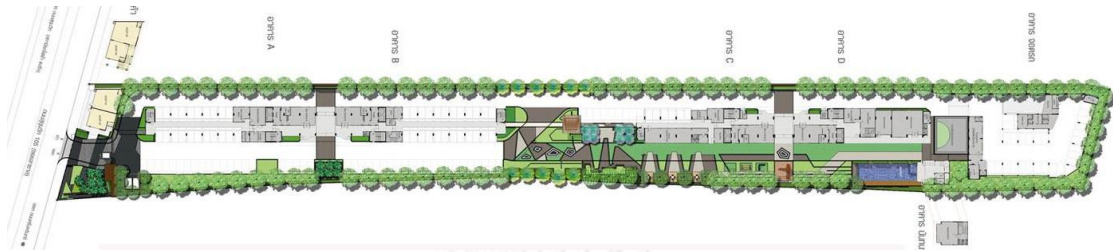
- Hi-Speed Internet ให้บริการโดยตรงจาก บริษัท ท.ศ.ท. จำกัด (มหาชน)
- ระบบสายอากาศทีวีรวม รับสัญญาณทีวีช่อง 3, 5, 7, 9, 11, ITV และช่องทีวีผ่านดาวเทียม

## 5.4 ระบบรักษาความปลอดภัย

- ผ่านเข้า-ออก ด้วยระบบ Key Card
- หน่วยรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด ภายในอาคาร ทุกชั้น
- ระบบตรวจจับความร้อนอัตโนมัติ (Heat Director) และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติ (Sprinkler System)
- ตู้ดับเพลิง และถังดับเพลิงเคมี ประจำทุกชั้น

ข. ผังพื้นโครงการและห้องชุดพักอาศัย

1. แพลนอาคาร (Master Plan/Floor)



ภาพ 4. 24 แสดงผังพื้นชั้น Ground ของโครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง



ภาพ 4. 25 แสดงผังพื้นชั้น Ground ของอาคาร AและB โครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง



ภาพ 4. 26 แสดงผังพื้นชั้น 2-15 ของอาคาร AและB โครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง





ภาพ 4. 27 แสดงผังพื้นที่ชั้น Ground ของอาคาร CและD โครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง



ภาพ 4. 28 แสดงผังพื้นที่ชั้น 2-19 ของอาคาร CและD โครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง



ภาพ 4. 29 แสดงผังพื้นที่ชั้น 20 ของอาคาร CและD โครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง

## 2. แพลนห้องพักอาศัย (Unite Plan)

ห้องชุดพักอาศัยแบ่งออกเป็น 3 ประเภทคือ

1. แบบ 1 BEDROOM	22.50 sq.m	มีจำนวนทั้งสิ้น	228 ยูนิต	คิดเป็น	22.10%
2. แบบ 1 BEDROOM	26.00 sq.m	มีจำนวนทั้งสิ้น	478 ยูนิต	คิดเป็น	46.32%
3. แบบ 1 BEDROOM (C-01)	26.00 sq.m	มีจำนวนทั้งสิ้น	300 ยูนิต	คิดเป็น	29.06%
4. แบบ 1 BEDROOM	30.00 sq.m	มีจำนวนทั้งสิ้น	26 ยูนิต	คิดเป็น	2.52%

### ห้องแบบ 1 BEDROOM 22.50 SQ.M



ภาพ 4. 30 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน

### ห้องแบบ 1 BEDROOM 26.00 SQ.M



ภาพ 4. 31 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน



### ห้องแบบ 1 BEDROOM 26.00 SQ.M (C-01/D-01)



ภาพ 4. 32 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน

### ห้องแบบ 1 BEDROOM 30.00 SQ.M



ภาพ 4. 33 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน

### ค. รายละเอียดวัสดุภายในห้องชุด

1. ห้องโถง
  - พื้น : พื้นลามิเนตสำเร็จรูป พร้อมบัวเชิงผนัง P.V.C
  - ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบ ความสูง 2.40 เมตร พร้อมบัวเชิงผนัง P.V.C
2. ห้องครัว
  - พื้น : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" x 8"
  - ผนัง : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 5" x 13" ระหว่างเคาน์เตอร์ครัว และตู้ลอย
  - ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบ ความสูง 2.40 เมตร
  - ชุดครัว : เคาน์เตอร์ครัวสำเร็จรูป พร้อมตู้ลอย, SINK และก๊อก (ไม่รวมเตาไฟฟ้าและเครื่องดูดควัน)
3. ห้องน้ำ
  - พื้น : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 12" x 12"
  - ผนัง : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" x 10", 4" x 4", 1" x 1" สลับลาย
  - ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบ ความสูง 2.20 เมตร
  - อ่างล้างหน้า : อ่างล้างหน้าอะคริลิกสำเร็จรูป พร้อมเคาน์เตอร์
  - ส่วนอาบน้ำ : ฉากกั้นลามิเนตสำเร็จรูป เตรียมท่อน้ำร้อนสำหรับก๊อกผสม
4. ส่วนระเบียง/ลานซักล้าง
  - พื้น : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" x 8"
  - ฝ้าเพดาน : ท้องพื้นค.ส.ล. แต่งแนวเรียบทาสี
  - ก๊อกน้ำ : ก๊อกน้ำเดี่ยว ห้องชุดละ 1 จุด (บริเวณซักล้าง)
5. ประตู
  - ทางเข้า : บานไม้ประกอบบับมัลายลูกฟักสำเร็จรูป ขนาด 0.90 x 2.10 เมตร วงกบไม้เนื้อแข็ง ทาสีน้ำมัน
  - ห้องน้ำ : บานไม้อัดแผ่นเรียบทาสีน้ำมัน ขนาด 0.70 x 2.00 เมตร วงกบไม้เนื้อแข็งทาสีน้ำมัน
  - ระเบียง : บานเลื่อนอลูมิเนียมสีชา กระจกใส
6. หน้าต่างทั่วไป : บานเลื่อนอลูมิเนียมสีธรรมชาติ กระจกใส

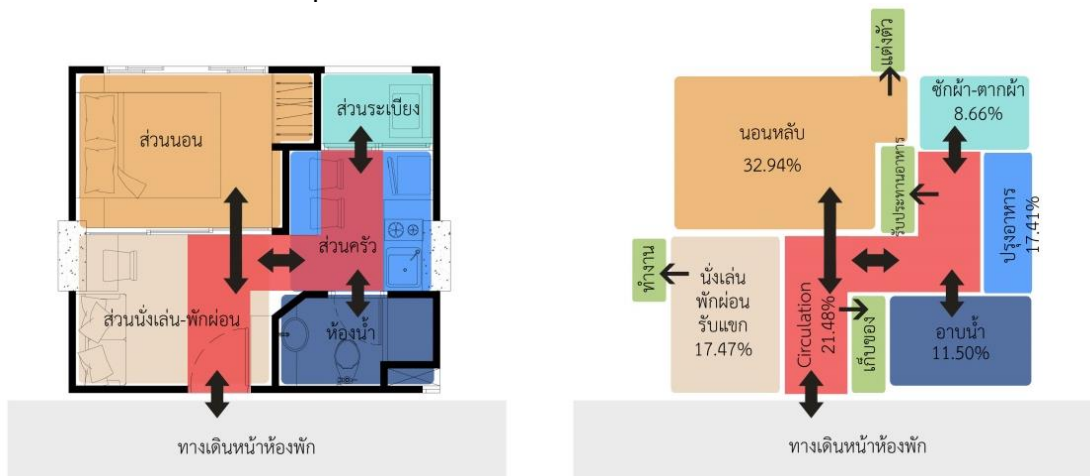
### ง. ลักษณะห้องชุดพักอาศัย

#### ห้องชุดพักอาศัยแบ่งออกเป็น

1. แบบ 1 BEDROOM : ขนาดประมาณ 21.50 - 23.50 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องนอน 1 ห้อง, ห้องน้ำ 1 ห้อง, ห้องครัว, ระเบียง และลานซักล้าง  
จำนวนทั้งสิ้น 228 ยูนิต (อาคาร C 114 ยูนิต, อาคาร D 114 ยูนิต)  
คิดเป็น 22.10% ของจำนวนยูนิตทั้งหมด

2. แบบ 1 BEDROOM : ขนาดประมาณ 26.00 - 27.20 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้อง  
(26.00 SQ.M) อเนกประสงค์, 1 ห้องนอน, 1 ห้องน้ำ, ห้องครัว, ระเบียง และ  
ลานซักล้าง จำนวนทั้งสิ้น 478 ยูนิต  
(อาคารA 239 ยูนิต, อาคารB 239 ยูนิต)  
คิดเป็น 46.32% ของจำนวนยูนิตทั้งหมด
3. แบบ 1 BEDROOM : ขนาดประมาณ 26.20 - 27.18 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้อง  
(26.00 SQ.M C-01) อเนกประสงค์, 1 ห้องนอน, 1 ห้องน้ำ, ห้องครัว, ระเบียง  
และลานซักล้าง จำนวนทั้งสิ้น 300 ยูนิต  
(อาคารC 150 ยูนิต, อาคารD 150 ยูนิต)  
คิดเป็น 29.06% ของจำนวนยูนิตทั้งหมด
4. แบบ 1 BEDROOM : ขนาดประมาณ 30.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้อง  
(30.00 SQ.M) อเนกประสงค์, 1 ห้องนอน, 1 ห้องน้ำ, ห้องครัว, ระเบียง และลาน  
ซักล้าง จำนวนทั้งสิ้น 26 ยูนิต  
(อาคารA 13 ยูนิต, อาคารB 13 ยูนิต)  
คิดเป็น 2.52% ของจำนวนยูนิตทั้งหมด

### จ.วิเคราะห์ผังห้องชุดพักอาศัย(เฉพาะห้อง Standard)



ภาพ 4. 34 แสดงการวิเคราะห์แปลนห้องชุดโครงการ C

จากการศึกษาห้องชุดพักอาศัย ประเภท 1 BD ของโครงการ C พบว่า มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 21.50 - 23.57 ตร.ม. แต่ละห้องมีความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดาน 2.40 เมตร ภายในห้องพักแบ่งพื้นที่สำหรับการใช้งานหลักออกเป็นทั้งสิ้น 5 ส่วน คือ

#### 1.พื้นที่ส่วนเอนกประสงค์

แบ่งออกเป็น

- พื้นที่ส่วนนั่งเล่น/รับแขก	3.80 ตร.ม.	17.46
- Circulation	4.68 ตร.ม.	21.48

มีขนาด	8.48 ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	38.93
--------	------------	---------------	-------

2.พื้นที่ส่วนนอนหลัก	มีขนาด	7.18 ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	32.94
----------------------	--------	------------	---------------	-------

3.พื้นที่ส่วนห้องน้ำ	มีขนาด	2.51 ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	11.50
----------------------	--------	------------	---------------	-------

4.พื้นที่ส่วนครัว	มีขนาด	3.79 ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	17.41
-------------------	--------	------------	---------------	-------

5.พื้นที่ส่วนระเบียง	มีขนาด	1.89 ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	8.67
----------------------	--------	------------	---------------	------

รวม	21.78 ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	100.00
-----	-------------	---------------	--------

#### ฉ.ราคาห้องชุดพักอาศัย

ราคาขายเริ่มต้นที่ 699,000 บาท

เริ่มเปิดตัวโครงการ พ.ศ. 2554 ราคาอยู่ที่ 0.7-1.0 MB หรือ 31,000 บาท/ตารางเมตร

ราคา ณ ปัจจุบัน พ.ศ. 2557 ราคาอยู่ที่ 1.05 -1.43 MB หรือ 53,900บาท/ตารางเมตร

ราคาของโครงการลุ่มพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง มีการปรับเพิ่มสูงขึ้นมาก เนื่องจากโครงการนี้เป็นโครงการทดลองศึกษาเพื่อเปิดตลาดคอนโดมิเนียมในพื้นที่ใหม่ ทำให้บริษัทตั้งราคาต่ำกว่าที่ควร

#### 4.4 วิเคราะห์พื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 3 โครงการ เปรียบเทียบกับมาตรฐาน

ตาราง 4. 1 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 3 โครงการ

ขนาดห้อง (Standard Type)	พื้นที่เฉลี่ย		พื้นที่							
	เอนกประสงค์		ห้องน้ำ		ห้องครัว		ระเบียง		ทางเดิน	
	sq.m	%	sq.m	%	sq.m	%	sq.m	%	sq.m	%
1. A (30.00 sq.m)	20.11	51.47	3.27	10.67	3.28	11.02	2.17	7.53	4.80	16.16
2. B (25.00 sq.m)	16.28	53.63	3.00	12.42	3.00	12.42	1.92	7.94	4.89	20.22
3. C (22.50 sq.m)	13.43	50.1	2.51	11.50	3.79	17.41	1.89	8.66	4.68	21.48
เฉลี่ยของทั้ง 3 โครงการ	16.61	51.73	2.93	11.53	3.36	13.62	1.99	8.04	4.79	19.29

หมายเหตุ พื้นที่ส่วนเอนกประสงค์ คือ พื้นที่ส่วนห้องนอนรวมกับพื้นที่ส่วนนั่งเล่น โดย

โครงการ A พื้นที่ส่วนนอนมีขนาด 8.52 ตร.ม. พื้นที่ส่วนนั่งเล่นมีขนาด 6.77 ตร.ม และทางเดิน

โครงการ B พื้นที่ส่วนนอนมีขนาด 8.32 ตร.ม. พื้นที่ส่วนนั่งเล่นมีขนาด 4.64 ตร.ม และทางเดิน

โครงการ C พื้นที่ส่วนนอนมีขนาด 7.18 ตร.ม. พื้นที่ส่วนนั่งเล่นมีขนาด 3.80 ตร.ม และทางเดิน

ตาราง 4. 2 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 3 โครงการ กับมาตรฐานต่างๆ

พื้นที่ใช้สอย	A	B	C	พื้นที่เฉลี่ย 3 โครงการ	มาตรฐาน ก.	มาตรฐาน ข.	มาตรฐาน ค.	มาตรฐาน ง.
1. เอนกประสงค์	20.11	16.28	13.43	16.61	≤18.76	13.00	14.40	11.20
2. ห้องน้ำ	3.17	3.00	2.51	2.89	1.50	2.50	2.16	3.20
3. ห้องครัว	3.28	3.00	3.00	3.09	≤4.32	5.40	4.32	5.40
4. ระเบียง	2.17	1.92	1.92	1.99	≤2.16	-	1.08	2.16

หมายเหตุ มาตรฐาน ก. คือ มาตรฐานที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยประเภทอาคารชุดการเคหะแห่งชาติ


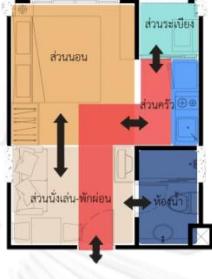
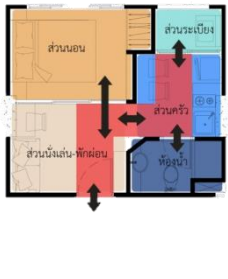
มาตรฐาน ข. คือ กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุด (กรุงเทพฯ: สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป.)

มาตรฐาน ค. คือ การเคหะแห่งชาติ

มาตรฐาน ง. คือ Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.

#### 4.5 สรุปแบบแปลนห้องชุดพักอาศัยทั้ง 3 แบบที่ศึกษา พร้อมภาพประกอบ

ตาราง 4. 3 แสดงสรุปแบบแปลนห้องชุดพักอาศัยของแต่ละโครงการ

หัวข้อ	แปลน A	แปลน B	แปลน C
1. โครงการ	ลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร	ลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่	ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง
2. ขนาด	30.00 ตารางเมตร	25.00 ตารางเมตร	22.5 ตารางเมตร
3. แปลน			
4. กว้างXลึก	5.10x5.80 เมตร	4.50x5.70 เมตร	5.10x4.50 เมตร
5. ความสูง	2.40 เมตร	2.40 เมตร	2.40 เมตร
6. สัดส่วนช่องเปิด	31.62%	33.89%	40.67%
7. ประตูทางเข้า	1.00x2.00 เมตร	0.90x2.10 เมตร	0.90x2.10 เมตร
8. ประตูห้องน้ำ	0.70x2.00 เมตร	0.70x2.00 เมตร	0.70x2.00 เมตร
9. หน้าต่างบานเลื่อน	2.35x1.20 เมตร	2.10x1.20 เมตร	2.35x1.20 เมตร
10. ประตูบานเลื่อน	1.55x1.90 เมตร	1.40x1.90 เมตร	1.60x1.90 เมตร

## บทที่ 5

### พฤติกรรมและการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย

จากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและขนาดห้องชุดพักอาศัยของบริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทำให้เกิดผลต่อการใช้งาน รวมถึงประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่ที่เปลี่ยนไป อันเนื่องมาผู้ประกอบการเริ่มเล็งเห็นถึงพฤติกรรม การใช้ชีวิต การอยู่อาศัย และรายได้ของกลุ่มประชากรที่แตกต่างไปจากอดีต ทางผู้วิจัยจึงได้ให้ความสำคัญต่อการศึกษาและวิเคราะห์การใช้พื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 กลุ่มโครงการ โดยมุ่งเน้นใน 4 ประเด็นหลัก คือ

#### 5.1 ศึกษาลักษณะสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม ของผู้อยู่อาศัย

เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัยภายในห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็กระดับราคาปานกลางของโครงการทั้ง 3 โครงการ มีความเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน คือ ก.สภาพสังคม และ ข.สภาพเศรษฐกิจ

#### 5.2 ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการพักอาศัย

เพื่อศึกษารูปแบบเกี่ยวกับการพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างของแต่ละโครงการ รวมถึงระยะเวลาในการอยู่อาศัยในโครงการที่แตกต่างกัน

#### 5.3 ศึกษาการจัดองค์ประกอบทางกายภาพ ภายในห้องชุดพักอาศัย

เพื่อศึกษาและทำการเปรียบเทียบ ลักษณะทางกายภาพภายในห้องชุดพักอาศัยของทั้ง 3 โครงการ คือ แพลน A (Lumpini Ville Phahol-Sutthisarn), แพลน B (Lumpini Ville Ramintra-Laksi) และ แพลน C (Lumpini Ville Lasalle-Bearing) โดยการวิเคราะห์ส่วนนี้จะทำการแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ การวิเคราะห์การใช้พื้นที่จากแบบสอบถาม และการวิเคราะห์การใช้พื้นที่จากกลุ่มตัวอย่างเชิงลึกของแต่ละโครงการ โดยจะทำการศึกษาลักษณะ การอยู่อาศัย รูปแบบการดำเนินชีวิต เป็นต้น ตามกิจวัตรประจำวันหรือกิจกรรมของผู้อยู่อาศัย

#### 5.4 ศึกษาพฤติกรรมการอยู่อาศัย และความต้องการของผู้อยู่อาศัย

เพื่อศึกษาถึงพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย ช่วงเวลาการอยู่อาศัย การทำกิจกรรมต่างๆ เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องชุด รวมถึงความต้องการเพิ่มเติม การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงจากสิ่งทีโครงการจัดให้ของผู้อยู่อาศัย เพื่อให้สอดคล้องต่อการใช้งานจริง

#### 5.5 วิเคราะห์ด้านความพึงพอใจด้านการใช้งานพื้นที่

เพื่อศึกษาถึงความทัศนคติ ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ส่วนต่างๆภายในห้องพัก แล้วนำมาวิเคราะห์และแก้ไขให้เกิดความเหมาะสมต่อการใช้งานจริง

#### 5.6 วิเคราะห์ปัญหาที่พบในการใช้งาน

## 5.1 ศึกษาลักษณะสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม ของผู้อยู่อาศัย

### ก.สภาพสังคม

จากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งเพศชายและหญิงทั้ง 3 โครงการมีปริมาณเท่าๆกัน โดยมีช่วงอายุอยู่ที่ประมาณ 26-50 ปี ในโครงการ B ที่มีกลุ่มประชากรช่วงอายุ 56-60 ปี และช่วงอายุมากกว่า 65 ปีถึงร้อยละ 33.40 และด้านสภาพภาพของผู้ให้สัมภาษณ์ภายในโครงการส่วนใหญ่ มีสถานภาพโสด ร้อยละ 68.30 ยกเว้นโครงการ B ที่มีสถานภาพสมรสมากกว่า

ตาราง 5. 1 แสดงเพศ-อายุ-สถานภาพของผู้อยู่อาศัยแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
<b>เพศ</b>								
ชาย	37	43.0	40	60.6	30	45.5	107	49.1
หญิง	49	57.0	26	39.4	36	54.5	111	50.9
รวม	86	100.0	66	100.0	66	100.0	218	100.0
<b>อายุ</b>								
21 - 25	5	5.8	0	0	13	19.7	18	8.3
26 - 30	17	19.8	4	6.10	12	18.2	33	15.1
31 - 35	24	27.9	15	22.7	21	31.8	60	27.5
36 - 40	23	26.7	7	10.6	9	13.6	39	17.9
41 - 45	3	3.5	5	7.6	8	12.1	16	7.3
46 - 50	14	16.3	13	19.7	2	3.0	29	13.3
51 - 55	0	0.0	0	0.0	1	1.5	1	0.5
56 - 60	0	0.0	12	18.2	0	0.0	12	5.5
61 - 65	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
มากกว่า65 ปี	0	0.0	10	15.2	0	0.0	10	4.6
รวม	86	100.0	66	100.0	66	100.0	218	100.0
<b>สถานภาพ</b>								
โสด	70	81.4	30	45.5	49	74.2	149	68.3
สมรส	16	18.6	31	47.0	17	25.8	64	29.4
หย่า	0	0.0	5	7.6	0	0	5	2.3
รวม	86	100.0	66	100.0	66	100.0	218	100.0



ด้านระดับการศึกษา จากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี ร้อยละ 61.90 รองลงมาคือระดับปริญญาโท ร้อยละ 28.90 ด้านอาชีพของกลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัท ร้อยละ 48.60 รองลงมาคือกลุ่มข้าราชการ ร้อยละ 24.30 โดยโครงการ B มีอาชีพรับราชการมาเป็นลำดับที่ 1 แตกต่างจากโครงการ A และ C เนื่องจากจากพื้นที่บริเวณรอบๆโครงการ LV-RL เป็นสถานที่ราชการ

ตาราง 5. 2 แสดงระดับการศึกษาและอาชีพของผู้อยู่อาศัยแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
<b>การศึกษา</b>								
ต่ำกว่าป.ตรี	5	5.8	0	0.0	6	9.1	11	5.1
ปริญญาตรี	47	54.7	38	57.6	50	75.8	135	61.9
ปริญญาโท	30	34.9	23	34.8	10	15.2	63	28.9
ปริญญาเอก	4	4.6	5	7.6	0	0	9	4.1
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>
<b>อาชีพ</b>								
นักเรียน	0	0.0	0	0.0	5	7.6	5	2.3
พนักงานบริษัท	43	50.0	14	21.2	49	74.2	106	48.6
รับราชการ	24	27.9	25	37.9	4	6.1	53	24.3
แพทย์	2	2.3	5	7.6	0	0.0	7	3.2
ธุรกิจส่วนตัว	8	9.3	6	9.1	3	4.5	17	7.8
ครู/อาจารย์	2	2.3	11	16.7	2	3.0	15	6.9
นักกฎหมาย	1	1.2	0	0.0	0	0.0	1	0.5
สถาปนิก	1	1.2	5	7.5	3	4.5	9	4.1
โรงแรม	2	2.3	0	0.0	0	0.0	2	0.9
อื่นๆ	3	3.2	0	0.0	0	0.0	3	1.4
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>

ด้านภูมิลำเนาเดิมของผู้อยู่อาศัย จากการสำรวจพบว่า ภูมิลำเนาเดิมของกลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ ในโครงการต่างๆ ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมเป็นต่างจังหวัด ยกเว้นโครงการ B ที่กลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมเป็นกรุงเทพมหานคร ด้านลักษณะที่อยู่เดิมส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 50.50 รองลงมาคือทาวน์เฮ้า/ทาวน์โฮม สำหรับโครงการ A และ B ส่วนโครงการ C ลักษณะที่อยู่เดิมอันดับรองลงมาคือ อพาร์ทเมนต์

ตาราง 5. 3 แสดงภูมิลำเนาเดิมและลักษณะที่อยู่เดิมของผู้อยู่อาศัยแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	Plan A		Plan B		Plan C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
<b>ภูมิลำเนาเดิม</b>								
ต่างจังหวัด	46	53.5	23	34.8	37	51.5	103	47.2
ปริมณฑล	6	7.0	12	18.2	9	13.6	27	12.4
กรุงเทพฯ	34	39.5	31	47.0	23	34.8	88	40.4
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>
<b>ลักษณะที่อยู่เดิม</b>								
บ้านเดี่ยว	29	33.7	50	75.8	31	47.0	110	50.5
ทาวน์เฮ้า	21	24.4	8	12.1	6	9.1	35	16.1
คอนโดมิเนียม	4	4.7	0	0	2	3.0	6	2.8
อพาร์ทเมนต์	12	14.0	4	6.1	18	27.3	34	15.6
หอพัก	8	9.3	0	0	8	12.1	16	7.3
ตึกแถว	10	11.6	4	6.1	1	1.5	15	6.9
อื่นๆ	2	2.3	0	0	0	0	2	0.9
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>

#### ข.สภาพเศรษฐกิจ

ด้านสถานภาพเศรษฐกิจของกลุ่มผู้อยู่อาศัย จากการสำรวจพบว่าผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ในโครงการ A มีรายได้แบ่งเป็น 2 กลุ่มคือ รายได้ครัวเรือนอยู่ที่ประมาณ 20,000-30,000 บาท/เดือน กลุ่มที่สองคือ 70,000-90,000 บาท/เดือน และมากกว่า 90,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 17.4 โครงการ B ผู้ให้สัมภาษณ์มีรายได้ครัวเรือนอยู่ที่ประมาณ 40,000-90,000 บาท/เดือน ส่วนโครงการ C ผู้ให้สัมภาษณ์มีรายได้ครัวเรือนอยู่ที่ 10,000-50,000 บาท/เดือน ซึ่งเห็นได้ชัดว่ามีรายได้โดยรวมต่ำกว่าอีกสองโครงการ

ด้านรายจ่ายของผู้ให้สัมภาษณ์แต่ละโครงการมีความแตกต่างกัน โดย โครงการ A มีรายจ่ายครัวเรือนอยู่ที่ประมาณ 20,000-30,000 บาท/เดือน, โครงการ B มีรายจ่ายครัวเรือนอยู่ที่ประมาณ 40,000-50,000 บาท/เดือน และโครงการ C มีรายจ่ายครัวเรือนอยู่ที่ 10,000-20,000 บาท/เดือน ตาราง 5. 4 แสดงรายได้ของผู้อยู่อาศัยแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
<b>รายได้ครัวเรือน(เฉพาะคนที่พักอาศัยภายในห้อง)</b>								
5.0k-10.0k	0	0.0	0	0.0	1	1.5	1	0.5

10.1k-20.0k	7	8.1	0	0.0	13	19.7	20	9.2
20.1k-30.0k	15	17.4	0	0.0	17	25.8	32	14.7
30.1k-40.0k	5	5.8	6	9.1	11	16.7	22	10.1
40.1k-50.0k	11	12.8	14	21.2	12	18.2	37	17.0
50.1k-60.0k	8	9.3	13	19.7	2	3.0	23	10.6
60.1k-70.0k	10	11.6	9	13.6	4	6.1	23	10.6
70.1k-90.0k	15	17.4	17	25.8	4	6.1	36	16.5
> 90.0k	15	17.4	7	10.6	2	3.0	24	11.0
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>
<b>รายจ่ายของครุเรือน(เฉพาะคนที่พักอาศัยภายในห้อง)</b>								
≤ 10.0k	7	8.1	10	15.2	12	18.2	29	13.3
10.1k-20.0k	26	30.2	10	15.2	32	48.5	68	31.2
20.1k-30.0k	28	32.6	14	21.2	6	9.1	48	22.0
30.1k-40.0k	6	7.0	11	16.7	9	13.6	26	11.9
40.1k-50.0k	14	16.3	17	25.8	4	6.1	35	16.1
> 50.0k	5	5.8	4	6.1	3	4.5	12	5.5
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>

รายจ่ายของกลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์เพื่อค่าที่อยู่อาศัย(ค่าผ่อนชำระ/ค่าเช่าห้องชุด) จากการสำรวจ พบว่าโครงการ A จำนวนผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 52.3 ไม่มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย เนื่องจากโครงการนี้เปิดมานานกว่า 10 ปี ทำให้ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ผ่อนชำระค่าห้องหมดแล้ว รองลงมาคือมีค่าใช้จ่ายด้านการผ่อนชำระค่าห้องอยู่ที่ 10,000-20,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 22.1 ส่วนโครงการ B ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยอยู่ที่ 30,000-40,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 28.8 และโครงการ C ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีรายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยน้อยกว่า 10,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 86.4 เนื่องจากรายได้ของผู้อยู่อาศัยแตกต่างจากโครงการ A และ B ตาราง 5. 5 แสดงรายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
รายจ่ายด้านที่อยู่อาศัย(ค่าผ่อนส่ง/ค่าเช่าคอนโด)								
ชำระหมดแล้ว	45	52.3	18	27.3	4	6.1	67	30.7
≤ 10.0k	14	16.3	12	18.2	57	86.4	83	38.1
10.1k-20.0k	19	22.1	9	13.6	5	7.6	33	15.1
20.1k-30.0k	3	3.5	5	7.6	0	0	8	3.7
30.1k-40.0k	3	3.5	19	28.8	0	0	22	10.1
40.1k-50.0k	2	2.3	3	4.5	0	0	5	2.3
> 50.0k	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0.0
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>

ด้านความสามารถในการจ่ายเพื่อค่าที่อยู่อาศัยพบว่า โครงการ A ผู้มีรายได้สูงของโครงการ มีการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือน เฉลี่ยร้อยละ 20 ของรายได้ครัวเรือน และผู้มีรายได้น้อยมีการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือน เฉลี่ยร้อยละ 36 ของรายได้ครัวเรือน, โครงการ B ผู้มีรายได้สูงของโครงการ มีการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือน เฉลี่ยร้อยละ 34.2 ของรายได้ครัวเรือนและผู้มีรายได้น้อยมีการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือน เฉลี่ยร้อยละ 42 ของรายได้ครัวเรือน และโครงการ C ผู้มีรายได้สูงของโครงการ มีการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือน เฉลี่ยร้อยละ 13.17 ของรายได้ครัวเรือนและผู้มีรายได้น้อยมีการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือน เฉลี่ยร้อยละ 36.5 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งในทางทฤษฎี ค่าใช้จ่ายเพื่อการผ่อนที่อยู่อาศัย ไม่ควรเกินร้อยละ 30 ของรายได้ต่อเดือน<sup>28</sup> เนื่องจากในแต่ละเดือน ผู้อยู่อาศัยควรมีการเก็บเงินสำรองไว้สำหรับการอุปโภคบริโภค และอาจต้องใช้ในการชำระหนี้ก้อนอื่นๆ อาทิเช่น ค่าน้ำ, ค่าไฟ, ค่าส่วนกลาง เป็นต้น แสดงดังตาราง 5.6

<sup>28</sup> TSI Thailand Securities Institute, "การเก็บเงินค่าน้ำบ้าน : แล้วเราควรซื้อที่อยู่อาศัยราคาเท่าไรดี?," [http://www.tsi-thailand.org/index.php?option=com\\_content&task=view&id=1530&Itemid=1444](http://www.tsi-thailand.org/index.php?option=com_content&task=view&id=1530&Itemid=1444).

