

พฤติกรรมการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยในอาคารชุดของกลุ่มผู้ที่ซื้อเพื่อการอยู่อาศัยจริง: กรณีศึกษา  
โครงการพระราม3-ริเวอร์วิว, ลุมพินี วิลล์ แบร์ริง-ลาซาล, เดอะซีตีสاهر-ตากสิน และ เดอะ  
แบงค็อก นราธิวาส



นางสาววัฒนอร ปัญญาเร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

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.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหะการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2558  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

SPACE UTILIZATION BEHAVIORS IN RESIDENTIAL UNIT OF CONDOMINIUM BUYERS FOR THEIR OWN LIVING: A CASE STUDY OF LUMPINI PLACE RAMA3 RIVERVIEW, LUMPINI VILLE BEARING-LASALLE, THE SEED SATHORN-TAKSIN AND THE BANGKOK SATHORN-NARATHIWAS.

Miss Wattanaorn Panyajaray



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 2015

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

พฤติกรรมการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยในอาคารชุด  
ของกลุ่มผู้ที่ซื้อเพื่อการอยู่อาศัยจริง: กรณีศึกษาโครงการ  
พระราม3-ริเวอร์วิว, ลุมพินี วิลล์ แบร์ริง-ลาซาล, เดอะซีด  
สาทร-ตากสิน และ เดอะแบงค็อก นราธิวาส

โดย

นางสาววัฒนอร ปัญญาเร

สาขาวิชา

การพัฒนาส่งเสริมทรัพย์สิน

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น  
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ  
(ศาสตราจารย์ เลอสม สถาปิตานนท์)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

.....กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วรรณภา พิมพ์วิริยะกุล)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(ดร.บุญยิ่ง คงอาชาภัทร)

วัฒนอร ปัญญาจร : พฤติกรรมการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยในอาคารชุดของกลุ่มผู้ที่ซื้อเพื่อการอยู่อาศัยจริง: กรณีศึกษาโครงการพระราม3-ริเวอร์วิว, ลุมพินี วิลล์ แบริง-ลาซาล, เดอะซีดสัทธ-ตากสิน และ เดอะแบงค็อก นราธิวาส (SPACE UTILIZATION BEHAVIORS IN RESIDENTIAL UNIT OF CONDOMINIUM BUYERS FOR THEIR OWN LIVING: A CASE STUDY OF LUMPINI PLACE RAMA3 RIVERVIEW, LUMPINI VILLE BEARING- LASALLE, THE SEED SATHORN-TAKSIN AND THE BANGKOK SATHRON-NARATHIWAS.) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 138 หน้า.

เมื่อต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ราคาขายสูงขึ้น ประชาชนจำเป็นต้องยอมลดขนาดที่อยู่อาศัยตนเองจากที่อยู่อาศัยแนวราบมาเป็นอาคารชุด ซึ่งมีราคาต่ำกว่า จากการศึกษาพบว่า 5 ปีที่ผ่านมาในระดับราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยโครงการ อาจมีผลจากมูลค่าของที่ดิน และการซื้อเพื่อเก็งกำไร จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องพบว่ามีการทำวิจัยเกี่ยวกับปัจจัยในการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัยเพื่อการลงทุน ส่วนงานวิจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้องมีการศึกษาเกี่ยวกับการใช้สอยในพื้นที่ห้องพักอาศัยขนาดเล็ก ซึ่งประเด็นศึกษายังไม่ได้มุ่งเน้นไปที่ผู้พักอาศัยที่เป็นกลุ่มที่ใช้งานจริง และมีกรรมสิทธิ์

จากการศึกษาพบว่าในเรื่องสภาพสังคม และ เศรษฐกิจ ทั้ง 4 โครงการ มีสัดส่วนผู้อยู่อาศัยอายุใกล้เคียงกัน คือ อายุ 28-45 ปี โดยเดอะซีดสัทธผู้อยู่อาศัยมีอายุน้อยที่สุด เนื่องจากต้องการความสะดวกในการใช้รถไฟฟ้าบีทีเอส การศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี ประกอบอาชีพพนักงานบริษัท ที่อยู่อาศัยเดิมเป็นลักษณะบ้านในกรุงเทพฯ รายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 90,000 บาทต่อเดือน ผู้อยู่อาศัยชอบการตกแต่งแบบ Modern classic ใช้งบประมาณในการตกแต่งห้องพักคิดเป็นร้อยละ 2.85-4.47 ของราคาห้องพัก ซึ่งใกล้เคียงกับรายได้ครัวเรือน 1 เดือน โดยเฟอร์นิเจอร์ที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญมากที่สุดภายในห้องพัก ได้แก่ เตียง ตู้เสื้อผ้าและตู้เก็บของ เฟอร์นิเจอร์ที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญน้อยที่สุดภายในห้องพัก ได้แก่ โต๊ะเครื่องแป้งและโต๊ะทำงาน การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก พื้นที่ส่วนพักผ่อน มักใช้ในเชิงเอนกประสงค์ และขาดพื้นที่เก็บของ พื้นที่ส่วนตัว ผู้อยู่อาศัยใช้พื้นที่ได้ถูกวัตถุประสงค์แต่พื้นที่เก็บของไม่เพียงพอ และผู้อยู่อาศัยไม่ให้ความสำคัญกับโต๊ะเครื่องแป้ง พื้นที่ประกอบอาหาร ตู้เก็บของด้านบนชุดครัวก็มีขนาดเล็กเกินไป พื้นที่ห้องน้ำ มีการติดตั้งชั้นวางของมาเพิ่มเพื่อการวางของที่มากขึ้น และ พื้นที่ระเบียง ใช้ในการตากผ้า และผู้อยู่อาศัยบางส่วนใช้ในการประกอบอาหาร

กลุ่มผู้อยู่อาศัยจริงมักมีปัญหาหลักๆในการใช้พื้นที่คือ พื้นที่เก็บของไม่เพียงพอ, การที่โครงการแบ่งพื้นที่ย่อยมากเกินไปไม่ตรงตามการใช้งาน และมีเฟอร์นิเจอร์ที่ไม่มีความจำเป็น ซึ่งลักษณะการใช้พื้นที่ขนาดเล็กมักเป็นไปในเชิงเอนกประสงค์โดยรวมพื้นที่การนั่งเล่น, ทำงาน และรับประทานอาหารเข้าด้วยกัน ผู้ประกอบการควรเตรียมพื้นที่ภายในห้องพักอาศัยที่เหมาะสมกับการใช้งาน โดยคำนึงถึงความต้องการและพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก เฟอร์นิเจอร์แต่ละชิ้นควรใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ สามารถเก็บของได้ในตัว โดยรวมเฟอร์นิเจอร์หลายชิ้นไว้ในชิ้นเดียวเพื่อประหยัดพื้นที่และได้ประโยชน์สูงสุด และยกเลิกเฟอร์นิเจอร์ที่ไม่มีความจำเป็นเพื่อนำค่าใช้จ่ายในส่วนนั้นๆมาใช้ประโยชน์สูงสุด ส่วนพื้นที่ภายนอกห้องพักอาศัยผู้ประกอบการสามารถเตรียมพื้นที่เก็บของและพื้นที่ตากผ้าส่วนกลางไว้เพื่อเป็นทางเลือกให้กับผู้อยู่อาศัย

ภาควิชา เคหการ

ลายมือชื่อนิสิต .....

สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....

ปีการศึกษา 2558

# # 5773578525 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: AREA USE BEHAVIOR / REAL DEMAND CUSTOMER / SMALL-SIZED ACCOMMODATION / DECORATION GUIDELINES / STORAGE SPACE

WATTANAORN PANYAJARAY: SPACE UTILIZATION BEHAVIORS IN RESIDENTIAL UNIT OF CONDOMINIUM BUYERS FOR THEIR OWN LIVING: A CASE STUDY OF LUMPINI PLACE RAMA3 RIVERVIEW, LUMPINI VILLE BEARING- LASALLE, THE SEED SATHORN-TAKSIN AND THE BANGKOK SATHRON-NARATHIWAS.. ADVISOR: TRIRAT JARUTACH, 138 pp.

Since some people cannot afford to buy a house due to the high cost of construction, they have decided to buy an apartment that suits their budget. During the past five years, housing prices have gone up every year when compared with the number of units of each condominium project because the land price is high and some people buy a unit to make profit after selling it. According to the literature review, some people bought an apartment for investment. Some studies were carried out to explore the functional use of a small-sized apartment. However, the focus on customers that buy their apartment for living and their ownership rights has not been studied.

It is found that among the four projects, the residents ranged from 28 years old to 45. The youngest group live in the Seed since it is near the BTS Skytrain. All of them graduated with a Bachelor's degree and work for a company. They used to live in a house in Bangkok and now earn more than 90,000 baht a month. The residents prefer to have their own apartment decorated in a modern classic style. They have spent 2.85-4.47% of the price of their apartment on decoration, as much as their monthly income allows. The pieces of furniture that the residents pay attention to most are the bed, wardrobe and closet while the dressing table and working desk are the least. As for the functional area, the resting area is used for various purposes and there is no area for storing items or for personal use. However, in general, each area serves its purpose but the residents complain that there is not enough space for storing items and the kitchen cabinets are too small. They do not pay attention to the dressing table and the cooking area. More shelves are placed in the bathroom to store things and the balcony is used for drying clothes or cooking.

Their main problems are a lack of area for storing items, each functional area being too small to fully serve its purpose and the provision of unnecessary furniture items. Since each functional area is too small, one area is multi-functional – a living room, a study and a dining room. As a result, a condominium developer should divide the area in the apartment to achieve its purpose by taking the needs and the behaviors of the buyers into consideration. Only functional furniture should be provided so the money can be spent on other things. Many pieces of furniture should be able to be stacked upon one another so more space is left for other purposes. The developer can transform the outer area into a space for storing items and drying clothes as an alternative for the customer.

Department: Housing  
Field of Study: Real Estate Development  
Academic Year: 2015

Student's Signature .....

Advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาอย่างยิ่งจาก รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆที่เป็นแนวทางในการทำวิจัยที่ดีมาโดยตลอด

ขอขอบพระคุณ คณาจารย์ในภาคเคหการทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้แก่ผู้วิจัยตลอดระยะเวลาที่เข้าศึกษา และขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ในภาคเคหการทุกท่านที่คอยอำนวยความสะดวกเป็นอย่างดี

ขอขอบพระคุณบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด โดยคุณสมศรี เตชะไกรศรี และบริษัทควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยคุณสุรพล มนูญผล ซึ่งกรุณาให้ข้อมูลต่างๆและยินดีให้สัมภาษณ์เพื่อเป็นข้อมูลในงานวิจัย

ขอขอบพระคุณ ผู้ตอบแบบสอบถามและผู้ให้สัมภาษณ์ทุกท่านที่ได้เสียเวลาในการตอบแบบสอบถาม ให้สัมภาษณ์ และอนุเคราะห์ข้อมูลเป็นอย่างดีทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วง

ขอขอบพระคุณบิดา มารดา ครอบครัว และบิวที่เป็นกำลังใจมาโดยตลอด และสุดท้ายนี้ขอขอบคุณเพื่อนๆ C27X และ C27 ที่เป็นกำลังใจและช่วยเหลือในการศึกษาและทำวิทยานิพนธ์นี้จนสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฉ
สารบัญรูปภาพ.....	ฅ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2. คำถามในงานวิจัย.....	5
1.3. วัตถุประสงค์.....	6
1.4. นิยามศัพท์เฉพาะ.....	6
1.5. ขอบเขตงานวิจัย.....	6
1.6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	8
2.1 แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย.....	8
2.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่.....	11
2.4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	13
2.5. กรณีศึกษา.....	16
บทที่ 3 วิธีดำเนินงานวิจัย.....	18
3.1. การเก็บข้อมูล.....	18
3.2. ขั้นตอนการวิจัย.....	19

3.3. การสร้างเครื่องมือในการทำสำรวจ.....	20
3.4. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง .....	20
3.5. การเก็บรวบรวมข้อมูล .....	21
3.6. การวิเคราะห์ข้อมูล .....	22
บทที่ 4 สภาพทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย .....	24
4.1. โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม3 ริเวอร์วิว .....	25
4.2 โครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง.....	30
4.3. โครงการ เดอะซีดสาทร-ตากสิน .....	36
4.4. โครงการ เดอะแบงค็อก นราธิวาส.....	42
4.5. วิเคราะห์เปรียบเทียบพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย 4 โครงการ.....	47
บทที่ 5 ผลการวิจัย .....	48
5.1. ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยจริง.....	48
5.2. พฤติกรรมการใช้พื้นที่และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นหลังจากผู้ซื้อเข้าอยู่แล้ว .....	53
5.3. ปัญหาและแนวทางในการจัดสรรพื้นที่ที่เหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยประเภทอยู่อาศัยจริง .....	74
บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ .....	104
6.1. สรุปพฤติกรรมการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยในอาคารชุดของกลุ่มผู้ที่ซื้อเพื่อการอยู่อาศัยจริง .....	104
6.2. ข้อเสนอแนะในส่วนพื้นที่ภายในห้องพักอาศัย .....	119
6.3. ข้อเสนอแนะในส่วนพื้นที่ภายนอกห้องพักอาศัย.....	125
6.4. ข้อเสนอสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป.....	129
รายการอ้างอิง.....	130
ภาคผนวก .....	131
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ .....	138



## สารบัญตาราง

ตารางที่ 2- 1 แสดงขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์เฉพาะอย่าง.....	12
ตารางที่ 2- 2 แสดงการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยต่อคน.....	12
ตารางที่ 4- 1 แสดงการแบ่งพื้นที่การใช้งานโครงการลุมพินี เฟลส พระราม3 รีเวอร์วิว.....	29
ตารางที่ 4- 2 แสดงการแบ่งพื้นที่การใช้งานโครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง .....	36
ตารางที่ 4- 3 แสดงการแบ่งพื้นที่การใช้งานโครงการเดอะซีดساتร-ตากสิน .....	41
ตารางที่ 4- 4 แสดงการแบ่งพื้นที่การใช้งานโครงการเดอะแบงค็อก นราธิวาส .....	46
ตารางที่ 4- 5 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย 4 โครงการ.....	47
ตารางที่ 5- 1 แสดงการเปรียบเทียบเพศ,อายุ และสถานภาพของกลุ่มตัวอย่าง.....	48
ตารางที่ 5- 2แสดงการเปรียบเทียบระดับการศึกษาและอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง.....	50
ตารางที่ 5- 3 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยต่อห้องของทั้ง 4 โครงการ .....	51
ตารางที่ 5- 4 แสดงการเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มตัวอย่าง .....	51
ตารางที่ 5- 5 แสดงการเปรียบเทียบรายได้ของกลุ่มตัวอย่าง.....	52
ตารางที่ 5- 6 แสดงการเปรียบเทียบแหล่งที่มาของเงินและช่วงเวลาที่ซื้อของกลุ่มตัวอย่าง .....	52
ตารางที่ 5- 7 แสดงการเปรียบเทียบระยะเวลาที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	54
ตารางที่ 5- 8 แสดงการเปรียบเทียบระยะเวลาที่คาดว่าจะอาศัยต่อของกลุ่มตัวอย่าง.....	54
ตารางที่ 5- 9 แสดงการเปรียบเทียบช่วงเวลาการออกจากห้องพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	55
ตารางที่ 5- 10 แสดงการเปรียบเทียบการกลับห้องพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	56
ตารางที่ 5- 11 แสดงการเปรียบเทียบความถี่ในการประกอบอาหารของกลุ่มตัวอย่าง.....	59
ตารางที่ 5- 12 แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบการตกแต่งที่ชอบของกลุ่มตัวอย่าง.....	62
ตารางที่ 5- 13 แสดงการเปรียบเทียบวิธีการตกแต่งของกลุ่มตัวอย่าง.....	63
ตารางที่ 5- 14 แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบการตกแต่งที่ชอบระหว่างเพศชายและหญิง.....	63

ตารางที่ 5- 15 แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบการตกแต่งที่ชอบในแต่ละช่วงอายุ .....	64
ตารางที่ 5- 16 แสดงการเปรียบเทียบงบประมาณในการตกแต่งต่อรายได้ครัวเรือนของกลุ่ม ตัวอย่าง.....	67
ตารางที่ 5- 17 แสดงการเปรียบเทียบความสำคัญของเฟอร์นิเจอร์ต่ออายุของผู้ตอบ แบบสอบถาม.....	72
ตารางที่ 6- 1 แสดงข้อสรุปทางด้านลักษณะความเป็นอยู่ปัจจุบันของผู้พักอาศัย	104
ตารางที่ 6- 2 แสดงการเปรียบเทียบข้อสรุปด้านสภาพการอยู่อาศัย และความเปลี่ยนแปลงที่ เกิดขึ้นหลังจากผู้ซื้อเข้าอยู่แล้ว .....	106



## สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 3- 1 แสดงแผนผังในการวิจัย .....	19
แผนภูมิที่ 3- 2 แสดงกรอบงานวิจัย .....	23
แผนภูมิที่ 5- 1 แสดงสัดส่วนจำนวนผู้ที่รับประทานอาหารเช้าในวันจันทร์-ศุกร์ .....	57
แผนภูมิที่ 5- 2 แสดงสัดส่วนจำนวนผู้ที่รับประทานอาหารเช้าในวันเสาร์-อาทิตย์ .....	57
แผนภูมิที่ 5- 3 แสดงการเปรียบเทียบการให้ความสำคัญของโต๊ะทำงานของกลุ่มตัวอย่าง .....	60
แผนภูมิที่ 5- 4 แสดงงบประมาณในการตกแต่งของกลุ่มตัวอย่าง .....	65
แผนภูมิที่ 5- 5 แสดงความสำคัญของเตียง .....	68
แผนภูมิที่ 5- 6 แสดงความสำคัญของตู้เสื้อผ้า .....	68
แผนภูมิที่ 5- 7 แสดงความสำคัญของโต๊ะแต่งตัว .....	69
แผนภูมิที่ 5- 8 แสดงความสำคัญของโต๊ะรับประทานอาหาร .....	69
แผนภูมิที่ 5- 9 แสดงความสำคัญของโต๊ะทำงาน .....	70
แผนภูมิที่ 5- 10 แสดงความสำคัญของตู้เก็บของ .....	70
แผนภูมิที่ 5- 11 แสดงความสำคัญของชุดครัว .....	71
แผนภูมิที่ 5- 12 แสดงความสำคัญของโซฟา .....	71
แผนภูมิที่ 5- 13 แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นในการใช้พื้นที่ของกลุ่มตัวอย่าง .....	74

## สารบัญรูปภาพ

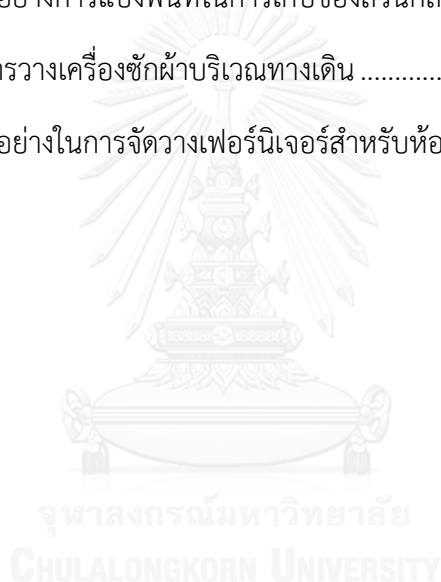
รูปภาพที่ 1- 1 แสดงสถิติค่าเฉลี่ยจำนวนคนต่อครัวเรือนในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ปี 2537-2557.....	1
รูปภาพที่ 1- 2 แสดงระดับราคาและหน่วยที่อยู่อาศัยปี พ.ศ.2537-2557.....	2
รูปภาพที่ 1- 3 แสดงสถิติเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ปี 2556-2557.....	2
รูปภาพที่ 1- 4 แสดงจำนวนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปี 2551-2557 .....	3
รูปภาพที่ 1- 5 แสดงสัดส่วนผู้อยู่อาศัยจริงที่พบในงานวิจัยในภาคเคหการ .....	4
รูปภาพที่ 2- 1 แสดงระยะความสูงของมนุษย์ในอิริยาบถต่างๆ.....	10
รูปภาพที่ 2- 2 แสดงระบบ Golden Section.....	11
รูปภาพที่ 2- 3 แสดงผังเฟอร์นิเจอร์โครงการ IDEO MIX SUKHUMVIT 103.....	16
รูปภาพที่ 2- 4 แสดงเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก โครงการ IDEO MIX SUKHUMVIT 103.....	16
รูปภาพที่ 2- 5 แสดงเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก โครงการ IDEO MIX SUKHUMVIT 103.....	17
รูปภาพที่ 4- 1 แสดงภายนอกอาคารโครงการลุมพินี เฟลส พระราม3 รีเวอร์วิว .....	25
รูปภาพที่ 4- 2 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม3 รีเวอร์วิว .....	27
รูปภาพที่ 4- 3 แสดงผังพื้นที่ 1-4 โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม3 รีเวอร์วิว .....	27
รูปภาพที่ 4- 4 แสดงผังพื้นที่ 5-19 โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม3 รีเวอร์วิว.....	28
รูปภาพที่ 4- 5 แสดงแปลนห้องพักอาศัย โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม3 รีเวอร์วิว.....	28
รูปภาพที่ 4- 6 แสดงแปลนห้องพักอาศัย โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม3 รีเวอร์วิว (2).....	29
รูปภาพที่ 4- 7 แสดงภายนอกอาคารโครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง .....	30
รูปภาพที่ 4- 8 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง.....	33
รูปภาพที่ 4- 9 แสดงผังพื้นที่ 1 อาคาร A และ Bภายในโครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง.....	33
รูปภาพที่ 4- 10 แสดงผังพื้นที่ 2-15 อาคาร A และ B ภายในโครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง.....	33
รูปภาพที่ 4- 11 แสดงผังพื้นที่ 1 อาคาร C และ D ภายในโครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง.....	34

รูปภาพที่ 4- 12 แสดงผังพื้นที่ชั้น 2-19 อาคาร C และ D ภายในโครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบ ริง.....	34
รูปภาพที่ 4- 13 แสดงผังพื้นที่ชั้น 20 อาคาร C และ D ภายในโครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบริง...	34
รูปภาพที่ 4- 14 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 1 Bedroom 26 ตร.ม. โครงการ.....	35
รูปภาพที่ 4- 15 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 1 Bedroom 26 ตร.ม. โครงการ.....	35
รูปภาพที่ 4- 16 แสดงภายนอกอาคารโครงการเดอะซีดساتร-ตากสิน.....	36
รูปภาพที่ 4- 17 แสดงภาพโครงการเดอะซีดساتร-ตากสิน .....	38
รูปภาพที่ 4- 18 แสดงผังพื้นที่ชั้น 1 โครงการเดอะซีดساتร-ตากสิน .....	38
รูปภาพที่ 4- 19 แสดงผังพื้นที่ชั้น 2-8 โครงการเดอะซีดساتร-ตากสิน.....	39
รูปภาพที่ 4- 20 แสดงแปลนห้องพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอนโครงการเดอะซีดساتร-ตากสิน.....	40
รูปภาพที่ 4- 21 แสดงแปลนห้องพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอนโครงการเดอะซีดساتร-ตากสิน (2).....	40
รูปภาพที่ 4- 22 แสดงภายนอกอาคารโครงการเดอะแบงค็อก นราธิวาส.....	42
รูปภาพที่ 4- 23 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการเดอะแบงค็อก นราธิวาส .....	43
รูปภาพที่ 4- 24 แสดงผังรวมโครงการเดอะแบงค็อก นราธิวาส .....	44
รูปภาพที่ 4- 25 แสดงผังชั้น 1-8 อาคาร A-E โครงการเดอะแบงค็อก นราธิวาส.....	44
รูปภาพที่ 4- 26 แสดงแปลนห้องพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน โครงการเดอะแบงค็อก นราธิวาส.....	45
รูปภาพที่ 4- 27 แสดงแปลนห้องพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน โครงการเดอะแบงค็อก นราธิวาส.....	45
รูปภาพที่ 5- 1 แสดงสัดส่วนพื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยใช้ในการรับประทานอาหาร .....	58
รูปภาพที่ 5- 2 แสดงสัดส่วนพื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยใช้ในการทำงาน.....	61
รูปภาพที่ 5- 3 แสดงรูปแบบการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ตามที่โครงการให้มา.....	75
รูปภาพที่ 5- 4 แสดงการซ้อนทับกันของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์.....	76
รูปภาพที่ 5- 5 แสดงพื้นที่ส่วนพักผ่อน.....	78
รูปภาพที่ 5- 6 แสดงพื้นที่ส่วนนอน .....	78
รูปภาพที่ 5- 7 แสดงพื้นที่ส่วนแต่งตัว.....	79