ตาราง 5. 6 แสดงความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยแต่ละโครงการ(Crosstabs)

โครงการ รายได้	A				B				C			
	จำนวน(คน)		เงินผ่อน		จำนวน(คน)		เงินผ่อน		จำนวน(คน)		เงินผ่อน	
	ความถี่	%	บาท	%	ความถี่	%	บาท	%	ความถี่	%	บาท	%
5.0k-10.0k	0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	1	1.5	3.0k	40.0
10.1k-20.0k	3	3.5	5.0k	33.0	0	0.0	0.0	0.0	13	19.7	5.0k	33.0
20.1k-30.0k	2	2.3	5.0k	20.0	0	0.0	0.0	0.0	17	25.8	5.0k	20.0
30.1k-40.0k	3	3.5	15.0k	42.0	6	9.1	15.0k	42.0	10	15.2	5.0k	14.0
40.1k-50.0k	5	5.8	15.0k	33.0	9	13.6	10.0k	22.0	12	18.2	10.0k	22.0
50.0k-60.0k	8	9.3	10.0k	18.0	10	15.2	15.0k	27.0	2	3.0	5.0k	9.0
60.1k-70.0k	2	2.3	5.0k	7.0	9	13.6	35.0k	53.0	4	6.1	5.0k	7.0
70.1k-90.0k	11	12.8	15.0k	18.0	13	19.7	21.7k	27.0	4	6.1	10.0k	12.0
> 90.0k	7	8.1	21.7k	22.0	7	10.6	40.0k	42.0	2	3.0	15.0k	15.0

## 5.2 ศึกษาลักษณะการใช้พื้นที่ ภายในห้องชุดพักอาศัย

### ก. รูปแบบการพักอาศัย

ด้านลักษณะการครอบครองห้องชุดพักอาศัย จากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีลักษณะการครอบครองห้องชุดแบบถาวร คิดเป็นร้อยละ 84.9 แต่จะสังเกตได้ว่า จำนวนกลุ่มผู้เช่ามีปริมาณเพิ่มขึ้น โดยโครงการ A มีจำนวนผู้เช่าคิดเป็นร้อยละ 2.75 ,โครงการ B จำนวนผู้เช่าคิดเป็นร้อยละ 4.13 และโครงการ C จำนวนผู้เช่าคิดเป็นร้อยละ 8.27 จากจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 218 หน่วย

ตาราง 5. 7 แสดงลักษณะการครอบครองห้องชุดของผู้อยู่อาศัยแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
ลักษณะการครอบครองห้องชุด								
ซื้อ	80	93.0	57	86.4	48	72.7	185	84.9
เช่า	6	7.0	9	13.6	18	27.3	33	15.1
รวม	86	100.0	66	100.0	66	100.0	218	100.0

ด้านเหตุผลในการซื้อ/เช่าคอนโดมิเนียม จากการสำรวจพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ให้เหตุผล 3 อันดับแรกในการเลือกซื้อหรือเช่าคอนโดมิเนียมคือ

- |                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| 1. ใกล้สถานที่ทำงาน/เรียน            | ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.16 |
| 2. ต้องการเป็นเจ้าของห้องชุดพักอาศัย | ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.25 |
| 3. ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดี           | ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.34 |

ส่วนเหตุผลในการเลือกซื้อ/เช่าคอนโดมิเนียมกับบริษัท แอล.พี.เอ็น พบว่าเหตุผล 3 อันดับแรกในการเลือกซื้อหรือเช่าคอนโดมิเนียมคือ

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 1. ระบบรักษาความปลอดภัย                       | ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.27 |
| 2. ระดับราคา                                  | ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.31 |
| 3. การออกแบบที่อยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวก | ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.36 |

ตาราง 5. 8 แสดงเหตุผลในการซื้อ/เช่าคอนโดมิเนียม

โครงการ เหตุผลในการซื้อ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	Mean	Std.
<b>เหตุผลในการซื้อ/เช่าคอนโดมิเนียม</b>								
1. ใกล้ที่ทำงาน/ที่เรียน	77	89.5	56	84.8	51	77.3	1.16	0.36
2. ต้องการเป็นเจ้าของ	73	84.9	48	72.7	43	65.2	1.25	0.43
3. ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดี	49	57.0	47	71.2	48	72.7	1.34	0.47
4. ซื้อเก็บไว้ในอนาคต	64	74.4	37	56.1	35	53.0	1.38	0.49
5. บ้านหลังที่สอง	46	53.5	39	59.1	35	53.0	1.45	0.50
6. ซื้อเพื่อการลงทุน	45	52.3	21	31.8	20	30.3	1.61	0.49
7. แยก/ขยายครอบครัว	22	25.6	15	22.7	30	45.5	1.71	0.51
8. ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม	13	15.1	13	19.7	29	43.9	1.75	0.44
9. ต้องการพื้นที่มากขึ้น	4	4.7	6	9.1	17	25.8	1.88	0.33
<b>ปัจจัยในการเลือกซื้อ/เช่าคอนโดมิเนียมของบริษัท แอล.พี.เอ็น.</b>								
1. ระบบรักษาความปลอดภัย	46	53.5	54	81.8	60	90.9	1.27	0.44
2. ราคา	68	79.1	27	40.9	55	83.3	1.31	0.46
3. การออกแบบที่อยู่อาศัย	57	66.3	32	48.5	51	77.3	1.36	0.48
4. สิ่งอำนวยความสะดวก	53	61.6	49	74.2	37	56.1	1.36	0.48
5. การบริการหลังการขาย	42	48.8	53	80.3	30	45.5	1.43	0.50
6. ระบบสาธารณูปโภค	49	57.0	32	48.5	41	62.1	1.44	0.50
7. คุณภาพ/วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง	49	57.0	22	33.3	20	30.3	1.58	0.49
8. พื้นที่ใช้สอยภายใน	30	34.9	22	33.3	26	39.4	1.64	0.48
9. โปรโมชั่น	6	7.0	0	0.0	10	15.2	1.93	0.26

ด้านจำนวนสมาชิกภายในห้องชุด จากการสำรวจพบว่า กลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่คนเดียว คิดเป็นร้อยละ 43.1 ยกเว้นโครงการ B ที่มีกลุ่มผู้อยู่อาศัยจำนวน 2 คน มากกว่า คิดเป็นร้อยละ 11.01 ด้านลักษณะความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย ส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่คนเดียว ลำดับที่ 2 รองลงมาคือ สามี-ภรรยา

ตาราง 5. 9 แสดงจำนวนและความสัมพันธ์ของสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ในห้องชุดแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
<b>จำนวนสมาชิกในห้องชุด</b>								
1 คน	36	41.9	23	34.8	35	53	94	43.1
2 คน	45	52.3	24	36.4	23	34	92	42.2
3 คน	2	2.3	3	4.5	6	9.1	11	5.0
มากกว่า 3 คน	3	3.5	16	24.2	2	3.0	21	9.6
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>
<b>พักอาศัยอยู่กับใคร</b>								
อยู่คนเดียว	36	41.9	23	34.8	35	53.0	94	43.1
บิดา-มารดา	14	16.3	3	4.5	4	6.1	21	9.6
บุตร	3	3.5	9	13.6	0	0	12	5.5
พี่น้อง	6	7.0	9	13.6	4	6.1	19	8.7
คู่รัก/แฟน	11	12.8	6	9.1	10	15.2	27	12.4
สามี/ภรรยา	16	18.6	16	24.2	13	19.7	45	20.6
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>

## ข. ระยะเวลาการเข้าอยู่อาศัย

ด้านระยะเวลาการเข้าพักอาศัย จากการสำรวจพบว่า โครงการ A กลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่อยู่อาศัยมาเป็นระยะเวลามากกว่า 5 ปี เนื่องจากเป็นโครงการที่เปิดมาตั้งแต่ปีพ.ศ. 2548 โครงการ B กลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์อาศัยมาเป็นระยะเวลา 3-4 ปี มากที่สุด เนื่องจากโครงการนี้เปิดมาในปีพ.ศ. 2551 และโครงการ C กลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์อาศัยมาเป็นระยะเวลา 1-2 ปี มากที่สุด เนื่องจากโครงการนี้เปิดในปีพ.ศ. 2554

ด้านลักษณะการอยู่อาศัย กลุ่มผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ทั้ง 3 โครงการ พักอาศัยอยู่เป็นประจำ คิดเป็นร้อยละ 72.0 จากจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาของโครงการ A และ C คือ อาศัยอยู่เฉพาะวันทำงาน แต่โครงการ B กลุ่มที่รองลงมาคือการอาศัยอยู่เป็นครั้งคราว คิดเป็น ร้อยละ 9.63 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

ตาราง 5. 10 แสดงระยะเวลาและลักษณะการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	Plan A		Plan B		Plan C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
<b>ระยะเวลาในการเข้าอยู่อาศัย</b>								
ต่ำกว่า 1 ปี	5	5.8	0	0.0	12	18.2	17	7.8
1-2 ปี	6	7.0	0	0.0	54	81.8	60	27.5
2-3 ปี	12	14.0	6	9.1	0	0.0	18	8.3
3-4 ปี	9	10.5	29	43.9	0	0.0	38	17.4
4-5 ปี	0	0.0	15	22.7	0	0.0	15	6.9
5 ปีขึ้นไป	54	62.8	16	24.2	0	0.0	70	32.1
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>
<b>ลักษณะการอยู่อาศัย</b>								
อยู่ประจำ	64	74.4	41	62.1	52	78.8	157	72.0
อยู่วันทำงาน	13	15.1	4	6.1	11	16.7	28	12.8
อยู่บางครั้ง	9	10.5	21	31.8	3	4.5	33	15.1
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>

## 5.3 ศึกษาการจัดองค์ประกอบทางกายภาพภายในห้องชุดพักอาศัย

### ก.วิเคราะห์การใช้พื้นที่และตำแหน่งของกิจกรรมภายในห้องพัก

ในการวิเคราะห์ด้านการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดของผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 โครงการ ทางผู้วิจัยได้แบ่งพื้นที่ภายในห้องชุดออกเป็นทั้งหมด 8 ส่วน ตามการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ที่ได้ทำการออกแบบไว้ ดังนี้

- |   |  |
|---|--|
| หมายเลข (1) หมายถึง พื้นที่ส่วนนอน      | หมายเลข (2) หมายถึง พื้นที่ส่วนแต่งตัว |
| หมายเลข (3) หมายถึง พื้นที่ส่วนนั่งเล่น | หมายเลข (4) หมายถึง รับประทานอาหาร     |
| หมายเลข (5) หมายถึง พื้นที่โถงทางเข้า   | หมายเลข (6) หมายถึง พื้นที่ส่วนห้องน้ำ |
| หมายเลข (7) หมายถึง พื้นที่ส่วนครัว     | หมายเลข (8) หมายถึง พื้นที่ระเบียง     |



### 1. ตำแหน่งของกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในห้องชุดทั้ง 3 โครงการ

จากการสำรวจ พบว่าพื้นที่ที่ผู้ให้สัมภาษณ์ใช้เพื่อการนอนหลับมากที่สุดของทั้ง 3 โครงการ คือ หมายเลข (1) หรือพื้นที่ส่วนนอน ซึ่งตรงตามการออกแบบของบริษัท แอล.พี.เอ็น. เพื่อรองรับต่อกิจกรรมนี้ รองลงมาคือ หมายเลข (3) หรือพื้นที่ส่วนนั่งเล่น อาจเป็นผลจากจำนวนสมาชิกที่เพิ่มมากขึ้น มีผลทำให้การใช้พื้นที่สำหรับการนอนหลับไม่เพียงพอ โดยผลการวิจัยแสดงดังตาราง 5.11

ตาราง 5. 11 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการนอนหลับของแต่ละโครงการ

โครงการ	พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม	(N)	ความถี่ของกลุ่มประชากรที่ใช้พื้นที่ในการทำกิจกรรมต่างๆ							
			1	2	3	4	5	6	7	8
การนอนหลับ										
1. Plan A		86	74	2	39	5	0	0	0	0
2. Plan B		66	66	0	13	0	0	0	0	0
3. Plan C		66	64	4	17	0	2	0	0	0

การใช้พื้นที่เพื่อการอาบน้ำ จากการสำรวจ พบว่าพื้นที่ที่ผู้ให้สัมภาษณ์ใช้เพื่อการอาบน้ำ/ทำความสะอาดร่างกายมากที่สุดของทั้งสามโครงการคือ หมายเลข (6) หรือพื้นที่ห้องน้ำ ซึ่งตรงตามการออกแบบของบริษัท แอล.พี.เอ็น. เพื่อรองรับต่อกิจกรรมนี้ ส่วนในพื้นที่อื่นๆซึ่งมีจำนวนความถี่รองลงมานั้น คาดว่าจะเป็นพื้นที่ที่ใช้สำหรับการแต่งตัว

ตาราง 5. 12 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการอาบน้ำของแต่ละโครงการ

โครงการ	พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม	(N)	ความถี่ของกลุ่มประชากรที่ใช้พื้นที่ในการทำกิจกรรมต่างๆ							
			1	2	3	4	5	6	7	8
การอาบน้ำ/ทำความสะอาดร่างกาย										
1. Plan A		86	0	8	3	3	0	83	0	0
2. Plan B		66	0	0	0	0	0	66	0	0
3. Plan C		66	0	0	0	2	0	66	2	0

การใช้พื้นที่เพื่อการประกอบอาหาร จากการสำรวจ พบว่าพื้นที่ที่ผู้ให้สัมภาษณ์ใช้เพื่อการปรุงอาหารมากที่สุดของทั้งสามโครงการคือ หมายเลข (7) หรือพื้นที่ส่วนครัว ซึ่งตรงตามการออกแบบของบริษัท แอล.พี.เอ็น. แต่ในโครงการ LV-LB พื้นที่หมายเลข (4) คือพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร และหมายเลข (8) คือพื้นที่ส่วนระเบียง มีจำนวนความถี่การใช้งานรองลงมานั้น เป็นผลจากพื้นที่สำหรับปรุงอาหารไม่เพียงพอต่อการใช้งาน จึงจำเป็นต้องใช้พื้นที่หมายเลข (4) ในการจัดเตรียมและปัญหาเรื่องกลิ่นรบกวนภายในห้องพัก จึงจำเป็นต้องใช้พื้นที่หมายเลข (8) ในการปรุงอาหาร

ตาราง 5. 13 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการประกอบอาหารของแต่ละโครงการ

โครงการ	พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม	(N)	ความถี่ของกลุ่มประชากรที่ใช้พื้นที่ในการทำกิจกรรมต่างๆ							
			1	2	3	4	5	6	7	8
การทำอาหาร										
1. Plan A		86	2	5	0	0	0	0	80	1
2. Plan B		66	0	0	0	0	4	0	66	0
3. Plan C		66	0	0	0	8	0	0	66	9

การใช้พื้นที่เพื่อการรับประทานอาหาร จากการสำรวจ พบว่าพื้นที่ที่ผู้ให้สัมภาษณ์ใช้เพื่อการรับประทานอาหารมากที่สุดของทั้งสามโครงการคือ หมายเลข (3) หรือพื้นที่ส่วนนั่งเล่น ซึ่งไม่ตรงตามการออกแบบของบริษัท แอล.พี.เอ็น เพื่อรองรับต่อกิจกรรมนี้ ส่วนในพื้นที่อื่นที่มีจำนวนความถี่รองลงมาคือหมายเลข (4) หรือพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร ซึ่งเป็นพื้นที่ตรงตามการใช้งาน

ตาราง 5. 14 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการรับประทานอาหารของแต่ละโครงการ

พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม โครงการ	(N)	ความถี่ของกลุ่มประชากรที่ใช้พื้นที่ในการทำกิจกรรมต่างๆ							
		1	2	3	4	5	6	7	8
การรับประทานอาหาร									
1. Plan A	86	3	3	69	24	0	0	2	1
2. Plan B	66	0	6	56	12	0	0	0	0
3. Plan C	66	0	0	56	18	0	0	8	2

การใช้พื้นที่เพื่อการทำงาน จากการสำรวจ พบว่าพื้นที่ที่ผู้ให้สัมภาษณ์ใช้เพื่อการทำงานมากที่สุดของทั้งสามโครงการคือ หมายเลข (3) หรือพื้นที่ส่วนนั่งเล่น ซึ่งเป็นการใช้งานตรงตามที่บริษัท แอล.พี.เอ็น ออกแบบไว้ และการใช้งานที่มีจำนวนความถี่รองลงมาคือหมายเลข (1) หรือพื้นที่ส่วนนอนหลับ อาจเนื่องมาจากความไม่สะดวกในการใช้งานพื้นที่หมายเลข (3) เพราะถือได้ว่าเป็นพื้นที่เอนกประสงค์ ใช้สำหรับรองรับการทำกิจกรรมหลายกิจกรรม

ตาราง 5. 15 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการทำงานของแต่ละโครงการ

พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม โครงการ	(N)	ความถี่ของกลุ่มประชากรที่ใช้พื้นที่ในการทำกิจกรรมต่างๆ							
		1	2	3	4	5	6	7	8
การทำงาน									
1. Plan A	86	25	6	75	13	0	0	0	1
2. Plan B	66	13	6	56	7	0	0	0	0
3. Plan C	66	12	6	61	6	0	0	0	0

การใช้พื้นที่เพื่อการพักผ่อน จากการสำรวจ พบว่าพื้นที่ที่ผู้ให้สัมภาษณ์ใช้เพื่อการพักผ่อน ดูโทรทัศน์/ภาพยนตร์ การอ่านหนังสือ การใช้งานLaptop/Internet การออกกำลังกาย การนั่งเล่น/เล่นเกม และการคุยโทรศัพท์มากที่สุดของทั้งสามโครงการคือ หมายเลข (3) หรือพื้นที่ส่วนนั่งเล่น ซึ่งเป็นการใช้งานตรงตามที่บริษัท แอล.พี.เอ็น ออกแบบไว้ และการใช้งานที่มีจำนวนความถี่รองลงมาคือ หมายเลข (1) หรือพื้นที่ส่วนนอนหลัก

ตาราง 5. 16 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการพักผ่อนของแต่ละโครงการ

พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม โครงการ	(N)	ความถี่ของกลุ่มประชากรที่ใช้พื้นที่ในการทำกิจกรรมต่างๆ							
		1	2	3	4	5	6	7	8
<b>ดูโทรทัศน์/ดูหนัง</b>									
1. Plan A	86	30	1	80	20	0	2	0	0
2. Plan B	66	14	0	66	5	0	0	0	0
3. Plan C	66	42	0	62	0	3	0	0	0
<b>อ่านหนังสือ</b>									
1. Plan A	86	31	5	78	13	0	3	0	3
2. Plan B	66	13	6	54	12	0	0	0	0
3. Plan C	66	33	0	58	2	0	0	0	0
<b>ใช้คอมพิวเตอร์/Laptop/Internet</b>									
1. Plan A	86	35	6	76	17	0	3	0	1
2. Plan B	66	13	7	53	12	0	0	0	0
3. Plan C	66	27	6	57	2	0	0	0	0
<b>การออกกำลังกาย</b>									
1. Plan A	86	13	13	66	1	2	0	0	0
2. Plan B	66	10	6	60	5	0	0	0	0
3. Plan C	66	10	0	62	0	0	0	0	5
<b>นั่งเล่น/นอนเล่น/คุยโทรศัพท์/เล่นเกม</b>									
1. Plan A	86	50	6	75	13	0	2	0	3
2. Plan B	66	19	3	57	9	0	0	0	0
3. Plan C	66	42	2	58	0	0	2	0	4

การใช้พื้นที่เพื่อทำความสะอาดภาชนะ จากการสำรวจ พบว่าพื้นที่ที่ผู้ให้สัมภาษณ์ใช้เพื่อ การทำความสะอาดภาชนะมากที่สุดของทั้งสามโครงการคือ หมายเลข (7) หรือพื้นที่ส่วนครัว ซึ่งเป็น การใช้งานตรงตามที่ออกแบบไว้ เนื่องจากมีเฟอร์นิเจอร์ที่ครอบคลุมเพื่อการใช้งานคือ อ่างล้างจาน และพื้นที่สำหรับจัดเก็บภาชนะ

ตาราง 5. 17 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการทำความสะอาดของแต่ละโครงการ

พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม โครงการ	(N)	ความถี่ของกลุ่มประชากรที่ใช้พื้นที่ในการทำกิจกรรมต่างๆ							
		1	2	3	4	5	6	7	8
การทำความสะอาดภาชนะ									
1. Plan A	86	0	2	3	2	0	2	77	0
2. Plan B	66	0	0	0	0	0	0	66	0
3. Plan C	66	0	0	0	0	0	1	64	2

การใช้พื้นที่เพื่อซักผ้า จากการสำรวจ พบว่าพื้นที่ที่ผู้ให้สัมภาษณ์ใช้เพื่อการซักผ้ามากที่สุด ของทั้งสามโครงการคือ หมายเลข (8) หรือพื้นที่ส่วนระเบียง และรองลงมาคือพื้นที่หมายเลข (6) หรือ พื้นที่ส่วนห้องน้ำ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีอุปกรณ์รองรับต่อการใช้งาน เช่น ก๊อกน้ำ, FD เป็นต้น

ตาราง 5. 18 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการทำความสะอาดของแต่ละโครงการ

พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม โครงการ	(N)	ความถี่ของกลุ่มประชากรที่ใช้พื้นที่ในการทำกิจกรรมต่างๆ							
		1	2	3	4	5	6	7	8
การซักผ้า									
1. Plan A	86	0	0	5	0	0	10	3	71
2. Plan B	66	0	0	0	0	0	26	0	61
3. Plan C	66	0	0	0	0	0	15	4	49

การใช้พื้นที่เพื่อการตากผ้า จากการสำรวจ พบว่าพื้นที่ที่ผู้ให้สัมภาษณ์ใช้เพื่อการซักผ้ามากที่สุด ของทั้งสามโครงการคือ หมายเลข (8) หรือพื้นที่ส่วนระเบียง ซึ่งเป็นการใช้งานตรงตาม ที่ออกแบบไว้ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่โดนแดด และมีลมโกรกอยู่ตลอดเวลา

ตาราง 5. 19 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่เพื่อการทำความสะอาดของแต่ละโครงการ

พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม โครงการ	(N)	ความถี่ของกลุ่มประชากรที่ใช้พื้นที่ในการทำกิจกรรมต่างๆ							
		1	2	3	4	5	6	7	8
การตากผ้า									
1. Plan A	86	0	0	5	0	0	3	4	81
2. Plan B	66	6	1	0	0	0	0	0	66
3. Plan C	66	2	0	2	4	0	0	2	64

การใช้พื้นที่เพื่อวางพระพุทธรูป จากการสำรวจ พบว่าพื้นที่ที่ผู้ให้สัมภาษณ์ใช้เพื่อวางพระพุทธรูปมากที่สุดของโครงการ A และ C ใช้พื้นที่เดียวกันคือ หมายเลข (3) หรือพื้นที่ส่วนรับแขก รองลงมาคือพื้นที่หมายเลข (1) หรือพื้นที่ส่วนนอน ส่วนโครงการ B ความถี่มากที่สุดคือ หมายเลข (1) หรือพื้นที่ส่วนนอน รองลงมาคือหมายเลข (2) หรือพื้นที่ส่วนแต่งตัว อาจเนื่องมาจากการนำพระพุทธรูปวางไว้บนที่สูงคือตู้เสื้อผ้า

ตาราง 5. 20 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่วางพระพุทธรูปของแต่ละโครงการ

โครงการ	พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม	(N)	ความถี่ของกลุ่มประชากรที่ใช้พื้นที่ในการทำกิจกรรมต่างๆ							
			1	2	3	4	5	6	7	8
พระพุทธรูป										
1. Plan A		83	14	8	52	2	5	0	2	0
2. Plan B		66	24	20	18	0	4	0	0	0
3. Plan C		66	22	4	23	0	13	0	4	0

\*\*หมายเหตุ LV-PS มีคนไม่มีพระพุทธรูปภายในห้องพัก จำนวน 3 คน ดังนั้น N = 83

LV-RL = 66

LV-LB = 66

การใช้พื้นที่เพื่อวางรองเท้า จากการสำรวจ พบว่าพื้นที่ที่ผู้ให้สัมภาษณ์ใช้เพื่อวางรองเท้ามากที่สุดของโครงการทั้งสามโครงการคือ หมายเลข (5) หรือพื้นที่ส่วนโถงทางเข้า ซึ่งเป็นการใช้พื้นที่ตรงตามการออกแบบ และความถี่รองลงมาของโครงการ A คือพื้นที่หมายเลข (3) หรือพื้นที่ส่วนรับแขก โครงการ B คือ หมายเลข (4) หรือพื้นที่รับประทานอาหาร เนื่องจากมีการจัดวาง Function นี้ไว้ใกล้กับประตูทางเข้าห้องชุดพักอาศัย โครงการ C คือ หมายเลข (3) หรือพื้นที่รับแขกและ(4) หรือพื้นที่รับประทานอาหาร เนื่องจากพื้นที่ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน

ตาราง 5. 21 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่ในการเก็บของของแต่ละโครงการ

โครงการ	พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม	(N)	ความถี่ของกลุ่มประชากรที่ใช้พื้นที่ในการทำกิจกรรมต่างๆ							
			1	2	3	4	5	6	7	8
รองเท้า										
1. Plan A		86	0	6	22	5	52	0	4	2
2. Plan B		66	0	0	4	22	49	0	0	0
3. Plan C		66	0	2	16	16	41	0	2	7

การใช้พื้นที่เพื่อเก็บกระเป่า/สัมภาระ จากการสำรวจ พบว่าพื้นที่ที่ผู้ให้สัมภาษณ์ใช้เพื่อเก็บกระเป่าเดินทาง/กระเป่าเป้/กระเป่าสะพาย มากที่สุดของโครงการ A คือ หมายเลข (2) หรือพื้นที่แต่งตัว โครงการ B คือ หมายเลข (4) คือพื้นที่รับประทานอาหาร และโครงการ C คือ หมายเลข (1) หรือพื้นที่นอนหลับ

ตาราง 5. 22 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่ในการเก็บของของแต่ละโครงการ

โครงการ	พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม (N)	ความถี่ของกลุ่มประชากรที่ใช้พื้นที่ในการทำกิจกรรมต่างๆ							
		1	2	3	4	5	6	7	8
กระเป่าเดินทาง/กระเป่าเป้/กระเป่าสะพาย									
1. Plan A	86	15	38	19	8	10	0	2	3
2. Plan B	66	16	18	12	24	0	0	0	0
3. Plan C	66	22	19	12	10	12	0	8	0

การใช้พื้นที่เพื่อเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด จากการสำรวจ พบว่าพื้นที่ที่ผู้ให้สัมภาษณ์ใช้เพื่อเก็บไม้กวาด/ไม้ถูพื้น/ถังน้ำ/กะละมัง มากที่สุดของทั้งสามโครงการคือ หมายเลข (8) หรือพื้นที่ส่วนระเบียง ซึ่งเป็นการใช้พื้นที่ตรงกับการออกแบบ ความถี่รองลงมาของโครงการ A คือ หมายเลข (7) หรือพื้นที่ส่วนครัว เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ติดกับส่วนระเบียง โครงการ B คือ หมายเลข (6) หรือพื้นที่ส่วนห้องน้ำ และโครงการ C คือ หมายเลข (4) หรือพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ติดกับส่วนระเบียง และพื้นที่ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน

ตาราง 5. 23 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่ในการเก็บของของแต่ละโครงการ

โครงการ	พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม (N)	ความถี่ของกลุ่มประชากรที่ใช้พื้นที่ในการทำกิจกรรมต่างๆ							
		1	2	3	4	5	6	7	8
ไม้กวาด/ไม้ถูพื้น(Mob)/ถังน้ำ/กะละมัง									
1. Plan A	86	0	0	5	3	2	5	28	59
2. Plan B	66	0	0	6	3	0	11	4	53
3. Plan C	66	0	1	2	16	6	10	8	40

การใช้พื้นที่เพื่อเก็บหนังสือ จากการสำรวจ พบว่าพื้นที่ที่ผู้ให้สัมภาษณ์ใช้เพื่อเก็บหนังสือ/CD/DVD มากที่สุดของทั้งสามโครงการคือ หมายเลข (3) หรือพื้นที่ส่วนนั่งเล่น ซึ่งเป็นการใช้งานพื้นที่ตรงตามการออกแบบ และความถี่รองลงมาของโครงการ LV-PS และ LV-RL คือ หมายเลข (4) หรือพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร โครงการ LV-LB คือ หมายเลข (5) หรือพื้นที่ส่วนโถงทางเข้า

ตาราง 5. 24 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่ในการเก็บของของกลุ่มตัวอย่างแต่ละโครงการ

พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม โครงการ	(N)	ความถี่ของกลุ่มประชากรที่ใช้พื้นที่ในการทำกิจกรรมต่างๆ							
		1	2	3	4	5	6	7	8
หนังสือ/CD/DVD									
1. Plan A	86	7	10	66	25	2	0	0	0
2. Plan B	66	7	4	49	27	0	0	0	0
3. Plan C	66	4	9	31	4	22	3	3	0

การใช้พื้นที่เพื่อเก็บของใช้ในครัวเรือน จากการสำรวจ พบว่าพื้นที่ที่ผู้ให้สัมภาษณ์ใช้เพื่อเก็บของใช้ในครัวเรือน อาทิ กระจาดชำระ, ผ้านวม, น้ำยาล้างต่างๆ เป็นต้น โครงการ A และ C ใช้พื้นที่หมายเลข (7) หรือส่วนครัว เนื่องจากโครงการมีการทำตู้และเคาน์เตอร์ Built-in เพื่อใช้สำหรับการเก็บของไว้ให้แล้ว ทำให้สะดวกต่อการใช้งาน รองลงมาคือ หมายเลข (6) หรือพื้นที่ส่วนห้องน้ำ ส่วนโครงการ B ใช้พื้นที่หมายเลข (6) หรือพื้นที่ส่วนห้องน้ำมากที่สุด รองลงมาคือ หมายเลข (4) และ (7) คือพื้นที่ส่วนรับประทานอาหารและพื้นที่อาบน้ำตามลำดับ

ตาราง 5. 25 แสดงตำแหน่งการใช้พื้นที่ในการเก็บของของกลุ่มตัวอย่างแต่ละโครงการ

พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม โครงการ	(N)	ความถี่ของกลุ่มประชากรที่ใช้พื้นที่ในการทำกิจกรรมต่างๆ							
		1	2	3	4	5	6	7	8
ของใช้ในครัวเรือน									
1. Plan A	86	4	9	13	5	0	21	52	2
2. Plan B	66	0	0	10	28	0	35	26	3
3. Plan C	66	2	0	6	5	3	23	52	3



### ข.การใช้พื้นที่สอดคล้องกับการออกแบบ

จากการสำรวจทางด้านการทำกิจกรรมและพื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยโดยภาพรวมพบว่าการใช้พื้นที่ของผู้พักอาศัยภายในห้องพัก มีทั้งในส่วนที่ใช้ตรงและไม่ตรงกับพื้นที่ที่ออกแบบไว้เพื่อรองรับกับกิจกรรม โดยอัตราส่วนของการทำกิจกรรมที่ใช้ไม่ตรงตามแปลน : การทำกิจกรรมที่ใช้ตรงตามแปลน มีค่าประมาณ 1 : 4 ทั้ง 3 โครงการ

ตาราง 5. 26 แสดงร้อยละความสัมพันธ์ระหว่างการทำกิจกรรมและแปลนห้องพักของโครงการ

ประเด็นที่สนใจ	โครงการ	A	B	C
การใช้สอยพื้นที่				
1.ส่วนห้องนอน				
-ใช้ตรงตามแปลน LPN กำหนด (%)		51.16	80.30	74.24
-ใช้ไม่ตรงตามแปลน LPN กำหนด (%)		48.84	19.70	25.76
2.ส่วนห้องนั่งเล่น				
-ใช้ตรงตามแปลน LPN กำหนด (%)		58.14	78.79	63.64
-ใช้ไม่ตรงตามแปลน LPN กำหนด (%)		41.86	21.21	36.36
3.ส่วนรับประทานอาหาร				
-ใช้ตรงตามแปลน LPN กำหนด (%)		37.21	27.27	33.33
-ใช้ไม่ตรงตามแปลน LPN กำหนด (%)		62.79	72.73	66.67
4.ส่วนห้องน้ำ				
-ใช้ตรงตามแปลน LPN กำหนด (%)		100.00	100.00	100.00
-ใช้ไม่ตรงตามแปลน LPN กำหนด (%)		0.00	0.00	0.00
5.ส่วนครัว				
-ใช้ตรงตามแปลน LPN กำหนด (%)		90.70	93.94	77.27
-ใช้ไม่ตรงตามแปลน LPN กำหนด (%)		9.30	6.06	22.73
6.ส่วนระเบียง				
-ใช้ตรงตามแปลน LPN กำหนด (%)		94.19	98.52	96.97
-ใช้ไม่ตรงตามแปลน LPN กำหนด (%)		5.81	1.48	3.03
รวม				
-ใช้ตรงตามแปลน LPN กำหนด (%)		71.90	79.80	74.24
-ใช้ไม่ตรงตามแปลน LPN กำหนด (%)		28.10	20.20	25.76



### ค.วิเคราะห์ตำแหน่งของเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์

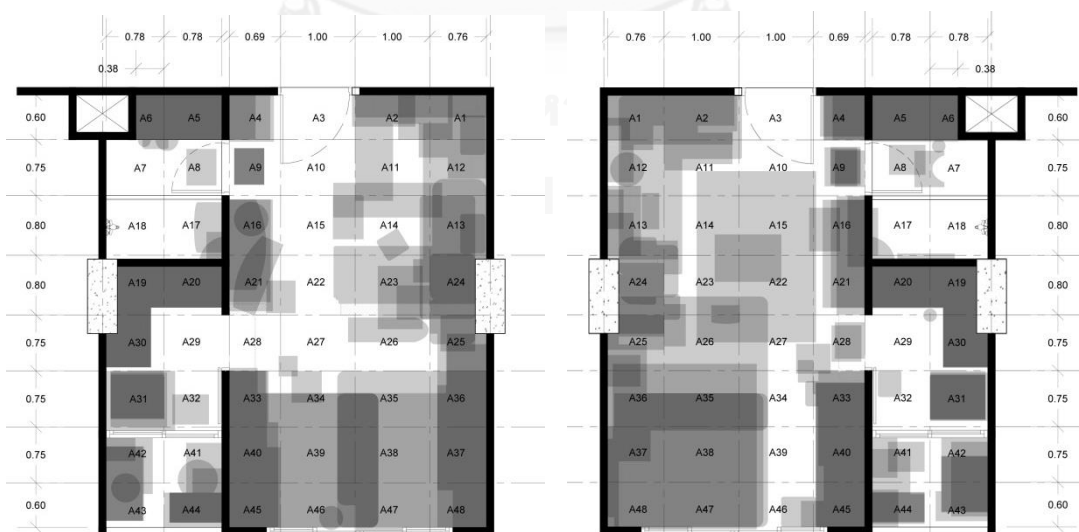
การใช้พื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยสามารถแบ่งประเภทของกิจกรรมออกเป็น 9 ประเภท โดยเริ่มต้นจากการนอนหลับ จนถึงการนอนหลับอีกครั้งหนึ่งในช่วงเวลา 1 วัน กิจกรรมดังกล่าว ประกอบด้วย การนอนหลับ, การอาบน้ำ, การประกอบอาหาร, การรับประทานอาหาร, การทำงาน, การพักผ่อน, การซักผ้า-ตากผ้า และการเก็บของ ซึ่งมีความสัมพันธ์กับการจัดวางตำแหน่งของเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องพัก จากการสำรวจภายในห้องชุดพักอาศัยของโครงการต่างๆ พบว่า

#### 1. ตำแหน่งเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องชุด

โครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร (A) ขนาด 29.71 - 32.16 sq.m



ภาพ 5. 1 แสดงการวิเคราะห์ตำแหน่งเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ภายในห้องชุดแปลน A



ภาพ 5. 2 แสดงการวิเคราะห์การซ้อนทับพื้นที่ภายในห้องชุดแปลน A

### 1.1 เฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ในพื้นที่ส่วนนอน

สิ่งที่อยู่อาศัยมีมากที่สุดเป็นอันดับ 1 คือ เตียง-ฟูกนอน ม่านกันแสง และเครื่องปรับอากาศ โดยเตียงนอนจะถูกจัดวางไว้ชิดผนังริมหน้าต่างเป็นส่วนใหญ่ และม่านถูกติดตั้งเพื่อกันแสงแดดหรือความร้อนจากภายนอกเข้าสู่ห้องพัก อันดับ 2 คือ ตู้เสื้อผ้า ซึ่งส่วนใหญ่มีการจัดวางไว้บริเวณปลายเตียงนอน อันดับ 3 คือ โต๊ะข้างเตียง จะถูกจัดวางไว้บริเวณหัวเตียง เพื่อวางคอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ อันดับ 4 คือ พัดลม ซึ่งจะมีการโยกย้ายเพื่อการใช้งานระหว่างพื้นที่ส่วนนอนและส่วนนั่งเล่น อันดับ 5 คือ โต๊ะเครื่องแป้ง จะถูกจัดวางติดกับตู้เสื้อผ้า เพื่อความสะดวกในการแต่งตัว

### 1.2 เฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ในพื้นที่ส่วนรับแขก

สิ่งที่อยู่อาศัยมีมากที่สุดเป็นอันดับ 1 คือ โทรทัศน์หรือชุดโฮมเธียเตอร์และโต๊ะวางโทรทัศน์ ซึ่งถูกจัดวางไว้ติดกับผนังฝั่งห้องน้ำ อันดับ 2 คือ ตู้หรือชั้นวางรองเท้า จะถูกจัดวางติดผนังใกล้กับประตูทางเข้า อันดับ 3 คือ ชุดโซฟาและโต๊ะกลาง ส่วนใหญ่โซฟาจะถูกจัดวางไว้ติดผนัง ตรงข้ามกับโต๊ะวางโทรทัศน์ อันดับ 4 คือ ตู้หรือชั้นสำหรับเก็บของ และอันดับ 5 คือ โต๊ะทำงาน ซึ่งส่วนใหญ่จะถูกจัดวางไว้ติดกับโซฟา

### 1.3 เฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ในพื้นที่ส่วนห้องน้ำ

สิ่งที่อยู่อาศัยมีมากที่สุดเป็นอันดับ 1 คือ ม่านหรือฉากกันส่วนเปียก/แห้ง เพื่อป้องกันน้ำกระเด็นออกมา และเครื่องทำน้ำอุ่น อันดับ 2 คือ ชั้นวางของในห้องน้ำ ส่วนใหญ่จะถูกติดไว้กับผนังในส่วนอาบน้ำ เพื่อความสะดวกในการใช้งาน อันดับ 3 คือ กระจกฝ้าและถังขยะ ซึ่งถูกวางไว้ใต้อ่างล้างหน้า

### 1.4 เฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ในพื้นที่ส่วนครัว

สิ่งที่อยู่อาศัยมีมากที่สุดในพื้นที่ส่วนนี้ ส่วนใหญ่เป็นเครื่องใช้ไฟฟ้า อันดับ 1 คือ ตู้เย็นและชั้นวางภาชนะ อันดับ 2 คือ เตาไฟฟ้าและไมโครเวฟ อันดับ 3 คือ กระจกน้ำร้อนและหม้อหุงข้าว

### 1.5 เฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ในพื้นที่ส่วนระเบียง

สิ่งที่อยู่อาศัยมีมากที่สุดเป็นอันดับ 1 คือ ราวตากผ้าและถังน้ำ โดยราวตากผ้า มีทั้งแบบเคลื่อนที่ได้และยึดติดกับผนังใต้ชั้นวางคอมเพลสเซอร์แอร์ อันดับ 2 คือ เครื่องซักผ้า

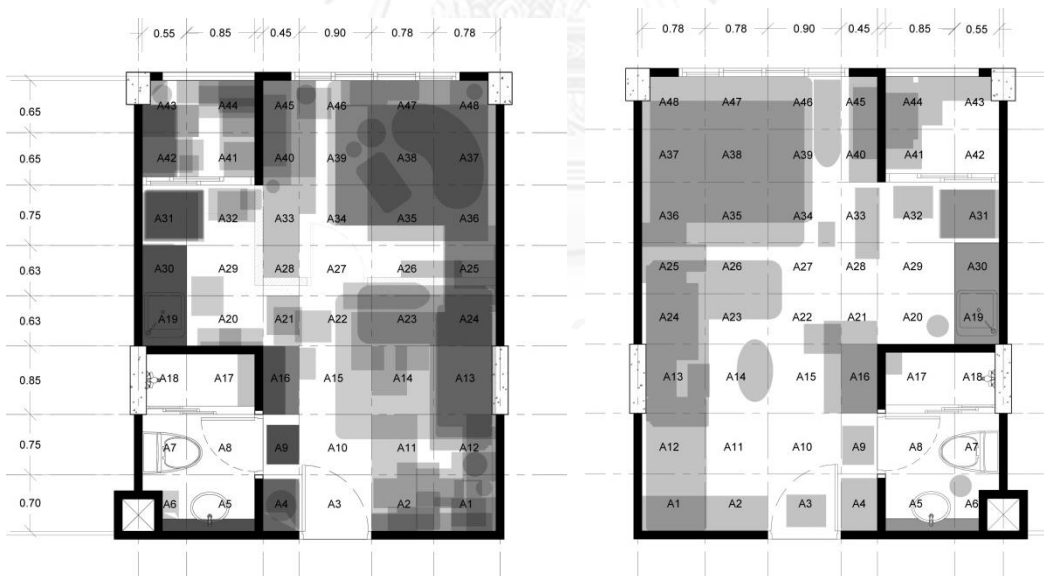
เมื่อทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างการจัดเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักที่ถูกออกแบบโดยบริษัท แอล.พี.เอ็น. และการใช้งานจริง พบว่า พื้นที่ส่วนนอน มีการวางหัวเตียงนอนไว้หลายทิศทาง ตามความสะดวกของผู้ใช้งาน พื้นที่ที่ถูกออกแบบไว้สำหรับรับประทานอาหารมักถูกใช้เป็นส่วนเก็บของ วางเฟอร์นิเจอร์จำพวกโต๊ะและตู้ พื้นที่สำหรับวางตู้เสื้อผ้า ส่วนใหญ่ใช้วางตู้เสื้อผ้าและโต๊ะเครื่องแป้ง แต่ก็มีผู้ใช้พื้นที่ดังกล่าวเพื่อวางโต๊ะสำหรับทำงาน