รูปภาพที่ 5- 8 แสดงพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร .....	80
รูปภาพที่ 5- 9 แสดงพื้นที่ส่วนครัว.....	80
รูปภาพที่ 5- 10 แสดงพื้นที่ส่วนห้องน้ำ .....	81
รูปภาพที่ 5- 11 แสดงพื้นที่ส่วนระเบียง.....	81
รูปภาพที่ 5- 12 แสดงรูปแบบการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ตามที่โครงการให้มา.....	82
รูปภาพที่ 5- 13 แสดงการซ้อนทับกันของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ .....	83
รูปภาพที่ 5- 14 แสดงพื้นที่บริเวณส่วนพักผ่อน.....	84
รูปภาพที่ 5- 15 แสดงพื้นที่บริเวณส่วนนอน.....	85
รูปภาพที่ 5- 16 แสดงพื้นที่บริเวณส่วนแต่งตัว .....	85
รูปภาพที่ 5- 17 แสดงพื้นที่บริเวณส่วนครัว.....	86
รูปภาพที่ 5- 18 แสดงพื้นที่บริเวณส่วนห้องน้ำ.....	86
รูปภาพที่ 5- 19 แสดงการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ตามที่โครงการให้มา.....	88
รูปภาพที่ 5- 20 แสดงแสดงการซ้อนทับกันของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ .....	89
รูปภาพที่ 5- 21 แสดงพื้นที่ส่วนพักผ่อน .....	90
รูปภาพที่ 5- 22 แสดงพื้นที่ส่วนนอน .....	90
รูปภาพที่ 5- 23 แสดงพื้นที่ส่วนแต่งตัว.....	91
รูปภาพที่ 5- 24 แสดงพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร.....	92
รูปภาพที่ 5- 25 แสดงพื้นที่ส่วนครัว .....	93
รูปภาพที่ 5- 26 แสดงพื้นที่ส่วนห้องน้ำ .....	93
รูปภาพที่ 5- 27 แสดงพื้นที่ส่วนระเบียง.....	94
รูปภาพที่ 5- 28 แสดงการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ตามที่โครงการให้มา.....	95
รูปภาพที่ 5- 29 แสดงการซ้อนทับกันของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ .....	96
รูปภาพที่ 5- 30 แสดงพื้นที่ส่วนพักผ่อน.....	97
รูปภาพที่ 5- 31 แสดงพื้นที่ส่วนนอน .....	98

รูปภาพที่ 5- 32 แสดงพื้นที่ส่วนพักผ่อน .....	99
รูปภาพที่ 5- 33 แสดงพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร .....	99
รูปภาพที่ 5- 34 แสดงพื้นที่ส่วนครัว .....	100
รูปภาพที่ 5- 35 แสดงพื้นที่ห้องน้ำ .....	101
รูปภาพที่ 5- 36 แสดงพื้นที่ส่วนระเบียง.....	101
รูปภาพที่ 6- 1 แสดงพื้นที่ส่วนพักผ่อน (โครงการลุมพินีเพลส ริเวอร์วิว-พระราม3, โครงการ ลุมพินีวิลล์ ลาซาล-แบร์ริง, โครงการเดอะซีด สาทร-ตากสิน และโครงการเดอะแบ็งค็อก นราธิวาส ตามลำดับ).....	108
รูปภาพที่ 6- 2 แสดงรูปแบบตัวอย่างเฟอร์นิเจอร์บริเวณพื้นที่ส่วนพักผ่อน.....	109
รูปภาพที่ 6- 3 แสดงรูปแบบตัวอย่างเฟอร์นิเจอร์บริเวณพื้นที่ส่วนพักผ่อน .....	110
รูปภาพที่ 6- 4 แสดงการวางตำแหน่งประตู.....	111
รูปภาพที่ 6- 5 แสดงพื้นที่ส่วนตัว (โครงการลุมพินีเพลส ริเวอร์วิว-พระราม3, โครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง, โครงการเดอะซีด สาทร-ตากสิน และโครงการเดอะแบ็งค็อก นราธิวาส ตามลำดับ).....	112
รูปภาพที่ 6- 6 แสดงรูปแบบตัวอย่างเฟอร์นิเจอร์ในพื้นที่ส่วนตัว .....	113
รูปภาพที่ 6- 7 แสดงรูปแบบตัวอย่างเฟอร์นิเจอร์ในพื้นที่ส่วนตัว.....	114
รูปภาพที่ 6- 8 แสดงพื้นที่บริเวณประกอบอาหาร(โครงการลุมพินีเพลส ริเวอร์วิว-พระราม3,.....	114
รูปภาพที่ 6- 9 แสดงรูปแบบเฟอร์นิเจอร์บริเวณพื้นที่ประกอบอาหาร .....	115
รูปภาพที่ 6- 10 แสดงพื้นที่บริเวณห้องน้ำ(โครงการลุมพินีเพลส ริเวอร์วิว-พระราม3,.....	116
รูปภาพที่ 6- 11 แสดงรูปแบบตัวอย่างเฟอร์นิเจอร์บริเวณห้องน้ำ.....	117
รูปภาพที่ 6- 12 แสดงพื้นที่บริเวณระเบียง (โครงการลุมพินีเพลส ริเวอร์วิว-พระราม3, .....	118
รูปภาพที่ 6- 13 แสดงการจำลองการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ที่ผู้วิจัยเสนอแนะ .....	119
รูปภาพที่ 6- 14 แสดงรูปตัดไม้ปาร์ติเคิลบอร์ด และ MDF .....	120
รูปภาพที่ 6- 15 แสดงรูปแบบจำลองเฟอร์นิเจอร์บริเวณส่วนพักผ่อนที่ผู้วิจัยเสนอแนะ .....	121
รูปภาพที่ 6- 16 แสดงรูปแบบจำลองพื้นที่บริเวณส่วนตัวที่ผู้วิจัยเสนอแนะ .....	121

รูปภาพที่ 6- 17 แสดงรูปแบบการเก็บของใต้เตียงจาก IKEA.....	122
รูปภาพที่ 6- 18 แสดงรูปแบบจำลองพื้นที่บริเวณส่วนตัวที่ผู้วิจัยเสนอแนะ .....	123
รูปภาพที่ 6- 19 แสดงรูปแบบตัวอย่างการเก็บของในตู้เสื้อผ้าจาก IKEA .....	123
รูปภาพที่ 6- 20 แสดงรูปแบบจำลองพื้นที่บริเวณส่วนครัวที่ผู้วิจัยเสนอแนะ .....	124
รูปภาพที่ 6- 21 แสดงรูปแบบตัวอย่างการเก็บของบริเวณพื้นที่ประกอบอาหารจาก IKEA.....	124
รูปภาพที่ 6- 22 แสดงรูปแบบจำลองพื้นที่บริเวณห้องน้ำที่ผู้วิจัยเสนอแนะ .....	125
รูปภาพที่ 6- 23 แสดงตัวอย่างในการใช้พื้นที่เก็บของส่วนกลาง .....	126
รูปภาพที่ 6- 24 แสดงตัวอย่างการแบ่งพื้นที่ในการเก็บของส่วนกลาง.....	127
รูปภาพที่ 6- 25 แสดงการวางเครื่องซักผ้าบริเวณทางเดิน .....	128
รูปภาพที่ 6- 26 แสดงตัวอย่างในการจัดวางเฟอร์นิเจอร์สำหรับห้องซักรีดส่วนกลาง.....	129



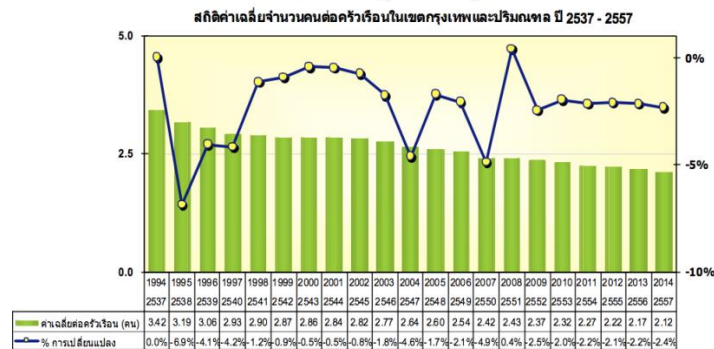


# บทที่ 1 บทนำ

## 1.1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เพียงพอต่อความต้องการของประชากรที่เพิ่มมากขึ้น จำเป็นต้องสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าน้ำมัน ในกรุงเทพฯ เป็นผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มสูงขึ้น ราคาขายก็สูงขึ้นตามไปด้วย เป็นอุปสรรคต่อผู้ที่มีรายได้ปานกลางรวมไปถึงผู้มีรายได้น้อยในด้านความสามารถในการเข้าถึงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวหรือบ้านแถว รวมถึงปัญหาการจราจรที่ติดขัด (ประชาชนมีความต้องการบ้านหลังที่สองเพื่อการเดินทางที่สะดวก) ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพฯ ซึ่งมีราคาครองลงมาเป็นที่น่าสนใจมากขึ้น นอกจากนี้ปัจจัยที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ลักษณะโครงสร้างประชากรและขนาดครัวเรือนของสังคมไทยในปัจจุบัน ลักษณะครัวเรือนที่เป็นแบบครอบครัวพ่อแม่ลูก มีสัดส่วนที่ลดลงเรื่อยๆ จากการสำรวจสถิติค่าเฉลี่ยจำนวนคนต่อครัวเรือนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลย้อนหลัง 20 ปี

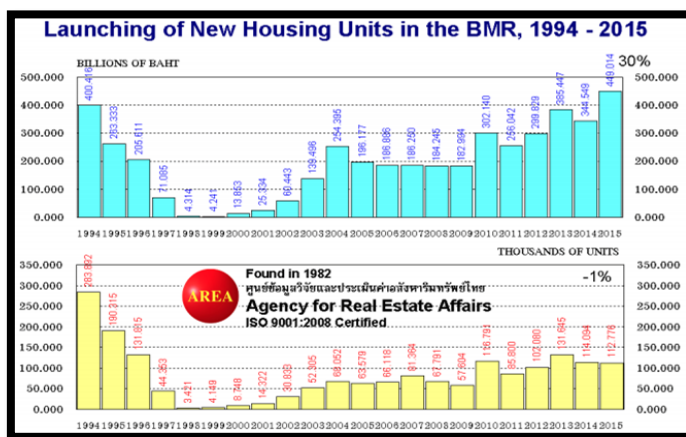
พบว่า จำนวนประชากรต่อครัวเรือนลดลงจาก 3.42 คนต่อครัวเรือนในปี 2537 เป็น 2.14 คนต่อครัวเรือน ในปีพ.ศ. 2557<sup>1</sup> เมื่อขนาดครัวเรือนเล็กลง ย่อมส่งผลให้ความต้องการในการใช้พื้นที่ที่อยู่อาศัยเล็กลงด้วย ดังนั้นสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การตัดสินใจว่าจะสร้างอาคารประเภทใดเพื่อตอบสนองได้ตรงกับความต้องการของผู้ซื้อมากที่สุดจึงเป็นเรื่องสำคัญ



รูปภาพที่ 1- 1 แสดงสถิติค่าเฉลี่ยจำนวนคนต่อครัวเรือนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2537-2557

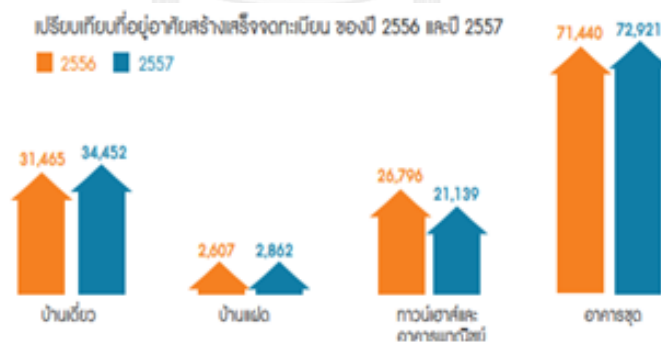
<sup>1</sup> สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2546) สถิติค่าเฉลี่ยจำนวนคนต่อครัวเรือน พ.ศ.2557 วิธีสืบค้นวัสดุสารสนเทศ. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก <http://www.nso.go.th/> (วันที่ค้นข้อมูล : 24 กันยายน 2558)

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาจำนวนที่อยู่อาศัยในแต่ละแบบย้อนหลัง 20 ปีพบว่า อัตราการเพิ่มของจำนวนที่อยู่อาศัยสอดคล้องกับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีอัตราการเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ



รูปภาพที่ 1- 2 แสดงระดับราคาและหน่วยที่อยู่อาศัยปี พ.ศ.2537-2557

จากแผนภูมิแสดงให้เห็นว่า 5 ปีที่ผ่านมาระดับราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยโครงการที่เพิ่มขึ้นอย่างคงที่ อาจมีผลจากมูลค่าของที่ดินที่สูงขึ้น<sup>2</sup> และการซื้อเพื่อเก็งกำไรของนักลงทุน อาคารชุดพักอาศัยจึงจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่งที่มีความนิยมจากผู้ซื้อสูงทั้งการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงและซื้อเพื่อเก็งกำไร



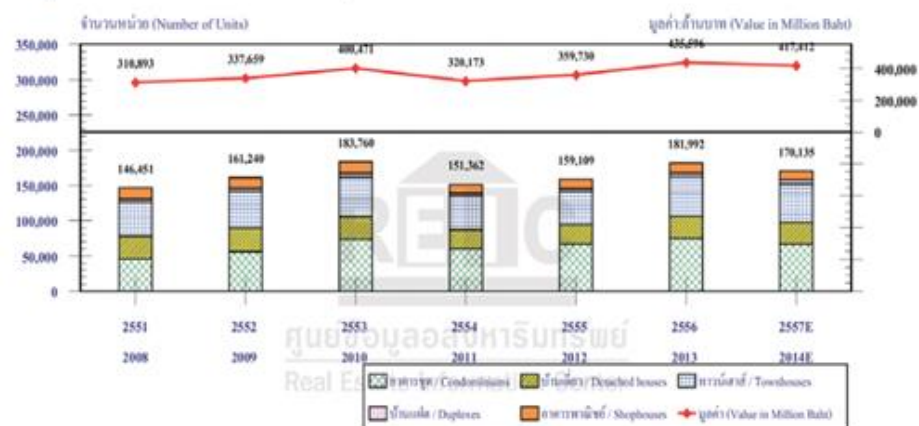
รูปภาพที่ 1- 3 แสดงสถิติเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ปี 2556-2557

จากแผนภูมิแสดงให้เห็นถึงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ปีพ.ศ. 2557 มีจำนวนทั้งสิ้น 131,374 หน่วย ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

<sup>2</sup> ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย(2558) จำนวนที่อยู่อาศัย พ.ศ.2558 วิธีสืบค้นวัสดุสารสนเทศ. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก <http://www.area.co.th/thai/index.php/> (วันที่ค้นข้อมูล : 24 กันยายน 2558)

ร้อยละ 1 โดยจำนวนอาคารชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนมีอัตราเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2 จาก 71,440 หน่วย เป็น 72,921 หน่วย แสดงถึงอุปทานด้านที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑลมีหน่วยอาคารชุดมากขึ้นจากปีก่อนและมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น<sup>3</sup>

แผนภูมิที่ 3 แสดงจำนวนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปี 2551 – 2557

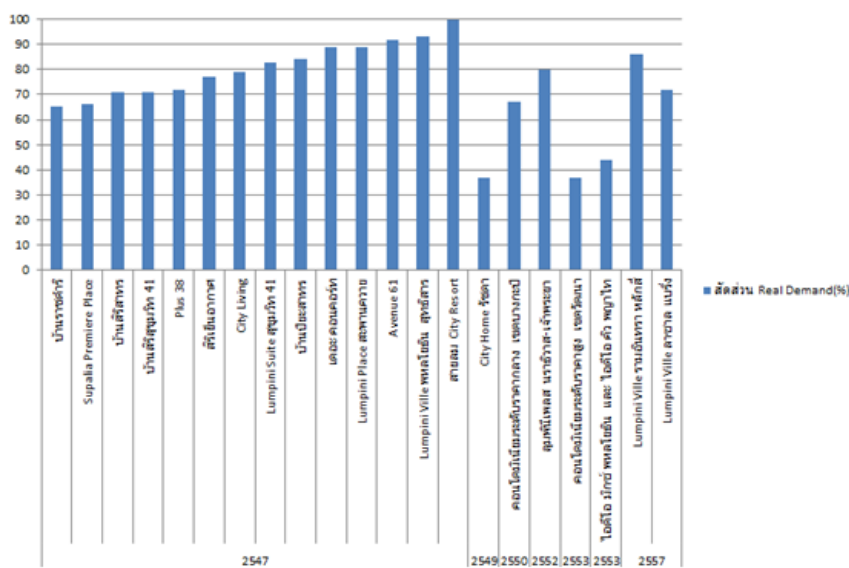


รูปภาพที่ 1- 4 แสดงจำนวนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปี 2551-2557

หากพิจารณาอุปสงค์จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล จะพบว่าการโอนกรรมสิทธิ์ ปีพ.ศ.2557 มีจำนวน 170,135 หน่วย ลดลงร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับปีพ.ศ. 2556<sup>4</sup> และมีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ของอาคารชุดมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น

<sup>3</sup> ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย(2558) สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2557 และแนวโน้มปี 2558 วิธีสืบค้นวัสดุสารสนเทศ. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก <http://www.area.co.th/thai/index.php/> (วันที่ค้นข้อมูล : 24 กันยายน 2558)

<sup>4</sup> ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย(2558) สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2557 และแนวโน้มปี 2558 วิธีสืบค้นวัสดุสารสนเทศ. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก <http://www.area.co.th/thai/index.php/> (วันที่ค้นข้อมูล : 24 กันยายน 2558)



รูปภาพที่ 1- 5 แสดงสัดส่วนผู้อยู่อาศัยจริงที่พบในงานวิจัยในภาคเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากแผนภูมิแสดงสัดส่วน Real Demand หรือกลุ่มผู้ซื้อจริง จากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พบว่ามีสัดส่วน Real Demand เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 68<sup>5</sup> ทำให้ผู้ประกอบการเกิดปัญหาในการเก็งกำไรของกลุ่มผู้ซื้อที่เป็นนักลงทุน เช่น ปัญหาในการทิ้งใบจอง หรือปัญหาในการไม่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ตลาดอาคารชุดพักอาศัยเริ่มมีความเด่นชัดในปีพ.ศ. 2531-2534 ตามภาวะเศรษฐกิจที่เฟื่องฟูมีอัตราการเจริญเติบโตที่สูงถึงกว่าร้อยละ 10 ต่อปี และมีกำลังซื้อในระบบมากขึ้น การที่ความต้องการขยายตัวอย่างรวดเร็วโดยเฉพะอุปสงค์ที่เพิ่มซึ่งเกิดจากการซื้อเพื่อเก็งกำไรที่มีอยู่มาก ทำให้ผู้ประกอบการจากหลายสาขาเพิ่มเข้ามาในตลาด ผลักดันให้การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยขยายตัวอย่างรวดเร็ว จนส่งผลให้โครงสร้างของตลาดที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไปจากเดิมที่เคยเป็นสัดส่วนบ้านเดี่ยวอยู่ในระดับสูงในช่วงก่อนปีพ.ศ. 2532 กลับกลายเป็นอาคารชุดพักอาศัยเริ่มมีสัดส่วนในตลาดที่อยู่อาศัยมากขึ้นแทน จนเกิดปัญหาการลงทุนที่มากเกินไป ประกอบกับผลจากเศรษฐกิจที่เติบโตอย่างรวดเร็วแต่ขาดความสมดุล เมื่อเกิดวิกฤตเศรษฐกิจในปีพ.ศ. 2540 ส่งผลให้ธุรกิจประเภทอาคารชุดพักอาศัยซบเซาอย่างหนัก ปัจจุบันเมื่อตลาดเริ่มฟื้นตัวอีกครั้งในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากความต้องการซื้อเพิ่มขึ้น สภาพอุปทานล้นตลาดจึงเริ่มลดลงและราคาขายปรับตัวดีขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการรายเดิมที่และผู้ประกอบการรายใหม่ ต่างสนใจเข้ามาลงทุนเป็นจำนวนมาก

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องพบว่ามีการทำวิจัยเกี่ยวกับปัจจัยและเหตุจูงใจในการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัยโดยปัจจัยหลักคือ ทำเลและการมีพื้นที่ส่วนกลางที่จัดสรรอย่างเป็นระบบ โดยข้อ

<sup>5</sup> เนื้อหาจากวิทยานิพนธ์เคหพัฒนาศาสตร์บัณฑิต, สาขาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ค้นพบดังกล่าวมาจากงานวิจัยที่มีกรณีศึกษาเป็นโครงการที่ผู้ซื้อมีวัตถุประสงค์หลัก คือ เพื่อการลงทุน ส่วนงานวิจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้องมีการศึกษาเกี่ยวกับการใช้สอยในพื้นที่ห้องพักอาศัยขนาดเล็ก และการใช้สอยในทาวน์เฮาส์ซึ่งประเด็นศึกษา ยังไม่ได้มุ่งเน้นไปที่ผู้พักอาศัยที่เป็นกลุ่มที่ใช้งานจริงและมีกรรมสิทธิ์

ผู้วิจัยจึงทำการศึกษาเก็บข้อมูลเบื้องต้นโดยการขอสัมภาษณ์ คุณสมศรี เตชะไกรศร กรรมการผู้จัดการบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด พบว่า บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีนโยบายหลักขององค์กรคือ ต้องการพัฒนาโครงการเพื่อให้ทุกคนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองได้ โดยถือว่าโครงการก็เหมือนบ้านหลังใหญ่ซึ่งมีสมาชิกทุกคนในโครงการเป็นครอบครัวเดียวกัน<sup>6</sup> อีกทั้งผู้วิจัยยังได้เข้าไปขอความอนุเคราะห์ข้อมูลจาก คุณสุรพล มนูญผล กรรมการผู้จัดการ บริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ข้อมูลโครงการที่มีอัตราผู้อยู่อาศัยจริงที่มีกรรมสิทธิ์สูงสุดในบรรดาโครงการที่บริหารทั้งหมด ซึ่งตรงกับประเด็นที่ผู้วิจัยสนใจจะศึกษาคือ สภาพการอยู่ของผู้ที่ใช้งานจริงในห้องชุดพักอาศัยเป็นอย่างไร ได้ใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ทางโครงการได้ออกแบบไว้หรือไม่และควรจะทำอย่างไรให้ตอบสนองการใช้งานจริงของกลุ่มคนเหล่านี้

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ผู้วิจัยได้สนใจ 2 ประเด็นหลัก ประเด็นแรกคือสภาพการอยู่อาศัยของผู้อาศัยในห้องชุดพักอาศัยมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางใดจากเดิม ประเด็นที่สองคือแนวทางในการจัดสรรพื้นที่สำหรับขายโครงการในอนาคต การศึกษาดังกล่าวจะนำไปสู่แนวทางในการพัฒนาปรับปรุงขนาดและรูปแบบของหน่วยพักอาศัยให้มีความเป็นมาตรฐานและเหมาะสมต่อการใช้งานของกลุ่มผู้ใช้งานจริงได้มากขึ้น เพื่อเป็นประโยชน์ต่อตัวผู้บริโภคและผู้ประกอบการทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในอนาคต

## 1.2. คำถามในงานวิจัย

1. ผู้อยู่อาศัยจริงใช้พื้นที่ภายในห้องชุดตรงตามการใช้งานที่โครงการได้จัดไว้ให้หรือไม่อย่างไร
2. ลักษณะและการจัดวางเฟอร์นิเจอร์แบบใดที่ตอบสนองการใช้สอยของผู้อยู่อาศัยจริงได้

<sup>6</sup> สัมภาษณ์คุณสมศรี เตชะไกรศร โดยนางสาววัฒนอร ปัญญาเร (4 กันยายน 2558)

### 1.3. วัตถุประสงค์

1. ศึกษาสภาพสังคม และเศรษฐกิจของกลุ่มผู้อยู่อาศัยจริง
2. วิเคราะห์สภาพการอยู่อาศัยและความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นหลังจากผู้ซื้อเข้าอยู่แล้ว
3. เสนอแนวทางในการจัดสรรพื้นที่สำหรับขายโครงการในอนาคต

### 1.4. นิยามศัพท์เฉพาะ

1. Real Demand คือ ผู้ซื้อเพื่อการอยู่อาศัยจริงๆ และมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพักอาศัย
2. Speculator คือ นักเก็งกำไร หรือ กลุ่มผู้ซื้อห้องชุดพักอาศัยเพื่อการลงทุนระยะสั้น
3. Investor คือ นักลงทุน หรือ กลุ่มผู้ซื้อห้องชุดพักอาศัยเพื่อการลงทุนระยะยาว<sup>7</sup>
4. Fully Furnished คือ การตกแต่งห้องพักโดยที่ผู้ประกอบการแถมเฟอร์นิเจอร์ครบชุด ผู้อยู่อาศัยสามารถเข้าพักได้เลย ทั้งเฟอร์นิเจอร์ติดตั้ง และเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว
5. Fully Fitted คือการตกแต่งห้องพักโดยที่ผู้ประกอบการแถมเฟอร์นิเจอร์ให้บางส่วน เช่น ชุดครัว ตู้เสื้อผ้า
6. ลักษณะการใช้สอยพื้นที่ภายในห้องพัก คือการนำพื้นที่ภายในห้องพักมาประกอบกิจกรรมต่างๆในชีวิตประจำวัน เพื่อเกิดประโยชน์ และตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย
7. การจัดผังภายในห้องพักอาศัย ลักษณะการแบ่งพื้นที่ภายในห้องพักอาศัยเพื่อให้เกิดประโยชน์ โดยแต่ละส่วนจะสามารถรองรับกับกิจกรรมต่างๆในชีวิตประจำวันต่างกันไปตามแต่ความต้องการ และความสะดวกในการทำกิจกรรมของผู้อยู่อาศัย

### 1.5. ขอบเขตงานวิจัย

1. ขอบเขตด้านกายภาพอาคาร เลือกศึกษาโครงการอาคารชุดในพื้นที่กรุงเทพฯ โดยคัดเลือกจากข้อมูลสถิติของ บริษัท *ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้* มาเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท *ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้* แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโครงการที่มีอัตราผู้อยู่อาศัยจริงและมีกรรมสิทธิ์สูงสุด
2. ขอบเขตด้านประชากร เลือกศึกษากลุ่มผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย และอาศัยอยู่ด้วยตนเอง ใช้ห้องชุดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเป็นหลัก เข้าอยู่อาศัยมาแล้วอย่างน้อย 1 ปี
3. ขอบเขตด้านเนื้อหา ผู้วิจัยได้กำหนดตัวแปรตามวัตถุประสงค์ 5 ส่วนดังนี้
  - ตัวแปรสภาพสังคม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม ภูมิลำเนาเดิม
  - ตัวแปรสภาพเศรษฐกิจ ได้แก่ รายได้ แหล่งที่มาของเงิน ช่วงเวลาที่ซื้อ