## 2. ตำแหน่งเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องชุด

โครงการลุมพินี วิลล่า รามอินทรา-หลักสี่ (B) ขนาด 24.10 - 25.50 sq.m



ภาพ 5.3 แสดงการวิเคราะห์ตำแหน่งเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ภายในห้องชุดแปลน B



ภาพ 5.4 แสดงการวิเคราะห์การซ้อนทับพื้นที่ภายในห้องชุดแปลน B

### 2.1 เฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ในพื้นที่ส่วนนอน

สิ่งที่ผู้อยู่อาศัยมีมากที่สุดเป็นอันดับ 1 คือ ม่านกันแสงและเครื่องปรับอากาศ อันดับ 2 คือ เติง-ฟูกนอน ซึ่งเตียงนอนจะถูกจัดวางไว้ตรงกลาง เนื่องจากมีบางส่วนของเสายื่นออกมาจากผนัง ทำให้ไม่สามารถวางเตียงชิดผนังได้ อันดับ 3 คือ ตู้เสื้อผ้า ถูกจัดวางไว้ข้างหัวเตียง ติดผนังหนึ่งด้าน เพื่อความคล่องตัวในการใช้งาน อันดับ 4 คือ ชั้นหรือราวสำหรับวางเสื้อผ้า เนื่องจากพื้นที่ที่ถูกจัดไว้สำหรับวางตู้เสื้อผ้ามีขนาดเล็ก ทำให้ไม่สามารถวางเสื้อผ้าได้เพียงพอ อันดับ 5 คือ พัดลม

### 2.2 เฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ในพื้นที่ส่วนรับแขก

สิ่งที่ผู้อยู่อาศัยมีมากที่สุดเป็นอันดับ 1 คือ โทรทัศน์-ชุดโซฟาและโต๊ะสำหรับวางโทรทัศน์ ซึ่งส่วนใหญ่จะวางติดผนังฝั่งห้องน้ำ อันดับ 2 คือ ชั้นวางรองเท้า ซึ่งวางติดผนังใกล้ประตูทางเข้า เนื่องจากสะดวกในการใช้งาน อันดับ 3 คือ ชุดโซฟา โดยมีการวางติดผนังด้านใดด้านหนึ่งเพื่อเว้นพื้นที่ตรงกลางสำหรับทางเดิน อันดับ 4 คือ โต๊ะทำงานและชั้นสำหรับวางของ

### 2.3 เฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ในพื้นที่ส่วนห้องน้ำ

สิ่งที่ผู้อยู่อาศัยมีมากที่สุดเป็นอันดับ 1 คือ ม่านหรือฉากกันส่วนเปียกและแห้ง เพื่อกันไม่ให้น้ำกระเด็นออกมาจากบริเวณพื้นที่ส่วนอาบน้ำ และเครื่องทำน้ำอุ่น อันดับ 2 คือ ชั้นวางของภายในส่วนอาบน้ำ เพื่อความสะดวกในการใช้งาน และอันดับ 3 คือ ชั้นวางของบริเวณอ่างล้างหน้า

### 2.4 เฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ในพื้นที่ส่วนครัว

สิ่งที่ผู้อยู่อาศัยมีมากที่สุดภายในบริเวณนี้ ส่วนใหญ่เป็นเครื่องใช้ไฟฟ้า โดยอันดับ 1 คือ ตู้เย็น อันดับ 2 คือ ไมโครเวฟ อันดับ 3 คือ หม้อไฟฟ้า/เตาไฟฟ้า อันดับ 4 คือ กระจกน้ำร้อน

### 2.5 เฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ในพื้นที่ส่วนระเบียง

สิ่งที่ผู้อยู่อาศัยมีมากที่สุดเป็นอันดับ 1 คือ ราวตากผ้า ซึ่งส่วนใหญ่จะถูกยึดติดกับผนังใต้ชั้นวางคอมเพลสเซอร์แอร์ อันดับ 2 คือ เครื่องซักผ้า และอันดับ 3 คือ กระจกตันไม้ มักวางไว้ติดริมระเบียง เพื่อให้สามารถรับแสงแดดได้

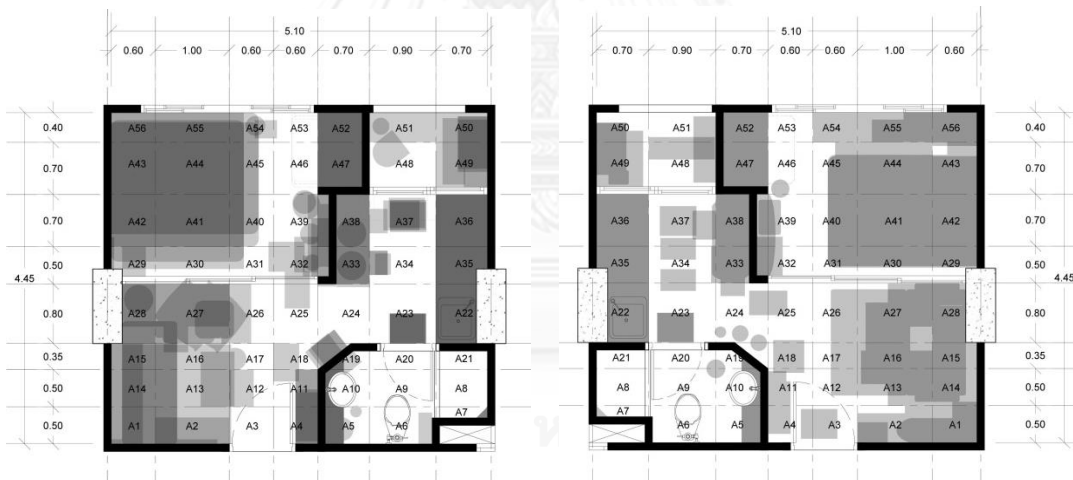
เมื่อทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างการจัดเฟอร์นิเจอร์ภายในผังห้องพักที่ถูกออกแบบโดยบริษัท แอล.พี.เอ็น. และการใช้งานจริง พบว่า พื้นที่ส่วนนอน ตำแหน่งหัวเตียงนอนส่วนใหญ่หันไปในทิศทางเดียวกับที่ออกแบบไว้ และมีการสลับการใช้งานระหว่างพื้นที่ส่วนนอนและส่วนนั่งเล่น พื้นที่ที่ถูกออกแบบไว้สำหรับรับประทานอาหารมักถูกใช้เป็นส่วนเก็บของ วางเฟอร์นิเจอร์จำพวกโต๊ะและตู้เก็บของ ตำแหน่งของการวางตู้เสื้อผ้ามีความหลากหลายมากขึ้น เนื่องจากพื้นที่สำหรับวางตู้เสื้อผ้าถูกปรับให้มีขนาดเล็กลง ผู้ใช้งานจึงมีการเคลื่อนย้ายตู้เสื้อผ้าให้สามารถจัดวางได้อย่างลงตัวในพื้นที่ใหม่

### 3. ตำแหน่งเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องชุด

โครงการลุมพินี วิลล่า ลาซาล-แบร์ริง (C) ขนาด 21.50 - 23.57 sq.m



ภาพ 5. 5 แสดงการวิเคราะห์ตำแหน่งเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ภายในห้องชุดแปลน C



ภาพ 5. 6 แสดงการวิเคราะห์การซ้อนทับพื้นที่ภายในห้องชุดแปลน C

#### 3.1 เฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ในพื้นที่ส่วนนอน

สิ่งที่อยู่อาศัยมีมากที่สุดเป็นอันดับ 1 คือ เตียง-ฟูกนอน ตู้เสื้อผ้า และเครื่องปรับอากาศ โดยเตียง-ฟูกนอน จะวางไว้อย่างไม่เป็นระเบียบมากนัก มีการปรับลักษณะการวางเตียงแตกต่างกันออกไปตามความสะดวกในการใช้งานของแต่ละห้องพัก ด้านตำแหน่งของตู้เสื้อผ้า ทางโครงการได้มีการ Built-in ไว้ให้ จึงมีการจัดวางในตำแหน่งเดียวกันทุกยูนิต และเครื่องปรับอากาศ ส่วนใหญ่จะถูกติดตั้งไว้บริเวณผนังเหนือตู้เสื้อผ้า เพื่อความสะดวกในการต่อสายท่อแอร์ไปยังคอสเพลสเซอร์บริเวณ

ระเบียง อันดับ 2 คือ พัดลม อันดับ 3 คือ ชั้นวางของ อยู่บริเวณด้านข้างเตียงนอนและปลายเตียงติดตู้เสื้อผ้าเป็นหลัก

### 3.2 เฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ในพื้นที่ส่วนรับแขก

สิ่งที่ผู้อยู่อาศัยมีมากที่สุดเป็นอันดับ 1 คือ ชุดโซฟา อันดับ 2 คือ โทรทัศน์-ชุดโฮมเธียเตอร์ โต๊ะสำหรับวางโทรทัศน์ และพัดลม โดยตำแหน่งโทรทัศน์ส่วนใหญ่จะวางติดผนังห้องน้ำ อันดับ 3 คือ ชั้นวางรองเท้า วางใกล้กับประตูทางเข้าห้อง

### 3.3 เฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ในพื้นที่ส่วนห้องน้ำ

สิ่งที่ผู้อยู่อาศัยมีมากที่สุดเป็นอันดับ 1 คือ ชั้นวางของ โดยมีบริเวณพื้นที่ส่วนอาบน้ำ ซึ่งทางโครงการมีจัดไว้ให้ และบริเวณเหนืออ่างล้างหน้าเป็นส่วนใหญ่ อันดับ 2 คือ ตะกร้าผ้า ถังน้ำ และถังขยะ ถูกวางไว้ใต้อ่างล้างหน้า อันดับ 3 คือ เครื่องทำน้ำอุ่น

### 3.4 เฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ในพื้นที่ส่วนครัว

สิ่งที่ผู้อยู่อาศัยมีมากที่สุดเป็นอันดับ 1 คือ ตู้เย็น อันดับ 2 คือ เตาไมโครเวฟ อันดับ 3 ชั้นวางของ ถูกจัดวางไว้ติดผนังห้องนอนตรงข้ามกับเคาน์เตอร์ครัว อันดับ 4 คือ ผ้ามาท เพื่อป้องกันแสงแดดและความร้อนจากภายนอกห้องพัก

### 3.5 เฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ในพื้นที่ส่วนระเบียง

สิ่งที่ผู้อยู่อาศัยมีมากที่สุดเป็นอันดับ 1 คือ ราวตากผ้า ซึ่งมีทั้งแบบติดผนัง และแบบที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ อันดับ 2 คือ ถังน้ำหรือกะละมัง อันดับ 3 คือ เครื่องซักผ้า

เมื่อทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างการจัดเฟอร์นิเจอร์ภายในผังห้องพักที่ถูกออกแบบโดยบริษัท แอล.พี.เอ็น. และการใช้งานจริง พบว่า พื้นที่ส่วนนอน ตำแหน่งหัวเตียงนอนมีการจัดไว้หลากหลายทิศทาง ตามความสะดวกของการใช้งาน พื้นที่ที่ถูกออกแบบไว้สำหรับรับประทานอาหาร มักถูกใช้เป็นส่วนเก็บของ วางรองเท้า และแขวนเสื้อผ้า เป็นผลมาจากตู้เสื้อผ้าที่โครงการมีการ Built-in ไว้ให้นั้นมีขนาดเล็ก

#### 4.เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องพัก

##### 4.1 ขนาดเตียงนอน

จากการสำรวจพบว่า ขนาดเตียงนอนภายในห้องชุดโครงการ A ส่วนใหญ่มีขนาด 6 ฟุต ส่วนโครงการ B และ C ส่วนใหญ่เตียงนอนมีขนาด 5 ฟุต ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้อยู่อาศัย มีการปรับเปลี่ยนขนาดของเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพักให้มีขนาดเล็กลง เพื่อความเหมาะสมต่อขนาดของห้องพัก

ตาราง 5. 27 แสดงขนาดเตียงนอนภายในห้องพักของแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
ขนาดเตียงนอน								
$1\frac{1}{3}\frac{1}{2}$	9	10.5	5	7.6	18	27.3	32	14.7
5'	35	40.7	39	59.1	43	65.1	117	53.7
6'	42	48.8	22	33.3	5	7.6	69	31.6
รวม	86	100.0	66	100.0	66	100.0	218	100.0

##### 4.2 การเปิดไฟภายในห้องพัก(เวลากลางวัน)

จากการสำรวจพบว่า ผู้ให้สัมภาษณ์ของโครงการ A และ C ไม่เปิดไฟเลยในช่วงเวลากลางวัน บริเวณห้องนั่งเล่น คิดเป็นร้อยละ 37.6 ส่วนโครงการ B มีการเปิดไฟบ้าง คิดเป็นร้อยละ 23.9 อาจเนื่องมาจากแปลนของโครงการ B มีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า ส่งผลให้แสงสว่างส่องเข้าถึงภายในห้องชุดได้น้อยลง

ตาราง 5. 28 แสดงการเปิดใช้ไฟภายในห้องพักของแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
การเปิดไฟภายในห้องนั่งเล่น(เวลากลางวัน)								
เปิดตลอด	8	9.3	10	15.2	2	3.0	20	9.2
เปิดบ้าง	36	41.9	52	78.8	24	36.4	112	51.4
ไม่เปิดเลย	42	48.8	4	6.1	40	60.6	86	39.4
รวม	86	100.0	66	100.0	66	100.0	218	100.0

## 5.4 ศึกษาพฤติกรรมกรรมการอยู่อาศัย และความต้องการของผู้อยู่อาศัย

### ก. รูปแบบการดำเนินชีวิต

#### 1. การนอนหลับ

จากการสำรวจพบว่า ผู้พักอาศัยภายในห้องชุดโครงการ A เข้านอนช่วงเวลา 23:01-00:00 ทั้งในวันทำงาน(วันจันทร์-ศุกร์)และในวันหยุดพักผ่อน(วันเสาร์-อาทิตย์) โครงการ B เข้านอนช่วงเวลา 22:01-23:00 ทั้งในวันทำงาน(วันจันทร์-ศุกร์)และในวันหยุดพักผ่อน(วันเสาร์-อาทิตย์) และโครงการ C จะเข้านอนช่วงเวลา 22:01-23:00 ในวันทำงาน(วันจันทร์-ศุกร์) ในวันหยุดพักผ่อน(วันเสาร์-อาทิตย์) เข้านอนช่วงเวลา 23:01-00:00

ตาราง 5. 29 แสดงช่วงเวลาในการเข้านอนของผู้พักอาศัยแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
<b>จันทร์-ศุกร์ ช่วงเวลาเข้านอน</b>								
20:00-21:00	3	3.5	6	9.1	0	0.0	9	4.1
21:01-22:00	14	16.3	12	18.2	4	6.1	30	13.8
22:01-23:00	15	17.4	40	60.6	35	53.0	90	41.3
23:01-00:00	46	53.5	8	12.1	18	27.3	72	33.0
00:01-01:00	6	7.0	0	0.0	5	7.6	11	5.0
01:01-02:00	2	2.3	0	0.0	2	3.0	4	1.8
02:01-03:00	0	0.0	0	0.0	2	3.0	2	0.9
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>
<b>เสาร์-อาทิตย์ ช่วงเวลาเข้านอน</b>								
20:00-21:00	3	3.5	6	9.1	0	0.0	9	4.1
21:01-22:00	7	8.1	12	18.2	2	3.0	21	9.6
22:01-23:00	11	12.8	29	43.9	15	22.7	55	25.2
23:01-00:00	33	38.4	19	28.8	33	50.0	85	39.0
00:01-01:00	13	15.1	0	0	10	15.2	23	10.6
01:01-02:00	14	16.3	0	0	4	6.1	18	8.3
02:01-03:00	3	3.5	0	0	2	3.0	5	2.3
อื่นๆ	2	2.3	0	0	0	0	2	0.9
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>



## 2. การทำงาน

จากการสำรวจพบว่า โครงการ A ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ออกไปทำงานเวลา 07:01-08:00 และกลับจากการทำงานเวลา 19:01-20:00 โครงการ B พักอาศัยส่วนใหญ่ออกไปทำงานเวลา 06:01-07:00 และกลับจากการทำงานเวลา 18:01-19:00 และโครงการ C ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ออกไปทำงานเวลา 07:01-08:00 และกลับจากการทำงานเวลา 18:01-19:00 ในช่วงวันหยุดพักผ่อน ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 3 โครงการส่วนใหญ่ใช้เวลาตลอดทั้งวันภายในห้องชุดพักอาศัย

ตาราง 5. 30 แสดงช่วงเวลาออกและกลับจากการทำงานของผู้พักอาศัยแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
<b>ช่วงเวลาออกไปทำงาน</b>								
05:00-06:00	0	0.0	4	6.1	0	0	4	1.8
06:01-07:00	15	17.4	43	65.2	25	37.9	83	38.1
07:01-08:00	33	38.4	13	19.7	28	42.4	74	33.9
08:01-09:00	21	24.4	0	0	10	15.2	31	14.2
09:01-10:00	11	12.8	6	9.1	1	1.5	18	8.3
10:01-11:00	3	3.5	0	0	0	0	3	1.4
อื่นๆ	3	3.5	0	0	2	3.0	5	2.3
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>66</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>
<b>ช่วงเวลากลับจากการทำงาน</b>								
16:00-17:00	7	8.1	6	9.1	3	4.5	16	7.3
17:01-18:00	10	11.6	19	28.8	4	6.1	33	15.1
18:01-19:00	22	25.6	30	45.5	33	50.0	85	39.0
19:01-20:00	25	29.1	8	12.1	17	25.8	50	22.9
20:01-21:00	8	9.3	3	4.5	8	12.1	19	8.7
21:01-22:00	8	9.3	0	0.0	1	1.5	9	4.1
22:01-23:00	3	3.5	0	0.0	0	0.0	3	1.4
อื่นๆ	3	3.5	0	0.0	0	0.0	3	1.4
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>
<b>ช่วงเวลาการอยู่ห้องในวันเสาร์-อาทิตย์</b>								
ช่วงเช้า	16	18.6	9	13.6	22	33.3	47	21.6
กลางวัน	0	0.0	5	7.6	2	3.0	7	3.2
ช่วงเย็น	14	16.3	19	28.8	13	19.7	46	21.1
ตลอดทั้งวัน	56	65.1	33	50.0	29	43.9	118	54.1
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>

### 3. การพักผ่อน

จากการสำรวจพบว่า การใช้พื้นที่ส่วนนั่งเล่นในวันทำงานของทั้ง 3 โครงการ จะใช้พื้นที่ส่วนนี้ในเวลากลางคืน คิดเป็นร้อยละ 64.7 และในวันหยุดพักผ่อน มีการใช้พื้นที่ส่วนนี้ตลอดวันทั้ง 3 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 72.5

ตาราง 5. 31 แสดงช่วงเวลาการใช้พื้นที่ห้องนั่งเล่นของผู้พักอาศัยแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
<b>การใช้พื้นที่ในวันทำงาน</b>								
เช้า	8	9.3	5	7.6	2	3.0	15	6.9
เย็น	4	4.7	24	36.4	3	4.5	31	14.2
กลางคืน	64	74.4	25	37.9	52	78.8	141	64.7
ตลอดทั้งวัน	10	11.6	12	18.2	9	13.6	31	14.2
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>
<b>การใช้พื้นที่ในวันหยุด</b>								
เช้า	3	3.5	0	0.0	3	4.5	6	2.8
กลางวัน	0	0.0	11	16.7	6	9.1	17	7.8
เย็น	2	2.3	0	0.0	0	0.0	2	0.9
กลางคืน	2	2.3	9	13.6	24	36.4	35	16.1
ตลอดทั้งวัน	79	91.9	46	69.7	33	50.0	158	72.5
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>

#### 4. การรับประทานอาหาร

จากการสำรวจพบว่า โครงการ A และ C ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่รับประทานอาหารมือเย็นภายในห้องพัก ส่วนโครงการ B ออกไปรับประทานอาหารร้านค้านอกโครงการ อาจเป็นผลจากบริเวณรอบโครงการมีร้านค้าจำนวนมาก และยังอยู่ใกล้กับห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล รามอินทรา เพียง 100 เมตร เท่านั้น โดยทั้ง 3 โครงการนิยมซื้ออาหารปรุงสำเร็จมารับประทาน และทำอาหารรับประทานเองเพียง 1-2 ครั้งต่อสัปดาห์ แสดงดังตาราง 5.32

ตาราง 5. 32 แสดงลักษณะการรับประทานอาหารของผู้พักอาศัยแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
รับประทานอาหารมือเย็นที่ได้								
ภายในห้อง	50	58.1	28	42.4	37	56.1	115	52.8
ร้านโครงการ	3	3.5	3	4.6	0	0.0	6	2.8
ร้านอื่นๆ	33	38.4	35	53.0	29	43.9	97	44.5
รวม	86	100.0	66	100.0	66	100.0	218	100.0
รับประทานอาหารลักษณะใด								
ทำทานเอง	4	4.7	8	12.1	8	12.1	20	9.2
ซื้อสำเร็จ	50	58.1	41	62.1	45	68.2	136	62.4
อาหารแช่แข็ง	4	4.7	6	9.1	2	3.0	12	5.5
ทานนอกบ้าน	24	27.9	11	16.7	9	13.6	44	20.2
สั่งมาทาน	4	4.7	0	0.0	2	3.0	6	2.8
รวม	86	100.0	66	100.0	66	100.0	218	100.0
ความถี่ในการทำอาหารทานเอง								
1-2 T/W	76	88.3	52	78.8	49	74.2	177	81.2
3-4 T/W	6	7.0	3	4.5	11	16.7	20	9.2
5-6 T/W	4	4.7	5	7.6	4	6.1	13	6.0
ทุกวัน	0	0.0	6	9.1	2	3.0	8	3.7
รวม	86	100.0	66	100.0	66	100.0	218	100.0

## 5. การซักผ้า

จากการสำรวจพบว่า โครงการ A ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีเครื่องซักผ้าภายในห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 47.7 โครงการ B และ C ใช้บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 45.5 และ 66.7 ตามลำดับ

ตาราง 5. 33 แสดงลักษณะการทำความสะอาดเสื้อผ้าของแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
การใช้บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ								
เคยใช้	34	39.5	30	45.5	44	66.7	108	49.5
มีเครื่องที่ห้อง	41	47.7	21	31.8	20	30.3	82	37.6
ส่งร้านซักรีด	11	12.8	15	22.7	2	3.0	28	12.8
รวม	86	100.0	66	100.0	66	100.0	218	100.0

### ข. เพอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องชุด

#### 1. การตกแต่งห้องชุดพักอาศัย

จากการสำรวจพบว่า ผู้ให้สัมภาษณ์โครงการ A มีการตกแต่งพร้อมอยู่คิดเป็นร้อยละ 32.6 โดยให้เหตุผลว่า มีความสะดวก สามารถเข้าอยู่ได้เลย และมีการตกแต่งห้องชุดเอง คิดเป็นร้อยละ 67.4 โดยมีเหตุผลคือ สามารถควบคุมงบประมาณได้ โครงการ B มีการตกแต่งพร้อมอยู่คิดเป็นร้อยละ 47.0 โดยให้เหตุผลว่า มีความสะดวก สามารถเข้าอยู่ได้เลย และการตกแต่งห้องชุดเอง คิดเป็นร้อยละ 53 โดยมีเหตุผลคือ สามารถเลือกการ Design และ Style ที่ชอบได้ และโครงการ C มีการตกแต่งพร้อมอยู่คิดเป็นร้อยละ 25.7 โดยให้เหตุผลส่วนใหญ่ว่า มีความสะดวก สามารถเข้าอยู่ได้เลย และการตกแต่งห้องชุดเอง คิดเป็นร้อยละ 74.3 โดยมีเหตุผลคือ สามารถควบคุมงบประมาณได้

ตาราง 5. 34 แสดงลักษณะการตกแต่งห้องชุดของผู้พักอาศัยแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
ตกแต่งห้องพร้อมอยู่								
เข้าอยู่ได้เลย	20	23.3	31	47	15	22.7	66	30.3
คุมงบได้	3	3.5	0	0.0	2	3.0	5	2.3
ชอบDesign	2	2.3	0	0.0	0	0.0	2	0.9
อื่นๆ	3	3.5	0	0.0	0	0.0	3	1.4
รวม	28	32.6	31	47	17	25.7	76	34.9
ตกแต่งห้องเอง								
เลือกStyleได้	19	22.1	24	36.4	12	18.2	55	25.2
คุณภาพวัสดุ	5	5.8	4	6.1	4	6.1	13	5.9
ตกแต่งเองได้	10	11.6	0	0.0	7	10.6	17	7.8
คุมงบได้	24	27.9	7	10.5	26	39.4	57	26.1
อื่นๆ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.00
รวม	58	67.4	35	53	49	74.3	142	65.1
รวมทั้งหมด	86	100.0	66	100.0	66	100.0	218	100.0

## 2. งบประมาณในการตกแต่งห้องชุดเอง

จากการสำรวจพบว่า โครงการ A และ B ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ มีค่าใช้จ่ายสำหรับการตกแต่งห้องชุดพักอาศัยเอง มากกว่า 50,000 บาท ส่วนโครงการ C มีค่าใช้จ่ายสำหรับการตกแต่งห้องชุดเอง 40,000-50,000 บาทเป็นส่วนใหญ่

ตาราง 5. 35 แสดงงบประมาณในการตกแต่งห้องชุดเองของแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
งบประมาณในการตกแต่งเอง						
≤ 10.0k	0	0.0	0	0.0	3	6.1
10.1k-20.0k	2	3.5	0	0.0	0	0.0
20.1k-30.0k	6	10.4	4	11.4	8	16.3
30.1k-40.0k	5	8.62	3	8.6	4	8.2
40.1k-50.0k	7	12.1	4	11.4	19	38.8
> 50.0k	38	65.5	24	68.6	15	30.6
รวม	58	100.0	35	100.0	49	100.0

## 5.5 วิเคราะห์ด้านความพึงพอใจด้านการใช้งานพื้นที่

การวัดระดับความพึงพอใจ(Rating Scale) ในแต่ละส่วนจากแบบสอบถาม ผู้วิจัยใช้เกณฑ์ทั้งสิ้น 4 ระดับ โดยแบ่งคะแนนความพึงพอใจดังนี้

- ระดับคะแนน 1 คือความพึงพอใจน้อยที่สุด
- ระดับคะแนน 2 คือความพึงพอใจน้อย
- ระดับคะแนน 3 คือความพึงพอใจมาก
- ระดับคะแนน 4 คือความพึงพอใจมากที่สุด

แตเมื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ผลทางสถิติ จะต้องทำการหาค่าเฉลี่ย(Mean) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน(Standard Deviation) ใหม่ โดยแปลความหมายของคะแนนตามเกณฑ์ใหม่ดังนี้ (Best 1978 : 1820)

- ระดับคะแนน 1.00-1.49 คือความพึงพอใจน้อยที่สุด
- ระดับคะแนน 1.50-2.49 คือความพึงพอใจน้อย
- ระดับคะแนน 2.50-3.49 คือความพึงพอใจมาก
- ระดับคะแนน 3.50-4.00 คือความพึงพอใจมากที่สุด

### ก.ระดับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยแต่ละโครงการ

#### 1.คะแนนความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

จากการสำรวจระดับความพึงพอใจในด้านขนาด/พื้นที่ที่มีความเพียงพอต่อการใช้งาน, ด้านความสะดวกในการใช้งาน และความพึงพอใจในพื้นที่ โดยภาพรวมพบว่า โครงการ A และ B อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก ส่วนโครงการ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย

ตาราง 5. 36 แสดงระดับความพึงพอใจต่อห้องชุดพักอาศัยของผู้พักอาศัยแต่ละโครงการ

ประเด็นที่สนใจ	โครงการ	A	B	C
1.ระดับความพึงพอใจ (โดยรวม)				
-ความเพียงพอในการใช้งาน		2.64	2.76	2.46
-ความสะดวกในการใช้พื้นที่		2.65	2.65	2.39
-ความพึงพอใจในพื้นที่		2.60	2.66	2.48
2.ระดับความพึงพอใจ (แยกFunction)				
2.1 พื้นที่ส่วนห้องนอน				
-ความเพียงพอในการใช้งาน		2.90	3.06	2.86
-ความสะดวกในการใช้พื้นที่		2.90	2.97	2.76
-ความพึงพอใจในพื้นที่		2.88	3.06	2.86
2.2 พื้นที่ส่วนห้องนั่งเล่น				
-ความเพียงพอในการใช้งาน		2.76	2.98	2.52
-ความสะดวกในการใช้พื้นที่		2.80	2.98	2.56
-ความพึงพอใจในพื้นที่		2.79	2.98	2.60
2.3 พื้นที่ส่วนครัว				
-ความเพียงพอในการใช้งาน		2.56	2.67	2.35
-ความสะดวกในการใช้พื้นที่		2.53	2.73	2.35
-ความพึงพอใจในพื้นที่		2.59	2.77	2.38
2.4 พื้นที่ส่วนระเบียง				
-ความเพียงพอในการใช้งาน		2.32	2.34	2.12
-ความสะดวกในการใช้พื้นที่		2.16	1.92	1.91
-ความพึงพอใจในพื้นที่		2.15	2.23	2.08

## 2.ความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในพื้นที่แต่ละส่วน

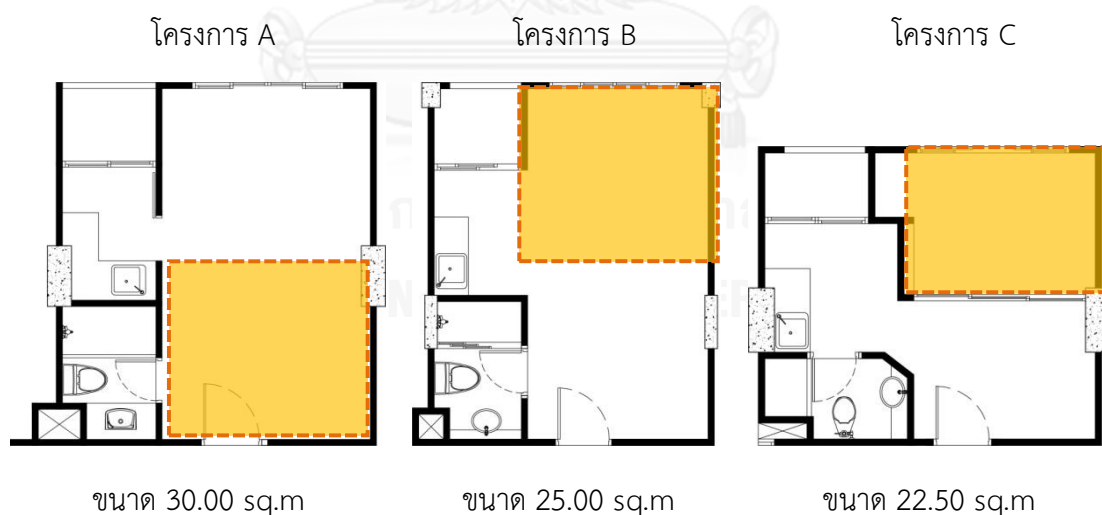
### 2.1 ความชื่นชอบและความสะดวกในการใช้งาน

จากการสำรวจพบว่า มุมที่ผู้พักอาศัยชื่นชอบมากที่สุดของโครงการ A คือส่วนของห้องนั่งเล่น คิดเป็นร้อยละ 52.3 ส่วนโครงการ B และ C คือพื้นที่ส่วนนอน เฉลี่ยร้อยละ 45 มุมที่ผู้พักอาศัยชื่นชอบน้อยที่สุดของทั้ง 3 โครงการ คือพื้นที่ส่วนระเบียง คิดเป็นร้อยละ และมุมที่ผู้พักอาศัยมีการใช้งานไม่สะดวกมากที่สุด ของโครงการ A และ B คือพื้นที่ระเบียง คิดเป็นร้อยละ 44.2 และ 48.5 ตามลำดับ ส่วนโครงการ C คือพื้นที่แต่งตัว คิดเป็นร้อยละ 28.8

ตาราง 5. 37 แสดงความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ในห้องพักที่ชื่นชอบมากที่สุด

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
<b>มุมที่ชอบมากที่สุด</b>								
ห้องนอน	25	29.1	41	62.1	41	62.1	107	49.1
ห้องนั่งเล่น	45	52.3	22	33.3	17	25.8	84	38.5
ส่วนครัว	4	4.7	3	4.5	5	7.6	12	5.5
ห้องน้ำ	2	2.3	0	0.0	1	1.5	3	1.4
แต่งตัว	2	2.3	0	0.0	0	0.0	2	0.9
รับประทาน	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
ระเบียง	5	5.8	0	0.0	2	3.0	7	3.2
อื่นๆ	3	3.5	0	0.0	0	0.0	3	1.4
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>

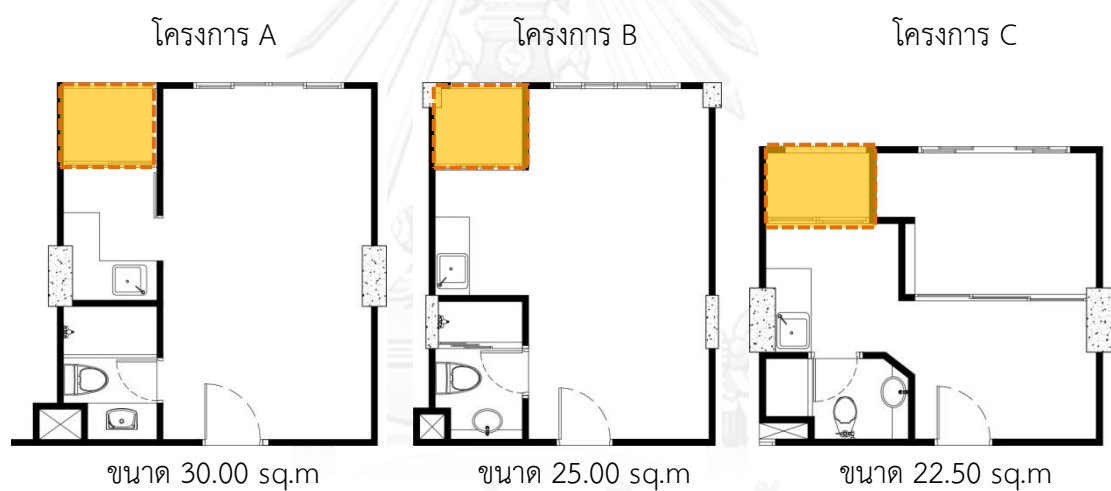
ภาพ 5. 7 แสดงมุมที่ผู้อยู่อาศัยชื่นชอบมากที่สุดของแต่ละโครงการ



ตาราง 5. 38 แสดงความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ในห้องพักที่ชื่นชอบน้อยที่สุด

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
<b>มุมมองที่ชื่นชอบน้อยที่สุด</b>								
ห้องนอน	2	2.3	0	0.0	0	0.0	2	0.9
ห้องนั่งเล่น	3	3.5	6	9.1	5	7.6	14	6.4
ส่วนครัว	12	14.0	9	13.6	7	10.6	28	12.8
ห้องน้ำ	13	15.1	8	12.1	16	24.2	37	17.0
แต่งตัว	5	5.8	4	6.1	17	25.8	26	11.9
รับประทาน	6	7.0	5	7.6	2	3.0	13	6.0
ระเบียง	45	52.3	34	51.5	19	28.8	98	45.0
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>