<sup>7</sup> บุศรินทร์ รุ่งรัตน์กุล (2549) เหตุจูงใจในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า : กรณีศึกษา โครงการซิตี้โฮม รัชดา และ ซิตี้โฮม สุขุมวิท วิทยานิพนธ์คณะพัฒนศาสตร์บัณฑิต, สาขาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- ตัวแปรด้านรูปแบบการพักอาศัย ได้แก่ ระยะเวลาพักอาศัยในบริเวณห้องชุด ระยะเวลาที่คาดว่าจะอาศัยต่อ และช่วงเวลาในการอยู่ในห้องพัก
- ตัวแปรด้านสภาพการอยู่อาศัยและความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นหลังจากผู้ซื้อเข้าอยู่แล้ว ได้แก่ การใช้งานพื้นที่ต่างๆ รูปแบบการตกแต่งที่ชอบ งบประมาณในการตกแต่ง และความสำคัญของเฟอร์นิเจอร์
- ตัวแปรด้านปัญหาในการใช้พื้นที่ และการจัดสรรพื้นที่ในอนาคต ได้แก่ ปัญหาในการใช้พื้นที่ พื้นที่ส่วนพักผ่อน พื้นที่ส่วนตัว พื้นที่ส่วนประกอบอาหารและเตรียมการซักผ้า พื้นที่ส่วนห้องน้ำ และ พื้นที่ระเบียง

#### 1.6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การศึกษาในบทวิจัยนี้ คาดหวังว่าจะแสดงให้เห็นถึงสภาพของผู้ใช้งานห้องชุดอยู่อาศัยซึ่งเป็น Real Demand ที่มีกรรมสิทธิ์ ว่ามีสภาพการอยู่อาศัยแตกต่างกับผู้พักอาศัยซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์ ซึ่งไม่สามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ตามความต้องการได้ เพื่อให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผู้ออกแบบสามารถนำข้อมูลเหล่านี้ไปประกอบในการพัฒนาโครงการอาคารชุดเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อที่เป็นกลุ่มผู้พักอาศัยจริง และมีมาตรฐานเหมาะสมต่อผู้บริโภค โดยมีประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ ดังนี้

1. เพื่อประโยชน์ของผู้พักอาศัยประเภท Real Demand ในการเลือกซื้อห้องชุดได้ตรงกับการใช้สอยสูงสุด
2. เพื่อให้ผู้กลุ่มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทราบข้อเท็จจริงของสภาพการอยู่อาศัยของกลุ่มผู้อยู่อาศัยจริง เพื่อนำไปพัฒนาโครงการให้ตอบสนองกับความต้องการของกลุ่มดังกล่าว
3. เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ออกแบบนำไปพัฒนาการจัดวางพื้นที่ให้ตรงกับความต้องการ และตอบสนองกับพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยจริง ทำให้ไม่เกิดพื้นที่หรือมีเฟอร์นิเจอร์ที่ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ภายในห้องชุดพักอาศัย
4. เพื่อเพื่อให้ผู้กลุ่มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นแนวทางการพัฒนาพื้นที่และเฟอร์นิเจอร์ให้เหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยจริง

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยนี้เป็นการศึกษาเกี่ยวกับวิทยานิพนธ์ พฤติกรรมการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยในอาคารชุดของกลุ่มผู้ที่ซื้อเพื่อการอยู่อาศัยจริง จึงจำเป็นต้องศึกษาทฤษฎีพื้นฐาน แนวความคิดต่างๆ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์

#### 2.1 แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย

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

#### 2.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่

- ก. ขนาดพื้นที่ที่กฎหมายกำหนด
- ข. ขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์เฉพาะอย่าง
- ค. ตารางการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยต่อคน

#### 2.3 การออกแบบภายในสำหรับที่พักอาศัยขนาดเล็ก

#### 2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.5 กรณีศึกษา

#### 2.1 แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย

##### ก. แนวคิดและทฤษฎีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ประเภทของอาคารชุด แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

1. อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย เป็นอาคารสูงที่สร้างหลายๆ ชั้น โดยในแต่ละชั้นแบ่งเป็นหลายยูนิต หรือห้องชุด ซึ่งในแต่ละยูนิตมีสภาพเหมือนบ้านทั่วไป ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ที่จะแบ่งเป็นห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว นอกจากนี้ในแต่ละอาคารชุดอาจจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องประชุม ชูเปอร์มาเก็ต สนามกีฬา สระว่ายน้ำ เพื่อให้บริการผู้อยู่อาศัย



สำหรับอาคารชุดพักอาศัยซึ่งตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยว เช่น ชายทะเล หรือภูเขา นอกจากจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามปกติแล้ว ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมต่อการพักผ่อน หรือท่องเที่ยวได้ เช่น การมีอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ หรือบริเวณจุดชมวิว โดยพบว่าผู้ซื้อได้มีจุดประสงค์ที่จะใช้เป็นที่อยู่ถาวร แต่ต้องการใช้เป็นที่พักอาศัยสำหรับการพักผ่อน ซึ่งสามารถเดินทางไปใช้ได้ตลอดเวลา เรียกว่าอาคารชุดพักตากอากาศ

2. อาคารชุดสำนักงาน เป็นอาคารชุดซึ่งสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นสำนักงานประกอบธุรกิจการค้า ซึ่งสามารถขายให้แก่บริษัทต่างๆที่ต้องการซื้อเป็นสำนักงาน ซึ่งมีข้อดีคือไม่มีปัญหาในการขึ้นค่าเช่า และยังเป็น การเพิ่มทรัพย์สินของบริษัทอีกด้วย

3. อาคารชุดอุตสาหกรรม (Industrial Condominium) ซึ่งอาคารชุดประเภทนี้เป็นที่นิยมในประเทศที่มีที่ดินจำกัด เช่น ประเทศฮ่องกง สิงคโปร์ เป็นต้น โดยลักษณะพิเศษของอาคารชุดเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อม ซึ่งจะผลิตสินค้าที่ไม่ก่อมลพิษและสามารถอยู่ร่วมกันในอาคารสูงได้ สำหรับประเทศไทยเมื่อปี 2533 บมจ. บางกอก แลนด์ ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม มีพื้นที่ขายมากกว่าห้าแสนตารางเมตร

## ข. เทศบัญญัติ ประเภทอาคารพักอาศัย

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ภายในอาคาร

พื้นที่ภายในอาคาร

1. ห้องที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยภายในอาคาร ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 ม. กับพื้นที่รวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9 ตร.ม
2. ห้องนอนหรือห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยภายในอาคาร ให้มีช่องประตูและหน้าต่างเป็นเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ของห้องนั้น โดยไม่นับรวมส่วนประตูหรือหน้าต่างที่ติดต่อกับห้องอื่น
3. ช่องทางเดินภายในอาคารสำหรับบุคคลใช้สอยหรือพักอาศัย ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร กับมิให้มีเสากีดกันส่วนหนึ่งส่วนใดแคบกว่านั้น ทั้งให้มีแสงสว่างและเห็นได้ชัด
4. ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดาน ยอดฝาหรือยอดผนังของอาคารตอนต่ำสุดห้องห้องพักอาศัย คริวไฟสำหรับอาคารพักอาศัยต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร ส่วนห้องน้ำ ห้องส้วม ระเบียง ช่องทางเดินในอาคารต้องไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

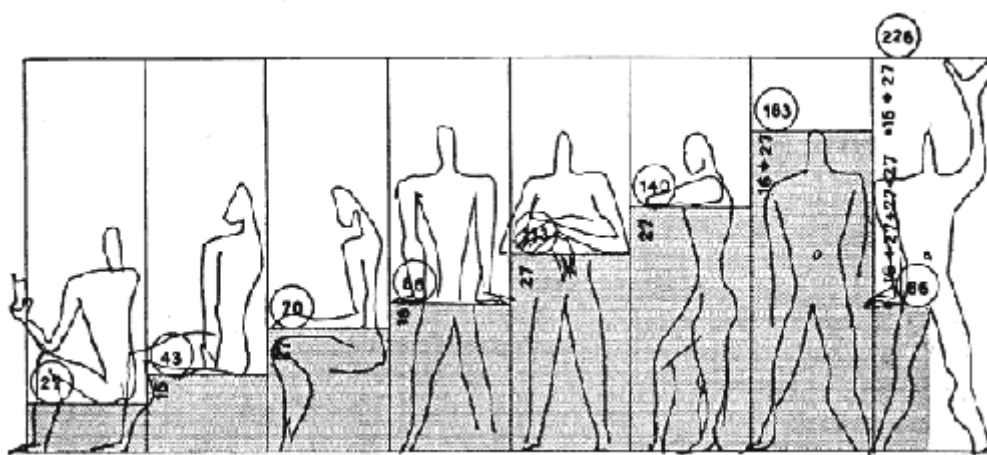
5. ห้ามมิให้มีประตูหน้าต่าง หรือช่องลมจากครัวไฟ เปิดเข้าสู่ห้องส้วม หรือห้องนอนของอาคารได้โดยตรง

### ค. เกณฑ์ในการจัดองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรม

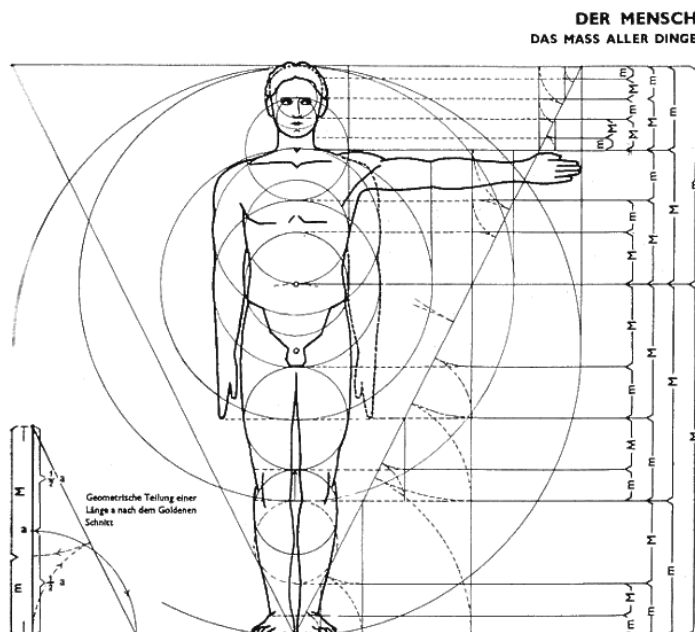
ความสัมพันธ์ของขนาดมนุษย์ การออกแบบสถาปัตยกรรมได้พัฒนาเรื่องสัดส่วนของมนุษย์สำหรับใช้ในการออกแบบของ เลอ คาบูซีเออ

เลอ คาบูซีเออ คือสถาปนิกที่ใช้ระบบสัดส่วนเข้ามาใช้ในการออกแบบ ซึ่งแนวความคิดของเลอ คาบูซีเออ คือ Ler Modulor ที่คิดค้นขึ้นในปี 1948 และได้พัฒนาแนวคิดรวมกับเรื่องของขนาดของมนุษย์ ในกรอบการทำงานได้รวมหลักของคณิตศาสตร์เพื่อรวมกับแนวความคิดของ เลอ คาบูซีเออ เพื่อวัดความสัมพันธ์ขนาดของมนุษย์ว่า อย่างไรจึงจะอยู่ในระดับที่ใช้สอยได้ และพอเหมาะที่สุดสำหรับมนุษย์

ระบบ Golden Section ซึ่งแผนงานแรกของแนวคิด Ler Modulor มีพื้นฐานมาจากความสูงของมนุษย์ ซึ่งโดยปกติความสูงของมนุษย์อยู่ที่ 1.72 เมตร (5ฟุต 9 นิ้ว) เมื่อยืดแขนขึ้นไปจนสุด แขนจะมีความสูงอยู่ที่ 2.16 เมตร และหากมนุษย์มีความสูงที่ 1.83 เมตร (6 ฟุต) เมื่อยืดแขนขึ้นไปจนสุดแขนจะมีความสูงอยู่ที่ 2.26 เมตร ทั้ง 2 ขนาดมีพื้นฐานอยู่ที่ขนาดของมนุษย์ ควรจะมีขนาดกว้างขึ้น หรือเล็กลง สามารถวัดจากการลากเส้นสี่เหลี่ยมมุมฉาก เพื่อวัดขนาด ดังนั้นการพัฒนาการออกแบบจึงควรมีพื้นฐานจากสัดส่วนมนุษย์



รูปภาพที่ 2- 1 แสดงระยะความสูงของมนุษย์ในอิริยาบถต่างๆ



รูปภาพที่ 2- 2 แสดงระบบ Golden Section

## 2.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่

### ก. ขนาดพื้นที่ที่กฎหมายกำหนด<sup>8</sup>

จาก พรบ. เรื่องการควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2522 ในหมวดที่ 5 ซึ่งเป็นเรื่องส่วนต่างๆของอาคาร ในส่วนนี้มีการกล่าวถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ภายในอาคารไว้ดังนี้

#### - พื้นที่ภายในอาคาร

1. ห้องที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยภายในอาคาร ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร และพื้นที่รวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร
2. ห้องนอนหรือห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยภายในอาคาร ให้มีช่องประตูและหน้าต่างเป็นเนื้อที่รวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้องนั้น โดยไม่นับส่วนประตูหรือหน้าต่างอันติดต่อกับห้องอื่น
3. ช่องทางเดินภายในอาคารสำหรับบุคคลใช้สอยหรือพักอาศัย ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร และไม่ให้มีเสากีดกั้นส่วนใดส่วนหนึ่งแคบกว่านั้น ทั้งให้มีแสงสว่างเห็นชัดเจน

<sup>8</sup> พระราชบัญญัติ ควบคุม อาคาร พ.ศ. 2522

4. ระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดาน ยอดฝาหรือยอดผนังของอาคารที่ต่ำสุดของห้องพักอาศัย ครีวไฟ สำหรับอาคารพักอาศัยต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร ส่วนห้องน้ำ ห้องส้วม ระเบียง และช่องทางเดิน ในอาคารต้องไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

ข. ขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์เฉพาะอย่าง<sup>9</sup>

ตารางที่ 2- 1 แสดงขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์เฉพาะอย่าง

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)
ห้องรับแขก – พักผ่อน (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	9.00
ห้องรับประทานอาหาร (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	7.50
ห้องนอนที่ 1 (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	9.00
ห้องนอนที่ 2 (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	7.90
ห้องนอนที่ 3 (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	7.00
พื้นที่เพื่ออยู่อาศัยอื่นๆ (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)	7.00
ห้องครัว (ความกว้างของห้องจะต้องไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร)	5.40

ค. ตารางการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยต่อคน<sup>10</sup>

ตารางที่ 2- 2 แสดงการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยต่อคน

มาตรฐาน	ขนาดหน่วยพักอาศัย (ตร.ม./คน)
ญี่ปุ่น	7.50
สิงคโปร์	6.30
ฮ่องกง	2.20
มาเลเซีย	4.50
การเคหะแห่งชาติ	6.80

<sup>9</sup> ศูนย์กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย , กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุด (กรุงเทพฯ : สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป.)

<sup>10</sup> ฝ่ายโครงการเมืองใหม่การเคหะแห่งชาติ (2543) เอกสารแปล A Quick Look at Housing in Japan

### 2.3. การออกแบบภายในสำหรับที่พักอาศัยขนาดเล็ก<sup>11</sup>

รศ.วัฒนะ ได้กล่าวว่า สามารถทำให้ห้องดูกว้างได้ 4 วิธีดังนี้

1. การใช้สิ่งลงตาทำให้ห้องดูกว้างขึ้น เช่น การเลือกเครื่องเรือนสีอ่อน และลวดลายที่กลมกลืนกับผนังจะช่วยให้ห้องดูกว้างขึ้น การใช้เส้นที่ต่อเนื่องกันจากเครื่องเรือนที่สูงในระดับเดียวกัน ใช้เครื่องเรือนสัดส่วนเล็กที่สูงโปร่ง จะทำให้ดูสบายตาว่าเครื่องเรือนทึบเทอะทะ การปล่อยพื้นที่กลางห้องให้ว่างแทนการปูพรม เป็นต้น

2. การใช้กระจกวางตา กระจกมีคุณสมบัติสะท้อนแสงสามารถทำให้ห้องสว่างและกว้างได้ โดยการติดกระจกบนผนังที่มีดหรือทึบเพื่อสะท้อนแสง การติดกระจกรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าที่ผนังห้องหากติดตามยาวจะทำให้ห้องดูกว้างขึ้น แต่ถ้าติดตามด้านกว้างก็จะทำให้เพดานสูงขึ้น การติดกระจกบนเพดานโต๊ะอาหารชั้นวางของจะทำให้ดูกว้างขึ้น การติดกระจกตามฝ้าตู้หรือบานประตูจะช่วยให้ดูสว่างและกว้างขึ้น

3. การจัดของอย่างประหยัดเนื้อที่ ภายในบ้านควรเลือกใช้เครื่องเรือนและจัดวางอย่างเหมาะสมประหยัดเนื้อที่แล้วก็ควรพิจารณาถึงการจัดข้าวของเครื่องใช้ใส่ในเครื่องเรือนที่มีอยู่ การจัดเก็บของควรพิจารณาประเภทของสิ่งของที่เก็บ และตำแหน่งที่เหมาะสมสำหรับการเก็บของนั้นๆ โดยคำนึงถึงโอกาสและความจำเป็นในการใช้สอย

4. การจัดห้องให้เป็นห้องเอนกประสงค์ ห้องเอนกประสงค์คือห้องที่ใช้ประโยชน์ได้หลายอย่าง บ้านที่มีเพียงห้องเดียวต้องจัดห้องนั้นให้เป็นทั้งห้องรับแขก ห้องนอน ห้องทำงาน ห้องสมุด และห้องรับประทานอาหารในห้องเดียวกัน เช่น ห้องรับประทานอาหารหลังจากรับประทานอาหารเรียบร้อยแล้วก็ดัดแปลงเป็นห้องทำงาน ห้องพักผ่อนได้ เป็นต้น

### 2.4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

วิทยานิพนธ์ของ นางสาวกรกฎ กุฎีศรี

ศึกษาปัจจัยในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า กรณีศึกษา โครงการไอดีโอมิกซ์ พหลโยธิน และ ไอดีโอคิว พญาไท พบว่า ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อด้านการตลาด ส่วนใหญ่ให้

<sup>11</sup> รศ.วัฒนะ , จุฬาริภาต. 2543. ศิลปะการออกแบบตกแต่งภายใน, หลักการซื้อเครื่องเรือน. กรุงเทพมหานคร: บริษัทพิมพ์ดี จำกัด.

ความสำคัญเรียงตามลำดับได้แก่ 1 การมีพื้นที่ส่วนกลางที่จัดเป็นระบบ 2 สภาพแวดล้อมของ ส่วนกลางโล่งโปร่ง สบาย และ 3 รูปแบบของห้องพักอาศัยและคุณภาพ โดยมีวัตถุประสงค์ในการซื้อ แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ (1) เพื่อลงทุน ร้อยละ 42.50 (เพื่อปล่อยเช่าร้อยละ 25.75, เพื่อเป็นสินทรัพย์ ร้อยละ 16.75) (2) เพื่อเก็งกำไรร้อยละ 13.50 (เพื่อลงทุนขายต่อร้อยละ 12.25, เพื่อขายใบจองร้อยละ 1.25) (3) เพื่ออยู่อาศัยร้อยละ 44 (เพื่อพักอาศัยเองร้อยละ 38.75, เพื่อให้คนในครอบครัวอยู่อาศัย ร้อยละ 5.25)

วิทยานิพนธ์ของ นางสาวบุศรินทร์ รุ่งรัตนกุล

ศึกษาเหตุจูงใจในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า กรณีศึกษา โครงการซีดี โฮม รัชดา และซีดีโฮม สุขุมวิท พบว่าการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อให้ความสำคัญมาก 3 ลำดับแรก คือ ทำเล ที่ตั้ง และชื่อเสียงผู้ประกอบการ ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ซื้อไม่ได้เปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆ เมื่อเข้า สอบถามรายละเอียดโครงการครั้งแรกก็ตัดสินใจซื้อทันที โดยส่วนใหญ่พบว่าจะตัดสินใจซื้อด้วยตนเอง และกลุ่มผู้ซื้อส่วนใหญ่ทราบข้อมูลโครงการมาจากเพื่อน-ญาติ แนะนำร้อยละ 30.9 โดยพบว่าเหตุผล ในการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ใหญ่ คือ (1) ซื้อเพื่อการลงทุนมีถึง ร้อยละ 45 (2) เพื่อเก็งกำไรมี ร้อยละ 16.9 (3) ซื้อเพื่อพักอาศัยร้อยละ 37.7 (แยกเป็นซื้อเพื่อให้ญาติ / ลูก พักอาศัยร้อยละ 13.1, เพื่อพักอาศัยเองร้อยละ 12.3 และเพื่อเป็นบ้านพักอาศัยหลังที่ 2 ร้อยละ 12.3

วิทยานิพนธ์ของ นางสาวมัลลิกา พักทองพันธ์

ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า ระดับความพึงพอใจต่อการใช้พื้นที่ขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่ห้องชุด และการจัดวางฟังก์ชันที่เหมาะสม ดังนั้น ข้อค้นพบดังกล่าวสามารถนำไปประยุกต์ปรับปรุงในการ ออกแบบห้องชุดขนาดเล็ก เพื่อให้ห้องชุดสามารถตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัยในเรื่องพื้นที่ และความสะดวก อาทิ ไม่ควรกั้นห้องในส่วนของนั่งเล่นและส่วนนอน เพราะจะทำให้ดูแคบ ควรกั้น พื้นที่ส่วนงานระบบคือ ห้องน้ำ ส่วนครัว และระเบียง เพื่อป้องกันกลิ่นและยังช่วยประหยัดการติดตั้ง เครื่องปรับอากาศเพียงตัวเดียว การลดพื้นที่ครัวลงเนื่องจากการใช้งานน้อย เพื่อไปเพิ่มพื้นที่ส่วน ระเบียง ตู้เสื้อผ้า หรือห้องน้ำ นอกจากนี้ ควรเพิ่มพื้นที่เก็บของโดยการเพิ่มความสูงของห้อง หรือทำ เพอร์นิเจอร์ Built-in ในส่วนที่เป็นมุมอับ เป็นต้น

### วิทยานิพนธ์ของ นางสาวเนรัญชรา สุพรศิลป์

แนวทางในการจัดให้มีเครื่องเรือนที่เหมาะสมสำหรับห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็กระดับราคา 1.5 ล้านบาทกรณีศึกษา : โครงการลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท77(2) ผลการศึกษาสรุปได้ว่า การวางผังเครื่องเรือนภายในห้องพักอาศัยมีการจัดวางตำแหน่งที่คล้ายคลึงกันตรงตามวัตถุประสงค์ของผู้ประกอบการได้วางไว้ แต่มีการใช้ประโยชน์ที่ต่างกัน คือ โดยส่วนใหญ่ร้อยละ 64 จะนำพื้นที่สำหรับวางโต๊ะรับประทานอาหาร นำมาวางตู้รองเท้าหรือชั้นวางของ ซึ่งไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ โดยมีปัญหาในการใช้เครื่องเรือนดังนี้ 1. ตู้เสื้อผ้ามีขนาดเล็กเกินไป 2. เคาน์เตอร์ครัวมีขนาดเล็กเกินไป 3. ตู้ลอยเหนือเคาน์เตอร์ครัวมีขนาดไม่เพียงพอสำหรับการเก็บของ และพบว่าผู้อยู่อาศัยที่จ้างบริษัทเข้ามาตกแต่งภายในมีความพึงพอใจมากกว่าตกแต่งด้วยตนเอง

### ศิลปินิพนธ์ของ นายวิทยา สุขุมไพโรจน์

ได้วิจัยเรื่องการออกแบบเครื่องเรือนสำหรับที่พักอาศัยเนื้อที่จำกัด พบว่า การออกแบบเครื่องเรือนให้เหมาะสมกับพื้นที่การใช้งานเป็นสิ่งที่ผู้ออกแบบควรคำนึงถึงเพราะข้อจำกัดของสถานที่ขนาดของพื้นที่การใช้งาน จึงสมควรที่จะมีเครื่องเรือนที่ออกแบบมาให้เหมาะสม นอกจากนี้การออกแบบเครื่องเรือนที่เน้นประโยชน์ใช้สอยที่รองรับกิจกรรมได้หลายอย่าง จะทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการซื้อเครื่องเรือนมากขึ้น แต่ข้อเสียคือความสวยงามจะเป็นสิ่งที่รองลงมา และการรองรับประโยชน์ใช้สอยในแต่ละชนิดได้ไม่เต็มที่

## 2.5. กรณีศึกษา

โครงการ IDEO MIX SUKHUMVIT 103



รูปภาพที่ 2- 3 แสดงผังเฟอร์นิเจอร์โครงการ IDEO MIX SUKHUMVIT 103



รูปภาพที่ 2- 4 แสดงเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก โครงการ IDEO MIX SUKHUMVIT 103

ภายในห้องมาตรฐาน 30 ตารางเมตร ทางโครงการได้แบ่งพื้นที่ห้องนอนและห้องนั่งเล่นแยกออกจากกันโดยใช้ประตูกระจกใสบานเลื่อน พื้นที่บริเวณครัวเชื่อมต่อกับพื้นที่บริเวณพักผ่อน โดยมีโต๊ะรับประทานอาหารแบบพับได้ต่อเนื่องกับชุดเคาน์เตอร์ครัว เมื่อผู้อยู่อาศัยไม่ได้ใช้โต๊ะรับประทานอาหารก็สามารถพับเก็บได้ ทำให้ทางเดินไม่ถูกกีดขวาง พื้นที่บริเวณห้องนอนถูกออกแบบให้เชื่อมต่อ



กับพื้นที่ห้องน้ำ โดยมีตู้เสื้อผ้าแบบ Walk-in Closet เป็นจุดเชื่อมต่อ รวมทั้งติดตั้งโต๊ะเครื่องแป้งเข้ามูมไว้ด้วย ในส่วนพื้นที่ห้องน้ำได้จัดสุขภัณฑ์แบบ 3 ชั้น คือ อ่างล้างหน้า โถสุขภัณฑ์ และอ่างอาบน้ำ



รูปภาพที่ 2- 5 แสดงเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก โครงการ IDEO MIX SUKHUMVIT 103

ผู้วิจัยได้เข้าไปศึกษาข้อมูลเบื้องต้น และ ขอสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในโครงการแล้วพบว่าเฟอร์นิเจอร์พบได้ ซึ่งเป็นจุดขายของโครงการมีลักษณะที่ค่อนข้างไม่แข็งแรง ทำให้เมื่อใช้งานไปได้ไม่นานเกิดการชำรุดได้ง่าย อีกทั้งเนื่องจากห้องพักอาศัยมีขนาดไม่ได้เล็กจนเกินไป ผู้อยู่อาศัยจึงไม่มีความจำเป็นจะต้องใช้เฟอร์นิเจอร์ที่มีลักษณะพบได้ ด้วยเหตุผลดังกล่าวผู้วิจัยจึงไม่นำกรณีศึกษานี้เข้ามาร่วมวิเคราะห์ในงานวิจัย

### บทที่ 3 วิธีดำเนินงานวิจัย

#### 3.1. การเก็บข้อมูล

การสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูล จากกลุ่มตัวอย่าง

##### ข้อมูลทุติยภูมิ

เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารอ้างอิงต่างๆ และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยการศึกษาแบบห้องชุดของแต่ละโครงการ

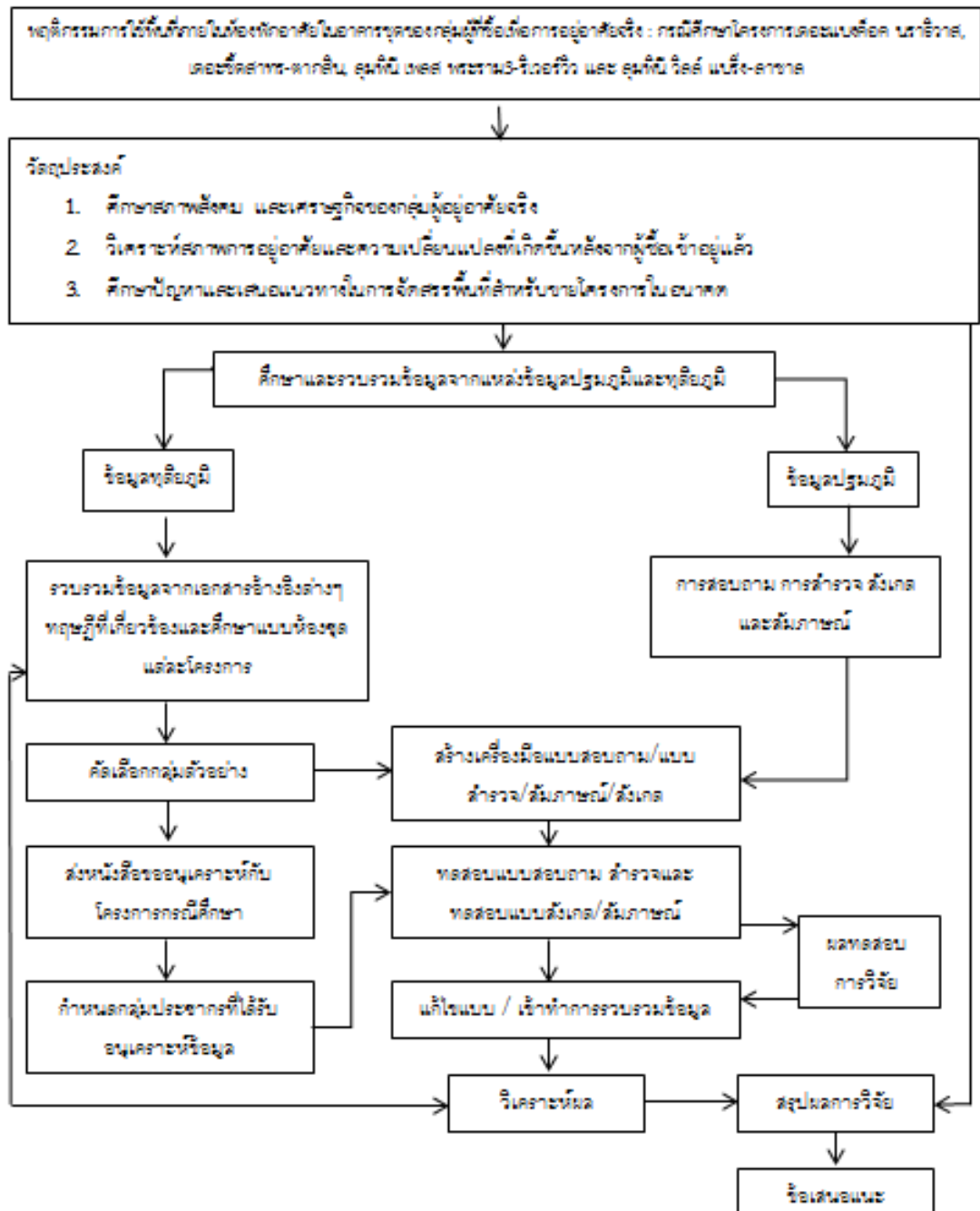
##### ข้อมูลปฐมภูมิ

เป็นการรวบรวมข้อมูลจาก กลุ่มตัวอย่าง ผู้ประกอบการ และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ของโครงการ ที่ได้จากการตอบแบบสอบถาม สัมภาษณ์ และการสัมภาษณ์ ดังนี้

1. ทำแบบสอบถามทั้งปลายเปิด ปลายปิด และแบบสอบถามเพื่อวัดทัศนคติ ของกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ใช้งานในห้องชุด เพื่อศึกษาพฤติกรรมการใช้งาน
2. สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ,เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง และผู้เชี่ยวชาญทางด้านการออกแบบ
3. สัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง และ เข้าดูพื้นที่การใช้งานจริงของกลุ่มตัวอย่าง

### 3.2. ขั้นตอนการวิจัย

ผังในการดำเนินการวิจัย



แผนภูมิที่ 3- 1 แสดงแผนผังในการวิจัย

### 3.3. การสร้างเครื่องมือในการทำสำรวจ

เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

แบ่งเครื่องมือการวิจัยเพื่อทำการรวบรวมข้อมูลเป็น 5 ส่วน คือ

1. แบบสำรวจลักษณะทางกายภาพและสภาพแวดล้อมของอาคารซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้กล้องถ่ายรูปและแปลนห้อง
2. แบบสอบถามเพื่อสอบถามทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ใช้งานในห้องชุดเพื่อศึกษาพฤติกรรมการใช้งาน
3. แบบสัมภาษณ์เชิงลึกเพื่อศึกษาพฤติกรรมโดยละเอียดของกลุ่มตัวอย่าง
4. แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ, ผู้เกี่ยวข้อง และผู้เชี่ยวชาญ
5. การศึกษาข้อมูลด้านแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้องจากเอกสารวิชาการต่างๆ

### 3.4. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

#### 3.4.1. วิธีการได้มาซึ่งกลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยเลือกศึกษาโครงการอาคารชุดในพื้นที่กรุงเทพฯ โดยคัดเลือกจากข้อมูลสถิติของ บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโครงการที่มีอัตราผู้อยู่อาศัยจริงและมีกรรมสิทธิ์สูงสุด บริษัทละ 2 อันดับ ซึ่งสามารถแบ่งโครงการได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่

- โครงการแบบ Fully-fitted ซึ่งผู้ประกอบการได้จัดเฟอร์นิเจอร์ครบชุดพร้อมเข้าอยู่ ได้แก่ ลุมพินี เฟลส พระราม3 ริเวอร์วิว และ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง
- โครงการแบบ Fully-furnished ซึ่งผู้ประกอบการได้จัดเฟอร์นิเจอร์เพียงบางส่วน ได้แก่ เดอะซีตีสสาร-ตากสิน และ เดอะแบงค็อก นราธิวาส

กลุ่มตัวอย่างที่เลือกมาได้จากการสุ่มด้วยวิธีของ Taro Yamane มีการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตร

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

เมื่อ	n	คือ	ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง
	N	คือ	ขนาดของประชากร
	E	คือ	0.1 คือสัดส่วนความคาดเคลื่อน

จากวิธีการเทียบสัดส่วนประชากรของแต่ละโครงการกับขนาดของกลุ่มตัวอย่าง แสดงดังตารางต่อไป นี้ใช้ระดับความเชื่อมั่นที่ร้อยละ 90 สัดส่วนความคลาดเคลื่อนเท่ากับ 0.1 ซึ่งกลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งหมด 260 หน่วย จากจำนวนประชากร 2039 หน่วย ดังนั้นในการทำวิจัยครั้งนี้ การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเพื่อสัมภาษณ์ข้อมูลเชิงลึกขึ้นต่ำอยู่ที่ 27 หน่วย

ด้วยวิธีการแบ่งตามชั้นภูมิ (Stratified Sampling) จึงจะเกิดการกระจายการเก็บข้อมูลได้อย่างทั่วถึง โดยเลือกกลุ่มตัวอย่างที่จะนำมาศึกษาเชิงลึกร้อยละ 10 จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด โดยให้สัดส่วนที่สัมพันธ์กับผลลัพธ์ที่ได้แบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่าง 260 คน

ตารางที่ 3-1 แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่าง

กรณีศึกษา	จำนวน ยูนิต ทั้งหมด	จำนวนผู้ อยู่อาศัย จริง	จำนวนผู้ อยู่อาศัย จริง 1 ห้องนอน	กลุ่ม ตัวอย่าง	สัมภาษณ์ เชิงลึก 10%
ลุมพินี เพลส พระราม3 ริเวอร์วิว	497	487	145	60	6
ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง	1028	909	525	84	9
เดอะซีดساتร-ตากสิน	220	169	145	60	6
เดอะแบงค็อก นราธิวาส	294	221	125	56	6
รวมประชากร	2039	1786	940	260	27

### 3.5. การเก็บรวบรวมข้อมูล

เพิ่มวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล เล่าถึงวิธีการขอสัมภาษณ์ สอบถาม วิธีการสังเกตการจัดวางเครื่องเรือน ผู้วิจัยได้ขอกกลุ่มตัวอย่างเพื่อสัมภาษณ์เชิงลึกร้อยละ 10 โดยมีจำนวนประชากรทั้งหมด 27 ตัวอย่าง เนื่องจากผู้วิจัยเป็นผู้แจกแบบสอบถามด้วยตนเอง จึงสามารถเลือกกลุ่มตัวอย่างที่น่าสนใจเพื่อขอสัมภาษณ์ได้ และจะเลือกกลุ่มที่มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่และเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องอย่างชัดเจน โดยใช้วิธีการดังนี้

1. สังเกตวิธีการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ และจัดบันทึกการเปลี่ยนแปลงลงในแปลนห้องพักที่ได้จากโครงการ
2. ถ่ายรูปความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น
3. สัมภาษณ์ถึงการใช้งาน, ปัญหาที่เกิดจากการใช้งาน, ค่าก่อสร้างที่เกิดขึ้น และ ราคาเฟอร์นิเจอร์ที่ซื้อมาเพิ่มเติม

4. สัมภาษณ์พฤติกรรมการใช้พื้นที่ที่มีผลต่อการปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในห้อง เช่น ลักษณะการทำงาน, การมีบุตร เป็นต้น

### 3.6. การวิเคราะห์ข้อมูล

ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้รับ ด้านพฤติกรรมการใช้พื้นที่ในห้องพักอาศัยในอาคารชุดของกลุ่มผู้อยู่อาศัยจริง โดยใช้แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่ศึกษามาเป็นฐานในการวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อสรุปผลให้ได้ถึงคำตอบเชิงคุณภาพ



กรอบงานวิจัย

แผนภูมิที่ 3- 2 แสดงกรอบงานวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปร		วิธีดำเนินงานวิจัย	
	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	เครื่องมือ	กลุ่มประชากร
1 ศึกษาข้อมูลทั่วไปของผู้ อยู่อาศัยจริง	ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย	เพศ,อายุ,สถานภาพ,จำนวนสมาชิก อาชีพประเภทผู้ซื้อ ภูมิลำเนาสัญชาติ	แบบสอบถาม	ผู้วิจัยเลือกศึกษาโครงการอาคาร ชุดในพื้นที่กรุงเทพฯ
	ข้อมูลทางเศรษฐกิจของผู้ซื้อ	รายได้ การศึกษา ซื้อด้วยวิธีใด ใครเป็นผู้ซื้อ ช่วงเวลาที่ยื่น		
2 วิเคราะห์พฤติกรรมการใช้พื้นที่และการ เปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น หลังจากผู้ซื้อเข้าอยู่แล้ว	ข้อมูลทั่วไปของอาคารพักอาศัย	ขนาด,Type ห้องที่ซื้อระยะเวลาที่อยู่ อาศัยมาแล้ว ระยะเวลาที่คาดว่าจะอาศัยต่อ ลักษณะการครอบครองลักษณะอาคาร	แบบสอบถาม แบบสังเกต	โดยคัดเลือกจากข้อมูลสถิติของ บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยคัดเลือก กลุ่มตัวอย่างโครงการที่มีอัตราผู้ อยู่อาศัยจริงและมีกรรมสิทธิ์สูง ที่สุด บริษัทละ 2 อันดับ กลุ่ม
	พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย	งานอดิเรก ระยะเวลา,ลักษณะในการใช้พื้นที่ ระยะเวลาในการใช้ unit สิ่งที่ทำด้วยตนเอง	แบบสำรวจ แบบสัมภาษณ์	
3 ศึกษาปัญหาและเสนอ แนวทางในการจัดสรร พื้นที่สำหรับขายโครงการ ในอนาคต	การตกแต่ง	สไตล์ที่ชอบ,สถานที่ซื้อเฟอร์นิเจอร์ วิธีการตกแต่ง	แบบสอบถาม แบบสังเกต	ตัวอย่างที่เลือกมาได้จากการสุ่ม ด้วยวิธีของ Taro Yamane
	ปัญหาในการใช้พื้นที่	สิ่งที่ซื้อเพิ่ม,ปรับปรุงเพิ่มจากที่โครงการ ให้ปัญหาในการใช้พื้นที่ , ปัญหาในการ ปรับปรุงอุปกรณ์ที่โครงการให้มาแล้ว จำเป็น,ไม่จำเป็น	แบบสำรวจ แบบสัมภาษณ์	

## บทที่ 4

### สภาพทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ผู้วิจัยเลือกศึกษาโครงการอาคารชุดในพื้นที่กรุงเทพฯ โดยคัดเลือกจากข้อมูลสถิติของ บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโครงการที่มีอัตราผู้อยู่อาศัยจริงและมีกรรมสิทธิ์สูงสุด ได้แก่ โครงการลุมพินีเพลส พระราม3-ริเวอร์วิว, โครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง, โครงการ โครงการเดอะซีด สาทร-ตากสิน และ เดอะแบงค็อก นราธิวาส

โดยทั้ง 4 โครงการจะแบ่งเป็น 2 ลักษณะ คือ

1. Fully-Fitted ได้แก่ โครงการลุมพินีเพลส พระราม3-ริเวอร์วิว และ โครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง
2. Fully-Furnished ได้แก่ โครงการเดอะซีด สาทร-ตากสิน และ เดอะแบงค็อก นราธิวาส



#### 4.1. โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม3 ริเวอร์วิว



รูปภาพที่ 4- 1 แสดงภายนอกอาคารโครงการลุมพินี เฟลส พระราม3 ริเวอร์วิว

#### ก. สภาพทั่วไปของโครงการ

##### 1. ภาพรวมโครงการ

โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม3 ริเวอร์วิว เป็นอาคารชุดพักอาศัย 1 ตึกสูง 19 ชั้น

##### 2. สถานที่ตั้ง

ถนนพระราม 3 แขวงบางโคล่ เขตบางคอแหลม กรุงเทพฯ

สถานที่สำคัญโดยรอบได้แก่

- BRT สะพานพระราม 3
- เซ็นทรัล พระราม 3
- เทสโก้ โลตัส พระราม 3
- คอมมูนิตี้ มอลล์ เดอะ อีพ พระราม 3
- เอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์
- รพ. เจริญกรุงประชารักษ์
- สวนสาธารณะ เฉลิมพระเกียรติ 6 รอบ
- โรงเรียน สารสาสน์พิทยา
- โรงเรียน สารสาสน์เอกตรา

##### 3. พื้นที่ใช้สอยโดยรวม

ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย 487 ยูนิต จอดรถได้ 332 คัน

4. รายละเอียดโครงการ

- ชั้น G : ที่จอดรถ, โถงรับรอง, สวนพักผ่อน และสิ่งอำนวยความสะดวก
- ชั้น 2-4 : ที่จอดรถ
- ชั้น 5 : ห้องชุดพักอาศัย, สระว่ายน้ำ และสวนหย่อม
- ชั้น 6-19 : ห้องชุดพักอาศัย

5. สิ่งอำนวยความสะดวก

ด้านสันทนาการ

- สนามเด็กเล่น
- สวนพักผ่อน
- ห้องออกกำลังกาย
- สระว่ายน้ำ

ด้านความสะดวกสบาย

- ลิฟท์การจอดรถ 1 คัน/ยูนิต
- เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ
- ระบบสายอากาศทีวีรวมและช่องทีวีผ่านดาวเทียม

ด้านความปลอดภัย

- หน่วยรักษาความปลอดภัย
- ระบบ Key Card
- ระบบ CCTV
- ระบบตรวจจับความร้อนอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติ
- ตู้ดับเพลิงและถังดับเพลิงเคมี



รูปภาพที่ 4- 2 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ลุมพินี เพลส พระราม3 ริเวอร์วิว  
 ข. ผังโครงการและห้องชุดพักอาศัย

1. แปลนอาคาร



รูปภาพที่ 4- 3 แสดงผังพื้นที่ 1-4 โครงการ ลุมพินี เพลส พระราม3 ริเวอร์วิว



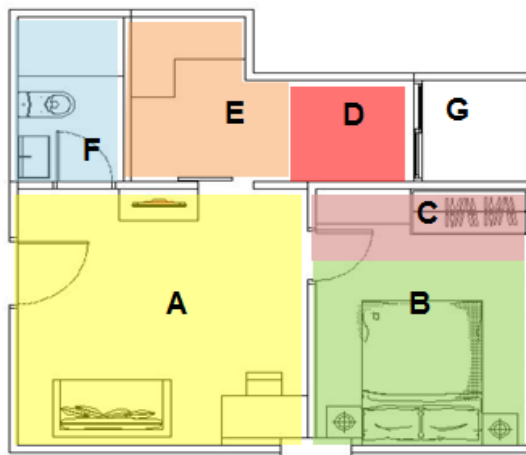
รูปภาพที่ 4- 4 แสดงผังพื้นที่ 5-19 โครงการ ลุมพินี เฟส พระราม3 ริเวอร์วิว

2. แปลนห้องพักอาศัย



รูปภาพที่ 4- 5 แสดงแปลนห้องพักอาศัย โครงการ ลุมพินี เฟส พระราม3 ริเวอร์วิว

ค. วิเคราะห์ผังห้องชุดพักอาศัย (เฉพาะห้องแบบ 1 Bedroom)



รูปภาพที่ 4- 6 แสดงแปลนห้องพักอาศัย โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม3 ริเวอร์วิว (2)

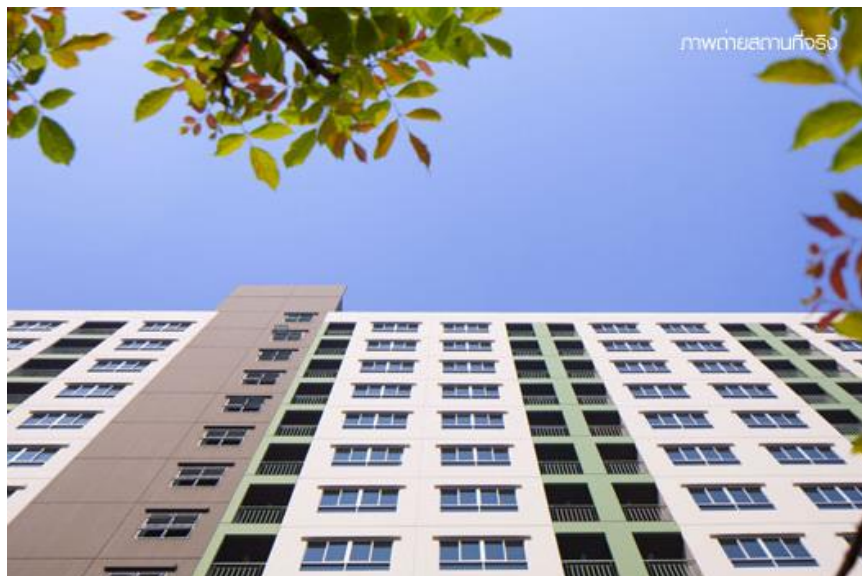
จากการศึกษาห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 Bedroom ขนาด 36 ตร.ม พบว่าภายในห้องพักโครงการได้ให้เฟอร์นิเจอร์มาด้วยได้แก่ ชุดครัว และ สุขภัณฑ์ 4 ชั้น โดยแบ่งพื้นที่สำหรับการใช้งานเป็น 7 ส่วนดังนี้

ตารางที่ 4- 1 แสดงการแบ่งพื้นที่การใช้งานโครงการลุมพินี เฟลส พระราม3 ริเวอร์วิว

	พื้นที่	เฟอร์นิเจอร์/อุปกรณ์ ที่โครงการเตรียมหรือคาดว่าจะผู้อยู่อาศัยจะใช้	ขนาด (ตร.ม)	คิดเป็นร้อยละ
A	ส่วนพักผ่อน	โซฟา 4 ที่นั่ง,โต๊ะ-เก้าอี้ทำงาน,ตู้TV โต๊ะทำงาน	13.9	38.61
B	ส่วนนอน	เตียง,โต๊ะข้างเตียง	8.5	23.61
C	ส่วนแต่งตัว	ตู้เสื้อผ้า	1.8	5
D	ส่วนรับประทานอาหาร	ชุดรับประทานอาหาร 4 ที่นั่ง	3.1	8.61
E	ส่วนประกอบอาหาร	ชุดครัว,ตู้เย็น	3.6	10
F	ส่วนห้องน้ำ	สุขภัณฑ์ 3 ชั้น	3.2	8.88
G	ส่วนระเบียง	เครื่องซักผ้า	2	5.55

ง. ราคาห้องชุดพักอาศัย ราคาปัจจุบันประมาณ 87,572 บาท/ตารางเมตร

## 4.2 โครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง



รูปภาพที่ 4- 7 แสดงภายนอกอาคารโครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง

### ก. สภาพทั่วไปของโครงการ

#### 1. ภาพรวมโครงการ

โครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง เป็นอาคารชุดพักอาศัย 4 อาคาร แบ่งเป็น อาคาร A,B,C และ D อาคาร A-B สูง 15 ชั้น อาคาร C-D สูง 20 ชั้น

#### 2. สถานที่ตั้ง

ถนนสุขุมวิท 105 (ถนนลาซาล ระหว่างซอยลาซาล 39 และ 41) แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร

เนื้อที่ทั้งหมด 7 ไร่ 1 งาน

สถานที่สำคัญโดยรอบได้แก่

- BTS แบร์ริง 2.75 กม.
- MRT ศรีแบร์ริง
- โรงพยาบาลมหารมย์ 2.85 กม.
- Harbin ice บางนา 2.80 ม.
- โลตัส บางนา 2 กม.
- ไบเทค บางนา 2 กม.