ภาพ 5. 8 แสดงมุมมองที่ผู้อยู่อาศัยชื่นชอบน้อยที่สุดของแต่ละโครงการ

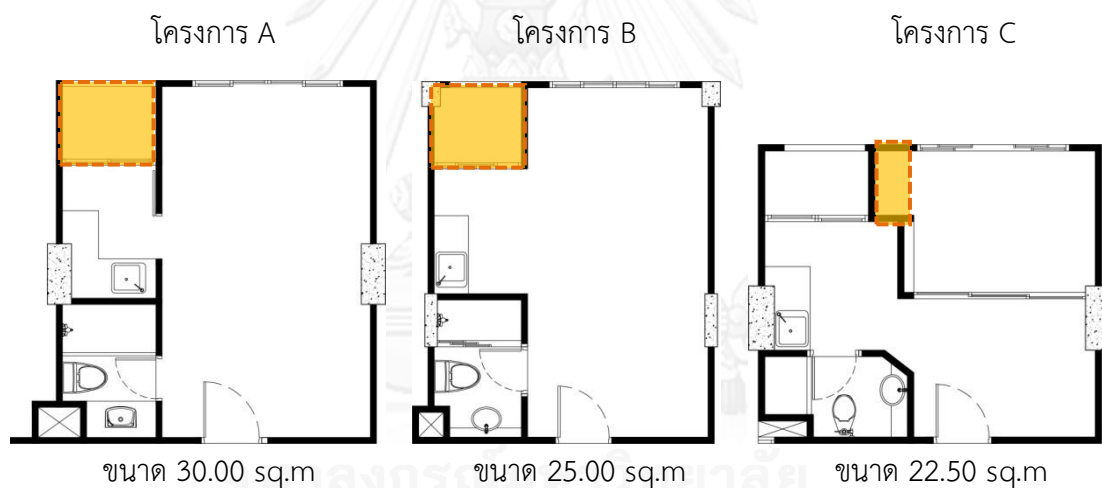




ตาราง 5. 39 แสดงความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่ในห้องพักที่ไม่สะดวกต่อการใช้งานมากที่สุด

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
มุมที่ไม่สะดวกในการใช้งานมากที่สุด								
ห้องนอน	2	2.3	0	0.0	1	1.5	3	1.4
ห้องนั่งเล่น	18	20.9	0	0.0	7	10.6	7	3.2
ส่วนครัว	0	0.0	7	10.6	8	12.1	33	15.1
ห้องน้ำ	8	9.3	0	0.0	15	22.7	23	10.6
แต่งตัว	10	11.6	9	13.6	16	24.2	35	16.1
รับประทาน	5	5.8	18	27.3	8	12.1	31	14.2
ระเบียง	38	44.2	32	48.5	11	16.7	81	37.2
อื่นๆ	5	5.8	0	0.0	0	0.0	5	2.3
รวม	86	100.0	66	100.0	66	100.0	218	100.0

ภาพ 5. 9 แสดงมุมที่ผู้อยู่อาศัยไม่สะดวกในการใช้งานมากที่สุดของแต่ละโครงการ



## 2.2 ขนาดของห้องชุดพักอาศัย

จากการสำรวจพบว่า ขนาดห้องชุดส่งผลต่อความรู้สึกของผู้อยู่อาศัย โดยโครงการ A และ C ส่วนใหญ่ผู้พักอาศัยมีความรู้สึกว่าร่อกว้างอาศัยอยู่ได้ คิดเป็นร้อยละ 44.1 และ 53 ตามลำดับ ส่วนโครงการ B ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีความรู้สึกว่าร่อกว้างอาศัยอยู่ได้ ด้านการลดขนาดของห้องชุดพักอาศัยได้อีกหรือไม่นั้น พบว่าผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 โครงการส่วนใหญ่บอกว่าไม่สามารถลดขนาดห้องพักได้แล้ว เนื่องจากห้องมีขนาดเล็ก อาจทำให้รู้สึกอึดอัดได้

ตาราง 5. 40 แสดงความคิดเห็นต่อขนาดของห้องพักของแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
<b>ขนาดห้องอึดอัดหรือไม่</b>								
อึดอัดคับแคบ	12	14.0	8	12.1	11	16.7	31	14.2
ร่อกว้างอยู่ได้	38	44.1	15	22.7	35	53	88	40.4
ไม่อึดอัด อยู่ได้	36	41.9	43	65.2	20	30.3	99	45.4
รวม	86	100.0	66	100.0	66	100.0	218	100.0
<b>ลดขนาดห้องได้อีกหรือไม่</b>								
ได้	7	8.1	6	9.1	8	12.1	21	9.6
ไม่ได้	79	91.9	60	90.9	58	87.9	197	90.4
รวม	86	100.0	66	100.0	66	100.0	218	100.0

## 2.3 ความสูงของห้องชุดพักอาศัย

จากการสำรวจพบว่า ความสูงของห้องชุดพักอาศัย มีความเหมาะสมแล้ว ซึ่งห้องชุดทั้ง 3 ขนาด มีความสูงจากพื้นถึงเพดานอยู่ที่ 2.40 เมตร

ตาราง 5. 41 แสดงความคิดเห็นต่อความสูงของห้องพักของแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
<b>ความสูงของห้อง</b>								
เหมาะสม	46	53.5	50	75.8	48	72.7	144	66.1
ไม่เหมาะสม	40	46.5	16	24.2	18	27.3	74	33.9
รวม	86	100.0	66	100.0	66	100.0	218	100.0

#### 2.4 ความต้องการในการปรับเปลี่ยนห้องชุดพักอาศัย

จากการสำรวจพบว่า หากขนาดห้องชุดพักอาศัยมีขนาดเท่าเดิม ผู้พักอาศัยในโครงการ A และ B ต้องการให้เพิ่มขนาดของพื้นที่ระเบียงมากขึ้น เพื่อความสะดวกในการใช้งาน คิดเป็นร้อยละ 32.6 และ 31.8 ตามลำดับ ส่วนโครงการ C ต้องการให้เพิ่มพื้นที่ส่วนห้องนั่งเล่น หรือพื้นที่ส่วนห้องน้ำมากขึ้น โดยมีความถี่เท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 27.3

ตาราง 5. 42 แสดงความคิดเห็นต่อการปรับเปลี่ยนห้องพักของแต่ละโครงการ

ชื่อโครงการ	A		B		C		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
ต้องการให้พื้นที่ส่วนใดใหญ่ขึ้น (หากขนาดห้องเท่าเดิม)								
ห้องนอน	7	8.1	12	18.2	4	6.1	23	10.6
ห้องนั่งเล่น	22	25.6	12	18.2	18	27.3	52	23.9
ส่วนครัว	10	11.6	11	16.7	2	3.0	23	10.6
ห้องน้ำ	13	15.1	6	9.1	18	27.3	37	17.0
แต่งตัว	4	4.7	4	6.1	10	15.2	18	8.3
รับประทาน	2	2.3	0	0.0	2	3.0	4	1.8
ระเบียง	28	32.6	21	31.8	12	18.2	61	28.0
<b>รวม</b>	<b>86</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>66</b>	<b>100.0</b>	<b>218</b>	<b>100.0</b>

## ข.ความสัมพันธ์ระหว่างความพึงพอใจและการใช้งานพื้นที่

### 1.การนอนหลับ

การใช้พื้นที่เพื่อการนอนหลับ สำหรับโครงการ A ผู้ใช้พื้นที่หมายเลข (1) หรือพื้นที่ส่วนห้องนอนเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 51.16 ใช้พื้นที่หมายเลข (3) หรือพื้นที่นั่งเล่นเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 10.47 ใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (1)และ(3) คิดเป็นร้อยละ 34.88 และใช้พื้นที่อื่นๆ ในการนอนหลับ คิดเป็นร้อยละ 3.49

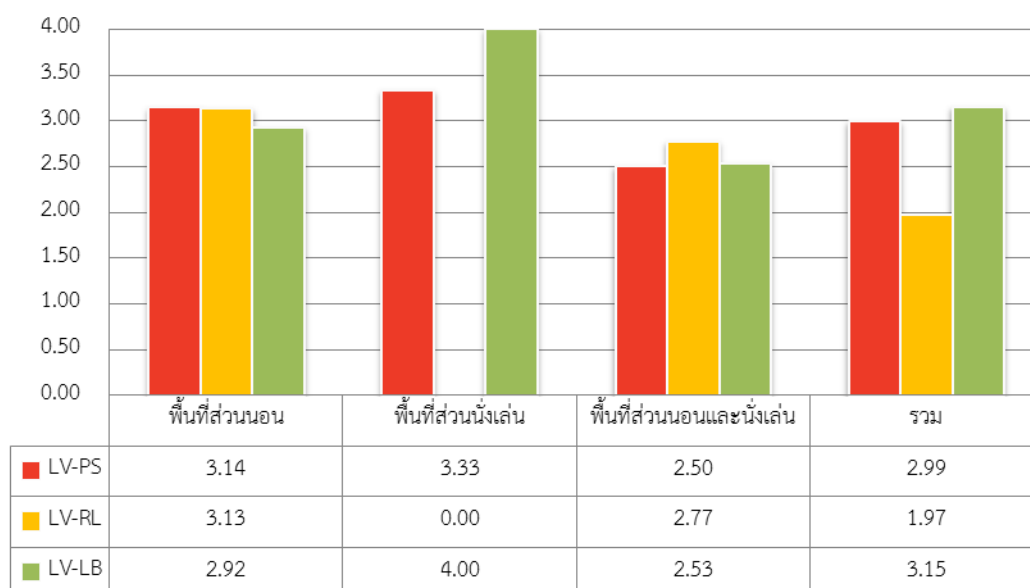
โครงการ B ผู้ใช้พื้นที่หมายเลข (1) หรือพื้นที่ส่วนห้องนอนเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 80.30 ไม่มีผู้ใช้พื้นที่หมายเลข (3) หรือพื้นที่นั่งเล่นเพียงอย่างเดียว และใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (1)และ(3) คิดเป็นร้อยละ 19.70

โครงการ C ผู้ใช้พื้นที่หมายเลข (1) หรือพื้นที่ส่วนห้องนอนเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 74.24 ใช้พื้นที่หมายเลข (3) หรือพื้นที่นั่งเล่นเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 3.03 และใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (1)และ(3) คิดเป็นร้อยละ 22.73

#### 1.1 ระดับความพึงพอใจด้านขนาดพื้นที่เพียงพอต่อการใช้งานสำหรับการนอนหลับ

พบว่า การใช้พื้นที่หมายเลข (1) เพียงอย่างเดียว ของโครงการทั้ง 3 โครงการอยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก การใช้พื้นที่หมายเลข (3) เพียงอย่างเดียว ของโครงการ A อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก โครงการ B ไม่มีผู้ใช้พื้นที่ส่วนนี้เพื่อการนอนหลับ และโครงการ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก การใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (1)และ(3) ของทั้ง 3 โครงการ อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก แผนภูมิ 5. 1แสดงระดับความพึงพอใจด้านขนาดหรือพื้นที่เพียงพอต่อการใช้งาน

ระดับความพึงพอใจด้านขนาดพื้นที่เพียงพอต่อการใช้งาน

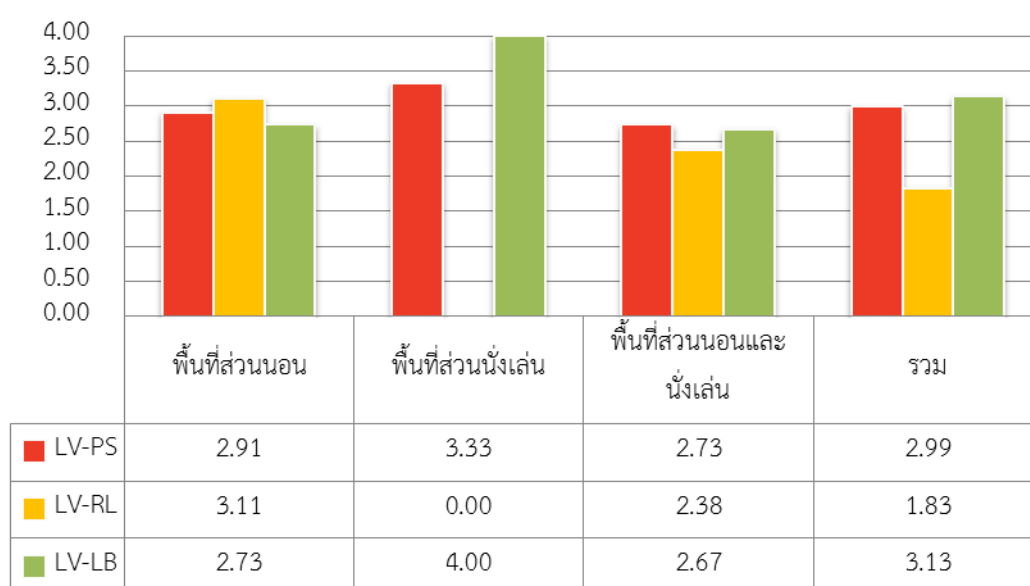


### 1.2 ระดับความพึงพอใจด้านความสะดวกในการใช้งานสำหรับการนอนหลับ

พบว่า การใช้พื้นที่หมายเลข (1) เพียงอย่างเดียว ของโครงการทั้ง 3 โครงการอยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก การใช้พื้นที่หมายเลข (3) เพียงอย่างเดียว ของโครงการ A อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก โครงการ B ไม่มีผู้ใช้พื้นที่ส่วนนี้เพื่อการนอนหลับ และโครงการ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมากที่สุด การใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (1)และ(3) ของโครงการ A อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก, โครงการ B อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย และ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก

แผนภูมิ 5. 2 แสดงระดับความพึงพอใจด้านความสะดวกในการใช้งาน

ระดับความพึงพอใจด้านความสะดวกในการใช้งาน

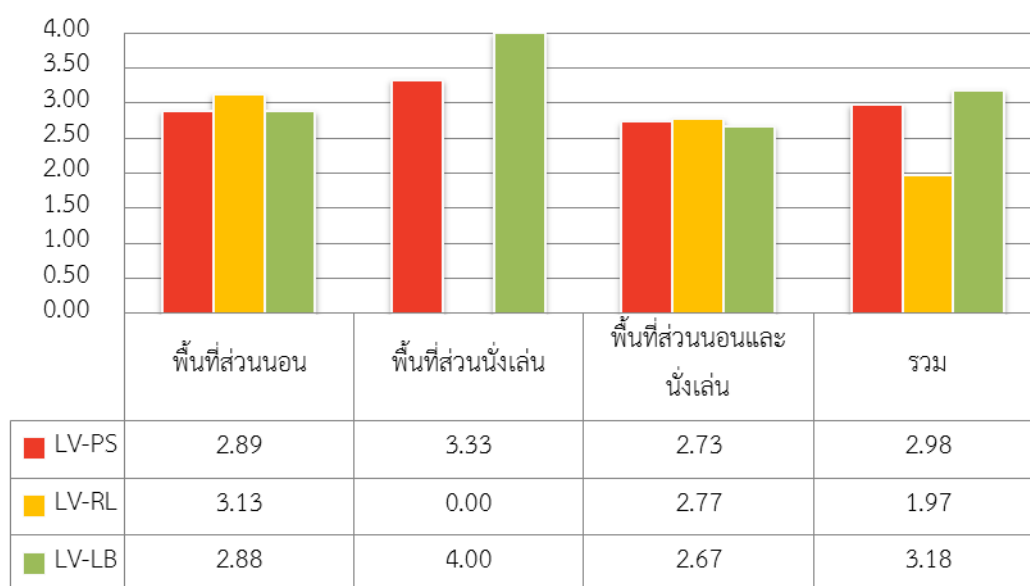


### 1.3 ระดับความพึงพอใจในการใช้งานสำหรับการนอนหลับ

พบว่า การใช้พื้นที่หมายเลข (1) เพียงอย่างเดียว ของทั้ง 3 โครงการ อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก การใช้พื้นที่หมายเลข (3) เพียงอย่างเดียว ของโครงการ A อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก โครงการ B ไม่มีผู้ใช้พื้นที่ส่วนนี้เพื่อการนอนหลับ และโครงการ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมากที่สุด การใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (1) และ (3) ของทั้ง 3 โครงการ อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก

แผนภูมิ 5. 3 แสดงระดับความพึงพอใจในการใช้งาน

ระดับความพึงพอใจในการใช้งาน



## 2.การพักผ่อน-นั่งเล่น

การใช้พื้นที่เพื่อการพักผ่อน-นั่งเล่น สำหรับโครงการ A ไม่มีผู้ใช้พื้นที่หมายเลข (1) หรือพื้นที่ส่วนห้องนอนเพียงอย่างเดียว ใช้พื้นที่หมายเลข (3) หรือพื้นที่นั่งเล่นเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 58.14 ใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (1)และ(3) คิดเป็นร้อยละ 34.88 และใช้พื้นที่อื่นๆคิดเป็นร้อยละ 6.98

โครงการ B ไม่มีผู้ใช้พื้นที่หมายเลข (1) หรือพื้นที่ส่วนห้องนอนเพียงอย่างเดียว ใช้พื้นที่หมายเลข (3) หรือพื้นที่นั่งเล่นเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 78.79 และใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (1)และ(3) คิดเป็นร้อยละ 21.21

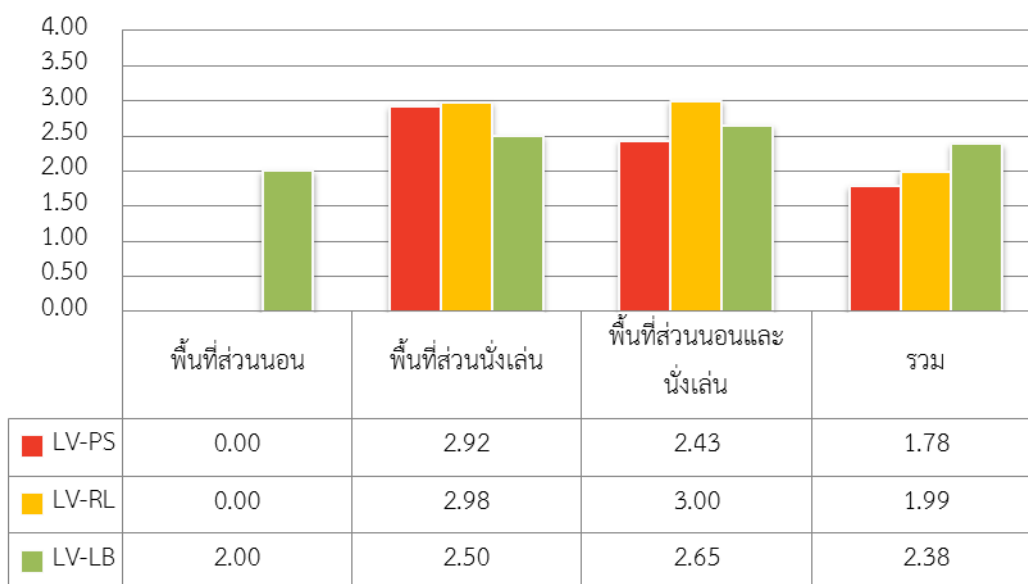
โครงการ C ผู้ใช้พื้นที่หมายเลข (1) หรือพื้นที่ส่วนห้องนอนเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 6.06 ใช้พื้นที่หมายเลข (3) หรือพื้นที่นั่งเล่นเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 63.64 และใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (1)และ(3) คิดเป็นร้อยละ 30.30

### 2.1 ระดับความพึงพอใจด้านขนาดพื้นที่เพียงพอต่อการใช้งานสำหรับการพักผ่อน

พบว่า โครงการ A และ B ไม่มีผู้ใช้งานในบริเวณหมายเลข (1) เพื่อการพักผ่อน-นั่งเล่น ส่วนโครงการ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย การใช้พื้นที่หมายเลข (3) เพียงอย่างเดียวของทั้ง 3 โครงการ อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก การใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (1) และ (3) ของทั้ง 3 โครงการ อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก

แผนภูมิ 5. 4 แสดงระดับความพึงพอใจด้านขนาดหรือพื้นที่เพียงพอต่อการใช้งาน

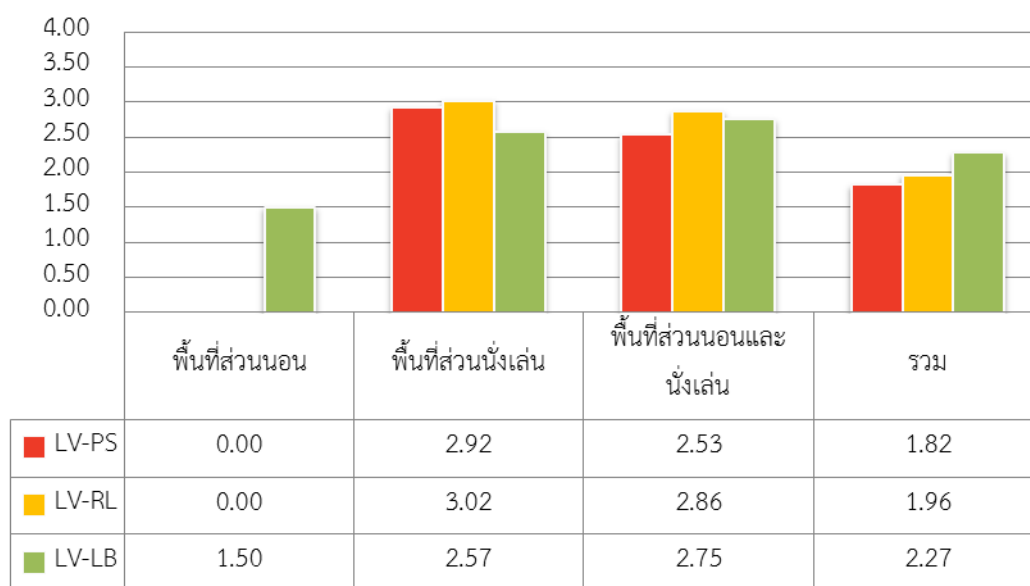
### ระดับความพึงพอใจด้านขนาด/พื้นที่เพียงพอต่อการใช้งาน



## 2.2 ระดับความพึงพอใจด้านความสะอาดในการใช้งานสำหรับการพักผ่อน

พบว่า การใช้พื้นที่หมายเลข (1) เพียงอย่างเดียว ของโครงการ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อยที่สุด การใช้พื้นที่หมายเลข (3) เพียงอย่างเดียว ของทั้ง 3 โครงการ อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก การใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (1)และ(3) ของทั้ง 3 โครงการ อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก  
แผนภูมิ 5. 5 แสดงระดับความพึงพอใจด้านความสะอาดในการใช้งาน

ระดับความพึงพอใจด้านความสะอาดในการใช้งาน

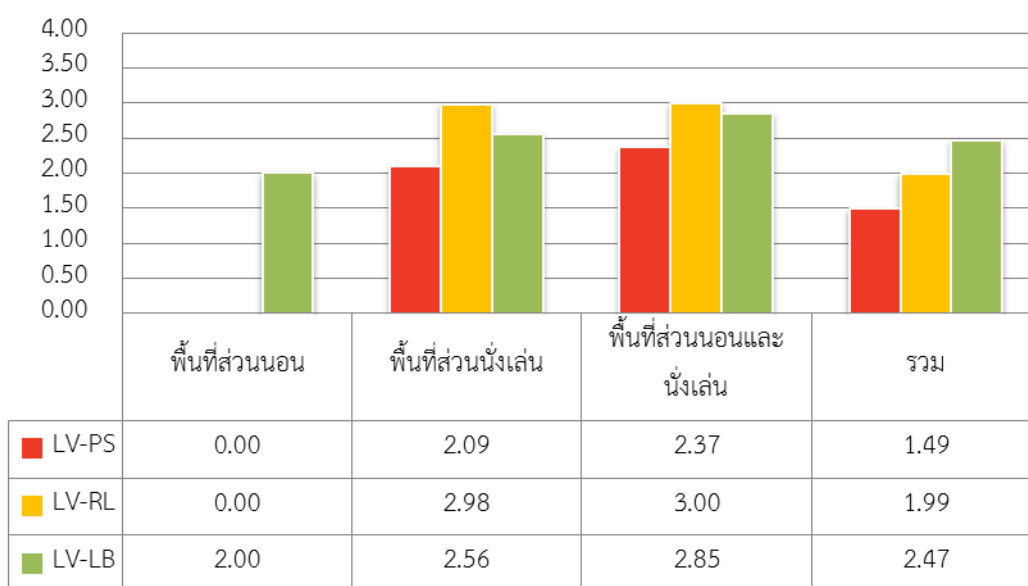




### 2.3 ระดับความพึงพอใจในการใช้งานสำหรับการพักผ่อน

พบว่า การใช้พื้นที่หมายเลข (1) เพียงอย่างเดียว ของโครงการ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย การใช้พื้นที่หมายเลข (3) เพียงอย่างเดียว ของโครงการ A อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย โครงการ B และ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก การใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (1) และ (3)ของ โครงการ A อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย โครงการ B และ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก  
แผนภูมิ 5. 6 แสดงระดับความพึงพอใจในการใช้งาน

ระดับความพึงพอใจในการใช้งาน



### 3.การรับประทานอาหาร

การใช้พื้นที่เพื่อการรับประทานอาหาร สำหรับโครงการ A ผู้ใช้พื้นที่หมายเลข (3) หรือพื้นที่ส่วนนั่งเล่นเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 62.79 ใช้พื้นที่หมายเลข (4) หรือพื้นที่ส่วนรับประทานอาหารเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 10.47 ใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (3)และ(4) คิดเป็นร้อยละ 17.44 และใช้พื้นที่อื่นๆคิดเป็นร้อยละ 9.30

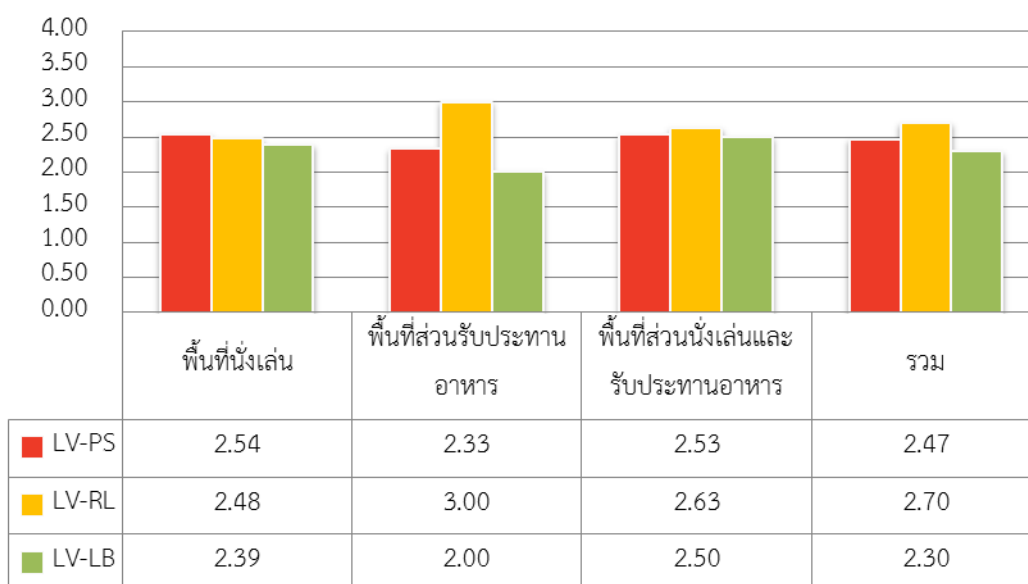
โครงการ B ผู้ใช้พื้นที่หมายเลข (3) หรือพื้นที่ส่วนนั่งเล่นเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 72.73 ใช้พื้นที่หมายเลข (4) หรือพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร คิดเป็นร้อยละ 6.06 ใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (3)และ(4) คิดเป็นร้อยละ 12.12 และใช้พื้นที่อื่นๆคิดเป็นร้อยละ 9.09

โครงการ C ผู้ใช้พื้นที่หมายเลข (3) หรือพื้นที่ส่วนนั่งเล่นเพียงอย่างเดียว คิดเป็นร้อยละ 66.67 ใช้พื้นที่หมายเลข (4) หรือพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร คิดเป็นร้อยละ 9.09 ใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (3)และ(4) คิดเป็นร้อยละ 18.18 และใช้พื้นที่อื่นๆคิดเป็นร้อยละ 6.06

#### 3.1 ระดับความพึงพอใจด้านขนาดพื้นที่เพียงพอต่อการใช้งานสำหรับการรับประทานอาหาร

พบว่า โครงการ A ผู้ใช้งานในบริเวณหมายเลข (3) เพื่อรับประทานอาหาร อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก ส่วนโครงการ B และ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย การใช้พื้นที่หมายเลข (4) เพียงอย่างเดียว ของโครงการ A และ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย ส่วนโครงการ B อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก การใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (3) และ (4) ของทั้ง 3 โครงการ อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก แผนภูมิ 5. 7 แสดงระดับความพึงพอใจด้านขนาดหรือพื้นที่เพียงพอต่อการใช้งาน

ระดับความพึงพอใจด้านขนาด/พื้นที่เพียงพอต่อการใช้งาน

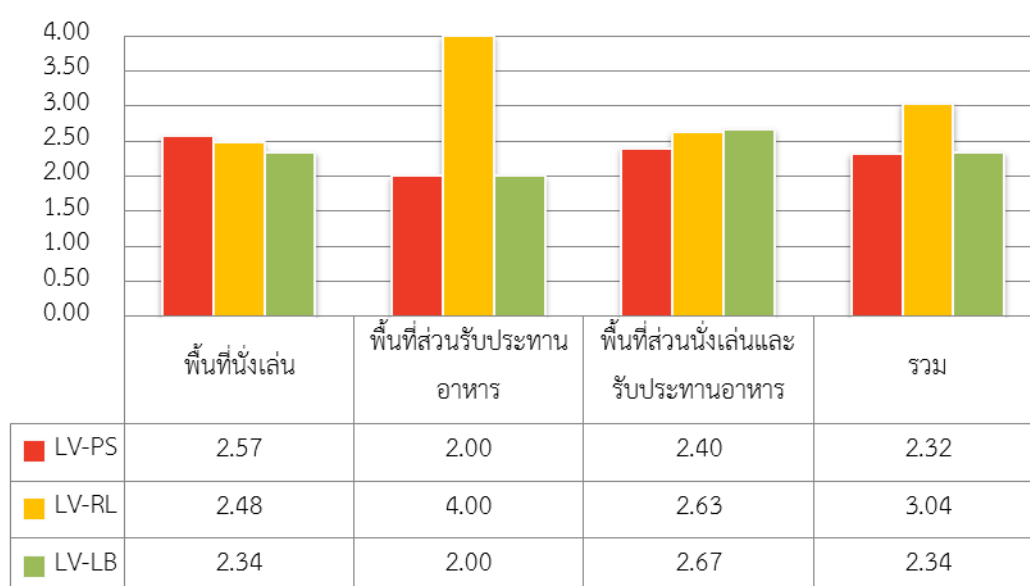


### 3.2 ระดับความพึงพอใจด้านความสะดวกในการใช้งานสำหรับการรับประทานอาหาร

พบว่า การใช้พื้นที่หมายเลข (3) เพียงอย่างเดียว ของโครงการ A อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก โครงการ B และ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย การใช้พื้นที่หมายเลข (4) เพียงอย่างเดียว ของโครงการ A และ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย โครงการ B อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมากที่สุด การใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (3)และ(4) ของโครงการ A อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย โครงการ B และ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก

แผนภูมิ 5. 8 แสดงระดับความพึงพอใจด้านความสะดวกในการใช้งาน

ระดับความพึงพอใจด้านความสะดวกในการใช้งาน

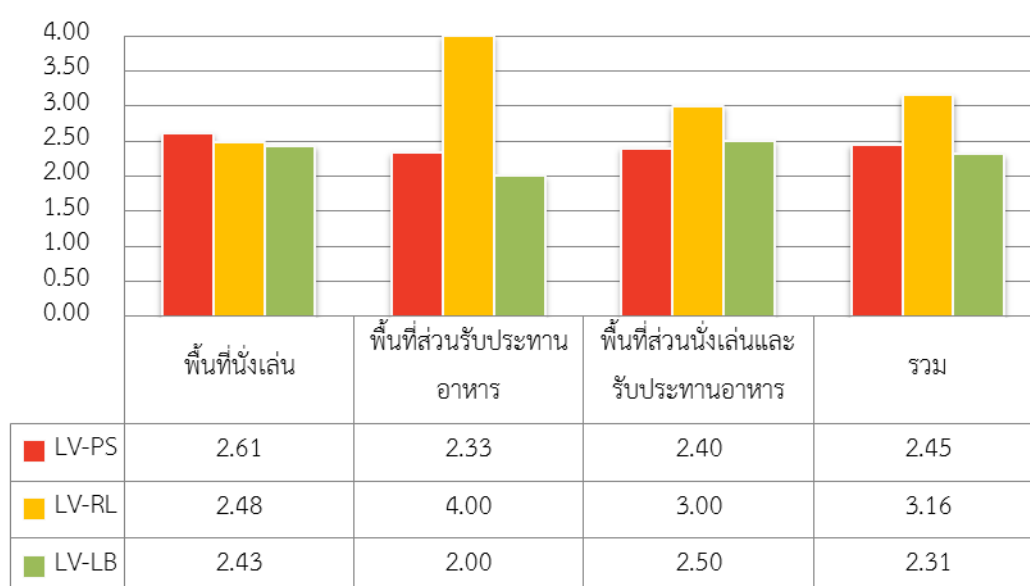


### 3.3 ระดับความพึงพอใจในการใช้งานสำหรับการรับประทานอาหาร

พบว่า การใช้พื้นที่หมายเลข (3) เพียงอย่างเดียว ของโครงการ A อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก โครงการ B และ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย การใช้พื้นที่หมายเลข (4) เพียงอย่างเดียว ของโครงการ A และ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย โครงการ B อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมากที่สุด การใช้พื้นที่ทั้งหมายเลข (3) และ (4) ของ โครงการ A อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย โครงการ B และ C อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก

แผนภูมิ 5. 9 แสดงระดับความพึงพอใจในการใช้งาน

ระดับความพึงพอใจในการใช้งาน



#### 4.การประกอบอาหาร(ส่วนครัว)

การใช้พื้นที่เพื่อประกอบอาหาร สำหรับโครงการ A ผู้ใช้พื้นที่หมายเลข (7) หรือพื้นที่ส่วนครัว คิดเป็นร้อยละ 89.53 และใช้พื้นที่อื่นๆคิดเป็นร้อยละ 10.47

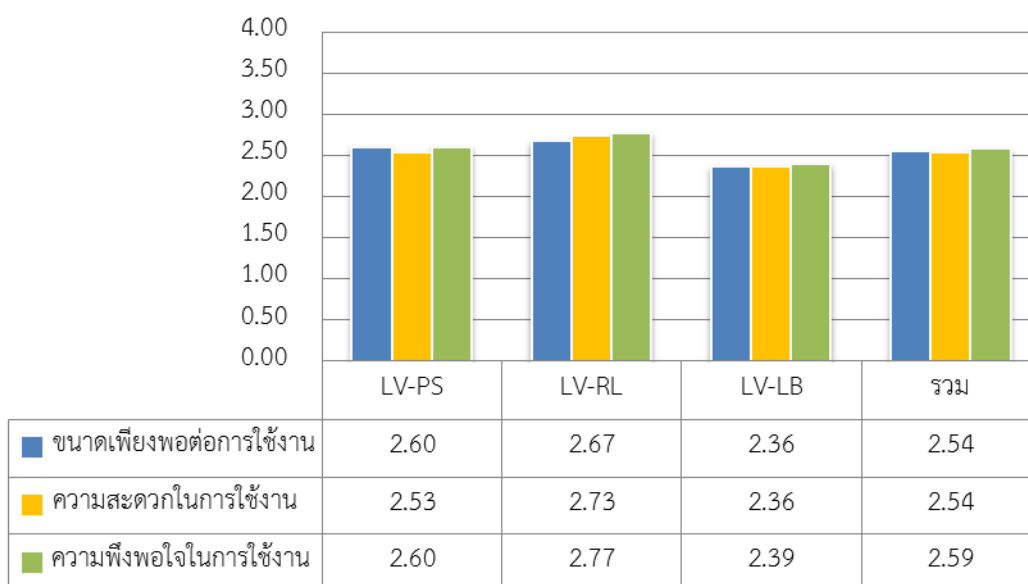
โครงการ B ผู้ใช้พื้นที่หมายเลข (7) หรือพื้นที่ส่วนครัว คิดเป็นร้อยละ 100.00

โครงการ C ผู้ใช้พื้นที่หมายเลข (7) หรือพื้นที่ส่วนครัว คิดเป็นร้อยละ 96.97 และใช้พื้นที่อื่นๆคิดเป็นร้อยละ 3.03

ระดับความพึงใจด้านขนาดพื้นที่เพียงพอต่อการใช้งานและความสะดวกในการใช้งาน พบว่าทั้ง 3 โครงการ อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก ด้านความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนครัว พบว่าทั้ง 3 โครงการ อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย

แผนภูมิ 5. 10 แสดงระดับความพึงพอใจของพื้นที่ส่วนครัว

ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนครัว



## 5.การชักผ้า-ตากผ้า

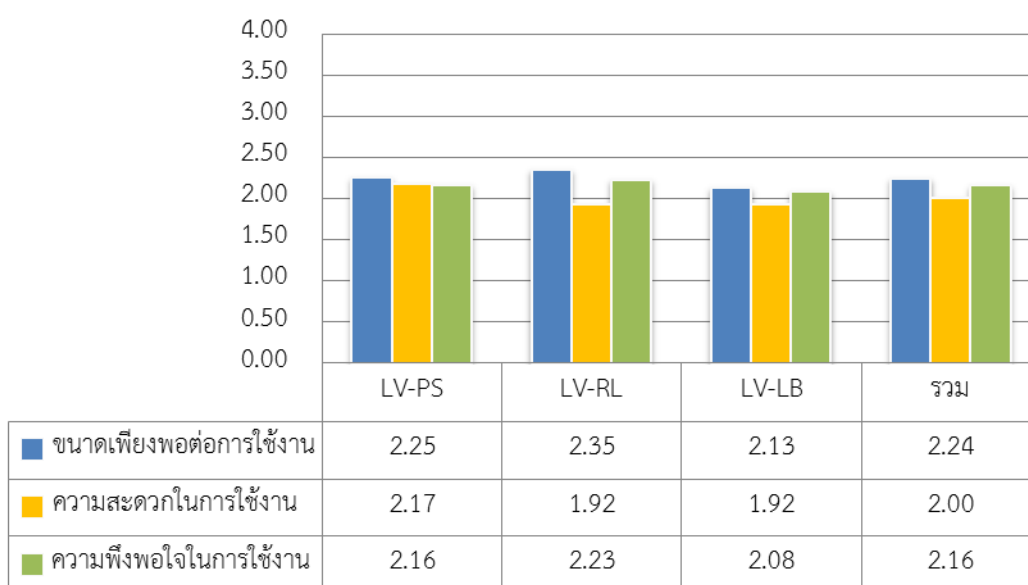
การใช้พื้นที่เพื่อการชักผ้า-ตากผ้า สำหรับโครงการ A ผู้ใช้พื้นที่หมายเลข (8) หรือพื้นที่ส่วน  
ระเบียง คิดเป็นร้อยละ 94.19 และใช้พื้นที่อื่นๆคิดเป็นร้อยละ 5.81

โครงการ B ผู้ใช้พื้นที่หมายเลข (8) หรือพื้นที่ส่วนระเบียง คิดเป็นร้อยละ 100.00

โครงการ C ผู้ใช้พื้นที่หมายเลข (8) หรือพื้นที่ส่วนระเบียง คิดเป็นร้อยละ 96.97 และใช้  
พื้นที่อื่นๆคิดเป็นร้อยละ 3.03

ระดับความพึงใจด้านขนาดพื้นที่เพียงพอต่อการใช้งาน, ความสะดวกในการใช้งาน และด้าน  
ความพึงพอใจต่อพื้นที่ส่วนระเบียง พบว่าทั้ง 3 โครงการ อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย  
แผนภูมิ 5. 11 แสดงระดับความพึงพอใจของพื้นที่ส่วนระเบียง

ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ระเบียง



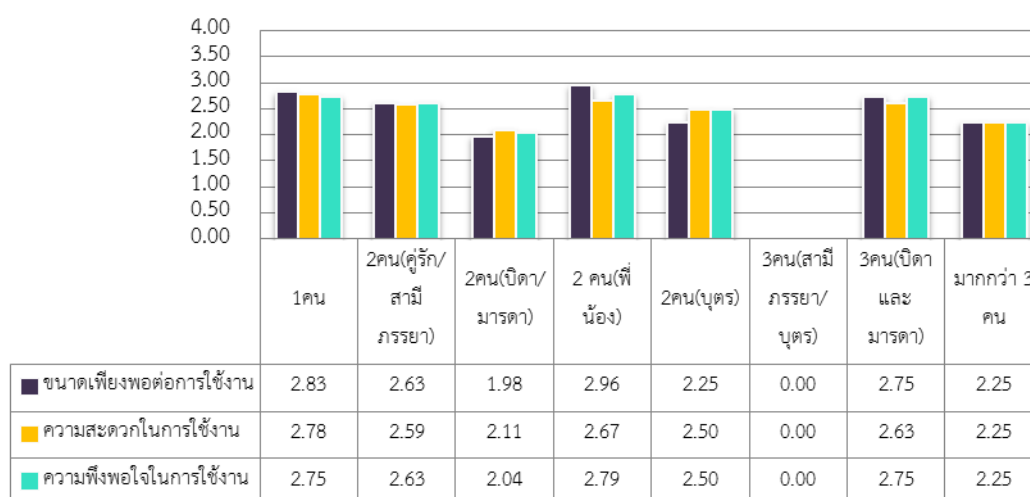
## ค.ความสัมพันธ์ของระดับความพึงพอใจและจำนวนสมาชิก

### 1.โครงการลุ่มพินี วิลล์ พหล-สุทธินสาร

กลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ของโครงการนี้ เป็นเพศหญิง มีช่วงอายุตั้งแต่ 26-50 ปี ซึ่งเป็นช่วงวัยคนทำงาน มีสถานภาพโสด และประกอบอาชีพพนักงานบริษัท จากการศึกษาถึงจำนวนสมาชิกและความสัมพันธ์ของสมาชิกภายในห้องพัก มีผลต่อระดับความพึงพอใจหรือไม่นั้น พบว่าระดับความพึงพอใจที่ต่ำที่สุด อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย โดยมีจำนวนสมาชิกภายในห้องพักทั้งสิ้นจำนวน 2 คน และพักอาศัยอยู่กับบิดาหรือมารดา ส่วนระดับความพึงพอใจมากที่สุด อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก โดยมีจำนวนสมาชิกภายในห้องพักทั้งสิ้นจำนวน 2 คน และพักอาศัยอยู่กับพี่หรือน้อง เมื่อมองในภาพรวม จะเห็นได้ว่าระดับความพึงพอใจของจำนวนสมาชิกตั้งแต่ 1 คนจนถึงจำนวนสมาชิกมากกว่า 3 คน ไม่มีความแตกต่างกันมากนัก ทำให้สรุปได้ว่าจำนวนสมาชิกและความสัมพันธ์ของสมาชิกภายในห้องพัก ไม่มีผลต่อระดับความพึงพอใจ

แผนภูมิ 5. 12 แสดงจำนวนสมาชิก ความสัมพันธ์ และระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องชุด

ระดับความพึงพอใจ โครงการลุ่มพินี วิลล์ พหล-สุทธินสาร

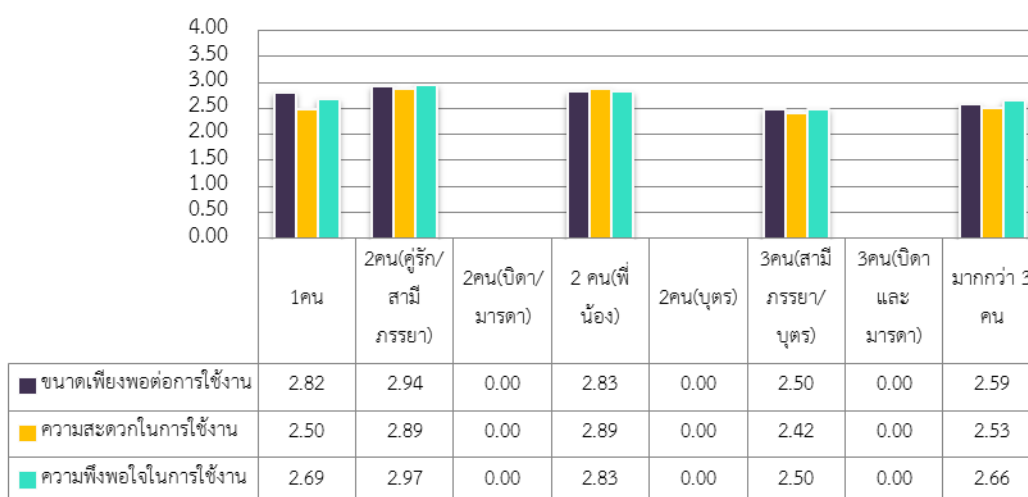


## 2.โครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่

กลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ของโครงการนี้ เป็นเพศชาย มีช่วงอายุแบ่งออกเป็น 2 ช่วงหลักๆ คือ ตั้งแต่อายุ 31-50 ปี ซึ่งเป็นช่วงของวัยคนทำงาน และช่วงอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป ซึ่งเป็นคนวัยเกษียณ มีสถานภาพสมรส และประกอบอาชีพรับราชการเป็นหลัก อาจเนื่องมาจากบริเวณรอบๆ โครงการ เป็นสถานที่ราชการ และค่ายทหาร จากการศึกษาถึงจำนวนสมาชิกและความสัมพันธ์ของสมาชิกภายในห้องพัก มีผลต่อระดับความพึงพอใจหรือไม่นั้น พบว่า ระดับความพึงพอใจที่ต่ำที่สุด อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย โดยมีจำนวนสมาชิกภายในห้องพักทั้งสิ้นจำนวน 3 คน และพักอาศัยอยู่กับสามีหรือภรรยาและบุตร ส่วนระดับความพึงพอใจมากที่สุด อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก โดยมีจำนวนสมาชิกภายในห้องพักทั้งสิ้นจำนวน 2 คน และพักอาศัยอยู่กับคู่รักหรือสามี/ภรรยา เมื่อมองในภาพรวม พบว่าระดับความพึงพอใจของจำนวนสมาชิกตั้งแต่ 1 คนจนถึงจำนวนสมาชิกมากกว่า 3 คน ไม่มีความแตกต่างกันมากนัก ทำให้สรุปได้ว่าจำนวนสมาชิกและความสัมพันธ์ของสมาชิกภายในห้องพัก ไม่มีผลต่อระดับความพึงพอใจ

แผนภูมิ 5. 13 แสดงจำนวนสมาชิก ความสัมพันธ์ และระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องชุด

ระดับความพึงพอใจโครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่



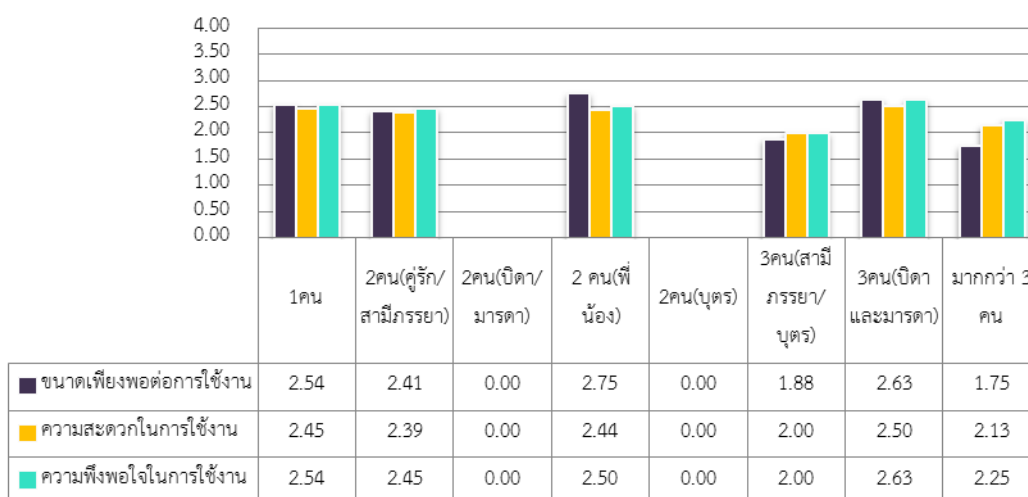


### 3.โครงการลุ่มพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง

กลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ของโครงการนี้ เป็นเพศหญิง มีช่วงอายุ 21-45 ปี ซึ่งเป็นช่วงวัยเรียนและวัยคนทำงาน มีสถานภาพโสด และประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเป็นหลัก จากการศึกษาถึงจำนวนสมาชิกและความสัมพันธ์ของสมาชิกภายในห้องพัก มีผลต่อระดับความพึงพอใจหรือไม่นั้นพบว่า ระดับความพึงพอใจที่ต่ำที่สุด อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจน้อย โดยมีจำนวนสมาชิกภายในห้องพักทั้งสิ้นจำนวน 3 คน และพักอาศัยอยู่กับสามีหรือภรรยาและบุตร ส่วนระดับความพึงพอใจมากที่สุด อยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมาก โดยมีจำนวนสมาชิกภายในห้องพักทั้งสิ้นจำนวน 3 คน และพักอาศัยอยู่กับบิดาและมารดา เมื่อมองในภาพรวม พบว่าระดับความพึงพอใจของจำนวนสมาชิกตั้งแต่ 1 คนจนถึงจำนวนสมาชิกมากกว่า 3 คนนั้น ไม่มีความแตกต่างกันมากนัก ทำให้สรุปได้ว่าจำนวนสมาชิกและความสัมพันธ์ของสมาชิกภายในห้องพัก ไม่มีผลต่อระดับความพึงพอใจ

แผนภูมิ 5. 14 แสดงจำนวนสมาชิก ความสัมพันธ์ และระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ห้องชุด

ระดับความพึงพอใจโครงการลุ่มพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง



## 5.6 วิเคราะห์ปัญหาที่พบในการใช้งาน

### ก. ปัญหาที่พบภายหลังจากการเข้าพักอาศัย

#### 1.1 ปัญหาด้านขนาดและพื้นที่ใช้สอย

จากการศึกษาพบว่า ขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนใหญ่ที่มีปัญหามากที่สุดของทั้ง 3 โครงการ คือ พื้นที่ส่วนระเบียง ซึ่งมีขนาดเล็กเกินไป ทำให้เกิดการใช้งานไม่สะดวก โดยขนาดพื้นที่ระเบียงเฉลี่ยทั้ง 3 โครงการ อยู่ที่ 2.34 ตารางเมตร อีกทั้งพื้นที่ส่วนระเบียงยังต้องใช้เป็นพื้นที่สำหรับวางคอมเพลกซ์เครื่องปรับอากาศด้วย จึงทำให้ยิ่งเสียพื้นที่ในการใช้งานมากขึ้น อันดับ 2 คือ พื้นที่แต่งตัว ซึ่งมีขนาดเล็กเกินไป ไม่เพียงพอต่อการจัดเก็บเสื้อผ้าเครื่องใช้ต่างๆ และอันดับ 3 คือ พื้นที่ส่วนครัว ที่มีขนาดเล็กเกินไป โดยมีขนาดเฉลี่ยของทั้ง 3 โครงการ อยู่ที่ 3.09 ตารางเมตร

#### 1.2 ปัญหาด้านขนาดเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์

จากการศึกษาพบว่า ขนาดของเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่พบมากที่สุด อันดับ 1 คือ เตียงนอนมีขนาดใหญ่เกินไป ทำให้การจัดตำแหน่งเตียงมีลักษณะไม่เป็นระเบียบ อันดับ 2 คือ ตู้เสื้อผ้ามีขนาดเล็กเกินไป ไม่สามารถเก็บของได้เพียงพอ และโซฟามีขนาดใหญ่เกินไป

#### 1.3 ปัญหาด้านตำแหน่งการใช้งาน

จากการศึกษาพบว่า ตำแหน่งที่มีการใช้งานไม่ตรงมากที่สุด คือ พื้นที่ที่ถูกออกแบบไว้เพื่อรับประทานอาหารเช้า ถูกใช้เป็นพื้นที่เก็บของ อันดับ 2 คือ พื้นที่แต่งตัว ตู้เสื้อผ้าอยู่ในตำแหน่งที่เปิดแล้วบานประตูติดปลายเตียงเกินไป ไม่สะดวกในการใช้งาน และอันดับ 3 คือ พื้นที่ส่วนครัว มีขนาดเล็กเกินไป ทำให้ไม่สะดวกในการใช้งาน มีปัญหาเรื่องการระบายกลิ่น แสงแดดและความร้อนที่เข้ามาภายในพื้นที่ส่วนครัว

#### 1.4 ปัญหาด้านคุณภาพวัสดุ

จากการศึกษาพบว่า วัสดุที่มีปัญหามากที่สุดคือ วัสดุกรุผิวหน้าเคาน์เตอร์ครัว เมื่อโดนน้ำมีการโป่งพอง ไม่ทนทานต่อการใช้งาน เกิดเชื้อราและรอยด่างได้ง่าย รองลงมาคือ พื้นไม้ลามิเนตภายในห้องพัก มีการโป่งพอง ติพื้นไม่เรียบสนิท ทำให้เกิดการสะดุดเมื่อเดินไปมาภายในห้องพัก และประตูบานเลื่อนในส่วนที่กั้นระหว่างห้องนั่งเล่นและห้องนอน ไม่มีความแข็งแรง และวัสดุที่ใช้ทำกรอบบานมีความแหลมคม ทำให้เกิดอันตรายต่อผู้ใช้งานได้

## บทที่ 6

### ข้อสรุปและแนวทางในการปรับปรุงการจัดพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย

จากการวิเคราะห์ผลสำรวจในงานวิจัยเรื่อง ขนาดของห้องชุดพักอาศัยที่มีผลต่อการใช้สอยของผู้อาศัยในอาคารชุดระดับราคาปานกลาง บริเวณเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล กรณีศึกษา : บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบทางกายภาพของห้องชุดพักอาศัยขนาดต่างๆ มีความสอดคล้องต่อลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยหรือไม่ รวมถึงพฤติกรรมการใช้สอยพื้นที่ภายในห้องพักสำหรับทำกิจกรรมต่างๆของผู้อยู่อาศัย วิเคราะห์ข้อดีและปัญหาที่เกิดขึ้นจากผลของขนาดและรูปแบบห้องชุดที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็ก ให้สอดคล้องและสะดวกในการใช้งานที่เหมาะสมมากยิ่งขึ้น โดยสามารถสรุปผลและเสนอแนวทางในการแก้ไขและปรับปรุงดังนี้

#### 6.1 ข้อสรุปด้านลักษณะความเป็นอยู่ในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยในห้องชุด

##### ก. ข้อสรุปด้านสภาพสังคม

###### 1. เพศ, อายุ และสถานภาพ

ผู้พักอาศัยภายในห้องชุด ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย โดยร้อยละ 50.9 เป็นเพศหญิง และร้อยละ 49.1 เป็นเพศชาย มีช่วงอายุประมาณ 26-50 ปี ร้อยละ 81.0 ส่วนใหญ่ มีสถานภาพโสด ร้อยละ 68.3

###### 2. ระดับการศึกษาและอาชีพ

ผู้พักอาศัยภายในห้องชุด ส่วนใหญ่จบการศึกษาในระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 61.9 และประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเป็นหลัก คิดเป็นร้อยละ 48.6

###### 3. ภูมิลำเนาและลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม

ผู้พักอาศัยภายในห้องชุด ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในต่างจังหวัด คิดเป็นร้อยละ 47.2 และที่อยู่อาศัยเดิมส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 50.5

##### ข. ข้อสรุปด้านสภาพเศรษฐกิจ

###### 1. ระดับรายได้และรายจ่าย

ผู้พักอาศัยภายในห้องชุด ส่วนใหญ่มีระดับรายได้ครัวเรือนอยู่ที่ 40,000-50,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 17.0 และมีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 10,000-20,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 31.2

###### 2. ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย

ผู้พักอาศัยภายในห้องชุด มีค่าใช้จ่ายเพื่อผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัย น้อยกว่า 10,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 38.1

##### ค. ข้อสรุปด้านรูปแบบการพักอาศัย

###### 1. รูปแบบการพักอาศัย

ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นเจ้าของห้องชุดแบบถาวร ร้อยละ 84.9 และเช่า ร้อยละ 15.1

## 2. เหตุผลในการซื้อ/เช่าคอนโดมิเนียม

เหตุผลในการเลือกซื้อ/เช่าคอนโดมิเนียม อันดับ 1 คือ ใกล้ที่ทำงานหรือที่เรียน มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.16 อันดับ 2 คือ ต้องการเป็นเจ้าของ มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.25 และอันดับ 3 คือ ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดี มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.34 ส่วนปัจจัยในการเลือกซื้อ/เช่าคอนโดมิเนียมของบริษัท แอล.พี.เอ็น อันดับ 1 คือ ระบบรักษาความปลอดภัย มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.27 อันดับ 2 คือ ราคา มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.31 และอันดับ 3 คือ การออกแบบที่อยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวก มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.36

## 3. จำนวนสมาชิกและความสัมพันธ์ของสมาชิก

ผู้อยู่อาศัยภายในห้องชุด จำนวนสมาชิกอันดับ 1 พักอาศัยอยู่คนเดียว คิดเป็นร้อยละ 43.1 รองลงมาคือจำนวนสมาชิก 2 คน คิดเป็นร้อยละ 42.2 ส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่กับสามี/ภรรยา

## 4. ระยะเวลาในการอยู่อาศัย

ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ เข้าอยู่อาศัยตั้งแต่เริ่มเปิดโครงการ โดยโครงการ A อยู่อาศัยมากกว่า 5 ปีขึ้นไปเป็นอันดับแรก โครงการ B อยู่อาศัย 3-4 ปี เป็นอันดับแรก และโครงการ C อยู่อาศัย 1-2 ปี เป็นอันดับแรก ทั้งสามโครงการ ผู้พักอาศัยอาศัยอยู่ในโครงการเป็นประจำ คิดเป็นร้อยละ 72.0

## ง. พฤติกรรมและรูปแบบการดำเนินชีวิต

### 1. การนอนหลับ

ในช่วงวันทำงาน(จันทร์-ศุกร์) ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เข้านอนในเวลา 22:01-23:00 คิดเป็นร้อยละ 41.3 ส่วนในวันหยุดพักผ่อน(เสาร์-อาทิตย์) จะเข้านอนในเวลา 23:01-00:00 คิดเป็นร้อยละ 39.0

### 2. การทำงาน

ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ออกไปทำงานช่วงเวลา 06:01-07:00 คิดเป็นร้อยละ 38.1 และกลับจากการทำงานในช่วงเวลา 18:01-19:00 คิดเป็นร้อยละ 39.0 จึงสามารถใช้เวลาภายในห้องชุดประมาณ 11-12 ชั่วโมงต่อวัน และหากเป็นวันหยุดพักผ่อน ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ใช้เวลาอยู่ตลอดทั้งวัน คิดเป็นร้อยละ 54.1

### 3. การพักผ่อน

ในช่วงวันทำงาน ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ใช้พื้นที่ส่วนนั่งเล่นในเวลาากลางคืน คิดเป็นร้อยละ 64.7 และในวันหยุดพักผ่อน จะใช้พื้นที่นั่งเล่นเกือบตลอดทั้งวัน คิดเป็นร้อยละ 72.5

### 4. การรับประทานอาหาร

ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่รับประทานอาหารมื้อเย็นภายในห้องพัก คิดเป็นร้อยละ 52.8 โดยนิยมการซื้ออาหารปรุงสำเร็จมารับประทาน คิดเป็นร้อยละ 62.4 มีการทำอาหารทานเองเฉลี่ย 1-2 ครั้ง/สัปดาห์ คิดเป็นร้อยละ 81.2

### 5. การซักผ้า

ผู้พักอาศัยภายในโครงการส่วนใหญ่ใช้บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง คิดเป็นร้อยละ 49.5

## 6.2 ข้อสรุปด้านการจัดองค์ประกอบทางกายภาพภายในห้องชุดพักอาศัย

### ก. การใช้พื้นที่และตำแหน่งของกิจกรรม

#### 1. การนอนหลับ

ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ ใช้พื้นที่หมายเลข (1) หรือพื้นที่ส่วนนอน เพื่อการนอนหลับมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 68.0 รองลงมาคือพื้นที่หมายเลข (3) หรือพื้นที่ส่วนนั่งเล่น

#### 2. การอาบน้ำ

ผู้พักอาศัยใช้พื้นที่หมายเลข (6) หรือพื้นที่ส่วนห้องน้ำ เพื่อการอาบน้ำ/ทำความสะอาดร่างกาย คิดเป็นร้อยละ 100.0

#### 3. การประกอบอาหาร

ผู้พักอาศัยใช้พื้นที่หมายเลข (7) หรือพื้นที่ส่วนครัว เพื่อประกอบ/ปรุงอาหาร รวมถึงการทำ ความสะอาดภาชนะมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 95.0

#### 4. การรับประทานอาหาร

ผู้พักอาศัยใช้พื้นที่หมายเลข (3) หรือพื้นที่นั่งเล่น เพื่อการรับประทานอาหารมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 66.0 รองลงมาคือพื้นที่หมายเลข (4) หรือพื้นที่รับประทานอาหาร คิดเป็นร้อยละ 8.0

#### 5. การทำงาน

ผู้พักอาศัยใช้พื้นที่หมายเลข (3) หรือพื้นที่ส่วนนั่งเล่น เพื่อการทำงานมากที่สุด รองลงมาคือพื้นที่หมายเลข (1) หรือพื้นที่ส่วนนอน

#### 6. การพักผ่อน

ผู้พักอาศัยใช้พื้นที่หมายเลข (3) หรือพื้นที่ส่วนนั่งเล่น เพื่อการดูโทรทัศน์, อ่านหนังสือ, ใช้คอมพิวเตอร์/Laptop และการออกกำลังกายภายในห้องพัก มากที่สุด

#### 7. การซักผ้าและตากผ้า

ผู้พักอาศัยใช้พื้นที่หมายเลข (8) หรือพื้นที่ส่วนระเบียง เพื่อการซักผ้าและตากผ้าเป็นส่วน ใหญ่ เนื่องจากเป็นบริเวณที่โดนแดดและมีลมโกรก ทำให้ผ้าแห้งเร็ว

#### 8. การเก็บของ

ผู้พักอาศัยใช้พื้นที่หมายเลข (3) หรือพื้นที่ส่วนนั่งเล่น และพื้นที่หมายเลข (5) หรือพื้นที่ส่วน โถงทางเข้า มากที่สุด เพื่อเป็นพื้นที่สำหรับเก็บของ อาทิเช่น หนังสือ, CD-DVD, รองเท้า และกระเป๋า เป็นต้น และพื้นที่หมายเลข (8) หรือพื้นที่ระเบียง สำหรับเก็บไม้กวาด, ถังน้ำ, ไม้ถูพื้น มากที่สุด

### ข. การใช้พื้นที่สอดคล้องต่อการออกแบบ

จากการสำรวจพบว่า ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ มีการใช้พื้นที่และจัดวางเฟอร์นิเจอร์ตรงตามที ออกแบบไว้ เฉลี่ยร้อยละ 75.31 และใช้ไม่ตรงกับการออกแบบ เฉลี่ยร้อยละ 24.69

### ค. การตกแต่งห้องชุดพักอาศัย

พบว่า ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่เลือกที่จะตกแต่งห้องชุดพักอาศัยเอง คิดเป็นร้อยละ 65.1 สาเหตุหลักมาจากสามารถควบคุมงบประมาณได้ ซึ่งงบประมาณในการตกแต่งห้องชุดเองอยู่ที่ประมาณ 50,000 บาทขึ้นไป

### 6.3 ข้อสรุป และเสนอแนะด้านการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย

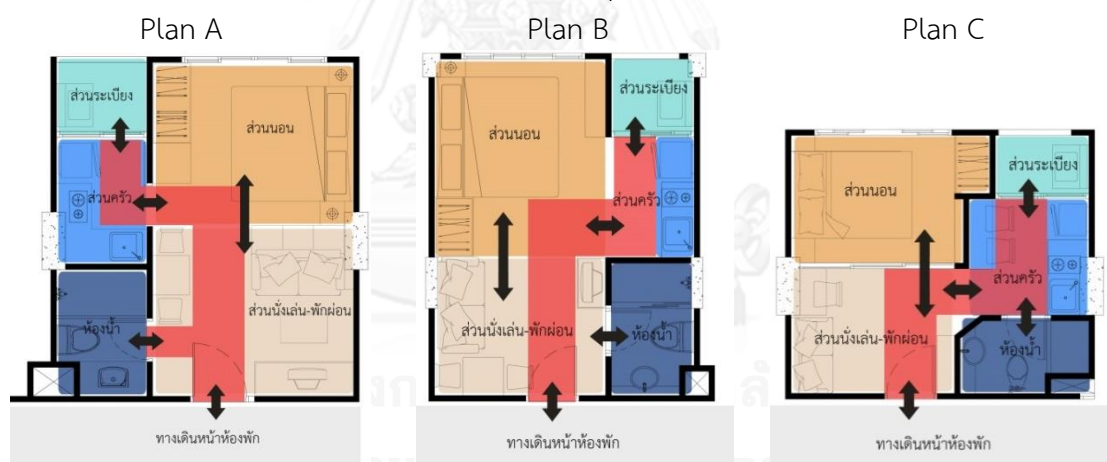
จากการศึกษาพบว่า ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้ง 3 โครงการ ส่วนใหญ่มีความพึงพอใจอยู่ในเกณฑ์พึงพอใจมากต่อการพักอาศัยในอาคารชุด เนื่องจากมีความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงานหรือไปเรียนยังสถานศึกษา ช่วยในการประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน อีกทั้งยังประหยัดเวลาในการทำความสะดวกสบายห้องเพราะพื้นที่มีขนาดเล็กลง มีพื้นที่ส่วนกลางสำหรับทำกิจกรรมภายนอก ทำให้ไม่รู้สึกรอติดอึดเท่าที่ควร มีการดูแลรักษาความสะอาด และความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

#### ก. ข้อสรุปด้านตำแหน่งของกิจกรรม

ห้องชุดพักอาศัยทั้ง 3 โครงการ มีตำแหน่งของการทำกิจกรรมภายในห้องพักคล้ายคลึงกัน โดยมีการใช้พื้นที่แบ่งออกเป็น 4 ส่วนหลักตามกิจกรรม คือ

1. พื้นที่ส่วนอเนกประสงค์ คือ รวมพื้นที่ส่วนนั่งเล่นและส่วนนอนไว้ด้วยกัน
2. พื้นที่ส่วนห้องน้ำ
3. พื้นที่ส่วนห้องครัว
4. พื้นที่ส่วนระเบียง

โดยการออกแบบห้องชุดพักอาศัย มีการวางงานระบบไว้ในแนวเดียวกัน(พื้นที่โซนสีน้ำเงิน) เพื่อความสะดวกในการเดินท่อต่างๆ ทำให้สามารถดูแลและซ่อมบำรุงได้ง่ายขึ้น โดยเรียงจากทางเข้าห้องหลัก คือ ห้องน้ำ ถัดมาคือพื้นที่ส่วนครัว และท้ายสุดคือระเบียง



ภาพ 6. 1 แสดงข้อสรุปการจัดวางตำแหน่งของฟังก์ชันต่างๆภายในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 3 โครงการ

ทางด้านกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในห้องชุดพักอาศัย พบว่ามีความสอดคล้องกับตำแหน่งพื้นที่ใช้สอย และเกิดการซ้อนทับของตำแหน่งการทำกิจกรรม เนื่องจากพื้นที่ภายในห้องชุดมีขนาดเล็ก โดยจากการศึกษาพบว่า

1. กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ส่วนนอน ส่วนใหญ่ ได้แก่ การนอนหลับ เกิดกิจกรรมนั่งบนเตียงนอน, การใช้พื้นที่ปลายเตียงเป็นพื้นที่แต่งตัว และการใช้เป็นพื้นที่เก็บของ บริเวณพื้นที่ข้างเตียงนอนและตู้เสื้อผ้า

2. กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ส่วนนั่งเล่น/รับแขก ส่วนใหญ่ ได้แก่ การดูโทรทัศน์/ฟังเพลง, การรับประทานอาหาร, การทำงาน, การใช้Laptop, การนั่งพักผ่อน โดยกิจกรรมเหล่านี้จะเกิดขึ้น

บริเวณเก้าอี้โซฟาและโต๊ะกลาง ส่วนการวางรองเท้า, การจัดเก็บสิ่งของต่างๆ จะเกิดขึ้นบริเวณพื้นที่โถงทางเข้า, ชั้นวางโทรทัศน์ และตามพื้นใกล้จุดที่วางเฟอร์นิเจอร์ เช่น โซฟา, โต๊ะ, ตู้ต่างๆ เป็นต้น

3.กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ส่วนห้องน้ำ ส่วนใหญ่ ได้แก่การอาบน้ำ/ทำความสะอาดร่างกาย โดยจะเกิดบริเวณพื้นที่ส่วนเปียกภายในห้องน้ำ, การขับถ่าย, การล้างหน้า, การแปรงฟัน, การแขวนผ้า และการแต่งตัว จะเกิดในบริเวณพื้นที่ส่วนแห้งภายในห้องน้ำ

4.กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร ส่วนใหญ่ใช้เป็นพื้นที่สำหรับเก็บของ เนื่องจากผู้พักอาศัยมักใช้บริเวณส่วนนี้ในการเล่นในการรับประทานอาหาร แต่ก็ยังมีผู้ใช้พื้นที่ส่วนนี้รับประทานอาหารอยู่บ้าง

5.กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ส่วนครัว สำหรับผู้ประกอบอาหาร ส่วนใหญ่ใช้เป็นพื้นที่วางสิ่งของและภาชนะ เช่น จาน,ชาม, แก้วน้ำ, ขวดน้ำ ,เครื่องปรุงรส บนเคาน์เตอร์ครัวและชั้นแขวนผนังเหนืออ่างล้างจาน ด้านเครื่องใช้ไฟฟ้า เช่น ตู้เย็น จะวางติดกับพื้นที่ส่วนระเหยง, ไมโครเวฟ, เตา/หม้อไฟฟ้า, หม้อหุงข้าว, กระจกน้ำร้อน, เครื่องปั่นขนมปัง วางบนเคาน์เตอร์ครัว สำหรับผู้ที่ไม่ค่อยได้ประกอบอาหาร พื้นที่ส่วนนี้ จะใช้เป็นที่เก็บของ เช่น ขวดน้ำ,หนังสือ และการแขวนผ้าบริเวณบนเคาน์เตอร์ครัว

6.กิจกรรมที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ส่วนระเหยง ส่วนใหญ่ใช้พื้นที่นี้สำหรับการตากผ้า-ซักผ้า, เก็บของ เช่น ไม้กวาด, ไม้ถูพื้น, ถังน้ำ, กะละมัง, กระจเปาเดินทาง, รองเท้า เป็นต้น และใช้เป็นที่ปลูกต้นไม้ ตามลำดับ

#### ข.ข้อสรุปด้านตำแหน่งของเฟอร์นิเจอร์

การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องชุดพักอาศัยของทั้ง 3 โครงการ พบว่า เฟอร์นิเจอร์ที่มีขนาดใหญ่ อาทิเช่น เติงนอน, ชุดโซฟา และตู้เสื้อผ้า ส่วนใหญ่จะจัดวางให้ชิดผนังหนึ่งหรือสองด้าน เพื่อใช้พื้นที่ได้อย่างคุ้มค่า ส่วนเฟอร์นิเจอร์อื่นๆที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ง่าย จะจัดวางไม่เป็นระเบียบมากนัก กระจจัดกระจาย แต่มีการเว้นในส่วนของพื้นที่ที่เป็นทางเดิน(บริเวณพื้นที่สีแดง)



ภาพ 6. 2 แสดงข้อสรุปด้านการจัดวางเฟอร์นิเจอร์และลักษณะพื้นที่ทางเดินในห้องชุดพักอาศัย

### ค.ข้อสรุปด้านการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย

จากการวิเคราะห์แบบแปลนห้องชุดพักอาศัยทั้ง 3 โครงการพบว่า ขนาดของพื้นที่ส่วนอเนกประสงค์ มีขนาดเท่ากับ 2 ใน 3 ของพื้นที่ทั้งหมด พื้นที่ส่วนห้องน้ำ, ส่วนครัว และส่วนระเบียง มีพื้นที่รวมกันเท่ากับ 1 ใน 3 ของพื้นที่ทั้งหมด เมื่อทำการเปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดพบว่าขนาดของพื้นที่ครัวต่ำกว่าเกณฑ์ทุกมาตรฐาน

ตาราง 6. 1 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 3 โครงการ กับมาตรฐานต่างๆ

พื้นที่ใช้สอย	A	B	C	พื้นที่เฉลี่ย	มาตรฐาน ก.	มาตรฐาน ข.	มาตรฐาน ค.	มาตรฐาน ง.
1. เอนกประสงค์	20.11	16.28	13.43	16.61	≤18.76	13.00	14.40	11.20
2. ห้องน้ำ	3.27	3.00	2.51	2.93	1.50	2.50	2.16	3.20
3. ห้องครัว	3.28	3.00	3.79	3.36	≤4.32	5.40	4.32	5.40
4. ระเบียง	2.17	1.92	1.89	1.99	≤2.16	-	1.08	2.16

หมายเหตุ มาตรฐาน ก. คือ มาตรฐานที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยประเภทอาคารชุดการเคหะแห่งชาติ

มาตรฐาน ข. คือ กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุด

มาตรฐาน ค. คือ การเคหะแห่งชาติ

มาตรฐาน ง. คือ Office of Housing and Urban Development Washington, D.C.