- Central City บางนา 2 กม.
  - กรมอุตุนิยมวิทยา 2 กม.
  - 13 เจริญ 2 กม.
  - โรงเรียนนานาชาติ บางกอกพัฒนา 500 ม.
  - ตลาดสดลาซาล 500 ม.
3. พื้นที่ใช้สอยโดยรวม  
ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย 1,028 ยูนิต จอดรถได้ 400 คัน
4. รายละเอียดโครงการ
- อาคาร A และ อาคาร B สูง 15 ชั้น
- ชั้น G : ที่จอดรถ, โถงรับรอง, สวนพักผ่อน และสิ่งอำนวยความสะดวก
- ชั้น 2-15 : ห้องชุดพักอาศัย
- อาคาร C และ อาคาร D สูง 20 ชั้น
- ชั้น G : ที่จอดรถ, โถงรับรอง, สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด, ห้องเอนกประสงค์, สนามเด็กเล่น, ส่วนนันทนาการ, สวนพักผ่อน และสิ่งอำนวยความสะดวก
- ชั้น 2-20 : ห้องชุดพักอาศัย
- อาคารจอดรถ สูง 8 ชั้น
- ชั้น G : โถงลิฟต์, ร้านค้า, ที่จอดรถ
- ชั้น 2-8 : โถงลิฟต์, ที่จอดรถ
- อาคารนันทนาการ สูง 2 ชั้น
- ชั้น G : สระว่ายน้ำ
- ชั้น 2 : ห้องออกกำลังกาย
- อาคารร้านค้า สูง 2 ชั้น
- ชั้น G : ร้านค้า
- ชั้น 2 : ร้านค้า
5. สิ่งอำนวยความสะดวก
- ด้านนันทนาการ
- สนามเด็กเล่น
  - สวนพักผ่อน

- ห้องออกกำลังกาย
- สระว่ายน้ำ

#### ด้านความสะดวกสบาย

- ลิฟท์การจอดรถ 1 คัน/ยูนิต
- เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ
- Hi-speed Internet
- ระบบสายอากาศทีวีรวมและช่องทีวีผ่านดาวเทียม

#### ด้านความปลอดภัย

- หน่วยรักษาความปลอดภัย
- ระบบ Key Card
- ระบบ CCTV
- ระบบตรวจจับความร้อนอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติ
- ตู้ดับเพลิงและถังดับเพลิงเคมี

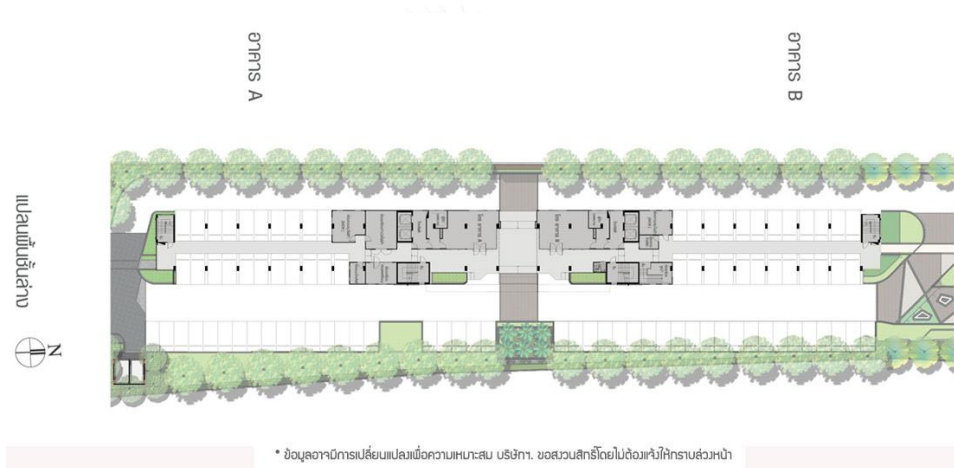






รูปภาพที่ 4- 8 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง  
 ข. ผังโครงการและห้องชุดพักอาศัย

1. แพลนอาคาร



รูปภาพที่ 4- 9 แสดงผังพื้นที่ 1 อาคาร A และ B ภายในโครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง



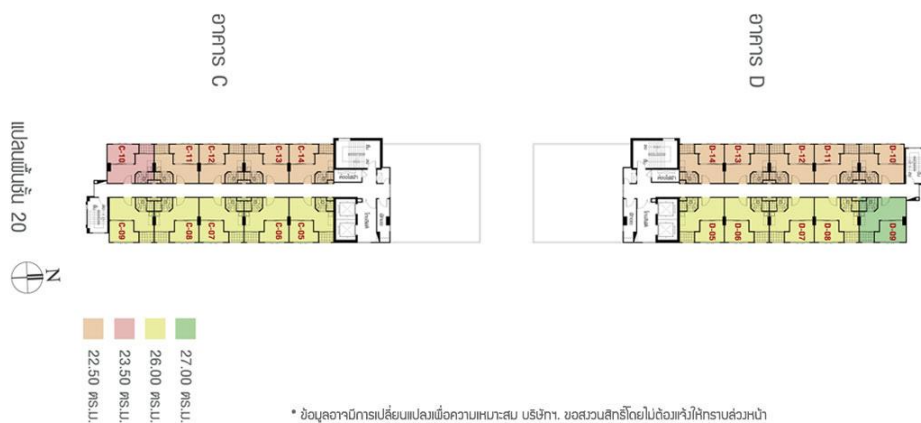
รูปภาพที่ 4- 10 แสดงผังพื้นที่ 2-15 อาคาร A และ B ภายในโครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง



รูปภาพที่ 4- 11 แสดงผังพื้นที่ 1 อาคาร C และ D ภายในโครงการ ลุ่มพินี้ วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง



รูปภาพที่ 4- 12 แสดงผังพื้นที่ 2-19 อาคาร C และ D ภายในโครงการ ลุ่มพินี้ วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง



รูปภาพที่ 4- 13 แสดงผังพื้นที่ 20 อาคาร C และ D ภายในโครงการ ลุ่มพินี้ วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง

## 2. แพลนห้องพักอาศัย



รูปภาพที่ 4- 14 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 1 Bedroom 26 ตร.ม. โครงการ  
ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง

### ค. วิเคราะห์ผังห้องชุดพักอาศัย (เฉพาะห้องแบบ 1 Bedroom)



รูปภาพที่ 4- 15 แสดงผังห้องพักอาศัยประเภท 1 Bedroom 26 ตร.ม. โครงการ  
ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง (2)

จากการศึกษาห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 Bedroom ขนาด 26 ตร.ม พบว่าภายในห้องพักโครงการได้ให้เฟอร์นิเจอร์มาด้วยได้แก่ ชุดครัว และ สุขภัณฑ์ 3 ชั้น โดยแบ่งพื้นที่สำหรับการใช้งานเป็น 7 ส่วนดังนี้

ตารางที่ 4- 2 แสดงการแบ่งพื้นที่การใช้งานโครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง

	พื้นที่	เฟอร์นิเจอร์/อุปกรณ์ ที่ โครงการเตรียมหรือคาดว่า ผู้อยู่อาศัยจะใช้	ขนาด (ตร.ม)	คิดเป็นร้อยละ
A	ส่วนพักผ่อน	โซฟา 4 ที่นั่ง, โต๊ะ-เก้าอี้ ทำงาน, ตู้TV โต๊ะทำงาน	8.2	31.53
B	ส่วนนอน	เตียง, โต๊ะข้างเตียง	7.2	27.69
C	ส่วนแต่งตัว	ตู้เสื้อผ้า	1.2	4.61
D	ส่วนรับประทานอาหาร	ชุดรับประทานอาหาร 2 ที่ นั่ง	1.2	4.61
E	ส่วนประกอบอาหาร	ชุดครัว, ตู้เย็น	3.1	11.92
F	ส่วนห้องน้ำ	สุขภัณฑ์ 3 ชิ้น	3.0	11.53
G	ส่วนระเบียง	เครื่องซักผ้า	2.1	8.07

ง. ราคาห้องชุดพักอาศัย ราคาปัจจุบันประมาณ 51,586 บาท/ตารางเมตร

#### 4.3. โครงการ เดอะซีดساتร-ตากสิน



รูปภาพที่ 4- 16 แสดงภายนอกอาคารโครงการเดอะซีดساتร-ตากสิน

ก. สภาพทั่วไปของโครงการ

1. ลักษณะโครงการ

อาคารพักอาศัย ตกแต่งพร้อมเฟอร์นิเจอร์ สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

2. สถานที่ตั้ง

ซอยกรุงธนบุรี 1 (ซอยสารภี) ถนนกรุงธนบุรี แขวงคลองตันใต้ เขตคลอง  
สาน กรุงเทพมหานคร

3. พื้นที่ใช้สอยโดยรวม

219 ยูนิต

ขนาดห้องพัก 26.37- 39.65 ตร.ม.

4. รายละเอียดโครงการ

ชั้น G : ที่จอดรถ, โถงรับรอง, สวนพักผ่อน และสิ่งอำนวยความสะดวก

ชั้น 2-8 : ห้องชุดพักอาศัย

5. สิ่งอำนวยความสะดวก

ด้านสันทนาการ

- สนามเด็กเล่น
- สวนพักผ่อน
- ห้องออกกำลังกาย
- สระว่ายน้ำ

ด้านความสะดวกสบาย

- ลิฟท์การจอดรถ 1 คัน/ยูนิต
- เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ
- ระบบสายอากาศทีวีรวมและช่องทีวีผ่านดาวเทียม

ด้านความปลอดภัย

- หน่วยรักษาความปลอดภัย
- ระบบ Key Card

- ระบบ CCTV
- ระบบตรวจจับความร้อนอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติ
- ตู้ดับเพลิงและถังดับเพลิงเคมี



รูปภาพที่ 4- 17 แสดงภาพโครงการเดอะซีดساتร-ตากสิน

ข. ผังโครงการและห้องชุดพักอาศัย

1. แปลนอาคาร



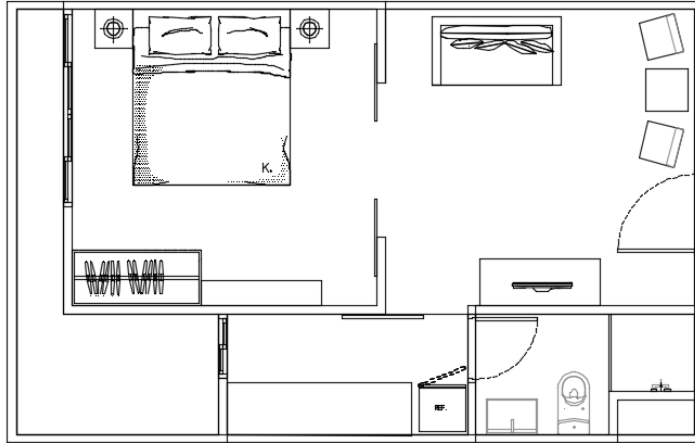
รูปภาพที่ 4- 18 แสดงผังพื้นที่ 1 โครงการเดอะซีดساتร-ตากสิน



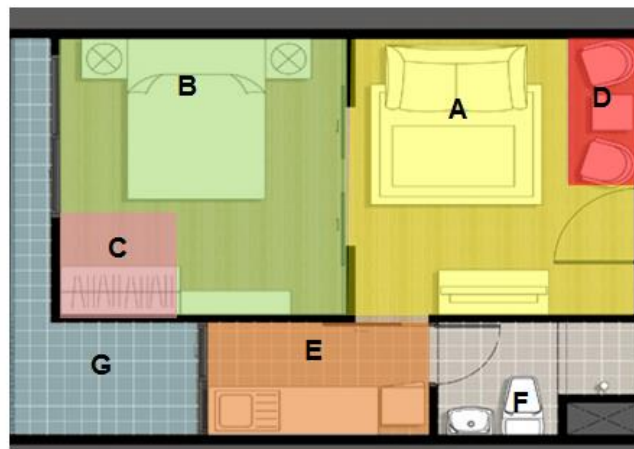
รูปภาพที่ 4- 19 แสดงผังพื้นที่ 2-8 โครงการเดอะซีตาสาทร-ตากสิน



2. แพลนห้องพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน 39 ตารางเมตร



รูปภาพที่ 4- 20 แสดงแผนห้องพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอนโครงการเดอะซีดساتร-ตากสิน  
ค. วิเคราะห์ผังห้องชุดพักอาศัย (เฉพาะห้องแบบ 1 Bedroom)



รูปภาพที่ 4- 21 แสดงแผนห้องพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอนโครงการเดอะซีดساتร-ตากสิน (2)

จากการศึกษาห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 Bedroom ขนาด 39 ตร.ม พบว่าภายในห้องพักโครงการได้ให้เฟอร์นิเจอร์มาด้วยได้แก่ ตู้ Tv, โซฟา 2 ที่นั่ง, ชุดรับประทานอาหาร, เตียง, โต๊ะข้างเตียง, ตู้เสื้อผ้า, โต๊ะแต่งตัว, ชุดครัว, สุขภัณฑ์ 3 ชิ้น โดยแบ่งพื้นที่สำหรับการใช้งานเป็น 7 ส่วน ดังนี้



ตารางที่ 4- 3 แสดงการแบ่งพื้นที่การใช้งานโครงการเดอะซี้ดสาทร-ตากสิน

	พื้นที่	เฟอร์นิเจอร์/อุปกรณ์ ที่ โครงการเตรียมหรือคาดว่าจะ ผู้อยู่อาศัยจะใช้	ขนาด (ตร.ม)	คิดเป็นร้อยละ
A	ส่วนพักผ่อน	โซฟา 2 ที่นั่ง, โต๊ะ-เก้าอี้ ทำงาน, ตู้TV	11	28.20
B	ส่วนนอน	เตียง, โต๊ะข้างเตียง	10.5	26.90
C	ส่วนแต่งตัว	ตู้เสื้อผ้า	1.7	4.30
D	ส่วนรับประทานอาหาร	โต๊ะ-เก้าอี้รับประทานอาหาร	1.3	3.33
E	ส่วนประกอบอาหาร	ชุดครัว, ตู้เย็น	3.9	10.00
F	ส่วนห้องน้ำ	สุขภัณฑ์ 3 ชิ้น	3.6	9.23
G	ส่วนระเบียง	เครื่องซักผ้า	5.2	13.33

จ. ราคาห้องชุดพักอาศัย ราคาปัจจุบันประมาณ 76,734 บาท/ตารางเมตร

#### 4.4. โครงการ เดอะแบงค็อก นราธิวาส



รูปภาพที่ 4- 22 แสดงภายนอกอาคารโครงการเดอะแบงค็อก นราธิวาส

ก. สภาพทั่วไปของโครงการ

1. ลักษณะโครงการ

อาคารพักอาศัย ตกแต่งพร้อมเฟอร์นิเจอร์ สูง 8 ชั้น จำนวน 5 อาคาร

2. สถานที่ตั้ง

ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 14 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงทุ่งวัดดอน เขต  
สาทร กรุงเทพฯ

3. พื้นที่ใช้สอยโดยรวม

294 ยูนิต

ขนาดห้องพัก 56-164 ตารางเมตร

4. รายละเอียดโครงการ

อาคาร A-E สูง 8 ชั้น

ชั้น G : ที่จอดรถ, โถงรับรอง, สวนพักผ่อน, สิ่งอำนวยความสะดวก และ  
ห้องชุดพักอาศัย

ชั้น 2-8 : ห้องชุดพักอาศัย

## 5. สิ่งอำนวยความสะดวก

### ด้านสันทนาการ

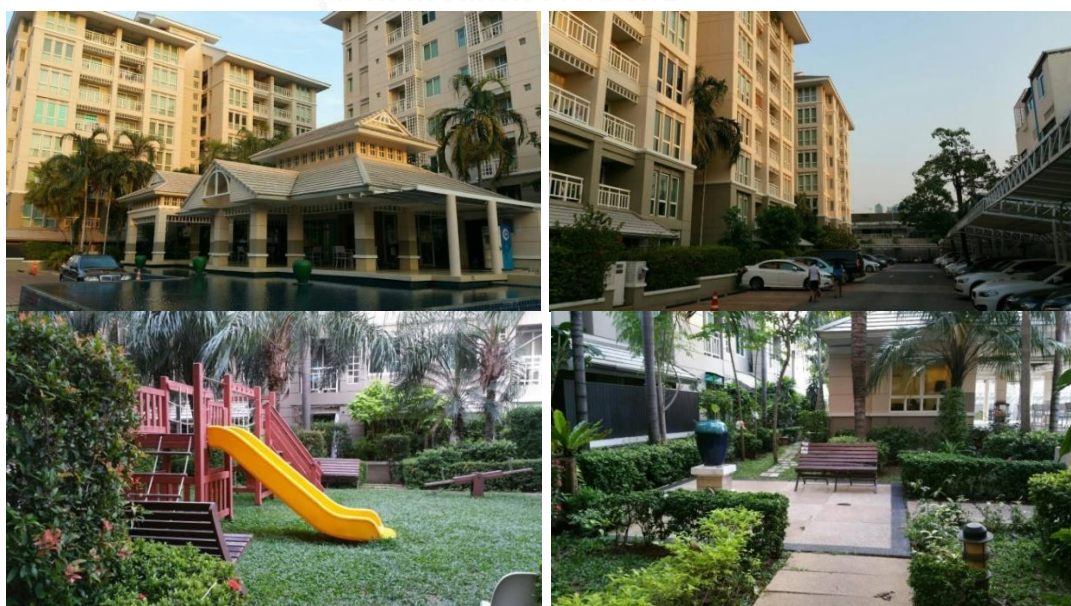
- สนามเด็กเล่น
- สวนพักผ่อน
- ห้องออกกำลังกาย
- สระว่ายน้ำ

### ด้านความสะดวกสบาย

- ลิฟท์การจอดรถ 1 คัน/ยูนิิต
- เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ
- ระบบสายอากาศทีวีรวมและช่องทีวีผ่านดาวเทียม

### ด้านความปลอดภัย

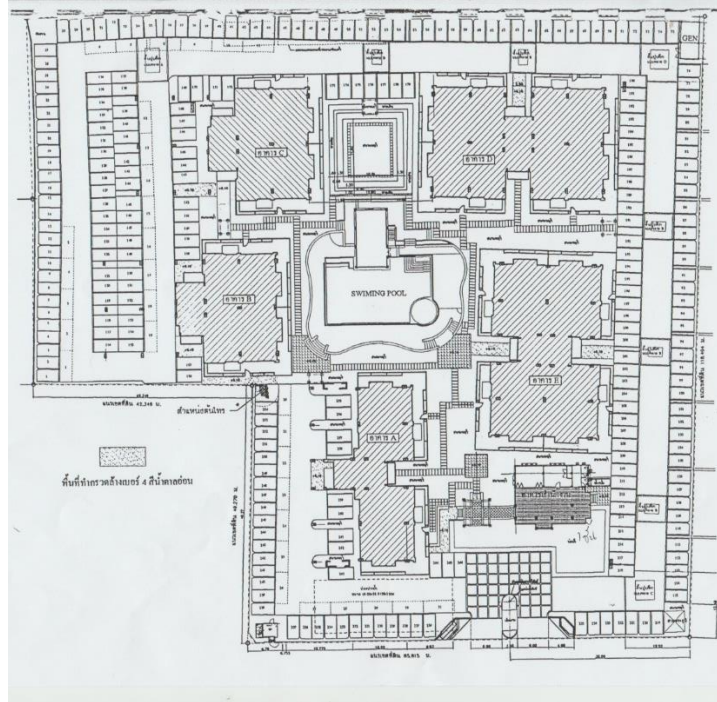
- หน่วยรักษาความปลอดภัย
- ระบบ Key Card
- ระบบ CCTV
- ระบบตรวจจับความร้อนอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติ
- ตู้ดับเพลิงและถังดับเพลิงเคมี



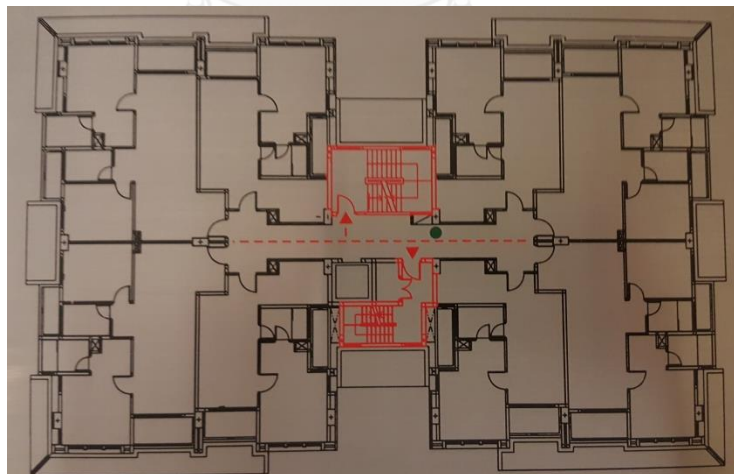
รูปภาพที่ 4- 23 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการเดอะแบงค็อก นราธิวาส

ข. ผังโครงการและห้องชุดพักอาศัย

1. แปลนอาคาร



รูปภาพที่ 4- 24 แสดงผังรวมโครงการเดอะแบงค็อก นราธิวาส

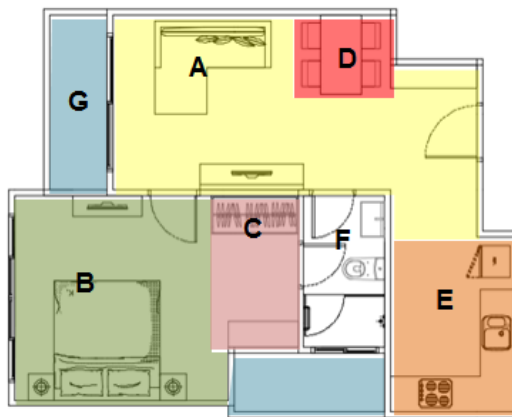


รูปภาพที่ 4- 25 แสดงผังชั้น 1-8 อาคาร A-E โครงการเดอะแบงค็อก นราธิวาส

2. แพลนห้องพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน 49 ตารางเมตร



รูปภาพที่ 4- 26 แสดงแผนห้องพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน โครงการเดอะแบงค็อก นราธิวาส  
ค. วิเคราะห์ผังห้องชุดพักอาศัย (เฉพาะห้องแบบ 1 Bedroom)



รูปภาพที่ 4- 27 แสดงแผนห้องพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน โครงการเดอะแบงค็อก นราธิวาส

จากการศึกษาห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 Bedroom ขนาด 49 ตร.ม พบว่าภายในห้องพักโครงการได้ให้เฟอร์นิเจอร์มาด้วยได้แก่ ตู้ Tv, โซฟา 2 ที่นั่ง, ชุดรับประทานอาหาร, เตียง, โต๊ะข้างเตียง, ตู้เสื้อผ้า, โต๊ะแต่งตัว, ชุดครัว, สุขภัณฑ์ 3 ชิ้น โดยแบ่งพื้นที่สำหรับการใช้งานเป็น 7 ส่วน ดังนี้

ตารางที่ 4- 4 แสดงการแบ่งพื้นที่การใช้งานโครงการเดอะแบงค็อก นราธิวาส

	พื้นที่	เฟอร์นิเจอร์/อุปกรณ์ ที่ โครงการเตรียมหรือคาดว่าจะผู้ อยู่อาศัยจะใช้	ขนาด (ตร.ม)	คิดเป็นร้อยละ
A	ส่วนพักผ่อน	โซฟา 4 ที่นั่ง,โต๊ะ-เก้าอี้ทำงาน ,ตู้TV	13	26.53
B	ส่วนนอน	เตียง,โต๊ะข้างเตียง	12.6	25.71
C	ส่วนแต่งตัว	ตู้เสื้อผ้า	3.1	6.32
D	ส่วนรับประทานอาหาร	ชุดรับประทานอาหาร 4 ที่นั่ง	4	8.16
E	ส่วนประกอบอาหาร	ชุดครัว,ตู้เย็น	7.1	14.48
F	ส่วนห้องน้ำ	สุขภัณฑ์ 3 ชิ้น	3.6	7.34
G	ส่วนระเบียง	เครื่องซักผ้า	5.6	11.42

ง. ราคาห้องชุดพักอาศัย

ราคาต่อตารางเมตรปัจจุบัน 72,815 บาท

#### 4.5. วิเคราะห์เปรียบเทียบพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย 4 โครงการ

ตารางที่ 4- 5 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย 4 โครงการ

	พื้นที่													
	พักผ่อน		นอน		แต่งตัว		รับประทานอาหาร		ครัว		ห้องน้ำ		ระเบียง	
	ตร.ม	%	ตร.ม	%	ตร.ม	%	ตร.ม	%	ตร.ม	%	ตร.ม	%	ตร.ม	%
โครงการ A	13.9	38.6	8.5	23.6	1.8	5	3.1	1	3.6	10	3.2	8	2	5
โครงการ B	8.2	31.5	7.2	27.6	1.2	1	1.2	1	3.1	9	3.0	5	2.1	0
โครงการ C	11	28.2	10.5	26.9	1.7	0	1.3	3	3.9	0	3.6	3	5.2	13
โครงการ D	13	26.5	12.6	25.7	3.1	2	4	6	7.1	4	3.6	4	5.6	11
ค่าเฉลี่ย 4 โครงการ	11.5	31.2	9.7	25.9	1.9	6	2.4	8	4.4	6	3.4	5	3.7	5

หมายเหตุ:

โครงการ A คือ ลุมพินีเพลสพระราม 3-ริเวอร์วิว โครงการ B คือ ลุมพินีวิลล์ ลาชาล-แบร์ริง

โครงการ C คือ เดอะซีดี ลุมพินีเพลส สาทร-ตากสิน โครงการ D คือ เดอะแบงค็อกนคราธิวาส

พื้นที่ที่มากที่สุดโดยเฉลี่ยของทั้ง 4 โครงการ คือ พื้นที่ส่วนพักผ่อนคิดเป็นร้อยละ 31.21 โดยหากแยกเป็นโครงการแล้ว เดอะแบงค็อกนคราธิวาส มีสัดส่วนพื้นที่พักผ่อนน้อยที่สุด เนื่องจากเป็นโครงการที่มีพื้นที่ภายในห้องพักขนาดใหญ่ถึง 49 ตารางเมตร ทำให้สามารถแบ่งพื้นที่ในการใช้งานเป็นพื้นที่ย่อยได้ พื้นที่ที่มีสัดส่วนพื้นที่ใหญ่รองลงมาคือ พื้นที่ส่วนนอน ซึ่งทุกโครงการมีสัดส่วนใกล้เคียงกันคือ ร้อยละ 25.97 ของพื้นที่ทั้งหมด

## บทที่ 5 ผลการวิจัย

เมื่อผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นกลุ่มผู้ใช้งานจริง (Real Demand) ได้เข้าพักอาศัยในห้องพักอาศัยเป็นระยะเวลาหนึ่งแล้วจะเกิดการเปลี่ยนแปลงของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ โดยเกิดจากพฤติกรรมที่แตกต่างกันไปของแต่ละบุคคล ซึ่งกลุ่มผู้ใช้งานจริงจะก่อให้เกิดความเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจนมากกว่ากลุ่มผู้เช่าเนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีกรรมสิทธิ์ในห้องพักอาศัย โดยผู้วิจัยศึกษาพฤติกรรมการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยในอาคารชุด 4 กลุ่มโครงการโดยมุ่งเน้น 3 ประเด็นหลัก คือ

### 5.1. ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยจริง

#### ก. สภาพสังคม

จากการสำรวจพบว่ากลุ่มผู้ที่ทำแบบสอบถามทั้งหมด 4 โครงการมีปริมาณทั้งเพศชายและเพศหญิงใกล้เคียงกัน โดยมีช่วงอายุประมาณ 28 ปีขึ้นไป โดยโครงการเดอะซีต้า ซึ่งมีที่ตั้งใกล้กับรถไฟฟ้ามากที่สุดมีประชากรที่มีค่าเฉลี่ยอายุต่ำที่สุด 28-35 ปีคือร้อยละ 37.9 โครงการเดอะแบงค็อกกั ซึ่งมีขนาดพื้นที่ต่อห้องใหญ่ที่สุด มีประชากรที่มีค่าเฉลี่ยอายุสูงสุดคือ 46 ปีขึ้นไปถึงร้อยละ 45 และด้านสถานภาพของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากมีสถานภาพโสดถึง ร้อยละ 64.5

ตารางที่ 5- 1 แสดงการเปรียบเทียบเพศ,อายุ และสถานภาพของกลุ่มตัวอย่าง

		โครงการ				
		Total	ลุมพินี พระราม3 <sup>๓</sup>	ลุมพินี ลาซาลา	เดอะซีต้า	เดอะ แบ็งค็อกกั
		ร้อยละ % (N= 260)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=80)	ร้อยละ % (N=80)
เพศ	ชาย	45.3%	48%	41.3%	69.0%	23.3%
	หญิง	54.7%	52%	58.8%	31.0%	76.7%
อายุ	ต่ำกว่า 18	3.2%	4%	0.0%	3.4%	5.0%
	19-22	1.1%	4%	0.0%	0.0%	0.0%
	23-27	10.8%	13%	14.7%	15.5%	0.0%



		โครงการ				
		Total	ลุ่มพินี พระราม3ฯ	ลุ่มพินี ลาซาลฯ	เดอะซีดีฯ	เดอะ แบ็งค็อกกฯ
		ร้อยละ % (N= 260)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=80)	ร้อยละ % (N=80)
	28-35	24.8%	22%	29.3%	37.9%	10.0%
	36-45	37.8%	43%	40.0%	27.6%	40.0%
	46 ขึ้น ไป	22.0%	13%	16.0%	13.8%	45.0%
	37.00	0.4%	0%	0.0%	1.7%	0.0%
สถานภาพ	โสด	64.5%	61%	74.7%	72.4%	50.0%
	สมรส	32.1%	30%	25.3%	27.6%	45.0%
	หม้าย	1.1%	4%	0.0%	0.0%	0.0%
	หย่า	2.3%	4%	0.0%	0.0%	5.0%

#### ระดับการศึกษาและอาชีพ

ด้านระดับการศึกษาและอาชีพจากการสำรวจพบว่ากลุ่มผู้ทำแบบสอบถามทั้งหมด 4 โครงการ ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาระดับปริญญาตรีร้อยละ 58.1 รองลงมาคือปริญญาโทร้อยละ 35.4 ซึ่งหากแยกตามโครงการพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากมีระดับการศึกษาในระดับปริญญาตรี และโทในสัดส่วนใกล้เคียงกัน ยกเว้นโครงการ ลุ่มพินี ลาซาลฯ ที่มีสัดส่วนระดับการศึกษาปริญญาตรี ห่างกับปริญญาโทชัดเจน และส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทร้อยละ 61.1 และมีบางส่วนที่ประกอบอาชีพอิสระ-ธุรกิจส่วนตัวซึ่งทำงานไม่เป็นเวลารวมกัน ร้อยละ 13.1

ตารางที่ 5- 2แสดงการเปรียบเทียบระดับการศึกษาและอาชีพของกลุ่มตัวอย่าง

		โครงการ				
		Total	กลุ่มพินิจ พระราม3 ฯ	กลุ่มพินิจ ลาซาลฯ	เดอะซีดีฯ	เดอะ แบ็งค็อกฯ
			ร้อยละ % (N=260)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=80)
การศึกษา	ต่ำกว่าปริญญาตรี	5.1%	13%	7.5%	0.0%	0.0%
	ปริญญาตรี	58.1%	48%	76.3%	56.7%	51.8%
	ปริญญาโท	35.4%	39%	16.3%	43.3%	42.9%
	ปริญญาเอก	1.3%	0%	0.0%	0.0%	5.4%
อาชีพ	นักเรียน/ นักศึกษา	6.2%	9%	1.3%	3.3%	11.7%
	พนักงาน บริษัท	61.1%	57%	76.3%	76.7%	35.0%
	รับราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	4.7%	9%	0.0%	0.0%	10.0%
	อาชีพอิสระ	8.6%	4%	15.0%	6.7%	8.3%
	ธุรกิจส่วนตัว/ ค้าขาย	13.1%	13%	7.5%	6.7%	25.0%
	แม่บ้าน	2.9%	0%	0.0%	6.7%	5.0%
	เกษียณ	2.2%	9%	0.0%	0.0%	0.0%
	อื่นๆ	1.3%	0%	0.0%	0.0%	5.0%

ภูมิลำเนา ลักษณะที่อยู่อาศัยก่อนเข้าอยู่

ด้านภูมิลำเนา ส่วนมากย้ายมาจากเขตอื่นๆในกรุงเทพฯ ร้อยละ 72.9 และจากผู้ทำแบบสอบถาม 4 โครงการมีลักษณะที่อยู่อาศัยก่อนที่ย้ายมาเป็นบ้าน ร้อยละ 60.7 โดยผู้ตอบ

แบบสอบถามโครงการแอลพีเอ็นลาซาฯ ส่วนมากมีลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมเป็นหอพักร้อยละ 49.4 เนื่องจากเป็นโครงการที่มีราคาขายต่อตารางเมตรต่ำที่สุด

ตารางที่ 5- 3 แสดงการเปรียบเทียบราคาเฉลี่ยต่อห้องของทั้ง 4 โครงการ

โครงการ	ลุมพินีเพลส ริเวอร์วิว- พระราม 3	ลุมพินีวิลล์ ลาซาล-แบร์ริง	เดอะซีด สาทร - ตากสิน	แบงค็อก นราธิวาส
ราคาต่อตาราง เมตร	87,572	51,586	76,734	72,815
ขนาด(ตร.ม.)	26	26	39	49
ราคาเฉลี่ยต่อห้อง	2,276,872.00	1,341,236.00	2,992,626.00	3,567,935.00

ตารางที่ 5- 4 แสดงการเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มตัวอย่าง

		โครงการ				
		Total	ลุมพินี พระราม3 ๓	ลุมพินี ลาซาล๓	เดอะซีด๓	เดอะ แบงค็อก๓
		ร้อยละ % (N=260)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=80)	ร้อยละ % (N=80)
จังหวัด	กทม	72.9%	78%	65.2%	73.1%	75.0%
	ปริมณฑล	17.3%	13%	20.3%	19.2%	16.7%
	ต่างจังหวัด	9.8%	9%	14.5%	7.7%	8.3%
ลักษณะ	บ้าน	60.7%	65%	44.3%	50.0%	83.3%
	อาคารชุด	20.0%	30%	6.3%	26.7%	16.7%
	หอพัก	18.4%	4%	49.4%	20.0%	0.0%
	อื่นๆ	0.8%	0%	0.0%	3.3%	0.0%

#### ข. สภาพเศรษฐกิจ

ด้านรายได้ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการส่วนมากมีรายได้ 90,001 บาทขึ้นไปคิดเป็นร้อยละ 40.5 โดยโครงการแอลพีเอ็นลาซาฯ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากมีรายได้ 70,001-80,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 35.9 โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากใช้วิธีการกู้ธนาคารในการซื้อที่อยู่

อาศัยคิดเป็นร้อยละ 52.4 โครงการเดอะซีต้าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากใช้วิธีซื้อด้วยเงินสดคิดเป็น ร้อยละ 58.6 โดยทั้ง 4 โครงการซื้อในระหว่างช่วง Pre-sale คิดเป็นร้อยละ 49.6

ตารางที่ 5- 5 แสดงการเปรียบเทียบรายได้ของกลุ่มตัวอย่าง

		โครงการ				
		Total	ลุ่มพีนี้ พระราม3 ๓	ลุ่มพีนี้ ลาซาล๓	เดอะซีต้า	เดอะ แบ็งค็อก๓
		ร้อยละ %	ร้อยละ %	ร้อยละ %	ร้อยละ %	ร้อยละ %
		(N=260)	(N=60)	(N=60)	(N=80)	(N=80)
รายได้	10,001-20,000	4.9%	13%	0.0%	6.7%	0.0%
	20,001-30,000	8.3%	4%	9.0%	6.7%	13.3%
	30,001-40,000	7.2%	4%	17.9%	6.7%	0.0%
	40,001-50,000	5.4%	4%	14.1%	3.3%	0.0%
	50,001-60,000	13.7%	22%	6.4%	16.7%	10.0%
	60,001-70,000	11.5%	30%	9.0%	6.7%	0.0%
	70,001-80,000	10.1%	4%	35.9%	0.0%	0.0%
	80,001-90,000	6.9%	4%	0.0%	10.0%	13.3%
	90,001 ขึ้นไป	40.5%	48%	7.7%	43.3%	63.3%

ตารางที่ 5- 6 แสดงการเปรียบเทียบแหล่งที่มาของเงินและช่วงเวลาที่ซื้อของกลุ่มตัวอย่าง

		โครงการ				
		Total	ลุ่มพีนี้ พระราม3 ๓	ลุ่มพีนี้ ลาซาล๓	เดอะซีต้า	เดอะ แบ็งค็อก๓
		ร้อยละ %	ร้อยละ %	ร้อยละ %	ร้อยละ %	ร้อยละ %
		(N=260)	(N=60)	(N=60)	(N=80)	(N=80)
แหล่งที่มา ของเงิน	เงินสด	47.6%	55%	30.0%	58.6%	46.7%
	กู้ธนาคาร	52.4%	45%	70.0%	41.4%	53.3%
	กู้ยืมจากแหล่ง อื่น	0.0%	0%	0.0%	0.0%	0.0%

		โครงการ				
		Total	ลุ่มพินิ พระราม3 ฯ	ลุ่มพินิ ลาซาลฯ	เดอะซีดีฯ	เดอะ แบ็งค็อกฯ
		ร้อยละ % (N=260)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=80)	ร้อยละ % (N=80)
ช่วงเวลา ที่ซื้อ	Pre-sale	49.6%	44%	46.6%	56.0%	51.7%
	Re-sale	20.2%	25%	24.7%	16.0%	15.0%
	Second Hand	30.3%	31%	28.8%	28.0%	33.3%

โดยรวมผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการมีสภาพสังคม และ เศรษฐกิจไปในทิศทางเดียวกัน โดยโครงการลุ่มพินิ ลาซาลฯ ซึ่งมีราคาต่อตารางเมตรต่ำที่สุดมีข้อแตกต่างจากโครงการอื่นคือ ผู้อยู่อาศัยส่วนมากมีลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมเป็นหอพัก ร้อยละ 49.4 ส่วนโครงการอื่นๆลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมเป็นบ้าน และมีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่าโครงการอื่นคือ 70,001-80,000 บาท โดยโครงการอื่นมีรายได้เฉลี่ยมากกว่า 90,000 บาท ส่วนโครงการเดอะซีดีฯซึ่งสถานที่ตั้งใกล้กับสถานีรถไฟฟ้ามาริที่สุตมีประชากรที่มีค่าเฉลี่ยอายุต่ำที่สุดคือ 28-35 ปี ร้อยละ 37.9

## 5.2. พฤติกรรมการใช้พื้นที่และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นหลังจากผู้ซื้อเข้าอยู่แล้ว

### ก. รูปแบบการพักอาศัย

ด้านรูปแบบการพักอาศัย ผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการส่วนมากเข้าพักอาศัยทุกวันคิดเป็นร้อยละ 70.6 โดยคาดว่าจะอยู่อาศัยต่อ 5 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 38.9 รองลงมาคือ 4-5 ปี คิดเป็นร้อยละ 24.7

ตารางที่ 5- 7 แสดงการเปรียบเทียบระยะเวลาที่พักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

		โครงการ				
		Total	ลุ่มพินี พระราม3 ฯ	ลุ่มพินี ลาซาลฯ	เดอะซีดีฯ	เดอะ แบ็งค็อกฯ
		ร้อยละ % (N= 260)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=80)	ร้อยละ % (N=80)
ระยะเวลาพัก อาศัยใน บริเวณห้อง ชุด	ทุกวัน	70.6%	74%	78.5%	55.2%	75.0%
	จันทร์ – ศุกร์	27.6%	26%	21.5%	37.9%	25.0%
	เสาร์- อาทิตย์	1.7%	0%	0.0%	6.9%	0.0%

ตารางที่ 5- 8 แสดงการเปรียบเทียบระยะเวลาที่คาดว่าจะอาศัยต่อของกลุ่มตัวอย่าง

		โครงการ				
		Total	ลุ่มพินี พระราม3ฯ	ลุ่มพินี ลาซาลฯ	เดอะซีดีฯ	เดอะ แบ็งค็อกฯ
		ร้อยละ % (N=260)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=80)	ร้อยละ % (N=80)
ระยะเวลา ที่คาดว่าจะ อาศัย ต่อ	ต่ำกว่า 1 ปี	5.3%	1.6%	2.5%	17.2%	0.0%
	1-2 ปี	14.1%	20.7%	18.8%	10.3%	6.7%
	2-3 ปี	10.8%	17.8%	18.8%	6.9%	0.0%
	3-4 ปี	7.4%	3.8%	3.8%	10.3%	11.7%
	4-5 ปี	23.5%	15.5%	12.5%	24.1%	41.7%
	5 ปีขึ้นไป	38.9%	40.8%	43.8%	31.0%	40.0%

ช่วงเวลาในการอยู่ในห้องพัก

ผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการส่วนมากออกจากห้องพักช่วงเวลา 07:01-08:00 คิดเป็นร้อยละ 39.3 และกลับถึงห้องพักช่วงเวลา 18:01-19:00 คิดเป็นร้อยละ 31.3 โดยโครงการเดอะแบ็งค็อกฯ ผู้ตอบแบบสอบถามกลับถึงห้องพักในช่วงเวลา 18:01-19:00, 19:01-20:00 และ 20:01-

21:00 เท่ากันคิดเป็นร้อยละ 23.3 เนื่องจากโครงการเดอะซีดีฯมีผู้อยู่อาศัยอายุเฉลี่ยน้อยที่สุดอาจเป็นสาเหตุที่มีช่วงเวลาในการกลับที่พักที่มากที่สุด ช่วงเวลาที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ในห้องพักในวันเสาร์-อาทิตย์ส่วนมากคือตลอดทั้งวันร้อยละ 41.7 และรองลงมาในช่วงเช้าร้อยละ 27

ตารางที่ 5- 9 แสดงการเปรียบเทียบช่วงเวลาการออกจากห้องพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

		โครงการ				
		Total	ลุมพินี	ลุมพินี	เดอะซีดีฯ	เดอะ
			พระราม3	ลาซาลฯ		แบ็งค์ก๊อฯ
			๓	๓		๓
ร้อยละ % (N=260)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=80)	ร้อยละ % (N=80)		
โดยปกติ แล้วท่าน ออกไป ทำงาน/ สถานศึกษา ในช่วงเวลา ใด	05:00- 06:00	7.2%	9%	0.0%	13.3%	6.7%
	06:01- 07:00	14.7%	13%	19.2%	16.7%	10.0%
	07:01- 08:00	39.3%	35%	52.6%	33.3%	36.7%
	08:01- 09:00	17.4%	17%	15.4%	20.0%	16.7%
	09:01- 10:00	12.0%	22%	6.4%	6.7%	13.3%
	อื่นๆ	9.4%	4%	6.4%	10.0%	16.7%

ตารางที่ 5- 10 แสดงการเปรียบเทียบการกลับห้องพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

		โครงการ				
		Total	ลุ่มพินี พระราม3	ลุ่มพินี ลาซาลา	เดอะซีดี	เดอะ แบ็งค็อก
			ร้อยละ % (N=260)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=80)
		ร้อยละ % (N=260)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=80)	ร้อยละ % (N=80)
โดยปกติ	16:00-17:00	9.8%	17%	0.0%	0.0%	21.7%
แล้วท่าน	17:01-18:00	13.3%	9%	17.7%	13.3%	13.3%
กลับมาถึง	18:01-19:00	31.3%	30%	38.0%	23.3%	33.3%
ห้องพัก	19:01-20:00	20.7%	13%	26.6%	23.3%	20.0%
หลังจาก	20:01-21:00	11.6%	22%	1.3%	23.3%	0.0%
ทำงาน/ เรียน	21:01-22:00	11.5%	9%	8.9%	16.7%	11.7%
	22:01-23:00	1.9%	0%	7.6%	0.0%	0.0%
ช่วงเวลา ใด	อื่นๆ	0.0%	0%	0.0%	0.0%	0.0%

### ข. สภาพการอยู่อาศัยและความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นหลังจากผู้ซื้อเข้าอยู่แล้ว

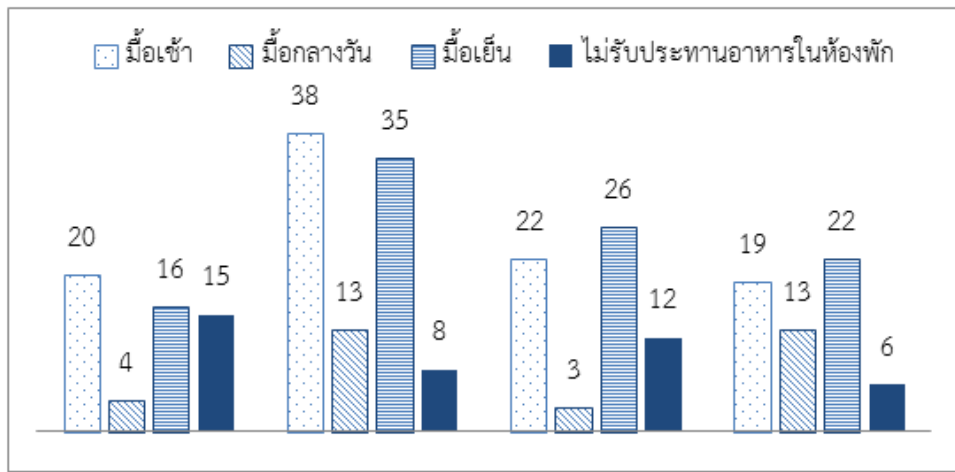
#### การรับประทานอาหาร

ผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการส่วนมากรับประทานอาหารทั้งอาหารเช้าและอาหารเย็นในห้องพักในวันจันทร์-ศุกร์ และในวันเสาร์-อาทิตย์โดยในวันเสาร์-อาทิตย์มีสัดส่วนผู้ที่ไม่รับประทานอาหารในห้องพักมากขึ้น และส่วนมากรับประทานอาหารบริเวณโซฟา(หน้าโทรทัศน์) คิดเป็นร้อยละ 55.8 รองลงมาคือบริเวณโต๊ะรับประทานอาหารคิดเป็นร้อยละ 41.1

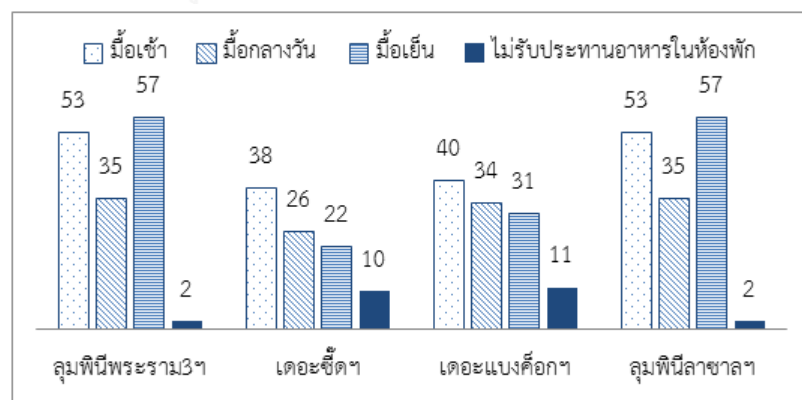
โดยหากแยกเป็นโครงการแล้ว โครงการที่ให้เฟอร์นิเจอร์แบบ Fully Furnished คือโครงการเดอะซีดีส่วนมากรับประทานอาหารบริเวณโซฟาคิดเป็นร้อยละ 66 และโครงการเดอะแบ็งค็อก ส่วนมากรับประทานอาหารบริเวณโต๊ะรับประทานอาหารคิดเป็นร้อยละ 84.9



ส่วนโครงการที่ให้เฟอร์นิเจอร์แบบ Fully Fitted คือ โครงการแอลพีเอ็นพระราม3ฯ ส่วนมากได้รับประทานอาหารบริเวณโซฟาคิดเป็นร้อยละ 70 และ โครงการแอลพีเอ็นลาซาลฯ ส่วนมากได้รับประทานอาหารบริเวณโซฟาคิดเป็นร้อยละ 72.5 ซึ่งไม่ตรงกับที่โครงการได้จัดไว้ โดยโครงการที่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากใช้พื้นที่ในการรับประทานอาหารไม่ตรงกับที่ได้จัดไว้คือโครงการที่ห้องพักมีขนาดเล็ก ผู้อยู่อาศัยมักใช้พื้นที่ในเชิงเอนกประสงค์ และถึงแม้โครงการจะแถมชุดรับประทานอาหารมาผู้อยู่อาศัยมักจะไม่เห็นความสำคัญและใช้ชุดรับประทานอาหารนั้นๆเป็นที่วางของ



แผนภูมิที่ 5- 1 แสดงสัดส่วนจำนวนผู้ที่รับประทานอาหารแต่ละมื้อในวันจันทร์-ศุกร์



แผนภูมิที่ 5- 2 แสดงสัดส่วนจำนวนผู้ที่รับประทานอาหารแต่ละมื้อในวันเสาร์-อาทิตย์



รูปภาพที่ 5- 1 แสดงสัดส่วนพื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยใช้ในการรับประทานอาหาร

#### การประกอบอาหาร

ผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการส่วนมากประกอบอาหารภายในห้องพักอาศัย 1-2 ครั้ง/สัปดาห์ คิดเป็นร้อยละ 36.1 รองลงมาคือไม่ประกอบอาหารเลยคิดเป็นร้อยละ 28.4 โดยโครงการ เดอะซีต้า มีสัดส่วนผู้ประกอบอาหาร 1-2 ครั้ง/สัปดาห์ และไม่ประกอบอาหารสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 40 และร้อยละ 36.7 ตามลำดับ และโครงการเดอะแบงค็อก๑มีสัดส่วนผู้ที่ประกอบอาหาร

3-4 ครั้ง/สัปดาห์มากกว่าโครงการอื่น เนื่องจากเป็นโครงการที่ห้องพักมีขนาดใหญ่และมีพื้นที่ครัวมาก

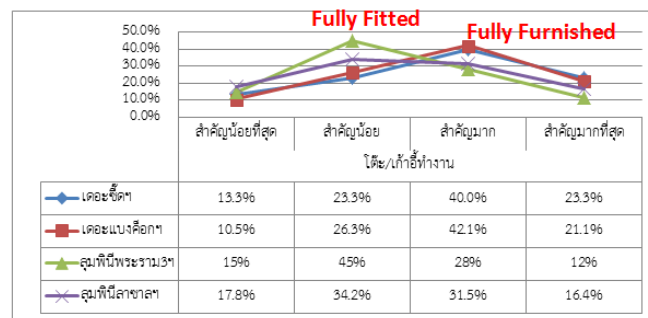
ตารางที่ 5- 11 แสดงการเปรียบเทียบความถี่ในการประกอบอาหารของกลุ่มตัวอย่าง

		โครงการ				
		Total	ลุ่มพินี พระราม3	ลุ่มพินี ลาซาลา	เดอะซีดี	เดอะ แบ็งค็อก
		ร้อยละ % (N=260)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=80)	ร้อยละ % (N=80)
ความถี่ใน การ ประกอบ อาหาร รับประทาน เอง	1-2 ครั้ง/ สัปดาห์	36.1%	39%	47.5%	40.0%	17.9%
	3-4 ครั้ง/ สัปดาห์	19.3%	17%	20.0%	16.7%	23.2%
	5-6 ครั้ง/ สัปดาห์	6.9%	0%	5.0%	6.7%	16.1%
	ทุกวัน	9.3%	17%	0.0%	0.0%	19.6%
	ไม่ประกอบ อาหาร	28.4%	26%	27.5%	36.7%	23.2%

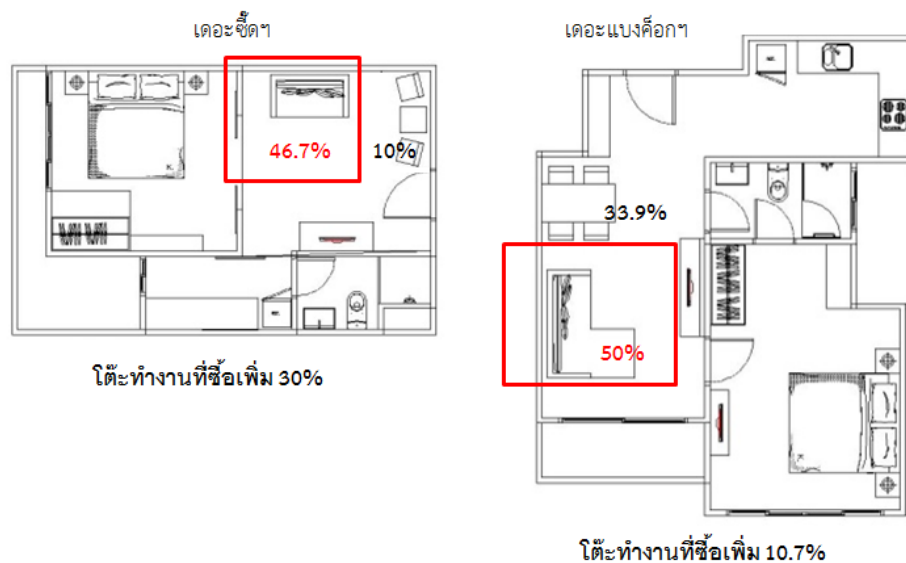
#### การทำงาน

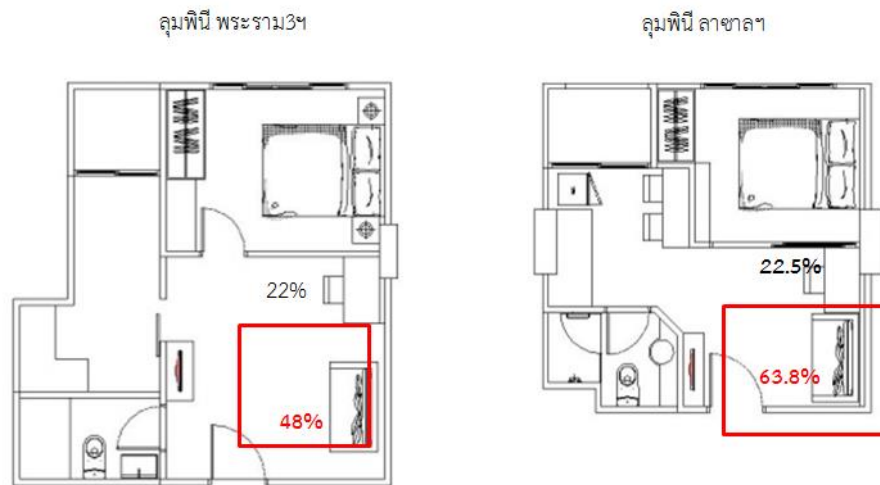
ผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการส่วนมากใช้พื้นที่บริเวณโซฟาหน้าทีวีในการอ่านหนังสือทำงาน หรือทำการบ้าน คิดเป็นร้อยละ 52.1 โดยโครงการลุ่มพินี พระราม 3 และลุ่มพินีลาซาลา ซึ่งให้เฟอร์นิเจอร์แบบ Fully Fitted ทางโครงการได้มีการวางตำแหน่งโต๊ะทำงานไว้ใกล้พื้นที่พักผ่อนติดกับโซฟาแต่ไม่ได้ให้เฟอร์นิเจอร์มาด้วย ส่วนโครงการที่เหลือทางโครงการไม่ได้มีการวางตำแหน่งโต๊ะทำงานไว้ ซึ่งตรงกับผลสำรวจว่าผู้อยู่อาศัยส่วนมากไม่ได้ใช้โต๊ะทำงาน เมื่อดูผลการศึกษาด้านความสำคัญของโต๊ะทำงานแล้วพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากในโครงการเดอะซีดีและเดอะแบ็งค็อก ซึ่งอยู่ในประเภท fully furnished และไม่มีโต๊ะทำงานแถมมาด้วย ยังให้ความสำคัญกับ

โต๊ะทำงานอยู่ในระดับสำคัญมาก แสดงให้เห็นว่ารูปแบบห้องที่ทางโครงการไม่ได้จัดพื้นที่สำหรับโต๊ะทำงานไว้ให้ในห้องตัวอย่างหรือในผังห้อง ผู้อยู่อาศัยกับมีความต้องการที่จะเพิ่มโต๊ะทำงานเข้าไปในพื้นที่ แต่ในรูปแบบห้องที่ทางโครงการได้เตรียมพื้นที่โต๊ะทำงานและจัดแสดงให้เห็นในห้องตัวอย่าง ผู้อยู่อาศัยกลับคิดว่าโต๊ะทำงานไม่มีความจำเป็น อาจเพราะเมื่อแสดงให้เห็นแล้วพบว่าทำให้พื้นที่อัดอัดเกินไป



แผนภูมิที่ 5- 3 แสดงการเปรียบเทียบการให้ความสำคัญของโต๊ะทำงานของกลุ่มตัวอย่าง





รูปภาพที่ 5- 2 แสดงสัดส่วนพื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยใช้ในการทำงาน

#### ค. ข้อมูลในการตกแต่งภายในห้องพักอาศัย

##### รูปแบบการตกแต่งที่ชอบ

ผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการส่วนมากชอบรูปแบบการตกแต่งแบบ Modern Classic คิดเป็นร้อยละ 43.9 รองลงมาคือรูปแบบ Modern คิดเป็นร้อยละ 32.3 โดยผู้ตอบแบบสอบถามโครงการเดอะซีต้า ชอบรูปแบบการตกแต่งแบบ Modern Classic และ Modern เท่ากันคิดเป็นร้อยละ 33.3 ซึ่งเป็นโครงการที่มีผู้ตอบแบบสอบถามอายุเฉลี่ยต่ำที่สุด ในด้านวิธีการตกแต่งส่วนมากตกแต่งด้วยตนเองคิดเป็นร้อยละ 45.3 รองลงมาคือซื้อแพคเกจสำเร็จรูปคิดเป็นร้อยละ 28.9

ตารางที่ 5- 12 แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบการตกแต่งที่ชอบของกลุ่มตัวอย่าง

		ลุมพินี พระราม3๗	ลุมพินี ลาซาลา	เดอะซีต้า เดอชิตา	เดอะ แบ็งค็อกกา
Modern		32.1%	37.8%	33.3%	26%
Modern- classic		42.9%	47.3%	33.3%	52%
Vintage		17.9%	9.5%	13.3%	9%
Loft		7.1%	5.4%	20.0%	13%

ตารางที่ 5- 13 แสดงการเปรียบเทียบวิธีการตกแต่งของกลุ่มตัวอย่าง

		โครงการ				
		Total	เดอะซีต้า	เดอะเบิ่งค็อกกา	ลุมพินี พระราม3	ลุมพินี ลาซาลา
		ร้อยละ % (N=260)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=60)	ร้อยละ % (N=80)	ร้อยละ % (N=80)
วิธีการ ตกแต่ง	ด้วยตนเอง	45.3%	57%	56.3%	50.0%	18.3%
	จ้างมัณฑนากร และ ผู้รับเหมา	11.5%	13%	1.3%	13.3%	18.3%
	จ้างเฉพาะ ผู้รับเหมา	13.2%	9%	37.5%	6.7%	0.0%
	ซื้อแพคเกจ สำเร็จรูป	28.9%	17%	5.0%	30.0%	63.3%

ความสัมพันธ์ระหว่างเพศกับรูปแบบการตกแต่งที่ชอบผู้ตอบแบบสอบถามเพศชายส่วนมากชอบรูปแบบการตกแต่งแบบ Modern-Classic คิดเป็นร้อยละ 50.6 และเพศหญิงมีสัดส่วนที่ชอบแบบ Modern และ Modern-Classic เท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 34.7

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ตารางที่ 5- 14 แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบการตกแต่งที่ชอบระหว่างเพศชายและหญิง

			เพศ		Total
			ชาย	หญิง	
รูปแบบ	modern	ร้อยละ (N=200)	35.6%	34.7%	35.1%
	modern classic	ร้อยละ (N=200)	50.6%	34.7%	42.0%
	vintage	ร้อยละ (N=200)	8.0%	17.8%	13.3%
	loft	ร้อยละ (N=200)	5.7%	12.9%	9.6%

ความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับรูปแบบการตกแต่งที่ชอบ ในช่วงอายุ ต่ำกว่า 35 ปี ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากชอบรูปแบบการตกแต่งแบบ Modern และ ในช่วงอายุ 36 ปีขึ้นไปส่วนมากชอบรูปแบบการตกแต่งแบบ Modern-Classic แสดงให้เห็นถึงอายุมากขึ้นจะมีแนวโน้มในการชอบการตกแต่งแบบ Modern-Classic มากขึ้น

ตารางที่ 5- 15 แสดงการเปรียบเทียบรูปแบบการตกแต่งที่ชอบในแต่ละช่วงอายุ

			อายุ					Total
			ต่ำกว่า 18	23-27	28-35	36-45	46 ขึ้นไป	
รูปแบบการตกแต่งที่ชอบ	modern	ร้อยละ (N=200)	60.0%	45.0%	50.0%	28.6%	22.7%	36.1%
	modern classic	ร้อยละ (N=200)	40.0%	30.0%	10.0%	54.0%	56.8%	39.3%
	vintage	ร้อยละ (N=200)	0.0%	0.0%	26.0%	9.5%	13.6%	13.7%
	loft	ร้อยละ (N=200)	0.0%	25.0%	14.0%	7.9%	6.8%	10.9%

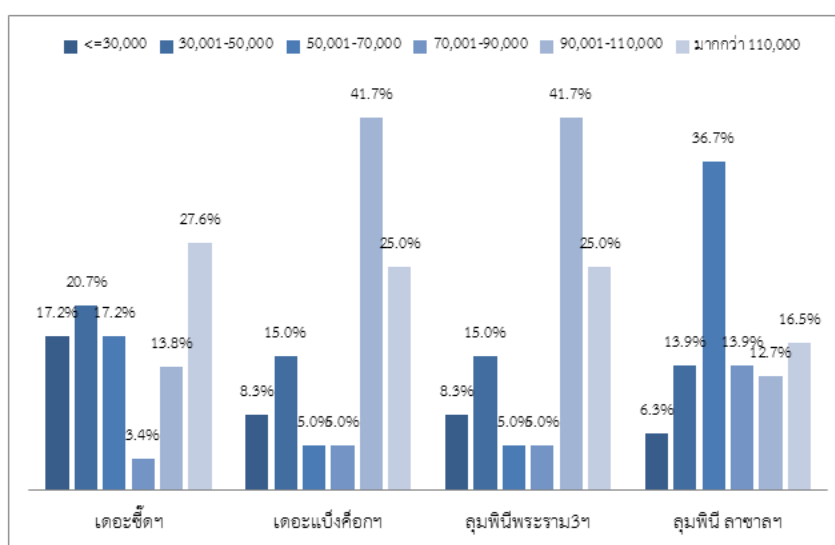
งบประมาณในการตกแต่ง

ในด้านงบประมาณในการตกแต่งห้องพักอาศัย ผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการส่วนมากใช้งบประมาณในการตกแต่ง มากกว่า 110,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 22.3 รองลงมาคือ 90,001-110,000 คิดเป็นร้อยละ 21.8

โดยหากแยกเป็นโครงการ ผู้ตอบแบบสอบถามโครงการแอลพีเอ็นพระราม3ฯ ส่วนมากใช้งบประมาณในการตกแต่ง 90,001-110,000 คิดเป็นร้อยละ 41.7 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 4.39 ของราคาห้องพัก, ผู้ตอบแบบสอบถามโครงการแอลพีเอ็นลาซาลฯ ส่วนมากใช้งบประมาณในการตกแต่ง 50,001-70,000 คิดเป็นร้อยละ 36.7 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 4.47 ของราคาห้องพัก, ผู้ตอบ



แบบสอบถามโครงการเดอะซีต้า ส่วนมากใช้งบประมาณในการตกแต่ง มากกว่า 110,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 27.6 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 3.67 ของราคาห้องพัก และ ผู้ตอบแบบสอบถามโครงการเดอะแบงค็อกฯ ส่วนมากใช้งบประมาณในการตกแต่ง 90,001-110,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 41.7 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 2.85 ของราคาห้องพัก แสดงให้เห็นว่าโครงการแบบ Fully-furnished ซึ่งผู้ประกอบการให้เฟอร์นิเจอร์ครบชุดแถมมากับห้องพักด้วย ผู้อยู่อาศัยใช้งบประมาณน้อยกว่าโครงการแบบ Fully-fitted ซึ่งผู้ประกอบการแถมเฟอร์นิเจอร์เพียงบางส่วน



แผนภูมิที่ 5- 4 แสดงงบประมาณในการตกแต่งของกลุ่มตัวอย่างจากการสำรวจพบว่า

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ 10,001-20,000/เดือน ใช้งบประมาณในการตกแต่งต่ำกว่า 30,000 – 50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 50

ผู้ที่มีรายได้ 20,001-30,000/เดือน ส่วนมากใช้งบประมาณในการตกแต่ง 50,001-70,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 35.3

ผู้ที่มีรายได้ 30,001-40,000/เดือน ส่วนมากใช้งบประมาณในการตกแต่ง 30,001-70,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 66.6

ผู้ที่มีรายได้ 40,001-50,000/เดือน ส่วนมากใช้งบประมาณในการตกแต่งมากกว่า 110,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 46.2

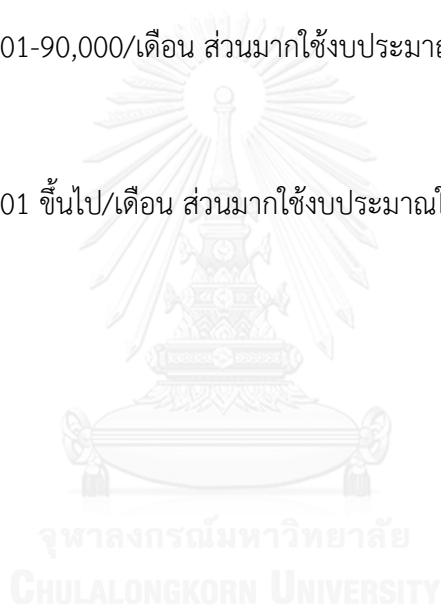
ผู้ที่มีรายได้ 50,001-60,000/เดือน ส่วนมากใช้งบประมาณในการตกแต่งในหลายระดับราคา คือ ต่ำกว่า 30,000 , 30,001 – 50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 28.6 และมากกว่า 110,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 28.6

ผู้ที่มีรายได้ 60,001-70,000/เดือน ส่วนมากใช้งบประมาณในการตกแต่ง มากกว่า 110,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 54.5

ผู้ที่มีรายได้ 70,001-80,000/เดือน ส่วนมากใช้งบประมาณในการตกแต่ง 60,001-70,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 42.9

ผู้ที่มีรายได้ 80,001-90,000/เดือน ส่วนมากใช้งบประมาณในการตกแต่ง 90,001-110,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 51.7

ผู้ที่มีรายได้ 90,001 ขึ้นไป/เดือน ส่วนมากใช้งบประมาณในการตกแต่ง 90,001-110,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 32.9

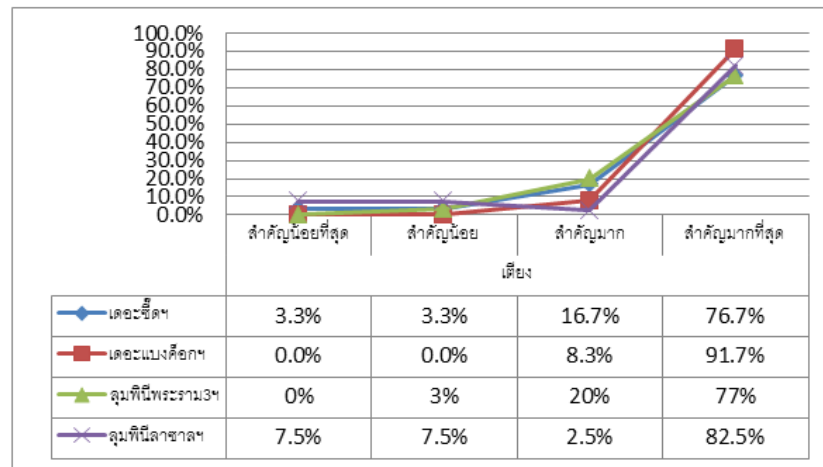


ตารางที่ 5- 16 แสดงการเปรียบเทียบงบประมาณในการตกแต่งต่อรายได้ครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่าง

		รายได้								
		10,000-20,000	20,000-30,000	30,000-40,000	40,000-50,000	50,000-60,000	60,000-70,000	70,000-80,000	80,000-90,000	90,000ขึ้นไป
ท่านมีงบประมาณในการตกแต่งห้องชุดประมาณเท่าใด	<=30,000	50.0%	17.6%	5.6%	30.8%	28.6%	18.2%	0.0%	0.0%	2.9%
	30,001-50,000	50.0%	17.6%	33.3%	15.4%	28.6%	9.1%	0.0%	28.6%	11.4%
	50,001-70,000	0.0%	35.3%	33.3%	0.0%	14.3%	0.0%	42.9%	14.3%	17.1%
	70,001-90,000	0.0%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	35.7%	0.0%	7.1%
	90,001-110,000	0.0%	0.0%	16.7%	7.7%	0.0%	18.2%	21.4%	57.1%	32.9%
	มากกว่า 110,000	0.0%	23.5%	11.1%	46.2%	28.6%	54.5%	0.0%	0.0%	28.6%

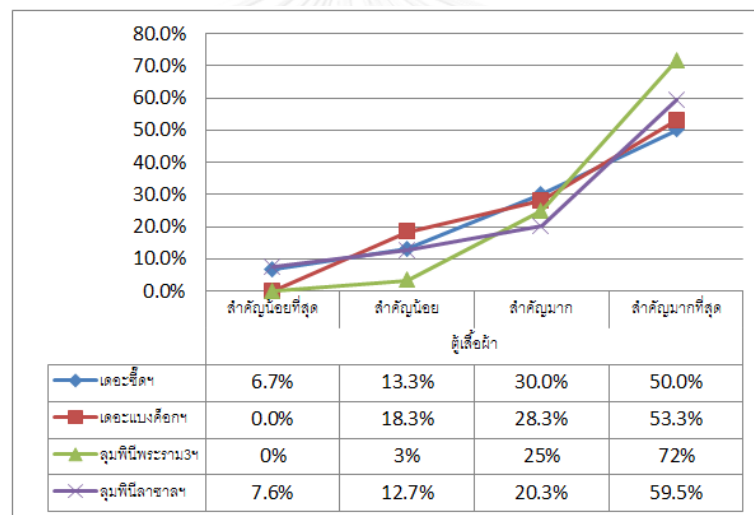
### ง.ความสำคัญของเฟอร์นิเจอร์

ด้านความสำคัญของเฟอร์นิเจอร์ผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการส่วนมากคิดว่าเพียงมีความสำคัญมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 83.5



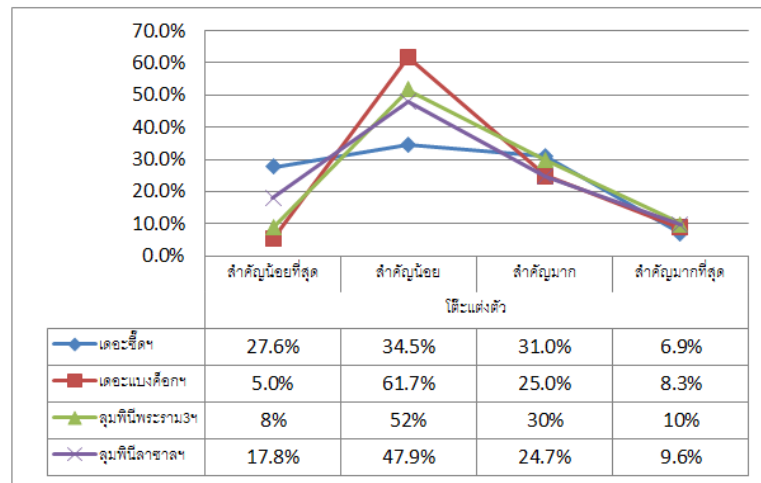
แผนภูมิที่ 5- 5 แสดงความสำคัญของเตี๋ยง

ผู้เสื่อผ้าผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการส่วนมากคิดว่ามีความสำคัญมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 54.8



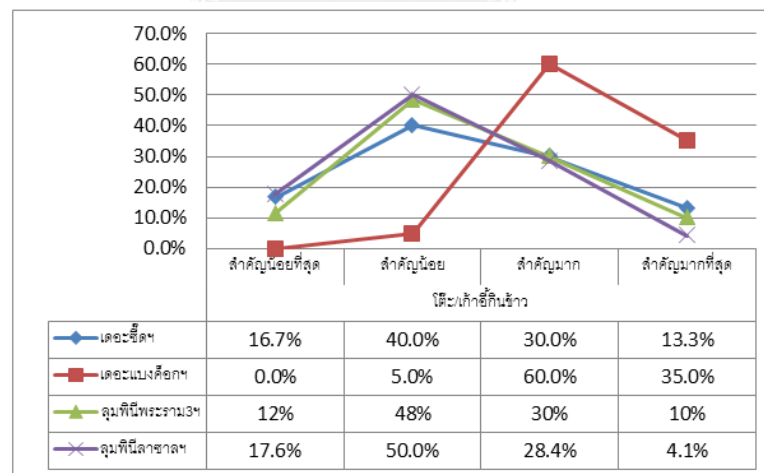
แผนภูมิที่ 5- 6 แสดงความสำคัญของผู้เสื่อผ้า

โต๊ะแต่งตัวมีความสำคัญน้อยคิดเป็นร้อยละ 47.1 โดยโครงการเตะอะซีตฯ มีความคิดเห็นว่ามี ความสำคัญน้อยและมากในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันคิดเป็นร้อยละ 31 และ 34.5 ตามลำดับ



แผนภูมิที่ 5- 7 แสดงความสำคัญของโຕะแตงตัว

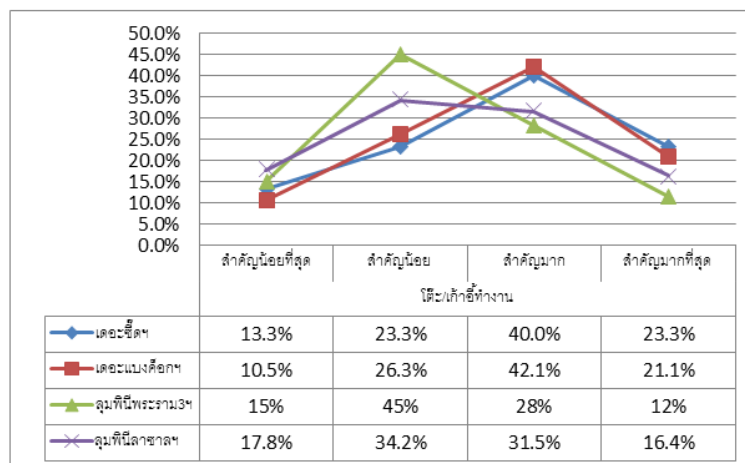
โຕะ-แก้อั้วรับประทานอาหารมีความสำคัญน้อยและมากในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันคิดเป็นร้อยละ 33 และ 38.7 ตามลำดับ โดยโครงการเดอะซีตฯ คิดว่ามีความสำคัญน้อยคิดเป็นร้อยละ 40 โครงการเดอะเบงค็อกฯ คิดว่ามีความสำคัญมากคิดเป็นร้อยละ 60 และโครงการแอลพีเอ็นลาซาฯ คิดว่ามีความสำคัญน้อยคิดเป็นร้อยละ 50



แผนภูมิที่ 5- 8 แสดงความสำคัญของโຕะรับประทานอาหาร

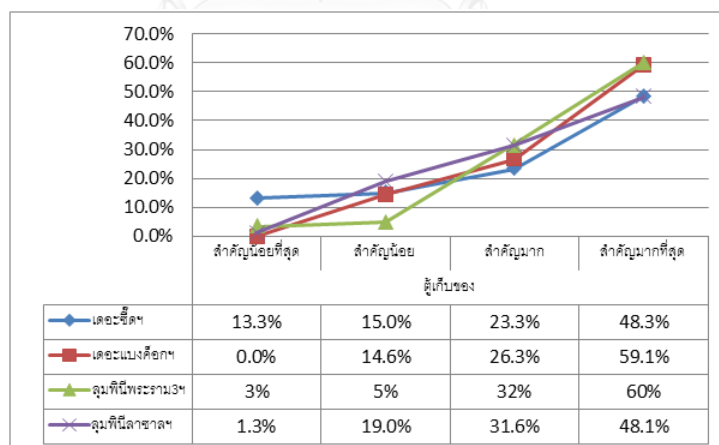
โຕะ-แก้อั้วทำงานมีความสำคัญน้อยและมากในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันคิดเป็นร้อยละ 28.4 และ 37.4 ตามลำดับ โดยโครงการเดอะซีตฯ คิดว่ามีความสำคัญมากคิดเป็นร้อยละ 40 โครงการเดอะ

แบงก์คือกฯ คิดว่ามีความสำคัญมากคิดเป็นร้อยละ 42.1 และโครงการแอลพีเอ็นเอนลาซาฯ คิดว่ามีความสำคัญน้อยคิดเป็นร้อยละ 34.2



แผนภูมิที่ 5- 9 แสดงความสำคัญของโต๊ะทำงาน

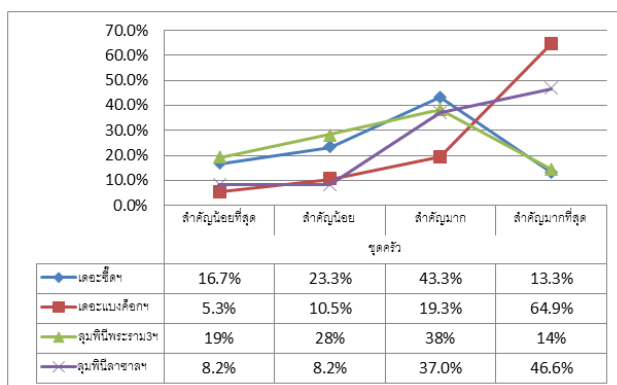
ผู้เก็บของผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการส่วนมากคิดว่ามีความสำคัญมากที่สุดถึงร้อยละ 53 เมื่อเทียบกับปัญหาที่พบในการใช้งานพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากมีปัญหาคือพื้นที่เก็บของไม่เพียงพอ ซึ่งโครงการทั้ง 4 โครงการเตรียมพื้นที่สำหรับเก็บของไว้้น้อยมาก