### ง.ข้อสรุปด้านความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย

#### 1. ความสัมพันธ์ของการใช้พื้นที่กับกิจกรรม

จากการศึกษาพบว่า ห้องชุดพักอาศัยทั้ง 3 โครงการ มีการใช้พื้นที่ในการทำกิจกรรมหลักๆ เหมือนกันคือ ใช้พื้นที่ส่วนอเนกประสงค์มากที่สุด(แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ พื้นที่ส่วนนอน และพื้นที่ส่วนนั่งเล่น) รองลงมาคือพื้นที่ส่วนห้องน้ำ, ส่วนครัว และส่วนระเบียง ตามลำดับ

#### 2. ความสัมพันธ์ของการใช้เฟอร์นิเจอร์และพื้นที่ทำกิจกรรม

จากการศึกษาพบว่า เฟอร์นิเจอร์ภายในห้องชุดพักอาศัยที่มีเหมือนกันทั้ง 3 โครงการ คือ เตียง-พูกนอน ซึ่งมีขนาด 5 ฟุตเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 53.7 ของกลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมด และมีตู้เสื้อผ้า ห้องละ 1 ตู้ รองลงมาคือ ตู้หรือชั้นวางรองเท้า และโซฟา ตามลำดับ

#### 3. ความสัมพันธ์ของการใช้อุปกรณ์และกิจกรรม

จากการศึกษาพบว่า อุปกรณ์ที่มีทุกห้องชุดพักอาศัยทั้ง 3 โครงการ คือ โทรทัศน์, ตู้เย็น, เครื่องปรับอากาศ, ม่านกันแสง และราวตากผ้า รองลงมาคือ พัดลม, ไมโครเวฟ และหม้อไฟฟ้า/เตาไฟฟ้า ตามลำดับ



## 6.4 ข้อสรุปด้านความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย และสภาพปัญหา การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงด้านการใช้งานภายในห้องชุดพักอาศัย

### ก. ข้อสรุปด้านความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

#### 1. ระดับความพึงพอใจต่อห้องชุด

พบว่าเมื่อห้องชุดพักอาศัยมีขนาดเล็กลง ผู้พักอาศัยมีระดับความพึงพอใจน้อยลง อาจเนื่องมาจากขนาดพื้นที่และความสะดวกในการใช้งานลดน้อยลง

ตาราง 6. 2 แสดงระดับความพึงพอใจต่อห้องชุดพักอาศัยของผู้พักอาศัยแต่ละโครงการ

ประเด็นที่สนใจ	โครงการ	Plan A	Plan B	Plan C
1. ระดับความพึงพอใจ(โดยรวม)				
-ความเพียงพอในการใช้งาน		พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก	พึงพอใจน้อย
-ความสะดวกในการใช้พื้นที่		พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก	พึงพอใจน้อย
-ความพึงพอใจในพื้นที่		พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก	พึงพอใจน้อย
2. ระดับความพึงพอใจ (แยกFunction)				
2.1 พื้นที่ส่วนห้องนอน				
-ความเพียงพอในการใช้งาน		พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก
-ความสะดวกในการใช้พื้นที่		พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก
-ความพึงพอใจในพื้นที่		พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก
2.2 พื้นที่ส่วนห้องนั่งเล่น				
-ความเพียงพอในการใช้งาน		พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก
-ความสะดวกในการใช้พื้นที่		พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก
-ความพึงพอใจในพื้นที่		พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก
2.3 พื้นที่ส่วนครัว				
-ความเพียงพอในการใช้งาน		พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก	พึงพอใจน้อย
-ความสะดวกในการใช้พื้นที่		พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก	พึงพอใจน้อย
-ความพึงพอใจในพื้นที่		พึงพอใจมาก	พึงพอใจมาก	พึงพอใจน้อย
2.4 พื้นที่ส่วนระเบียง				
-ความเพียงพอในการใช้งาน		พึงพอใจน้อย	พึงพอใจน้อย	พึงพอใจน้อย
-ความสะดวกในการใช้พื้นที่		พึงพอใจน้อย	พึงพอใจน้อย	พึงพอใจน้อย
-ความพึงพอใจในพื้นที่		พึงพอใจน้อย	พึงพอใจน้อย	พึงพอใจน้อย

#### 2. ความชื่นชอบและความสะดวกในการใช้งาน

พบว่ามุมภายในห้องพักที่ผู้อยู่อาศัยชื่นชอบมากที่สุดคือ พื้นที่ส่วนห้องนอน คิดเป็นร้อยละ 49.1 มุมที่ชื่นชอบน้อยที่สุดคือ พื้นที่ส่วนระเบียง คิดเป็นร้อยละ 45.0 มุมที่ไม่สะดวกในการใช้งานมากที่สุด คือ ส่วนระเบียง คิดเป็นร้อยละ 37.2

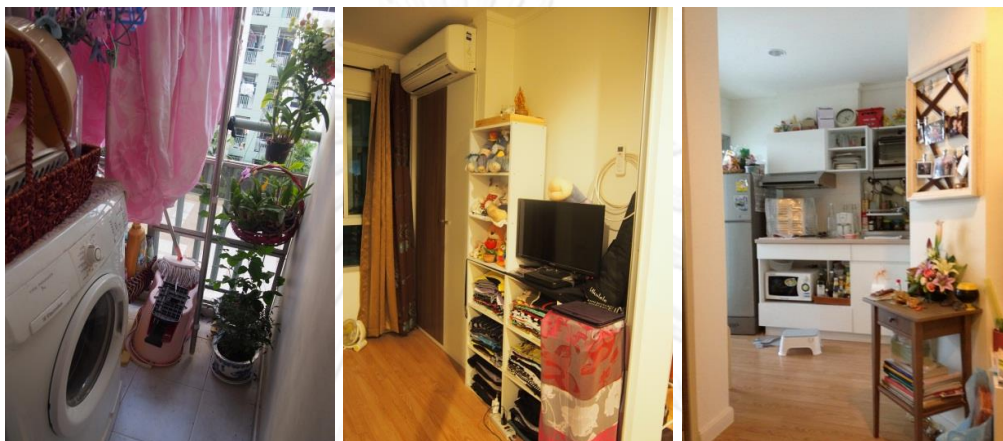
#### 3. ด้านความต้องการในการปรับเปลี่ยนห้องชุดพักอาศัย

พบว่า หากห้องชุดพักอาศัยมีขนาดเท่าเดิม ผู้พักอาศัยต้องการเพิ่มพื้นที่ในส่วนระเบียงให้มากขึ้น คิดเป็นร้อยละ 28.0 รองลงมาคือพื้นที่ส่วนห้องนั่งเล่น คิดเป็นร้อยละ 23.9

## ข. ข้อสรุปด้านสภาพปัญหา

### 1. ปัญหาด้านขนาดและพื้นที่ใช้สอย

ขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนใหญ่ที่มีปัญหามากที่สุดคือ ระเบียง คิดเป็นร้อยละ 37.2 ซึ่งมีขนาดเล็กเกินไป ทำให้เกิดการใช้งานไม่สะดวก ขนาดพื้นที่ระเบียงเฉลี่ยอยู่ที่ 2.34 ตารางเมตร อีกทั้งส่วนระเบียงใช้เป็นพื้นที่สำหรับวางคอมเพลกซ์เซอร์แอร์ จึงทำให้ยิ่งเสียพื้นที่ในการใช้งานมากขึ้น อันดับ 2 คือ พื้นที่แต่งตัว คิดเป็นร้อยละ 16.1 ซึ่งมีขนาดเล็กเกินไป ไม่เพียงพอต่อการจัดเก็บเสื้อผ้าเครื่องใช้ต่างๆ และอันดับ 3 คือ ส่วนครัว คิดเป็นร้อยละ 15.1 มีขนาดเล็กเกินไป มีขนาดเฉลี่ยอยู่ที่ 3.09 ตารางเมตร



ภาพ 6. 3 แสดงรูปปัญหาด้านพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ

### 2. ปัญหาด้านขนาดเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์

ขนาดของเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่พบมากที่สุด อันดับ 1 คือ เตียงนอนมีขนาดใหญ่เกินไป ทำให้การจัดตำแหน่งเตียงมีลักษณะไม่เป็นระเบียบ อันดับ 2 คือ ตู้เสื้อผ้ามีขนาดเล็กเกินไป ไม่สามารถเก็บของได้เพียงพอ และโซฟามีขนาดใหญ่เกินไป



ภาพ 6. 4 แสดงรูปปัญหาด้านเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์มีขนาดไม่เหมาะสม

### 3. ปัญหาด้านตำแหน่งการใช้งาน

ตำแหน่งที่มีการใช้งานไม่ตรงมากที่สุด คือ พื้นที่ที่ถูกออกแบบไว้เพื่อรับประทานอาหารเช้า ถูกใช้เป็นพื้นที่เก็บของ อันดับ 2 คือ พื้นที่แต่งตัว ตู้เสื้อผ้าอยู่ในตำแหน่งที่เปิดแล้วบานประตูติดปลายเตียงเกินไป ไม่สะดวกในการใช้งาน และอันดับ 3 คือ พื้นที่ส่วนครัว มีขนาดเล็กเกินไป ทำให้ไม่สะดวกใช้งาน มีปัญหาเรื่องการระบายกลิ่น แสงแดดและความร้อนที่เข้ามาภายในพื้นที่ส่วนครัว



ภาพ 6. 5 แสดงรูปปัญหาด้านการใช้งาน

4. ปัญหาด้านคุณภาพวัสดุ

วัสดุที่มีปัญหามากที่สุดคือ วัสดุกรุผิวหน้าเคาน์เตอร์ครัว เมื่อโดนน้ำมีการโป่งพอง ไม่ทนทานต่อการใช้งาน เกิดเชื้อราและรอยต่างได้ง่าย รองลงมาคือ พื้นไม้ลามิเนตภายในห้องพัก มีการโป่งพอง ตีพื้นไม่เรียบสนิท ทำให้เกิดการสะดุดเมื่อเดินไปมาภายในห้องพัก และประตูบานเลื่อนในส่วนที่กั้นระหว่างห้องนั่งเล่นและห้องนอน ไม่มีความแข็งแรง วัสดุที่ใช้ทำกรอบบานมีความแหลมคมทำให้เกิดอันตรายต่อผู้ใช้งานได้

6.5 ปัญหาและข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหา

ในปัจจุบัน ทางบริษัท แอล.พี.เอ็น. มีการออกแบบห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็ก พื้นที่อยู่ที่ 21.50-22.50 ตร.ม. ส่งผลต่อการใช้สอยพื้นที่ในห้องพัก อาทิ การหาซื้อเฟอร์นิเจอร์ที่มีขนาดเหมาะสมต่อขนาดของห้องชุดทำได้ยากขึ้น เมื่อห้องชุดมีขนาดเล็กลง แต่ขนาดเฟอร์นิเจอร์ยังคงมาตรฐานเดิม การ Built-in มีราคาสูงเมื่อเทียบกับกลุ่มลูกค้าบริษัท หากแยกปัญหาที่เกิดขึ้นตามลักษณะพื้นที่ สามารถแยกได้ดังนี้

ตาราง 6. 3 แสดงปัญหาที่พบและแนวทางการแก้ไขในพื้นที่แต่ละส่วนของห้องพัก

พื้นที่ที่เกิดปัญหา	ปัญหาที่พบ	แนวทางการปรับปรุงและแก้ไข
พื้นที่ส่วนห้องนอน	1. ตู้เสื้อผ้ามีขนาดเล็กและอยู่ในตำแหน่งที่เปิดแล้วไม่สะดวกต่อการใช้งาน	เนื่องจากทางโครงการได้ Built-in ตู้เสื้อผ้าไว้ให้แล้ว ทำให้ไม่สามารถปรับเปลี่ยนได้ จึงควรเพิ่มลิ้นชักภายในตู้เสื้อผ้า เพื่อให้สามารถเก็บของได้มากขึ้น หรือเพิ่มความลึกของตู้เสื้อผ้า เพื่อเพิ่มพื้นที่เก็บของให้มากขึ้น และควรเปลี่ยนบานประตูตู้เสื้อผ้าเป็นบานเลื่อน เพื่อประหยัดพื้นที่ในการเปิด-ปิด และติดบานกระจกเงาบริเวณบานประตูตู้เสื้อผ้า เพื่อให้ห้องดูกว้างขึ้น และยังสามารถใช้เป็นพื้นที่แต่งตัวได้อีกด้วย
	2. ส่วนผนังภายในห้องนอนมีลักษณะเป็นเหลี่ยมมุม ทำให้ไม่สามารถจัดวางเฟอร์นิเจอร์ได้อย่างลงตัว มีฝุ่นตกข้างอยู่ทำความสะอาดได้ค่อนข้างลำบาก	ควรมีการทำผนังให้เรียบเสมอเท่ากัน หรือเพิ่มการ Built-in ในบางส่วนของผนังมีลักษณะเป็นเหลี่ยมมุม อาทิ เช่น การทำผนังให้สามารถกลายเป็นพื้นที่วางของได้ เป็นต้น ก็จะช่วยทำให้ผู้พักอาศัยสามารถจัดวางเฟอร์นิเจอร์ได้ง่ายขึ้น

	3. เตี้ยมีขนาดใหญ่เกินไป	เนื่องจากโครงการมีการกั้นห้องระหว่างพื้นที่ส่วนนอนและส่วนนั่งเล่น ทำให้การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ขนาดใหญ่ทำได้ยากขึ้น ผู้พักอาศัยจึงควรเลือกเฟอร์นิเจอร์ที่มีขนาดที่เหมาะสมกับขนาดห้องพัก และจำนวนสมาชิกภายในห้องพัก
	4. การกั้นห้องนอน	เนื่องจากห้องชุดพักอาศัยมีขนาดเล็กอยู่แล้ว การกั้นห้องจึงทำให้รู้สึกอึดอัด ไม่ปลอดโปร่ง โครงการจึงไม่ควรกั้นพื้นที่ระหว่างห้องนอนและห้องนั่งเล่น อีกทั้งการกั้นห้องยังส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยจำเป็นต้องติดเครื่องปรับอากาศเพิ่มเติมที่จะติดเครื่องปรับอากาศขนาดใหญ่เพียงตัวเดียว
พื้นที่ส่วนห้องนอน	5. การติดเครื่องปรับอากาศเหนือตู้เสื้อผ้า	พบว่าทิศทางลมของเครื่องปรับอากาศไม่สามารถส่งไปยังพื้นที่ส่วนห้องนั่งเล่นได้ หากมีการเปิดประตูบานเลื่อนเพื่อให้ ความเย็นทั่วถึงทั้งห้องพัก จึงควรติดเครื่องปรับอากาศเหนือหน้าต่างส่วนห้องนอน เพื่อให้ทิศทางลมกระจายได้ทั่วทั้งห้อง
พื้นที่ส่วนห้องนั่งเล่น	1. โซฟามีขนาดใหญ่เกินไป	ผู้พักอาศัยควรจัดหาโซฟาที่มีขนาดเหมาะสมต่อขนาดห้องพัก และจำนวนสมาชิก
	2. พื้นที่สำหรับเก็บของไม่เพียงพอ	สามารถเพิ่มพื้นที่เก็บของโดยปรับรูปแบบตามข้อเสนอแนะด้านการใช้งานของเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่ 6.6
พื้นที่ส่วนห้องน้ำ	1. ขนาดของพื้นที่ส่วนอาบน้ำมีขนาดเล็กเกินไป ทำให้ไม่สะดวกในการใช้งาน	ควรเพิ่มขนาดของพื้นที่ส่วนอาบน้ำ และลดขนาดของพื้นที่ส่วนอื่นลงแทน อาทิเช่น ส่วนของอ่างล้างหน้า เป็นต้น
	2. ไม่มีฉากกั้นอาบน้ำ ทำให้น้ำกระเด็นออกมาจากส่วนเปียก	ควรมีการติดฉากกั้นให้ เพื่อแยกส่วนเปียกและส่วนแห้งออกจากกัน
พื้นที่ส่วนครัว	1. กลิ่นและควันจากการทำอาหารเข้ามาภายในห้องพัก	ควรมีการกั้นห้องครัวกับพื้นที่อื่นๆ เพื่อป้องกันการกลิ่นและควันจากการทำอาหารมารบกวน และควรใช้บานประตูเป็นบานเลื่อนเพื่อประหยัดพื้นที่ มีลูกพักเป็นบานกระຈກໄສ เพื่อทำให้ห้องดูโปร่งโล่งมากยิ่งขึ้น
	2. แดดและความร้อนจากภายนอก	ควรจัดทำเคาน์เตอร์ครัวให้ติดกับผนังระเบียง และย้ายพื้นที่สำหรับวางตู้เย็นมาทางด้านฝั่งติดกับห้องน้ำ เพราะความร้อนอาจลดอายุการใช้งานของตู้เย็นได้ อีกทั้งการวางเคาน์เตอร์ครัวยังช่วยในเรื่องของการระบายกลิ่นอีกด้วย
ส่วนรับประทานอาหาร	1. เกิดการใช้งานไม่ตรงกับที่ออกแบบไว้ นำไปเป็นพื้นที่เก็บของแทน	การรับประทานอาหารของผู้พักอาศัยส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณของห้องนั่งเล่น จึงควรมีย้ายพื้นที่สำหรับการรับประทานอาหารมาไว้บริเวณดังกล่าวแทน
พื้นที่ส่วนระเบียง	1. พื้นที่ในการใช้งานไม่เพียงพอ มีขนาดเล็กเกินไป อีกทั้งยังต้องใช้เป็นพื้นที่วางคอมเพลสเซอร์เครื่องปรับอากาศอีกด้วย	ควรเพิ่มขนาดพื้นที่ระเบียง โดยอาจลดพื้นที่ส่วนอื่นลง อาทิเช่น ห้องครัว เป็นต้น
พื้นที่ส่วนระเบียง	2. การติดตั้งคอมเพลสเซอร์แอร์ หันลมรัอมเข้ามาทางห้องพัก	ควรวางคอมเพลสเซอร์แอร์ให้เป่าลมร้อนออกด้านนอกห้องพัก



## 6.6 ข้อเสนอแนะสำหรับห้องชุดพักอาศัยขนาด 21.50-22.50 ตารางเมตร

### ก. ข้อเสนอแนะสำหรับผู้พักอาศัย

จากการศึกษาพบว่าผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ นิยมตกแต่งห้องชุดพักอาศัยด้วยตนเอง เนื่องจากปัจจัยด้านงบประมาณและการเลือก Design ที่ชอบได้ ทางผู้วิจัยจึงได้มีข้อเสนอแนะแก่ผู้พักอาศัยที่ไม่ต้องการจะ Built-in ห้องชุด โดยสามารถเลือกลักษณะการใช้พื้นที่ตามแบบตะวันตก คือเน้นการใช้พื้นที่ตามแนวตั้ง(ความสูง)ให้เกิดประโยชน์ เพื่อลดการใช้พื้นที่ในแนวราบ และเป็นการเพิ่มพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมอื่นๆแทน หรือเลือกลักษณะการใช้พื้นที่ตามแบบตะวันออก คือ เลือกใช้เฟอร์นิเจอร์หรืออุปกรณ์ที่สามารถพับเก็บ ปรับเปลี่ยนตามการใช้งาน และเคลื่อนย้ายได้ โดยสามารถแบ่งออกตามพื้นที่การใช้งานได้เป็น 6 ประเภท คือ

#### 1. พื้นที่ส่วนห้องนอน

เพื่อเป็นการลดพื้นที่ในการวางและลดจำนวนเฟอร์นิเจอร์ลง อาทิเช่น เตียงนอนที่สามารถพับเก็บ กลายเป็นโต๊ะทำงานได้ เตียงนอนที่มีพื้นที่ลิ้นชัก สามารถจัดเก็บของได้เป็นระเบียบมากยิ่งขึ้น หรือเตียงที่สามารถเสียบปลั๊กไฟได้ เพื่อลดพื้นที่และประหยัดงบประมาณในการซื้อโต๊ะข้างเตียง เป็นต้น



ภาพ 6. 6 แสดงรูปเฟอร์นิเจอร์ที่สามารถใช้งานได้หลายฟังก์ชัน

## 2. พื้นที่ส่วนนั่งเล่น

เมื่อไม่ได้ใช้ก็สามารถพับเก็บ และปรับเปลี่ยนพื้นที่ดังกล่าวเพื่อทำกิจกรรมอย่างอื่นแทนได้ อาทิเช่น โซฟา ที่สามารถปรับเปลี่ยนตามการใช้งานได้ หรือโต๊ะกลางที่สามารถปรับระดับได้ และชั้นวางโทรทัศน์ ที่สามารถเก็บของได้ในแนวสูง เป็นต้น



ภาพ 6. 7 แสดงรูปเฟอร์นิเจอร์ที่สามารถปรับเปลี่ยนตามการใช้งานได้

## 3. พื้นที่แต่งตัว-ตู้เสื้อผ้า

การเพิ่มช่องเก็บของด้านในตู้เสื้อผ้า ช่วยเพิ่มพื้นที่จัดเก็บให้มากขึ้น และยังช่วยเรื่องของการจัดของอย่างมีระเบียบอีกด้วย



ภาพ 6. 8 แสดงรูปเฟอร์นิเจอร์ที่มีลักษณะเพิ่มพื้นที่สำหรับเก็บของ

#### 4. พื้นที่ส่วนทำงาน/รับประทานอาหาร

การเลือกโต๊ะทำงาน/โต๊ะรับประทานอาหารให้สามารถพับเก็บได้เพื่อประหยัดเนื้อที่ และสามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ดังกล่าวไว้ทำกิจกรรมอื่นได้ โดยความลึกของโต๊ะควรวางอยู่ที่ประมาณ 30-40 เซนติเมตร



ภาพ 6. 9 แสดงรูปเฟอร์นิเจอร์ที่สามารถพับเก็บได้หลังจากไม่ใช้งาน

#### 5. พื้นที่ส่วนระเบียง

การใช้พื้นที่ส่วนระเบียงให้เกิดประโยชน์สูงสุด ควรเพิ่มการใช้พื้นที่ในแนวตั้ง เนื่องจากระเบียงมีขนาดเล็ก และเฟอร์นิเจอร์ควรใช้แบบที่สามารถพับเก็บได้เมื่อไม่ใช้งาน



ภาพ 6. 10 แสดงรูปเฟอร์นิเจอร์บริเวณพื้นที่ระเบียง

## 6. พื้นที่สำหรับเก็บของ

เมื่อพื้นที่ห้องชุดมีขนาดเล็ก(Minimal Area) พื้นที่สำหรับการเก็บข้าวของเครื่องใช้ต่างๆ ย่อมน้อยลงด้วย ผู้พักอาศัยจึงควรเน้นการใช้พื้นที่ในแนวตั้ง เพื่อเพิ่มพื้นที่การเก็บของให้มากขึ้น (Maximize Storage)



ภาพ 6. 11 แสดงรูปเฟอร์นิเจอร์เพื่อใช้ในการเก็บของในพื้นที่แคบ

## ข. ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการหรือนักออกแบบ

### 1. เฟอร์นิเจอร์หรืออุปกรณ์

เฟอร์นิเจอร์หรืออุปกรณ์ที่ทางโครงการมีการ Built-in มาให้ อาทิเช่น ตู้เสื้อผ้า, อ่างล้างหน้าในห้องน้ำ, ฉากกั้นแยกส่วนเปียกแห้ง และเคาน์เตอร์ห้องครัว ควรเน้นการออกแบบในแนวตั้ง เพื่อลดการใช้พื้นที่ และเพิ่มฟังก์ชันการใช้งานด้านการเก็บของ

#### 1.1 พื้นที่แต่งตัว-ตู้เสื้อผ้า

การเพิ่มช่องเก็บของด้านในและความลึกของตู้เสื้อผ้า ช่วยเพิ่มพื้นที่จัดเก็บให้มากขึ้น หรือการเลือกใช้ประตูตู้เสื้อผ้าเป็นแบบบานเลื่อน/บานพับม เพื่อลดพื้นที่ในการเปิดปิด การติดบานกระจกที่ประตูตู้เสื้อผ้ามีส่วนช่วยให้ห้องดูกว้างมากขึ้น



ภาพ 6. 12 แสดงรูปตู้เสื้อผ้าที่มีลักษณะเพิ่มพื้นที่สำหรับเก็บของ





ภาพ 6. 13 แสดงรูปแบบประตูตู้เสื้อผ้าในแบบต่างๆเพื่อลดพื้นที่การใช้งาน

### 1.2 อ่างล้างหน้าและกระจกห้องน้ำ

เนื่องจากพื้นที่ห้องน้ำมีขนาดเล็ก จึงควรใช้พื้นที่ทุกตารางเมตรให้เกิดประโยชน์สูงสุด สามารถใช้งานได้ในพื้นที่ การเลือกใช้อ่างล้างหน้าแบบหล่อ และกระจกห้องน้ำที่สามารถเก็บของเพิ่มได้อย่างมีระเบียบ



ภาพ 6. 14 แสดงรูปอ่างล้างหน้าและกระจกในห้องน้ำเพื่อเพิ่มพื้นที่การเก็บของ

### 1.3 ฉากกั้นส่วนอาบน้ำ

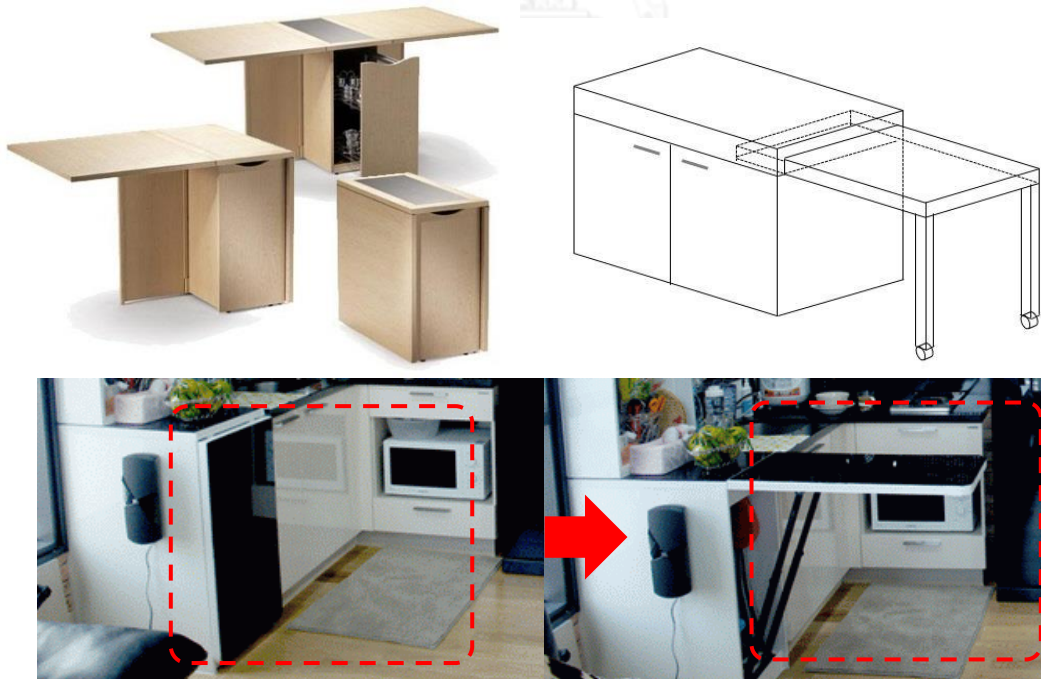
จากการศึกษา พบปัญหาด้านการใช้งานในส่วนเปียก เพราะทางโครงการไม่ได้ติดตั้งฉากกั้นส่วนอาบน้ำให้ ทำให้น้ำกระเด็นออกมาในส่วนแห้ง เกิดความสกปรก และเลอะเทอะ การติดฉากกั้นแบบกระจกใส จะช่วยกันละอองน้ำและทำให้พื้นที่ส่วนห้องน้ำไม่ดูแคบ และประตูฉากกั้นควรเป็นแบบบานผลัก เนื่องจากความยาวของพื้นที่อาบน้ำไม่เพียงพอต่อการใช้ประตูแบบบานเลื่อน



ภาพ 6. 15 แสดงรูปฉากรูปน้ำแบบกระจกใส ช่วยให้ห้องดูไม่แคบ

#### 1.4เคาน์เตอร์ชุดครัว

ควรปรับเคาน์เตอร์ชุดครัวให้สามารถเพิ่มพื้นที่การใช้งานในแนวราบได้มากขึ้น อาทิเช่น การใช้งานประตูของเคาน์เตอร์ครัวเป็นแบบที่สามารถเปิดกลายเป็นโต๊ะได้ หรือการใช้ล้อเลื่อนเพื่อช่วยในการเพิ่มพื้นที่ ส่วนตู้เก็บของด้านล่างเคาน์เตอร์ควรมีขนาดใหญ่ขึ้นเพื่อนเพิ่มพื้นที่เก็บของ โดยอาจ Built-in ครอบส่วนพื้นที่วางตู้เย็นเพิ่ม เป็นต้น



ภาพ 6. 16 แสดงลักษณะเฟอร์นิเจอร์แบบบานพับกลายเป็นโต๊ะได้

## 2.การออกแบบห้องชุดพักอาศัย

รูปแบบของห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็ก จากแปลนปัจจุบันของบริษัท แอล.พี.เอ็น.(ขนาด 21.50-22.50 sq.m) พบว่ามีการกั้นพื้นที่ออกเป็นห้องนอนและห้องนั่งเล่นด้วยประตูบานสไลด์ ทำให้เกิดความรู้สึกอึดอัด ไม่ปลอดโปร่ง อีกทั้งผู้พักอาศัยในบางห้องชุดจำเป็นต้องติดตั้งเครื่องปรับอากาศเพิ่ม(ห้องนอน 1 ตัว และห้องนั่งเล่นเพิ่มอีก 1 ตัว) เพิ่มการใช้คอมเพลสเซอร์แอร์ ทำให้พื้นที่บริเวณระเบียงซึ่งมีขนาดเล็กอยู่แล้ว ไม่เพียงพอต่อการใช้งานมากขึ้น ดังนั้นทางผู้วิจัยจึงได้มีข้อเสนอแนะคือ ไม่ควรมีการกั้นพื้นที่ระหว่างห้องนอนและห้องนั่งเล่น เพราะจะทำให้ห้องดูเล็กลง ควรเป็นพื้นที่แบบเปิดโล่งถึงกันหมด แต่ควรกั้นในส่วนของงานระบบ คือ บริเวณพื้นที่ครัว เพื่อป้องกันกลิ่นและสามารถติดตั้งเครื่องปรับอากาศขนาดใหญ่เพียงตัวเดียวแทน

การเพิ่มพื้นที่ใช้งานของแต่ละฟังก์ชัน โดยขนาดพื้นที่ของห้องพักยังมีขนาดเท่าเดิม เพื่อให้ตอบสนองต่อการใช้งานของผู้พักอาศัยมากที่สุด มีการปรับพื้นที่ส่วนต่างๆดังนี้

- 1.) ขยายพื้นที่ส่วนระเบียงเพิ่มขึ้น 15 %

จากพื้นที่เดิมมีขนาด 1.89 ตารางเมตร เป็น 2.17 ตารางเมตร

- 2.) ขยายพื้นที่ส่วนตู้เสื้อผ้าเพิ่มขึ้น 15 %

จากพื้นที่เดิมมีขนาด 0.65 ตารางเมตร เป็น 0.75 ตารางเมตร

- 3.) พื้นที่ส่วนห้องน้ำ แบ่งออกเป็น 2 แบบคือ

3.1 พื้นที่ห้องน้ำมีขนาดเท่าเดิม คือ 2.51 ตารางเมตร

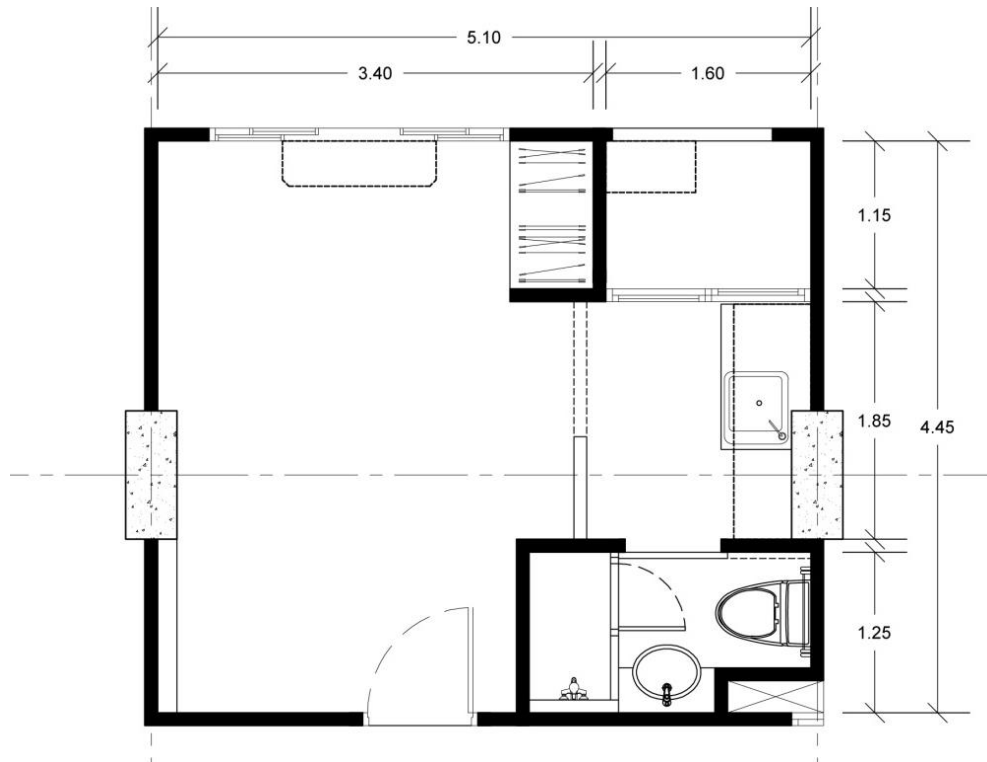
3.2 พื้นที่ห้องน้ำมีขนาดเพิ่มขึ้น 2.20 %

จากพื้นที่ 2.51 ตารางเมตร เป็น 2.56 ตารางเมตร

- 4.) พื้นที่ส่วนนอกประสงค์(พื้นที่ส่วนนอนและห้องนั่งเล่น)

ไม่มีการปรับด้านขนาดพื้นที่ แต่ออกแบบโดยไม่กั้นพื้นที่ระหว่างส่วนนั่งเล่นและส่วนนอน แทน เพื่อให้ห้องดูกว้างขึ้น

## 2.1 ห้องชุดพักอาศัยขนาด 22.5 ตารางเมตร แบบที่ (1)

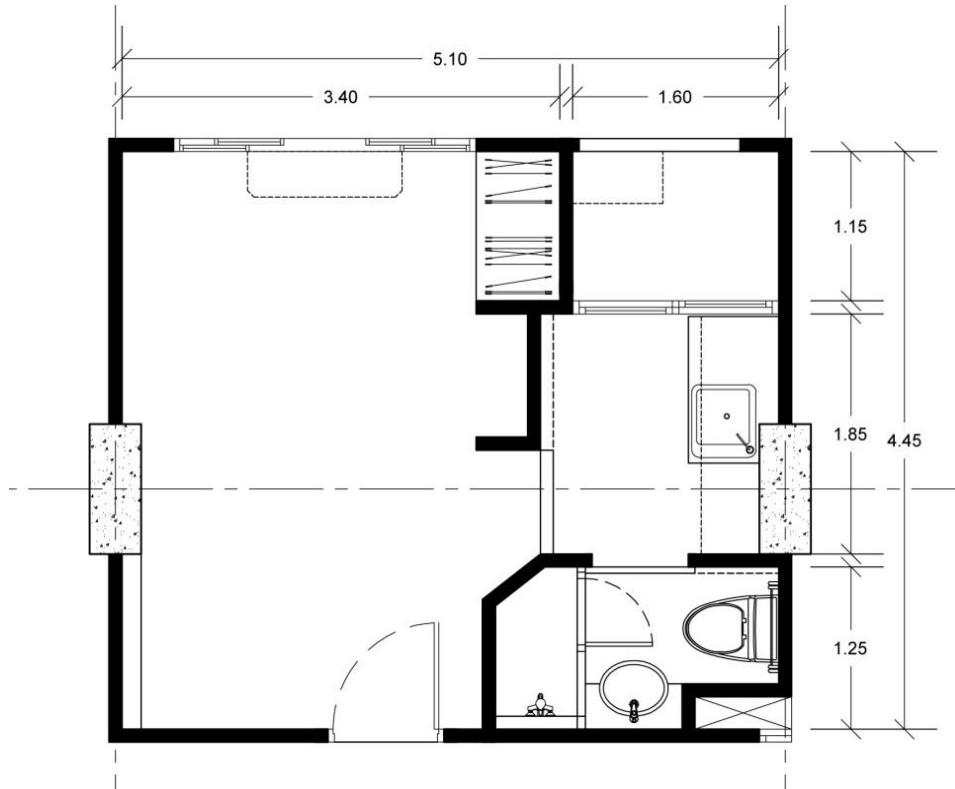


ภาพ 6. 17 แสดงรูปแบบแปลนห้องชุดพักอาศัยขนาด 22.50 ตร.ม. แบบที่ (1)