แผนภูมิที่ 5- 10 แสดงความสำคัญของตู้เก็บของ

ชุดครัวผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการส่วนมากคิดว่ามีความสำคัญมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ

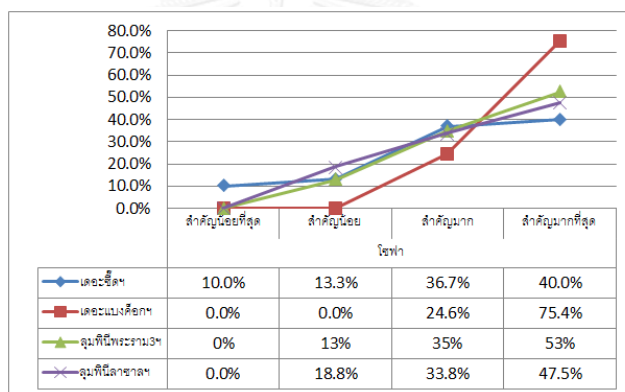
ละ 41.6



แผนภูมิที่ 5- 11 แสดงความสำคัญของชุดครัว

โซฟาผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการส่วนมากคิดว่ามีความสำคัญมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ

53.3



แผนภูมิที่ 5- 12 แสดงความสำคัญของโซฟา

ผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการเห็นว่าเฟอร์นิเจอร์ที่มีความสำคัญมากที่สุด ได้แก่ เตียง, ตู้เสื้อผ้า และ ตู้เก็บของ เฟอร์นิเจอร์ที่มีความสำคัญระดับสำคัญมาก ได้แก่ โต๊ะรับประทานอาหาร และเฟอร์นิเจอร์ที่มีระดับความสำคัญน้อย ได้แก่ โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะทำงาน โดยโครงการที่มีห้องพักขนาดเล็กจะให้ความสำคัญกับตู้เก็บของ และ โต๊ะรับประทานอาหารมากกว่าโครงการที่มีห้องพักขนาดใหญ่

ด้านความสำคัญของเฟอร์นิเจอร์แต่ละชิ้น เพศชายและหญิงให้ความสำคัญกับเฟอร์นิเจอร์แต่ละชิ้นไปในทิศทางเดียวกัน ยกเว้น ตู้เก็บของที่เพศหญิงให้ความสำคัญระดับสำคัญมากที่สุด ในขณะที่เพศชายให้ระดับสำคัญมาก และชุดครัวเพศหญิงให้ความสำคัญระดับสำคัญมากที่สุด ในขณะที่เพศชายให้ระดับสำคัญมาก แสดงให้เห็นว่าเพศมีผลต่อความสำคัญของตู้เก็บของและชุดครัว

ตารางที่ 5- 17 แสดงการเปรียบเทียบความสำคัญของเฟอร์นิเจอร์ต่ออายุของผู้ตอบแบบสอบถาม

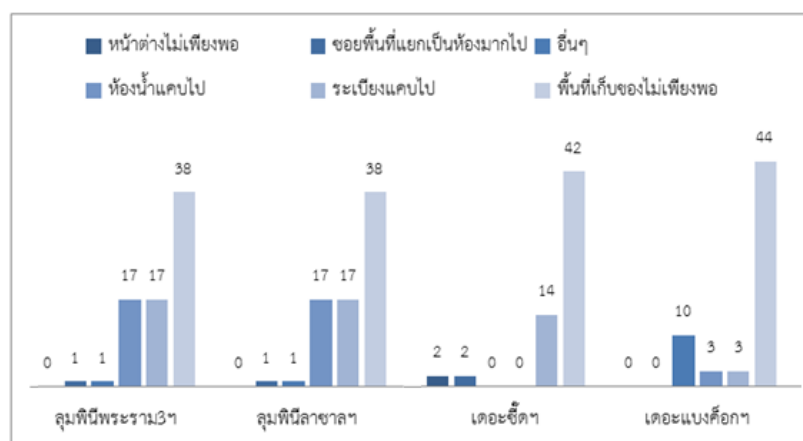
		อายุ					
		ต่ำกว่า					46 ขึ้น
		18	19-22	23-27	28-35	36-45	ไป
		ร้อยละ (N=200)	ร้อยละ (N=200)	ร้อยละ (N=200)	ร้อยละ (N=200)	ร้อยละ (N=200)	ร้อยละ (N=200)
เตียง	สำคัญน้อยที่สุด	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	8.6%	0.0%
	สำคัญน้อย	0.0%	0.0%	30.0%	0.0%	0.0%	4.3%
	สำคัญมาก	0.0%	0.0%	15.0%	8.0%	5.7%	10.6%
	สำคัญมากที่สุด	100.0%	0.0%	45.0%	92.0%	85.7%	85.1%
ตู้เสื้อผ้า	สำคัญน้อยที่สุด	0.0%	0.0%	10.5%	12.0%	2.9%	0.0%
	สำคัญน้อย	0.0%	0.0%	63.2%	12.0%	15.7%	0.0%
	สำคัญมาก	40.0%	0.0%	21.1%	28.0%	30.0%	17.0%
	สำคัญมากที่สุด	60.0%	0.0%	5.3%	48.0%	51.4%	83.0%
โต๊ะแต่งตัว	สำคัญน้อยที่สุด	0.0%	0.0%	10.5%	24.0%	20.3%	11.1%
	สำคัญน้อย	60.0%	0.0%	42.1%	42.0%	48.4%	51.1%
	สำคัญมาก	0.0%	0.0%	47.4%	20.0%	28.1%	26.7%
	สำคัญมากที่สุด	40.0%	0.0%	0.0%	14.0%	3.1%	11.1%
โต๊ะ/เก้าอี้กินข้าว	สำคัญน้อยที่สุด	0.0%	0.0%	25.0%	20.0%	12.5%	0.0%
	สำคัญน้อย	0.0%	0.0%	45.0%	30.0%	40.6%	19.1%
	สำคัญมาก	60.0%	0.0%	20.0%	44.0%	28.1%	55.3%
	สำคัญมากที่สุด	40.0%	0.0%	10.0%	6.0%	18.8%	25.5%



		อายุ					
		ต่ำกว่า 18	19-22	23-27	28-35	36-45	46 ขึ้น ไป
		ร้อยละ (N=200)	ร้อยละ (N=200)	ร้อยละ (N=200)	ร้อยละ (N=200)	ร้อยละ (N=200)	ร้อยละ (N=200)
โต๊ะ/ เก้าอี้ ทำงาน	สำคัญน้อย ที่สุด	0.0%	0.0%	0.0%	4.3%	21.9%	23.4%
	สำคัญน้อย	0.0%	0.0%	15.8%	29.8%	39.1%	14.9%
	สำคัญมาก	60.0%	0.0%	63.2%	38.3%	23.4%	44.7%
	สำคัญมาก ที่สุด	40.0%	0.0%	21.1%	27.7%	15.6%	17.0%
ตู้เก็บ ของ	สำคัญน้อย ที่สุด	0.0%	0.0%	0.0%	10.6%	5.7%	0.0%
	สำคัญน้อย	0.0%	0.0%	31.6%	21.3%	38.6%	17.0%
	สำคัญมาก	0.0%	0.0%	42.1%	40.4%	22.9%	42.6%
	สำคัญมาก ที่สุด	100.0%	0.0%	26.3%	27.7%	32.9%	40.4%
ชุด ครัว	สำคัญน้อย ที่สุด	0.0%	0.0%	15.0%	26.1%	4.7%	0.0%
	สำคัญน้อย	0.0%	0.0%	40.0%	13.0%	14.1%	6.4%
	สำคัญมาก	0.0%	0.0%	15.0%	17.4%	43.8%	40.4%
	สำคัญมาก ที่สุด	100.0%	0.0%	30.0%	39.1%	37.5%	53.2%
	5.00	0.0%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	0.0%
โซฟา	สำคัญน้อย ที่สุด	0.0%	0.0%	0.0%	4.3%	2.9%	4.3%
	สำคัญน้อย	0.0%	0.0%	15.0%	23.4%	12.9%	0.0%
	สำคัญมาก	60.0%	0.0%	60.0%	44.7%	20.0%	27.7%
	สำคัญมาก ที่สุด	40.0%	0.0%	25.0%	27.7%	64.3%	68.1%

### 5.3. ปัญหาและแนวทางในการจัดสรรพื้นที่ที่เหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยประเภทอยู่อาศัยจริง

ผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการมีปัญหาในการใช้พื้นที่ในแง่ของการเก็บของไม่เพียงพอมากที่สุดถึงร้อยละ 60.5

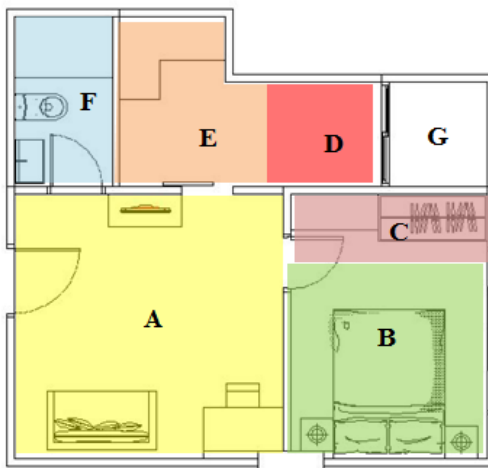


แผนภูมิที่ 5- 13 แสดงปัญหาที่เกิดขึ้นในการใช้พื้นที่ของกลุ่มตัวอย่าง

แนวทางในการจัดสรรพื้นที่ที่เหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยประเภทอยู่อาศัยจริง

ผู้วิจัยได้วิเคราะห์แยกทีละโครงการ โดยแบ่งพื้นที่ออกเป็น 7 ส่วน ดังนี้ ส่วนพักผ่อน, ส่วนนอน, ส่วนแต่งตัว, ส่วนรับประทานอาหาร, ส่วนประกอบอาหาร, ส่วนห้องน้ำ และส่วนระเบียง โดยจะวิเคราะห์ถึงสิ่งที่โครงการได้เตรียมไว้สำหรับผู้อยู่อาศัย และ การใช้งานที่เกิดขึ้นหลังจากผู้อยู่อาศัยเข้าพักแล้ว เพื่อที่จะนำไปวิเคราะห์ถึงแนวทางการจัดสรรพื้นที่ที่เหมาะสมต่อไป

โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม3 – ริเวอร์วิว



รูปภาพที่ 5- 3 แสดงรูปแบบการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ตามที่โครงการให้มา

จากการศึกษาห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอนของโครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม3 – ริเวอร์วิวพบว่ามียุทธศาสตร์พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 36 ตร.ม. ภายในห้องพักแบ่งเป็นพื้นที่สำหรับการใช้งานหลัก 7 ส่วน คือ

A ส่วนพักผ่อน	13.9	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	38.61 (จากค่าเฉลี่ย 31.21)
B ส่วนนอนหลับ	8.5	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	23.61 (จากค่าเฉลี่ย 25.97)
C ส่วนแต่งตัว	1.8	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	5 (จากค่าเฉลี่ย 5.06)
D ส่วนรับประทานอาหาร	3.1	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	8.61 (จากค่าเฉลี่ย 6.18)
E ส่วนประกอบอาหาร	3.6	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	10 (จากค่าเฉลี่ย 11.6)
F ส่วนห้องน้ำ	3.2	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	8.88 (จากค่าเฉลี่ย 9.25)
G ส่วนระเบียง	2	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	5.55 (จากค่าเฉลี่ย 9.59)

โดยมีสัดส่วนพื้นที่ที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของทั้ง 4 โครงการได้แก่ พื้นที่ส่วนนอน, พื้นที่ส่วนแต่งตัว, พื้นที่ส่วนประกอบอาหาร, พื้นที่ส่วนห้องน้ำ และพื้นที่ส่วนระเบียง ในส่วนพื้นที่มีสูงกว่าค่าเฉลี่ย 4 โครงการได้แก่ พื้นที่ส่วนพักผ่อนและ พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร เนื่องจากพื้นที่ภายในห้องพักอาศัยของโครงการนี้มีขนาดเล็กเพียง 36 ตารางเมตร การมีพื้นที่ส่วนพักผ่อนซึ่งเป็นพื้นที่เชิงเอนกประสงค์ที่มี

ขนาดใหญ่จึงเหมาะสมกับผู้พักอาศัยมากกว่า แต่ในส่วนพื้นที่รับประทานอาหารที่มีขนาดใหญ่เกินไป ซึ่งผู้อยู่อาศัยมักได้รับประทานอาหารบริเวณพื้นที่พักผ่อนทำให้เกิดการใช้งานผิดประเภท



รูปภาพที่ 5- 4 แสดงการซ้อนทับกันของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ภายในห้องพักอาศัยผู้ที่ให้สัมภาษณ์

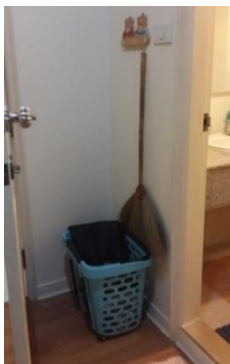
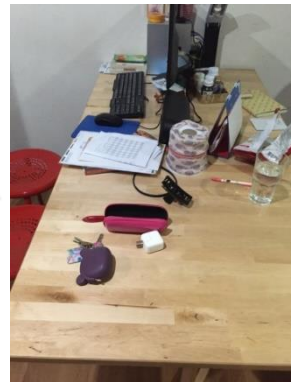
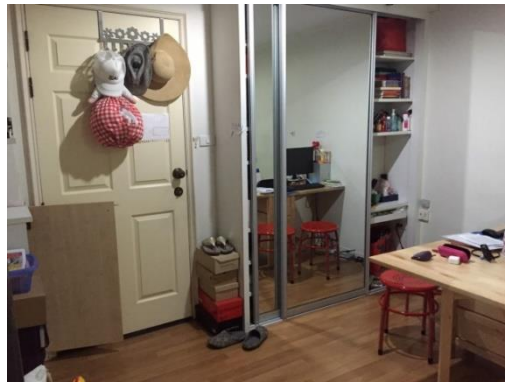
เนื่องจากโครงการให้เฟอร์นิเจอร์แบบ Fully-Fitted เฟอร์นิเจอร์ที่โครงการมอบให้กับผู้อยู่อาศัยได้แก่ ชุดครัว จากการสัมภาษณ์พบว่าเฟอร์นิเจอร์ที่มีการเคลื่อนย้ายมากที่สุดคือ ชุดโต๊ะและเก้าอี้รับประทานอาหารเช้า โดยส่วนมากจะรับประทานอาหารเช้าบริเวณโซฟา ส่วนโต๊ะและเก้าอี้จะใช้วางของ เฟอร์นิเจอร์ที่มีการซื้อเพิ่มมากที่สุดคือโต๊ะกลางหรือโต๊ะเอนกประสงค์ และ ชั้นวางของ ตามลำดับ โดยโต๊ะเอนกประสงค์มีขนาดที่หลากหลายแล้วแต่การใช้งานของผู้พักอาศัย โดยผู้อยู่อาศัยใช้เป็นโต๊ะรับประทานอาหารเช้า โต๊ะทำงาน วางของ ซึ่งคือการใช้งานแบบเอนกประสงค์

มีผู้อยู่อาศัยบางกลุ่มที่มีการเพิ่มเฟอร์นิเจอร์แบบติดตั้ง โดยเฉพาะตู้เสื้อผ้าและตู้เก็บของ จากการสัมภาษณ์พบว่า เหตุผลคือเฟอร์นิเจอร์แบบติดตั้งสามารถเข้าพื้นที่ขนาดเล็กของห้องพักอาศัยได้ดีกว่า และทำให้เกิดการใช้งานที่มีประสิทธิภาพสูงสุด

#### A. พื้นที่ส่วนพักผ่อน

โครงการเตรียมพื้นที่บริเวณนี้โดยการติดตั้งปลั๊กไฟบริเวณชั้นวางทีวีแต่ไม่ได้ให้เฟอร์นิเจอร์มาด้วย ผู้อยู่อาศัยส่วนมากใช้พื้นที่บริเวณนี้ในการพักผ่อนและรับประทานอาหาร โดยมีบางส่วนใช้ใน

เป็นพื้นที่ทำงานด้วย ถือเป็นการใช้งานแบบเอนกประสงค์ ตามผังห้องพักโครงการจะติดตั้งผนังกัน  
 แยกระหว่างห้องนอนและห้องนั่งเล่น โดยมีหน้าต่างบานเลื่อนและประตูบานทึบเพื่อเข้าบริเวณ  
 ห้องนอน ผู้อยู่อาศัยส่วนมากไม่ได้มีการรื้อผนัง ใช้งานโดยแยกส่วนตามที่โครงการได้กันไว้ โดยมี  
 บางส่วนรื้อผนังออก และใช้เฟอร์นิเจอร์ในการแบ่งพื้นที่ โดยเฟอร์นิเจอร์ที่ใช้ได้แก่ตู้เสื้อผ้าและตู้เก็บ  
 ของ โดยเฟอร์นิเจอร์ดังกล่าวจะมีส่วนที่เป็นช่องสามารถมองผ่านได้ เพื่อใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด  
 เฟอร์นิเจอร์ที่ผู้อยู่อาศัยส่วนมากซื้อเพิ่มได้แก่ โซฟา และตู้วางทีวี โดยมีผู้อยู่อาศัยบางส่วนที่ไม่ใช้  
 โซฟา แต่จะใช้โต๊ะขนาด 4 ที่นั่งแทนเพื่อใช้ในการรับประทานอาหารและทำงาน รวมถึงนั่งเล่น  
 พักผ่อนด้วย





รูปภาพที่ 5- 5 แสดงพื้นที่ส่วนพักผ่อน

### B. พื้นที่ส่วนนอน

โครงการเตรียมพื้นที่บริเวณนี้โดยการติดตั้งปลั๊กไฟบริเวณหัวนอนทั้ง 2 ด้าน ผู้อยู่อาศัยส่วนมากเลือกเตียงขนาด 5 ฟุตและวางเตียงในตำแหน่งและทิศทางเดิมกับที่โครงการกำหนด โดยมีผู้อยู่อาศัยบางส่วนที่อยู่คนเดียวใช้เตียงขนาด 3 ฟุตครึ่ง และเพิ่มเฟอร์นิเจอร์ประเภทตู้เก็บของเข้ามาแทนที่ โดยนำเตียงชนิดผนังเพื่อให้มีพื้นที่เพิ่มขึ้น



รูปภาพที่ 5- 6 แสดงพื้นที่ส่วนนอน

### C. พื้นที่ส่วนแต่งตัว

โครงการไม่ได้เตรียมตู้เสื้อผ้าและโต๊ะแต่งตัวไว้ให้ จากการสัมภาษณ์พบว่าผู้อยู่อาศัยมักจะใช้ตู้เสื้อผ้าแบบติดตั้งเพื่อใช้พื้นที่ในแนวตั้งได้เต็มที่โดยมีลักษณะสูงจรดความสูงฝ้าเพดาน ในส่วนที่เป็น

ตู้เสื้อผ้าแบบลอยตัวที่ซื้อมาสำเร็จรูปจะมีความสูงไม่จรดฝ้าเพดานทำให้เกิดช่องที่เก็บฝุ่นและทำความสะอาดได้ยาก ผู้อยู่อาศัยส่วนมากไม่ค่อยให้ความสำคัญกับโต๊ะเครื่องแป้ง



รูปภาพที่ 5- 7 แสดงพื้นที่ส่วนแต่งตัว

#### D. พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร

ตามผังห้องตัวอย่างที่โครงการได้วางไว้คือให้พื้นที่บริเวณภายในครัวเป็นพื้นที่ในการรับประทานอาหาร แต่ผู้อยู่อาศัยส่วนมากในสัดส่วนร้อยละ 72.5 รับประทานอาหารบริเวณโซฟาหน้าทีวี พื้นที่ในบริเวณนี้จึงถูกตัดแปลงเป็นพื้นที่เก็บของใช้ในครัว และพื้นที่สำหรับวางเสื้อผ้าที่ยังไม่ได้ซัก ซึ่งไม่ตรงกับที่โครงการได้ออกแบบไว้



รูปภาพที่ 5- 8 แสดงพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร

#### E. พื้นที่ส่วนครัว

โครงการได้ให้ชุดครัว ซึ่งประกอบด้วย ตู้ครัวรวมตู้ลอย และ ชิงค์ ไม่มีเตาสำหรับประกอบอาหาร ผู้อยู่อาศัยส่วนมากจะซื้อเตาไฟฟ้าและไมโครเวฟเข้ามาเพิ่ม และมีจำนวนมากที่ติดตั้งตู้เก็บของหรือชั้นวางของบริเวณฝั่งตรงข้ามกับเคาน์เตอร์ครัวเนื่องจากพื้นที่พอเหมาะ และทำให้สามารถเก็บของได้มากขึ้น อีกทั้งยังมีผู้อยู่อาศัยจำนวนมากวางตระกร้าผ้าในบริเวณนี้เนื่องจากใกล้ทางออกระเบียง สะดวกในการนำออกไปซักและตาก และมีการนำเอาเตาไฟฟ้าไปใช้บริเวณระเบียง

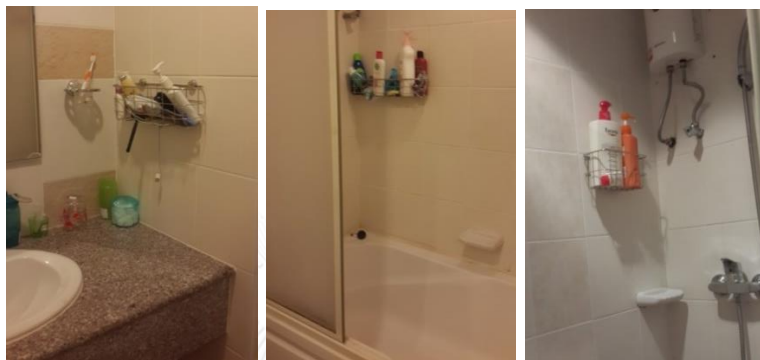


รูปภาพที่ 5- 9 แสดงพื้นที่ส่วนครัว



#### F. พื้นที่ส่วนห้องน้ำ

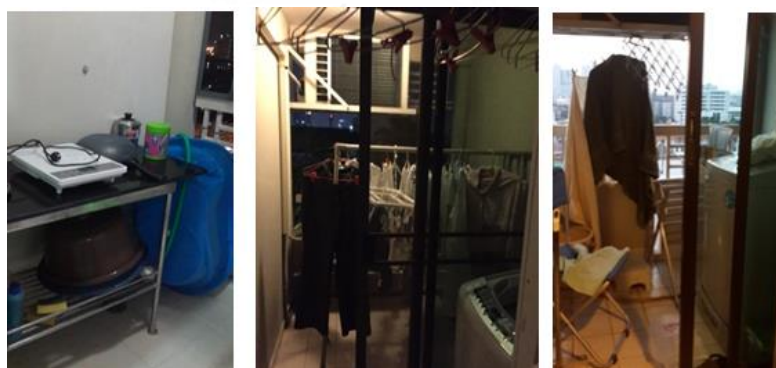
โครงการได้ใช้สุขภัณฑ์ 4 ชิ้นมาตรฐานคือ อ่างล้างหน้า โถสุขภัณฑ์ ฝักบัว และอ่างอาบน้ำ ผู้อยู่อาศัยส่วนมากจะซื้อชิ้นวางของซึ่งทำจากสแตนเลสมาติดตั้งเพิ่ม ซึ่งถือว่าใช้พื้นที่ตรงกับที่โครงการได้จัดไว้ให้ โดยเกิดปัญหาในการใช้งานอ่างอาบน้ำเนื่องจากมีพื้นที่จำกัดทำให้ต้องยืนอาบน้ำในอ่างอาบน้ำ จากการสัมภาษณ์พบว่าสะดวกที่จะไม่มีอ่างอาบน้ำมากกว่า



รูปภาพที่ 5- 10 แสดงพื้นที่ส่วนห้องน้ำ

#### G. พื้นที่ส่วนระเบียง

โครงการได้เตรียมพื้นที่สำหรับวางเครื่องซักผ้าไว้ที่บริเวณนี้ มีผู้พักอาศัยส่วนมากใช้บริเวณนี้วางเครื่องซักผ้า และตากผ้าตามฟังก์ชันที่โครงการออกแบบมา โดยอุปกรณ์ที่ซื้อเพิ่มคือ เครื่องซักผ้า และราวตากผ้า โดยมีบางส่วนที่นำเตาไฟฟ้ามาประกอบอาหารบริเวณนี้



รูปภาพที่ 5- 11 แสดงพื้นที่ส่วนระเบียง

โดยรวมจากการสัมภาษณ์ ผู้สัมภาษณ์ส่วนมากใช้พื้นที่ตรงกับที่โครงการได้จัดไว้ให้โดยจะเป็นการพื้นที่ในลักษณะเอนกประสงค์ พื้นที่ที่ใช้ไม่ตรงกับที่โครงการได้กำหนดไว้คือพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร ในห้องตัวอย่างและในฝั่งห้องพักได้แสดงโต๊ะรับประทานอาหารเป็น 4 ที่นั่ง ซึ่งผู้อยู่อาศัยส่วนมากรับประทานอาหารที่บริเวณโซฟาหน้าทีวี และใช้พื้นที่ที่เตรียมไว้สำหรับวางชุดโต๊ะ

รับประทานอาหารในการเก็บของสำหรับใช้งานในครัว และเก็บเสื้อผ้าที่จะนำไปซัก เนื่องจากห้องพักมีขนาดเล็ก

โครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง