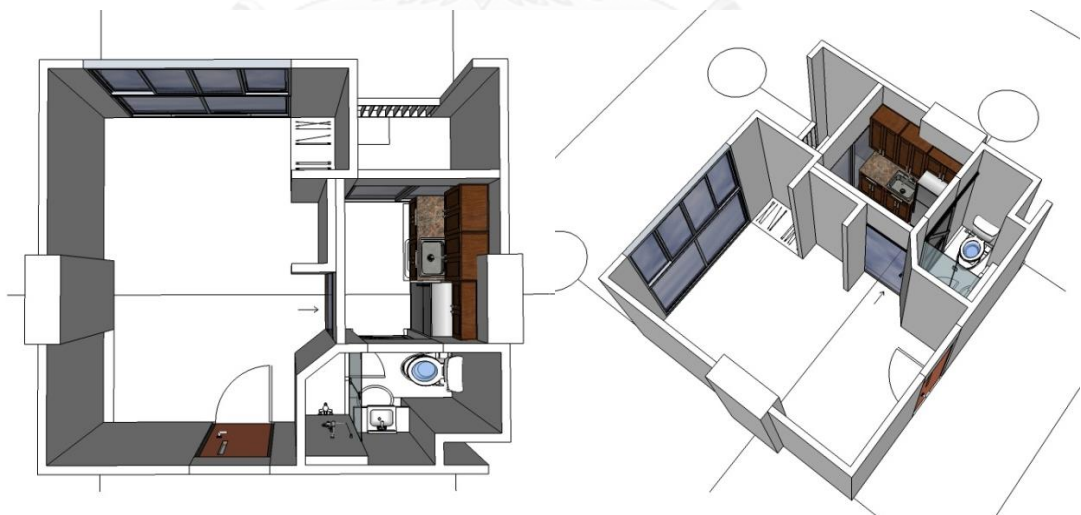


ภาพ 6. 18 แสดงรูป 3D ห้องชุดพักอาศัยขนาด 22.50 ตร.ม. แบบที่ (1)

## 2.2 ห้องชุดพักอาศัยขนาด 22.5 ตารางเมตร แบบที่ (2)



ภาพ 6. 19 แสดงรูปแบบแปลนห้องชุดพักอาศัยขนาด 22.50 ตร.ม. แบบที่ (2)



ภาพ 6. 20 แสดงรูป 3D ห้องชุดพักอาศัยขนาด 22.50 ตร.ม. แบบที่ (2)



การกันพื้นที่ส่วนงานระบบอย่างห้องครัว ควรใช้ประตูบานเลื่อน เพื่อเป็นการประหยัดเนื้อที่ การเปิด-ปิดประตู และห้องชุดมีขนาดเล็กอยู่แล้ว จึงควรใช้ลูกฟักที่เป็นกระจก หากใช้ประตูบานเลื่อนแบบทึบ อาจทำให้รู้สึกอึดอัดได้



ภาพ 6. 21 แสดงลักษณะประตูบานเลื่อนที่ควรใช้กัน

### 3.วัสดุภายในห้องชุดพักอาศัยที่ทางโครงการจัดให้

#### 3.1 ประตูบานเลื่อนกันห้องชุด

ประตูบานเลื่อนเดิมของโครงการมีกรอบบานที่ทำจากอลูมิเนียม บริเวณขอบมีความแหลมคม ทำให้เกิดอันตรายได้ ควรเปลี่ยนวัสดุกรอบบานเป็น UPVC(Unplastizide Poly Vinyl Choride) ซึ่งทนต่อแรงกระแทก ทนต่อรังสี UV ไม่ผุกร่อน หรือบิดงอได้ง่าย

#### 3.2 วัสดุกรุปิดผิวของเคาน์เตอร์ครัว

เดิมโครงการใช้วัสดุประเภทลามิเนต ซึ่งไม่ทนทานเมื่อโดนน้ำ อาจทำให้มีการโป่งพอง หรือเกิดเชื้อราได้ง่าย และไม่ทนต่อรอยขีดข่วน จึงควรเปลี่ยนวัสดุเป็นหินแกรนิต เพราะมีความแข็งแรง ทนความร้อน และมีอัตราการซึมน้ำต่ำ

#### 3.3 พื้นที่ส่วนครัว

หากไม่มีการติดตั้งเครื่องกำจัดกลิ่นและควัน(Hood) ควรติดตั้งพัดลมระบายอากาศให้ภายในห้องครัว เพื่อระบายกลิ่นออกด้านนอก

#### 3.4 จำนวนปลั๊กไฟ

ควรมีจำนวนปลั๊กไฟอย่างน้อย 6 ตำแหน่ง ได้แก่ บริเวณส่วนรับแขก, บริเวณตู้วางโทรทัศน์, บริเวณหัวเตียง, บริเวณปลายเตียง, บริเวณอ่างล้างหน้าในห้องน้ำ และบริเวณเคาน์เตอร์ครัว

#### 3.5 ตำแหน่งคอมเพลสเซอร์แอร์

ควรวางคอมเพลสเซอร์แอร์ให้เป่าลมร้อนออกด้านนอก เพื่อให้ลมร้อนไม่พัดกลับเข้ามาภายในห้อง และควรแขวนคอมเพลสเซอร์ขึ้นจากพื้นระเบียง เพื่อให้สามารถใช้พื้นที่ทำอย่างอื่นได้

## รายการอ้างอิง

- Ernst and Peter Neufert. *Architects' Data Houses and Residential Building*.  
———. *Architects' Data. Dimensions and Space*.  
Housing finance Association สมาคมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย. <http://www.housingfinance.or.th/>.  
Joseph De Chiara and John Callender. *Time-Saver Standards for Building Type 2nd Edition Dimensions and Space*.  
TSI Thailand Securities Institute. "การเก็บเงินค่างวดบ้าน : แล้วเราควรซื้อที่อยู่อาศัยราคาเท่าไร?"  
[http://www.tsi-thailand.org/index.php?option=com\\_content&task=view&id=1530&Itemid=1444](http://www.tsi-thailand.org/index.php?option=com_content&task=view&id=1530&Itemid=1444).  
กองวิจัย และการออกแบบ การเคหะแห่งชาติ. งานมาตรฐานอาคาร. การเคหะแห่งชาติ.  
คุณพิเชษฐ ศุภกิจงานสันต์ และคุณสมบัติ ชาญยุทธกร. "การออกแบบอาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษา  
แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)." By มัลลิกา พิภทองพันธ์ (2556).  
ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล. "การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ประเภทอาคารชุดราคาถูก : กรณีศึกษา  
โครงการสินธนาแมนชั่น(ถนนนวมินทร์) กรุงเทพมหานคร ", จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.  
———. "การใช้พื้นที่ภายในห้องพักประเภทอาคารชุดราคาถูก กรณีศึกษา : โครงการสินธนาแมนชั่น  
กทม.", จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.  
ชุตินา ธนิสสรานนท์. "การใช้พื้นที่ภายในห้องชุดอเนกประสงค์ขนาดเล็ก ระดับราคาปานกลาง :  
กรณีศึกษา โครงการ a และ โครงการ B ", จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.  
ชุตินันท์ วงศ์รัตน์. "เทคนิคการใช้สถิติเพื่อการวิจัย ", มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ, 2544.  
ณัฐชา พชรชลกร. "ลักษณะการอยู่อาศัยภายในห้องพักขนาดเล็กในย่านศูนย์กลางธุรกิจ กรณีศึกษา :  
โครงการออกคิตอพาร์ทเมนท์ ซอยสวนพลู กทม ", จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.  
ดี.เอส.แลนด์, บริษัท. คู่มือคอนโดมิเนียม ชุดที่ 1 ลักษณะการอยู่ร่วมกันของครอบครัว.  
นรินทร์ สกุลกลานวัฒน์ และคณะ. คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน  
การตลาดและการบริหารงาน 2526.  
บริษัท ดี.เอส.แลนด์. คู่มือคอนโดมิเนียม ชุดที่ 1. edited by แนวทางการศึกษาคณะประกอบ  
สถาปัตยกรรม.  
ประทีป จารุวิริยะรุ่ง. "การศึกษาความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้าของคนรุ่นใหม่ในกลุ่ม  
บัณฑิต มหาวิทยาลัยของรัฐ ในเขตกรุงเทพมหานคร ยกเว้นมหาวิทยาลัยเปิด." จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, 2537.  
ฝ่ายโครงการพัฒนาเมืองใหม่ การเคหะแห่งชาติ. เอกสารแปล *a Quick Look at Housing in Japan*  
2543.  
ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ. "มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ",  
2525.  
ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. การวิเคราะห์การใช้สอยพื้นที่ในอาคาร.  
มานพ พงศทัต. รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2522.

วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. มูลฐานทางพฤติกรรมเพื่อการออกแบบและวางแผน. พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526.

ศูนย์กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย. กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับสูง กรุงเทพฯ: สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป.

ศูนย์อสังหาริมทรัพย์. "งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 27 "

<http://www.housecondoshow.com/newsite/index.php>.



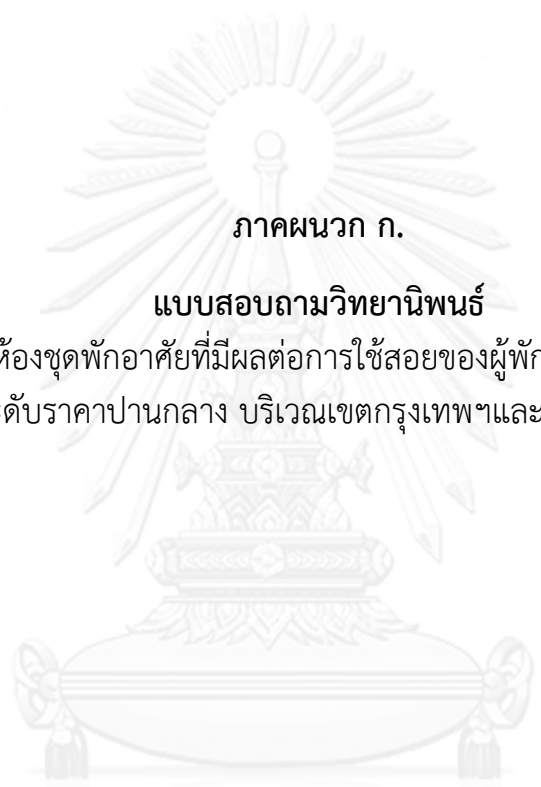
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY





ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



ภาคผนวก ก.

แบบสอบถามวิทยานิพนธ์

ขนาดของห้องชุดพักอาศัยที่มีผลต่อการใช้สอยของผู้พักอาศัยในอาคารชุด  
ระดับราคาปานกลาง บริเวณเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

โครงการ ลุ่มพินี วิลล์ .....  
 ห้องพักเลขที่.....ชั้น.....  
 ขนาดห้องพัก.....ตร.ม.



แบบสอบถามวิทยานิพนธ์

เพื่อพัฒนาการออกแบบขนาดห้องชุดพักอาศัยของคอนโดมิเนียมราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

กรณีศึกษา : บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย นางสาวมลลิกา พัททองพันธ์ โทร 086-9475742 นิสิตคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ระดับมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อมูลทั้งหมดจะเก็บเป็นความลับและจะใช้ในการเขียนรายงานวิจัยเท่านั้น

กรุณากรอกข้อความลงในช่องว่างและขีดเครื่องหมาย ✓ ลงใน  ที่ต้องการตามความเห็นของท่านหรือใกล้เคียงมากที่สุด

**ส่วนที่ 1 : ข้อมูลลักษณะครัวเรือน**

- เพศ  ชาย  หญิง  เพศทางเลือก
- อายุ .....ปี
- สถานภาพ  โสด  สมรส  หม้าย  หย่า
  - ไม่มีบุตร
  - มีบุตร ..... คน อายุ(บุตร).....ปี
- การศึกษา  ต่ำกว่าปริญญาตรี  ปริญญาตรี  ปริญญาโท  ปริญญาเอก
- อาชีพ  นักเรียน/นักศึกษา  พนักงานบริษัท  รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ  หมอ/พยาบาล  
 ธุรกิจส่วนตัว/ค้าขาย  แม่บ้าน/ไม่ได้ทำงาน  ครู/อาจารย์  นักกฎหมาย  
 สถาปนิก/วิศวกร  โรงแรม  อื่นๆ.....
- ปกติท่านไปทำงาน/ไปสถานศึกษาวันใดบ้าง  วันจันทร์-ศุกร์  วันจันทร์-เสาร์  ตลอดสัปดาห์  อื่นๆ (โปรดระบุ).....
- ภูมิลำเนาเดิม  
 เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....
- ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม (ก่อนย้ายมาอยู่ที่นี่)  บ้านเดี่ยว  ทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้า  คอนโดเนียม  อพาร์ทเมนต์  
 หอพัก  ตึกแถว  อื่นๆ (โปรดระบุ) .....
- ลักษณะการครอบครองห้องชุดพักอาศัยของท่าน  ซื้อ  เช่า  อื่นๆ (โปรดระบุ).....
- จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยในห้องชุด  1 คน  2 คน  3 คน  มากกว่า 3 คน
- ท่านพักอาศัยอยู่กับใคร  อยู่คนเดียว  บิดา - มารดา  บุตร  พี่น้อง  
 เพื่อน  คู่รัก/แฟน  สามเณร/ภรรยา  อื่นๆ (โปรดระบุ).....
- รายได้ครัวเรือนของท่าน/เดือน (บาท) **เฉพาะคนที่พักอาศัยภายในห้องพัก**  5,000 - 10,000  10,001 - 20,000  20,001 - 30,000  
 30,001 - 40,000  40,001 - 50,000  50,001 - 60,000  
 60,001 - 70,000  70,001 - 90,000  มากกว่า 90,000

13. รายจ่ายครัวเรือนของท่าน/เดือน (บาท) **เฉพาะคนที่พักอาศัยภายในห้องพัก**
- น้อยกว่า 10,000                       10,001 - 20,000                       20,001 - 30,000
- 30,001 - 40,000                       40,001 - 50,000                       มากกว่า 50,000

14. ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย  
ค่าใช้จ่ายเพื่อค่าที่อยู่อาศัย(ค่าผ่อนส่ง/ค่าเช่า) จำนวน.....บาท/เดือน

### ส่วนที่ 2 : ข้อมูลเกี่ยวกับการพักอาศัยภายในโครงการ

15. ท่านเข้าอยู่อาศัยในโครงการ เป็นระยะเวลากี่ปีมาแล้ว
- ต่ำกว่า 1 ปี                       1-2 ปี                       2-3 ปี                       3-4 ปี
- 4-5 ปี                       5 ปีขึ้นไป
16. ลักษณะการอยู่อาศัยในห้องชุดของท่าน
- อยู่ประจำทุกวัน                       อยู่เฉพาะวันทำงาน                       อยู่เฉพาะเสาร์-อาทิตย์                       อยู่อาศัยเป็นครั้งคราว
17. โดยปกติแล้ว ท่านเริ่มออกไปทำงาน/สถานศึกษา ในช่วงเวลาใด
- 05:00-06:00                       06:01-07:00                       07:01-08:00                       08:01-09:00
- 09:01-10:00                       10:01-11:00                       11:01-12:00                       อื่นๆ(โปรดระบุ) .....
18. โดยปกติแล้ว ท่านกลับมาถึงห้องพักนี้ หลังจากการทำงาน/เรียน ในช่วงเวลาใด
- 16:00-17:00                       17:01-18:00                       18:01-19:00                       19:01-20:00
- 20:01-21:00                       21:01-22:00                       22:01-23:00                       อื่นๆ(โปรดระบุ) .....
19. ในช่วงวันเสาร์-อาทิตย์ ปกติท่านใช้เวลาช่วงใดอยู่ภายในห้องชุดพักอาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ช่วงเช้า                       กลางวัน                       ช่วงเย็น                       ตลอดทั้งวัน
20. เหตุผลในการซื้อ/เช่าคอนโดมิเนียมของท่าน (โดยเรียงมา 5 ลำดับ ลำดับ 1 มากที่สุด - 5 น้อยที่สุด)
- |                             |                            |                               |
|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| ..... แยก/ขยายครอบครัว      | ..... ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม | ..... ใกล้ที่ทำงาน/ที่เรียน   |
| ..... ต้องการพื้นที่มากขึ้น | ..... ต้องการเป็นเจ้าของ   | ..... ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดี |
| ..... ซื้อเก็บไว้ในอนาคต    | ..... ซื้อเพื่อการลงทุน    | ..... บ้านหลังที่สอง          |
21. ปัจจัยสำคัญที่ท่านตัดสินใจซื้อ/เช่าคอนโดมิเนียมของ LPN (โดยเรียงมา 5 ลำดับ ลำดับ 1 มากที่สุด - 5 น้อยที่สุด)
- |                                  |                              |                           |
|----------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| ..... ราคา                       | ..... Design ของที่อยู่อาศัย | ..... การบริการหลังการขาย |
| ..... คุณภาพ/วัสดุที่ใช้ก่อสร้าง | ..... พื้นที่สอยภายใน        | ..... สิ่งอำนวยความสะดวก  |
| ..... ระบบสาธารณูปโภค            | ..... ระบบรักษาความปลอดภัย   | ..... โพรโมชัน            |

### ส่วนที่ 3 : ด้านความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายในห้องพัก

22. ปัจจุบัน ท่านอาศัยอยู่ในห้องพักแบบใด ระหว่างตกแต่งเสร็จพร้อมอยู่ หรือ ห้องเปล่าตกแต่งเอง
- ตกแต่งพร้อมอยู่ เหตุผลเพราะ (ข้ามไปข้อ 24)
- (1.) สะดวกเข้าอยู่ได้เลย                      (2.) ควบคุมงบประมาณได้
- (3.) ชอบแบบที่โครงการจัดให้                      (4.) อื่นๆ .....
- ตกแต่งเอง เหตุผลเพราะ
- (1.) เลือก Style ที่ชอบได้                      (2.) ควบคุมคุณภาพวัสดุได้                      (3.) สามารถตกแต่งเองได้
- (4.) ควบคุมงบประมาณได้                      (5.) อื่นๆ .....
23. หากท่านตกแต่งห้องพักเอง ท่านเสียค่าใช้จ่ายด้านเฟอร์นิเจอร์ประมาณเท่าใด
- น้อยกว่า 10,000                       10,001 - 20,000                       20,001 - 30,000
- 30,001 - 40,000                       40,001 - 50,000                       มากกว่า 50,000
24. อุปกรณ์ใดบ้างที่ทางโครงการ **ไม่ได้จัดให้** และท่านคิดว่า**จำเป็น**ต้องมีมากที่สุด
- .....
25. อุปกรณ์ใดบ้างที่ทางโครงการ **จัดให้** และท่านคิดว่า**ไม่จำเป็น**ต้องมีมากที่สุด
- .....

**ส่วนที่ 4 : กิจกรรมและเครื่องใช้ภายในห้องพัก**

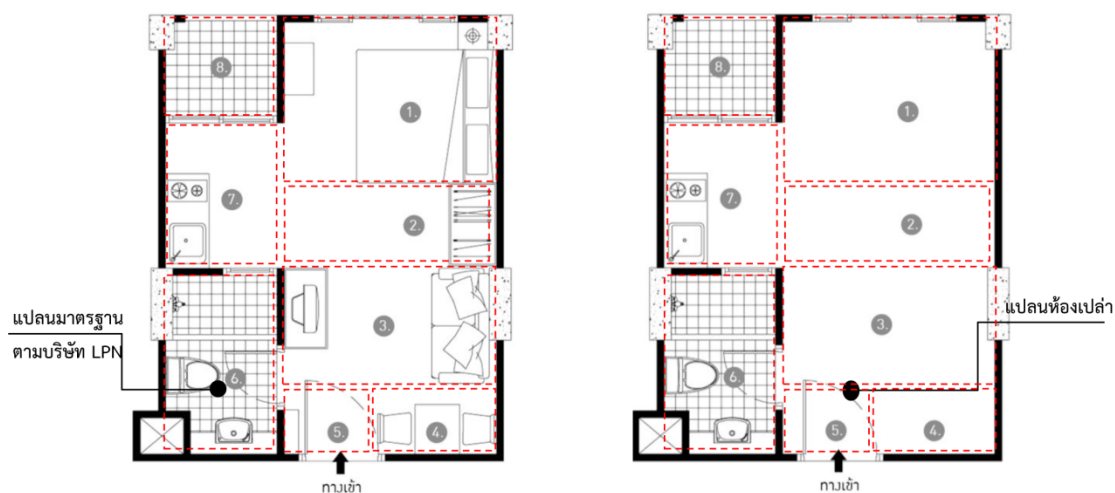
26. ขีดเครื่องหมาย ✓ ลงในตารางช่องพื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรมในชีวิตประจำวัน \*\* (โดยยึดการวางเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องของท่านเป็นหลัก)



กิจกรรม/กิจกรรม	พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม (ตอบได้มากกว่า 1 หมายเลข)							
	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>ตัวอย่าง : การรับประทานอาหาร</b>			✓	✓				
1. การนอนหลับ								
2. การอาบน้ำ/ทำความสะอาดร่างกาย								
3. การทำอาหาร								
4. การทำงาน								
5. การพักผ่อน								
- ดูโทรทัศน์/ดูหนัง								
- อ่านหนังสือ								
- ใช้คอมพิวเตอร์ / Laptop / เล่น Internet								
- การออกกำลังกาย เช่น Yoka, Dumbbell, Hula-Hoop								
- นั่งเล่น/นอนเล่น/คุยโทรศัพท์/เล่นเกม								
6. การรับประทานอาหาร								
7. การทำความสะอาด								
- การทำความสะอาดภาชนะ เช่น จาน,ชาม,แก้วน้ำ เป็นต้น								
- การซักผ้า								
- การตากผ้า								
8. พระพุทธรูป								
9. การเก็บของ								
- รองเท้า								
- กระเป๋าเดินทาง/กระเป๋าสะพาย/เป้								
- ไม่กวาด/ไม่ถูพื้น(mob)/ถังน้ำ								
- หนังสือ/ซีดี/ดีวีดี								
- ของใช้ในครัวเรือน เช่น กระดาษทิชชู,ผ้าอนามัย,น้ำยาซักล้างต่างๆ เป็นต้น								
10. อื่นๆ(โปรดระบุ).....								
.....								

**ส่วนที่ 4 : กิจกรรมและเครื่องใช้ภายในห้องพัก**

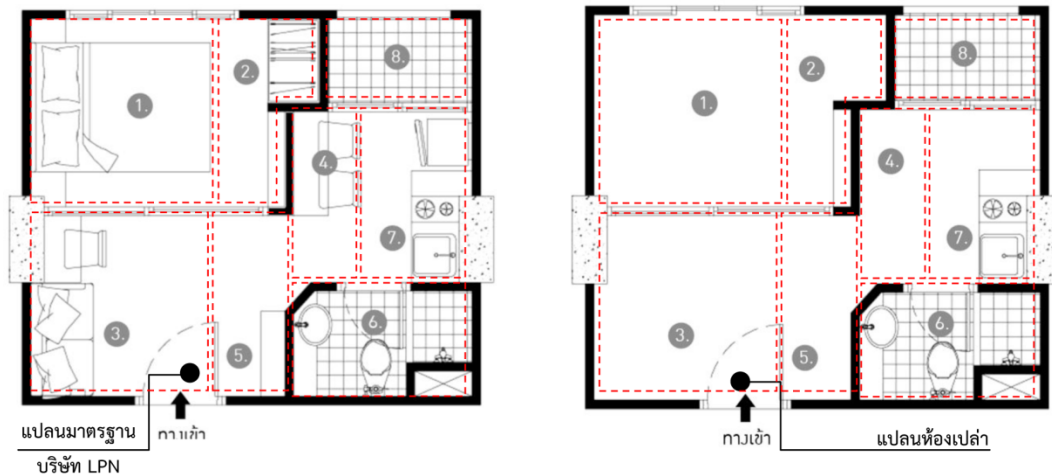
26. ชัดเครื่องหมาย ✓ ลงในตารางช่องพื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรมในชีวิตประจำวัน \*\* (โดยยึดการวางเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องของท่านเป็นหลัก)



กิจกรรม/กิจกรรม	พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม (ตอบได้มากกว่า 1 หมายเลข)							
	1	2	3	4	5	6	7	8
ตัวอย่าง : การรับประทานอาหาร			✓	✓				
1. การนอนหลับ								
2. การอาบน้ำ/ทำความสะอาดร่างกาย								
3. การทำอาหาร								
4. การทำงาน								
5. การพักผ่อน								
- ดูโทรทัศน์/ดูหนัง								
- อ่านหนังสือ								
- ใช้คอมพิวเตอร์ / Laptop / เล่น Internet								
- การออกกำลังกาย เช่น Yoka, Dumbbell, Hula-Hoop								
- นั่งเล่น/นอนเล่น/คุยโทรศัพท์/เล่นเกม								
6. การรับประทานอาหาร								
7. การทำความสะอาด								
- การทำความสะอาดภาชนะ เช่น จาน, ชาม, แก้วน้ำ เป็นต้น								
- การซักผ้า								
- การตากผ้า								
8. พระพุทธรูป								
9. การเก็บของ								
- รองเท้า								
- กระเป๋าเดินทาง/กระเป๋าสะพาย/เป้								
- ไม่กวาด/ไม่ถูพื้น(mob)/ถังน้ำ								
- หนังสือ/ซีดี/ดีวีดี								
- ของใช้ในครัวเรือน เช่น กระจาดขยะ, ผ้าอนามัย, น้ำยาซักล้างต่างๆ เป็นต้น								
10. อื่นๆ(โปรดระบุ).....								
.....								

**ส่วนที่ 4 : กิจกรรมและเครื่องใช้ภายในห้องพัก**

26. ชัดเครื่องหมาย ✓ ลงในตารางช่องพื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรมในชีวิตประจำวัน \*\* (โดยยึดการวางเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องของท่านเป็นหลัก)



กิจกรรม/กิจกรรม	พื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรม (ตอบได้มากกว่า 1 หมายเลข)							
	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>ตัวอย่าง : การรับประทานอาหาร</b>			✓	✓				
1. การนอนหลับ								
2. การอาบน้ำ/ทำความสะอาดร่างกาย								
3. การทำอาหาร								
4. การทำงาน								
5. การพักผ่อน								
- ดูโทรทัศน์/ดูหนัง								
- อ่านหนังสือ								
- ใช้คอมพิวเตอร์ / Laptop / เล่น Internet								
- การออกกำลังกาย เช่น Yoka, Dumbbell, Hula-Hoop								
- นั่งเล่น/นอนเล่น/คุยโทรศัพท์/เล่นเกม								
6. การรับประทานอาหาร								
7. การทำความสะอาด								
- การทำความสะอาดภาชนะ เช่น จาน,ชาม,แก้วน้ำ เป็นต้น								
- การซักผ้า								
- การตากผ้า								
8. พระพุทธรูป								
9. การเก็บของ								
- รองเท้า								
- กระเป๋าเดินทาง/กระเป๋าสะพาย/เป้								
- ไม้กวาด/ไม้ถูพื้น(mob)/ถังน้ำ								
- หนังสือ/ซีดี/ดีวีดี								
- ของใช้ในครัวเรือน เช่น กระจาดขยะ,ผ้าอนามัย,น้ำยาซักล้างต่างๆ เป็นต้น								
10. อื่นๆ(โปรดระบุ).....								
.....								

## 4.1 การนอนหลับ

27. วันจันทร์-ศุกร์ ท่านเข้านอนในช่วงเวลาใด

- 20:00-21:00       21:01-22:00       22:01-23:00       23:01-00:00  
 00:01-01:00       01:01-02:00       02:01-03:00       อื่นๆ(โปรดระบุ) .....

28. วันเสาร์-อาทิตย์ ท่านเข้านอนในช่วงเวลาใด

- 20:00-21:00       21:01-22:00       22:01-23:00       23:01-00:00  
 00:01-01:00       01:01-02:00       02:01-03:00       อื่นๆ(โปรดระบุ) .....

29. ขนาดเตียงนอนของท่านมีขนาดเท่าใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- เตียงขนาด  $3\frac{1}{2}$  ฟุต       เตียงขนาด 5 ฟุต       เตียงขนาด 6 ฟุต       อื่นๆ(โปรดระบุ).....

ทัศนคติของท่านต่อพื้นที่ส่วนห้องนอน	คะแนนความพึงพอใจ ลำดับ 1น้อยที่สุด - 4มากที่สุด			
	1	2	3	4
30. ขนาดหรือพื้นที่ในส่วนนอนของท่าน เพียงพอต่อการใช้งาน มาก-น้อยเพียงใด				
31. ท่านมี "ความสะดวก" ในการใช้งานพื้นที่บริเวณนี้ มาก-น้อยเพียงใด				
32. ท่านมี "ความพึงพอใจ" ต่อพื้นที่ส่วนห้องนอนนี้ มาก-น้อย เพียงใด				

33. ท่านมีข้อเสนอแนะในการปรับปรุงพื้นที่ส่วนนอนหรือไม่ อย่างไร?

## 4.2 ห้องนั่งเล่น

34. ท่านใช้พื้นที่บริเวณห้องนั่งเล่นในช่วงเวลาใด

- (1.) วันทำงาน เวลา.....เช้า, กลางวัน, เย็น, กลางคืน, ตลอดทั้งวัน  
 (2.) วันหยุด เวลา.....เช้า, กลางวัน, เย็น, กลางคืน, ตลอดทั้งวัน

35. ท่านต้องเปิดไฟในช่วงเวลากลางวันตลอดเวลาหรือไม่

- เปิดตลอดเวลา       เปิดเป็นบางเวลา (แล้วแต่กิจกรรม)       ไม่เปิดเลย

ทัศนคติของท่านต่อพื้นที่ห้องนั่งเล่น	คะแนนความพึงพอใจ ลำดับ 1น้อยที่สุด - 4มากที่สุด			
	1	2	3	4
36. ขนาดหรือพื้นที่ในส่วนนี้ของท่าน เพียงพอต่อการใช้งาน มาก-น้อยเพียงใด				
37. ท่านมี "ความสะดวก" ในการใช้งานพื้นที่บริเวณนี้ มาก-น้อยเพียงใด				
38. ท่านมี "ความพึงพอใจ" ต่อพื้นที่ส่วนห้องนอนนี้ มาก-น้อย เพียงใด				

39. ท่านมีข้อเสนอแนะในการปรับปรุงพื้นที่ส่วนนั่งเล่นหรือไม่ อย่างไร?

## 4.3 การรับประทานอาหาร

40. โดยปกติแล้ว ท่านรับประทานอาหารภายในห้องพักของท่าน มือใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

วัน	มือเช้า	มือกลางวัน	มือเย็น	ทั้ง 3 มือ
1. วันจันทร์ - ศุกร์				
2. วันเสาร์ - อาทิตย์				

41. ท่านรับประทานอาหารมือเย็นที่ใดเป็นส่วนใหญ่

- ภายในห้องพัก       ร้านค้าภายในโครงการ       ร้านอาหารที่อื่นๆ

42. เมื่อท่านพักอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม ส่วนใหญ่ท่านรับประทานอาหารอย่างไร?

- ทำอาหารทานเอง       ซื้ออาหารปรุงสำเร็จ       ทานอาหารสำเร็จรูปแช่แข็ง  
 กินอาหารนอกบ้าน       สั่งอาหารมาทาน       อื่นๆ (โปรดระบุ).....

43. ความถี่ในการประกอบอาหารรับประทานเอง

- 1-2 ครั้ง/สัปดาห์       3-4 ครั้ง/สัปดาห์       5-6 ครั้ง/สัปดาห์       ทุกวัน

44. อ่างล้างจานของท่านเป็นแบบใด

-               



ทัศนคติของท่านต่อพื้นที่บริเวณรับประทานอาหาร	คะแนนความพึงพอใจ ลำดับ 1น้อยที่สุด - 4มากที่สุด			
	1	2	3	4
45. ขนาดหรือพื้นที่ในส่วนนี้ของท่าน เพียงพอต่อการใช้งาน มาก-น้อยเพียงใด				
46. ท่านมี "ความสะดวก" ในการใช้งานพื้นที่บริเวณนี้ มาก-น้อยเพียงใด				
47. ท่านมี "ความพึงพอใจ" ต่อพื้นที่ส่วนห้องนอนนี้ มาก-น้อย เพียงใด				
48. ท่านมีข้อเสนอแนะในการปรับปรุงพื้นที่ส่วนนี้หรือไม่ อย่างไร?				

#### 4.4 การซักผ้า/ตากผ้า

49. ท่านเคยใช้บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญภายในโครงการหรือไม่

- เคยใช้บริการ (ข้ามไปข้อ 54.)
- ไม่เคย เพราะ มีเครื่องซักผ้าที่ห้องพัก
- ไม่เคย เพราะ ใช้บริการร้านซักรีด (ข้ามไปข้อ 55.)

ทัศนคติของท่านต่อพื้นที่บริเวณซักผ้า/ตากผ้าภายในห้องของท่าน	คะแนนความพึงพอใจ ลำดับ 1น้อยที่สุด - 4มากที่สุด			
	1	2	3	4
50. ขนาดหรือพื้นที่ในส่วนนี้ของท่าน เพียงพอต่อการใช้งาน มาก-น้อยเพียงใด				
51. ท่านมี "ความสะดวก" ในการใช้งานพื้นที่บริเวณนี้ มาก-น้อยเพียงใด				
52. ท่านมี "ความพึงพอใจ" ต่อพื้นที่ส่วนห้องนอนนี้ มาก-น้อย เพียงใด				

53. ท่านมีข้อเสนอแนะในการปรับปรุงพื้นที่ส่วนซักผ้า/ตากผ้าหรือไม่ อย่างไร?

54. ท่านใช้บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญบ่อยเท่าใด

- 1 ครั้ง/สัปดาห์       2 ครั้ง/สัปดาห์       3 ครั้ง/สัปดาห์       มากกว่า 3ครั้ง/สัปดาห์

#### 4.5 ความสูงของห้อง

55. ท่านคิดว่าความสูงของห้อง(จากระดับพื้นถึงเพดาน)มีความเหมาะสมแล้วหรือไม่

- เหมาะสมแล้ว       ยังไม่เหมาะสม เพราะ....
- ↳  เตี้ยเกินไป ทำให้ไว้ของได้น้อย
- เตี้ยเกินไป ทำให้รู้สึกไม่ปลอดภัย
- สูงเกินไป

#### ส่วนที่ 5 : ด้านความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยภายในห้องพัก

56. มุมใดในห้องพักที่ท่านรู้สึกชื่นชอบมากที่สุด

- ห้องนอน       ห้องนั่งเล่น       ส่วนครัว       ห้องน้ำ
- พื้นที่แต่งตัว(รวมตู้เสื้อผ้า)       ส่วนรับประทานอาหาร       ระเบียง       อื่นๆ(โปรดระบุ).....

57. มุมใดในห้องพักที่ท่านรู้สึกชื่นชอบน้อยที่สุด

- ห้องนอน       ห้องนั่งเล่น       ส่วนครัว       ห้องน้ำ
- พื้นที่แต่งตัว(รวมตู้เสื้อผ้า)       ส่วนรับประทานอาหาร       ระเบียง       อื่นๆ(โปรดระบุ).....

58. มุมใดในห้องพักที่ท่านรู้สึกไม่สะดวกต่อการใช้งานมากที่สุด

- ห้องนอน       ห้องนั่งเล่น       ส่วนครัว       ห้องน้ำ
- พื้นที่แต่งตัว(รวมตู้เสื้อผ้า)       ส่วนรับประทานอาหาร       ระเบียง       อื่นๆ(โปรดระบุ).....

59. ขนาดของห้องพักอาศัย ทำให้ท่านรู้สึกอึดอัดมาก-น้อยเพียงใด

- อึดอัด คับแคบ       ค่อนข้างอยู่ได้       อึดอัด คับแคบไม่อึดอัด อยู่ได้
- ↳ ท่านคิดว่าจะแก้ไขปัญหาอย่างไร
- ออกไปเที่ยวข้างนอก       อยู่เฉพาะเสาร์ - อาทิตย์
- ลดจำนวนสิ่งของเครื่องใช้ภายในห้องพัก       ต่อเติม/Built-in เพื่อทำให้สามารถเก็บของได้มากขึ้น
- ซื้อห้องเพิ่ม       อื่นๆ(โปรดระบุ).....

60. ขนาดห้องพักของท่านสามารถ**เล็ก**กว่านี้ได้หรือไม่ โดยไม่มีผลกระทบต่อการใช้งาน

ได้  ไม่ได้ เพราะ.....

61. หากขนาดห้องพักอาศัยมีขนาดเท่าเดิม ท่านอย่างไร้พื้นที่ส่วนใดมี**ขนาดใหญ่**ขึ้น

ห้องนอน  ห้องนั่งเล่น  ส่วนครัว  ห้องน้ำ  
 พื้นที่แต่งตัว(รวมตู้เสื้อผ้า)  ส่วนรับประทานอาหาร  ระเบียง  อื่นๆ(โปรดระบุ).....

62. หากนิสิต(ผู้ทำวิจัย)ขออนุญาตเข้าสำรวจภายในห้องพักอาศัยของท่าน โดยจะแจ้งเวลาล่วงหน้าตามความสะดวกของท่าน เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาด้านการออกแบบห้องชุดคอนโดมิเนียม ท่านจะอนุญาตหรือไม่

อนุญาต  ไม่อนุญาต

☞ ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ให้ความร่วมมือ ☜

เมื่อท่านกรอกแบบสอบถามเสร็จแล้ว  
 กรุณานำแบบสอบถามใส่ซองและส่งคืนที่  
 “สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด/เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย”



ภาคผนวก ข.

แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์

เพื่อสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยภายในห้องชุดขนาดเล็กทั้ง 3 โครงการ  
(เก็บข้อมูลเชิงลึก)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์

เพื่อพัฒนาการออกแบบขนาดห้องชุดพักอาศัยของคอนโดมิเนียมราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

กรณีศึกษา : บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย นางสาวมัลลิกา พัททองพันธ์ โทร 086-9475742 นิสิตคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ระดับมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โครงการ ลุมพินี วิลลัส .....	ห้องพักเลขที่.....	ชั้น.....
ชื่อ.....	นามสกุล.....	
เบอร์โทรศัพท์.....	วันที่.....	เวลา.....

1. ปัญหาในเรื่องของการใช้งานพื้นที่ส่วนใด

.....

.....

.....

.....

.....

2. ท่านรู้สึกไม่สะดวกในการใช้งานพื้นที่ส่วนใดมากที่สุด

.....

.....

.....

.....

.....

3. ท่านอยากให้พื้นที่ส่วนใดของห้องชุดกว้างมากขึ้น หากพื้นที่ห้องพักของท่านมีขนาดเท่าเดิม

- ห้องนอน                       ห้องนั่งเล่น                       ส่วนครัว                       ห้องน้ำ  
 พื้นที่แต่งตัว(รวมตู้เสื้อผ้า)    ส่วนรับประทานอาหาร    ระเบียง                       อื่นๆ(โปรดระบุ).....

เพราะเหตุใด.....

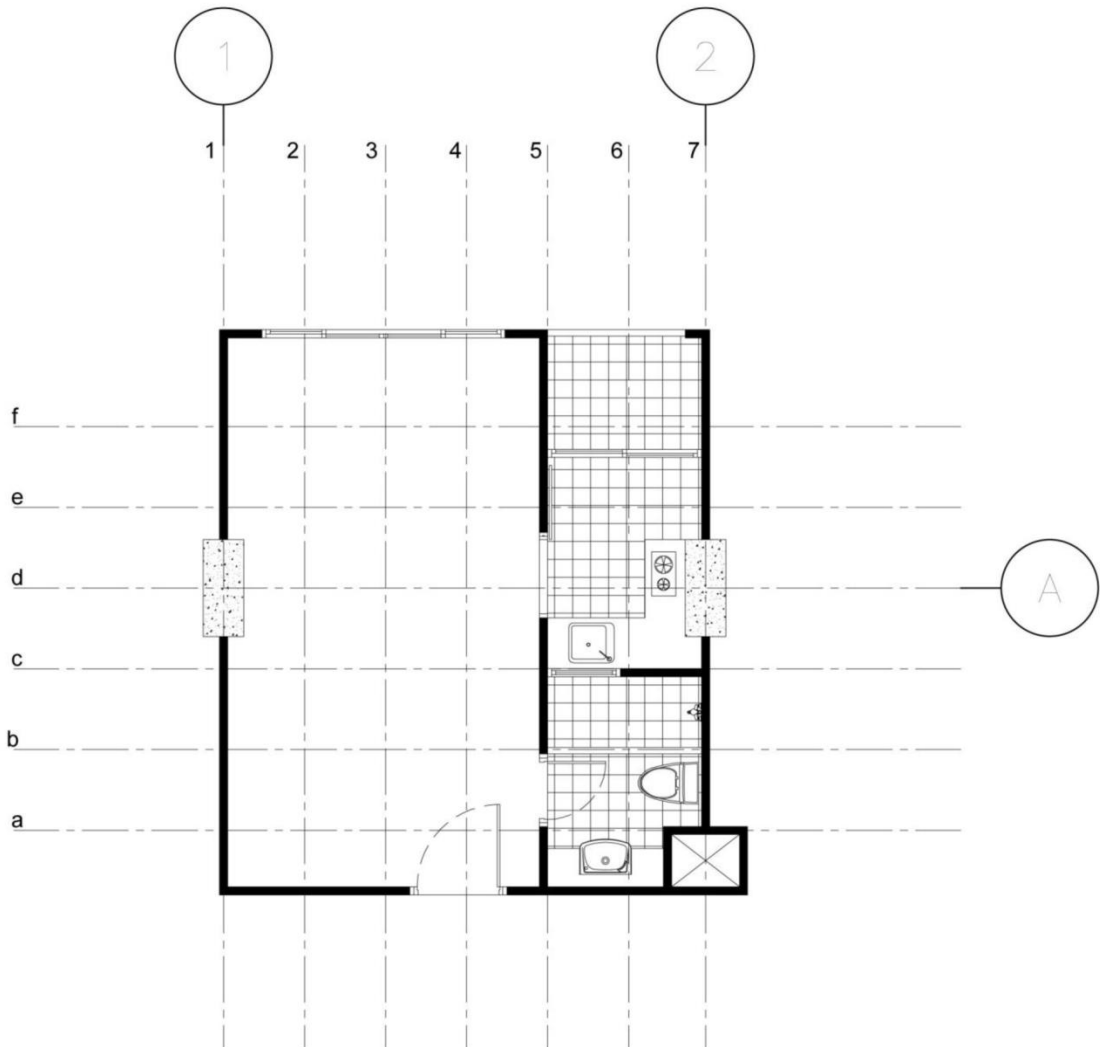
.....

.....

4. ท่านมีความคิดเห็น หรือ ข้อเสนอแนะ ใดๆเกี่ยวกับห้องพักที่ท่านอาศัยอยู่ในโครงการนี้

รายละเอียดภายในห้องพัก	1	2	3	4
4.1 วัสดุภายในห้องพัก				
4.2 อุปกรณ์/เฟอร์นิเจอร์				
4.3 แสงสว่างธรรมชาติ				
4.4 ความร้อนภายในห้อง				
4.5 การถ่ายเทอากาศ				

5. แปลนห้องพักอาศัย ขนาด 30 ตารางเมตร



6. แบบจัดบ้านที่ก

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7. ข้อเสนอแนะอื่นๆ

.....

.....

.....

.....



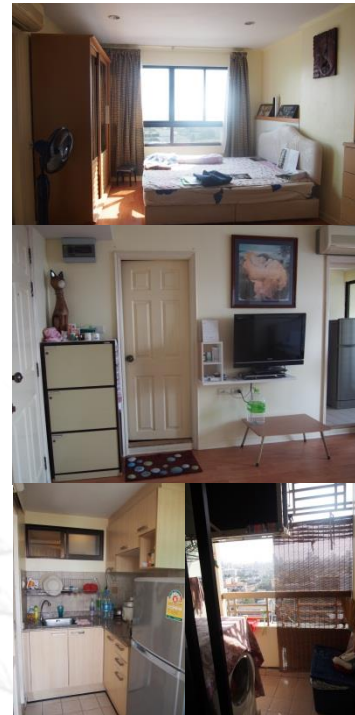
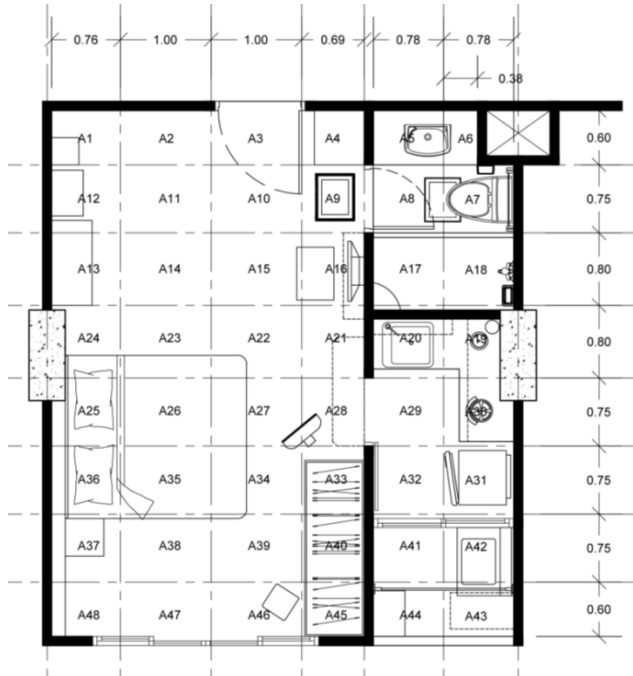
ภาคผนวก ค.

สภาพภายในห้องชุดพักอาศัยแต่ละโครงการ

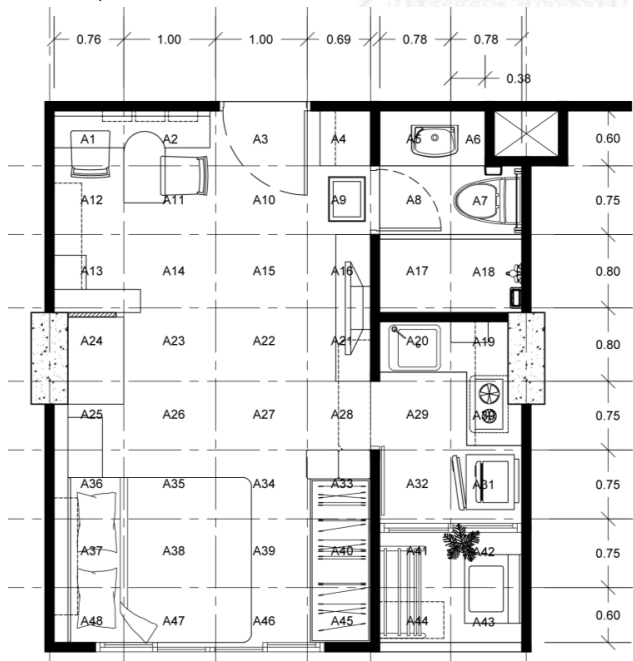
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## โครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร (A)

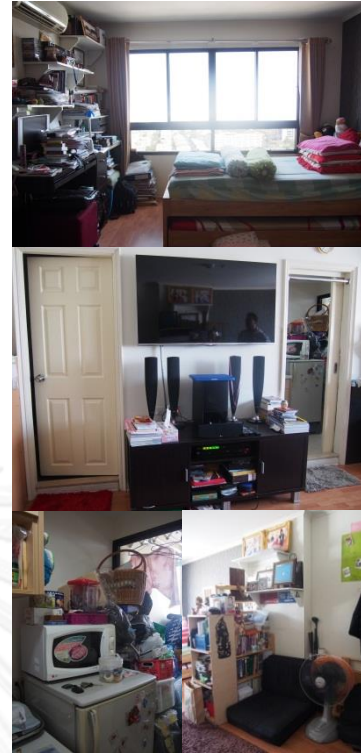
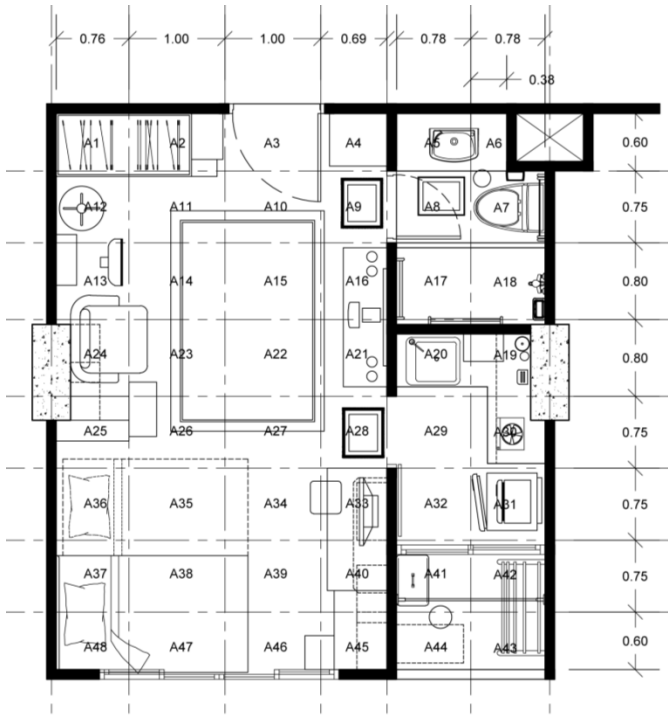
### 1. ห้องคุณภคสร



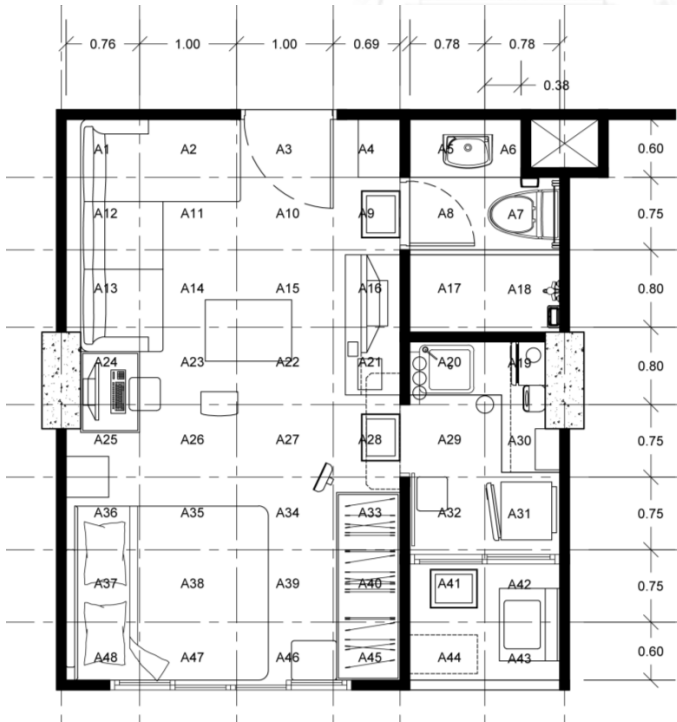
### 2. ห้องคุณพรธิรา



3. ห้องคุณธนรัตน์

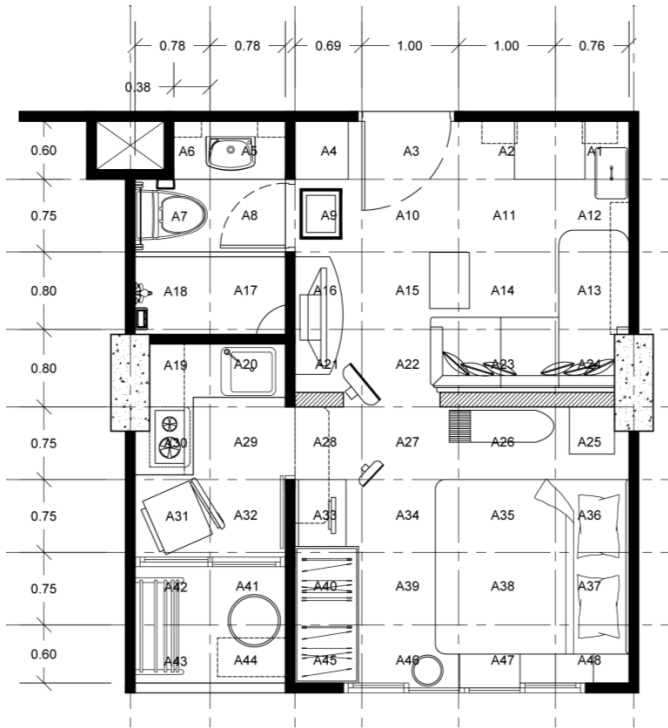


4. ห้องคุณธีระ

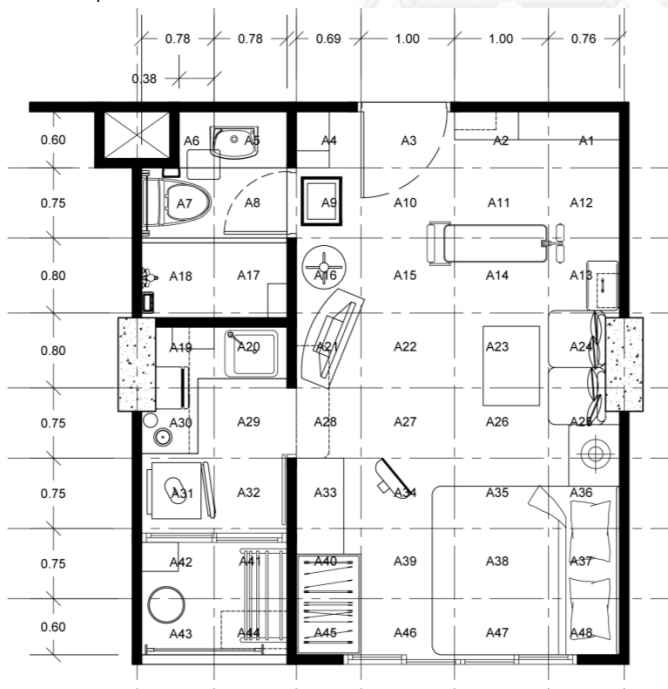




5. ห้องคุณกิ่งกาญจน์



6. ห้องคุณเพชรรัตน์



7. ห้องคุณปิ่นทกุล

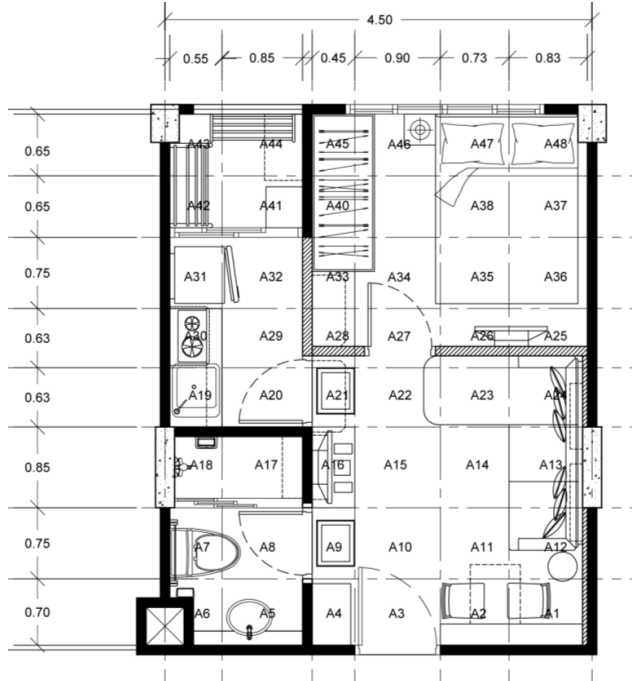


8. ห้องคุณเมธิภา

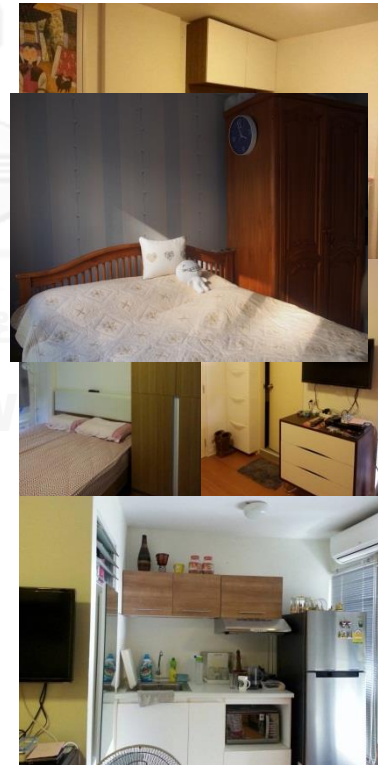
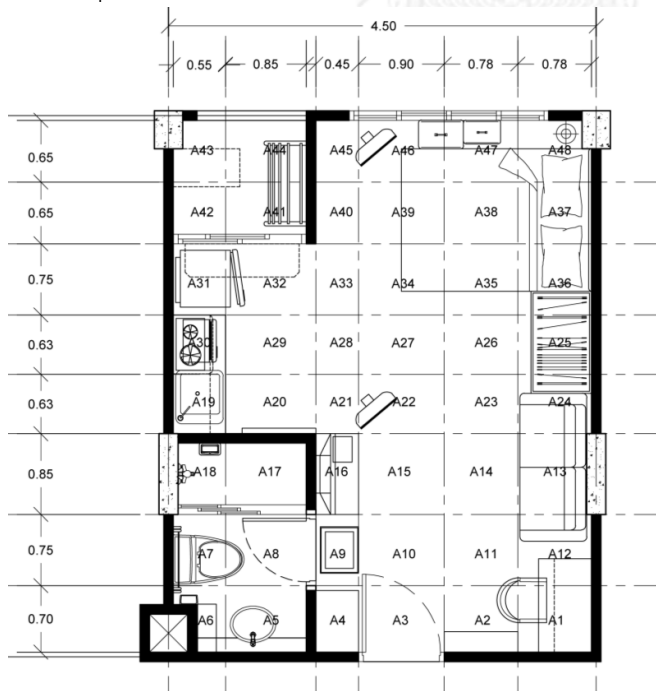


## โครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่ (B)

### 1. ห้องคุณเจติยา



### 2. ห้องคุณปริยาภรณ์



3. ห้องคุณสุนันท์

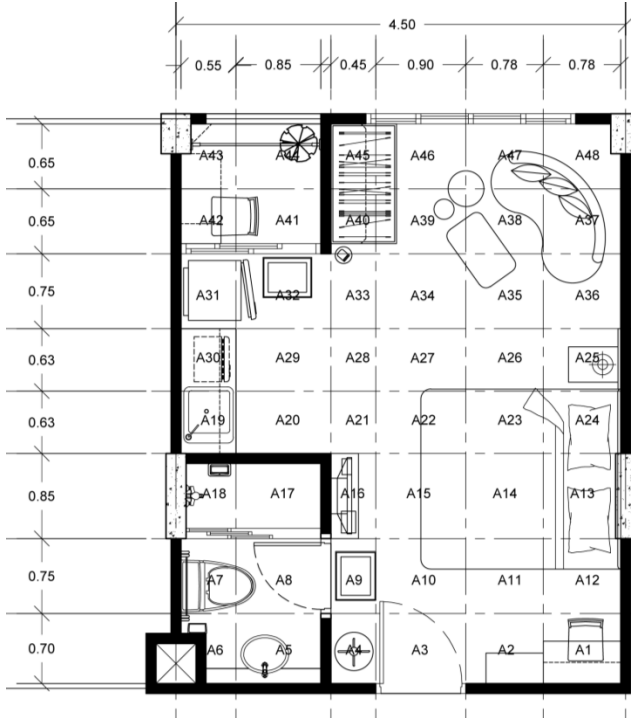


4. ห้องคุณสุวิมล

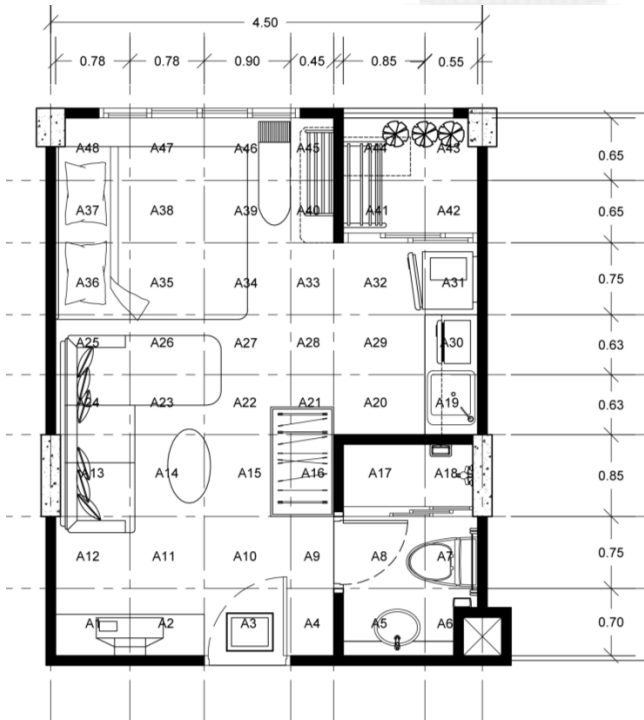




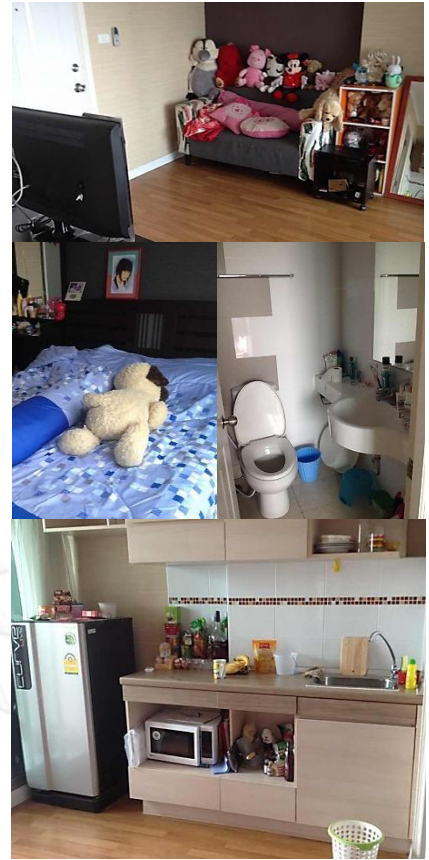
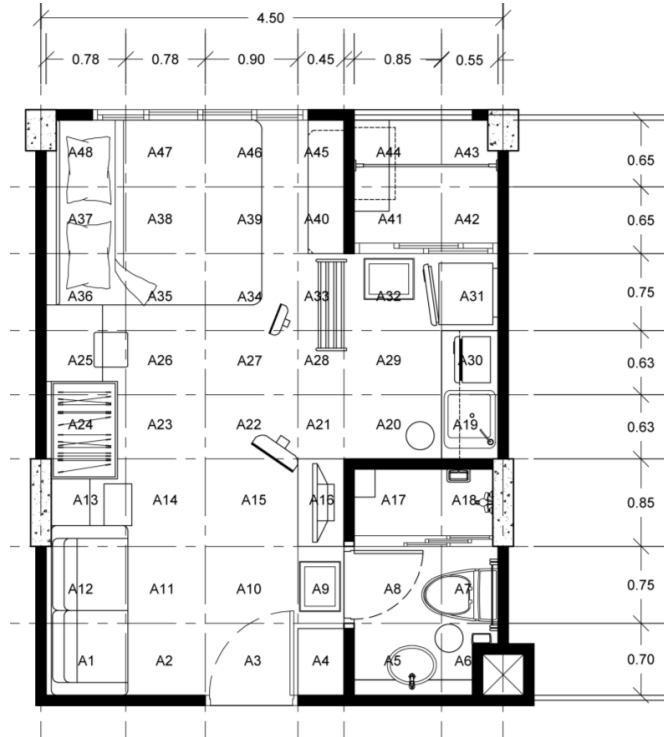
5. ห้องคุณกัณฑ์วิทย์



6. ห้องคุณเปรมกมล

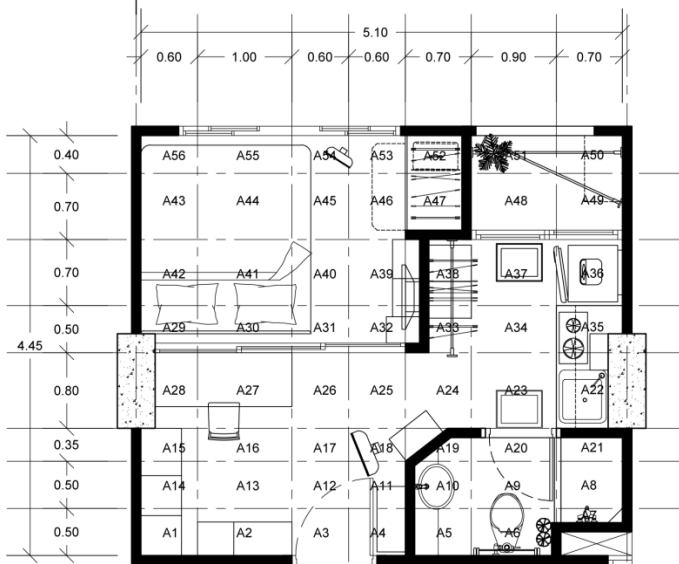


7. ห้องคุณภัทริชา

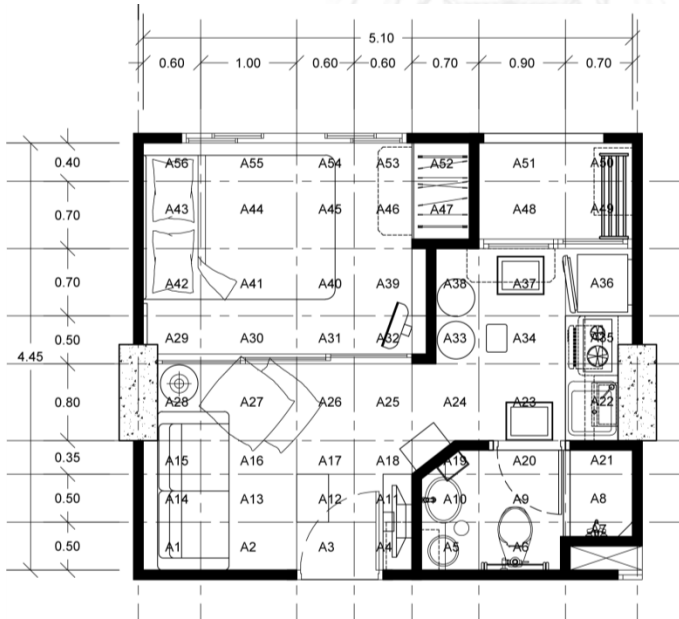


## โครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง (C)

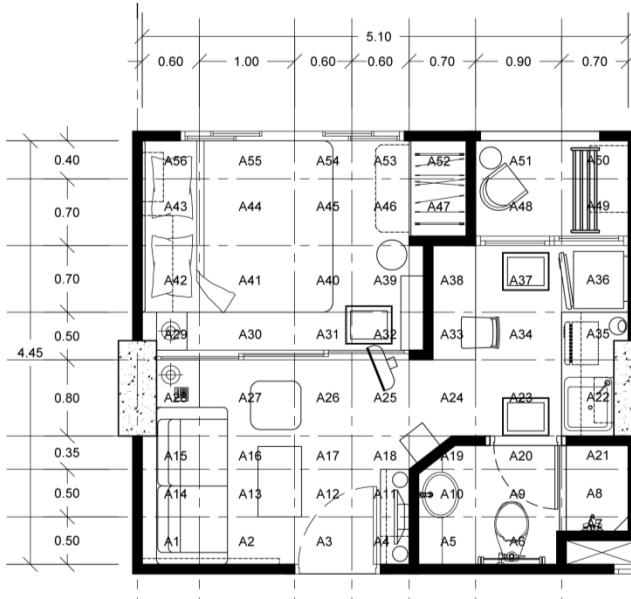
### 1. ห้องคุณบงกช



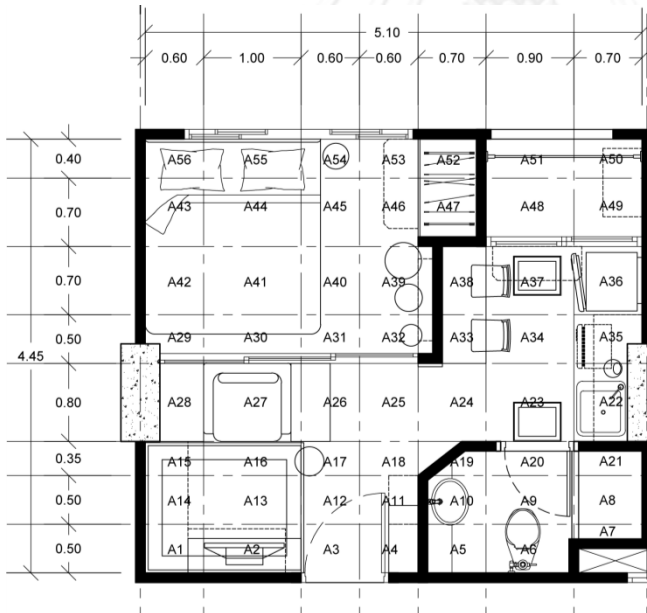
### 2. ห้องคุณภรต



3. ห้องคุณวราชมล

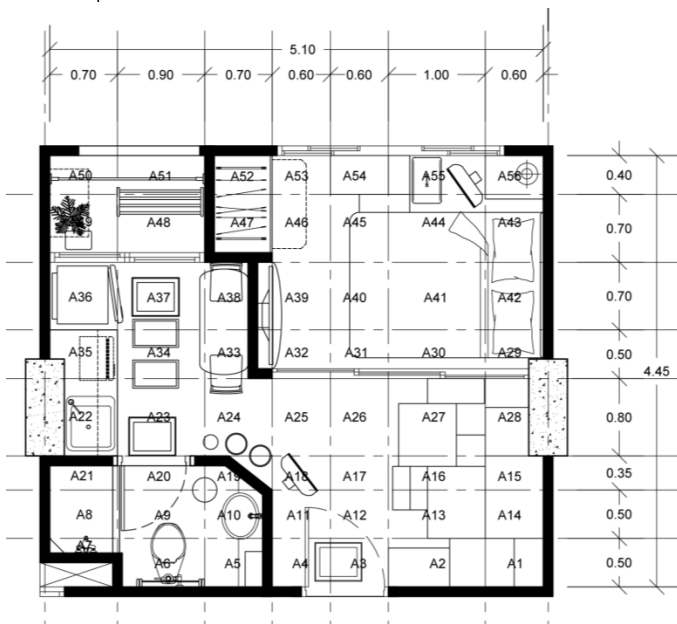


4. ห้องคุณวงศกร

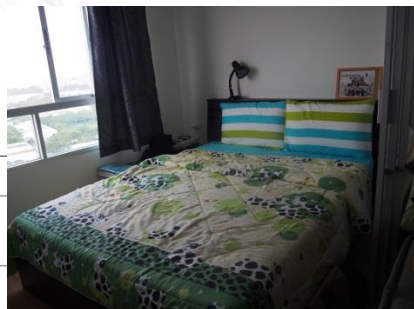
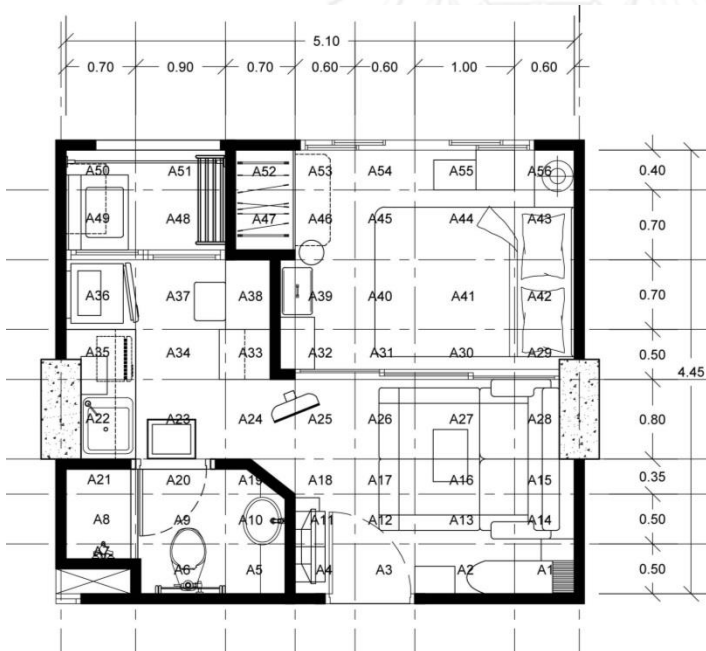




5. ห้องคุณเมียง



6. ห้องคุณวัชร



าลัย  
ERSITY

### ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวมัลลิกา พัททองพันธ์ เกิด วันที่ 5 มีนาคม 2533 สถานที่เกิด แขวงทุ่งพญาไท เขต  
ราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร

การศึกษา คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง สาขาสถาปัตยกรรม  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ปีการศึกษา 2554

ปัจจุบัน เป็นนิสิตหลักสูตรเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิตชั้นปีที่ 2 สาขาวิชาการพัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY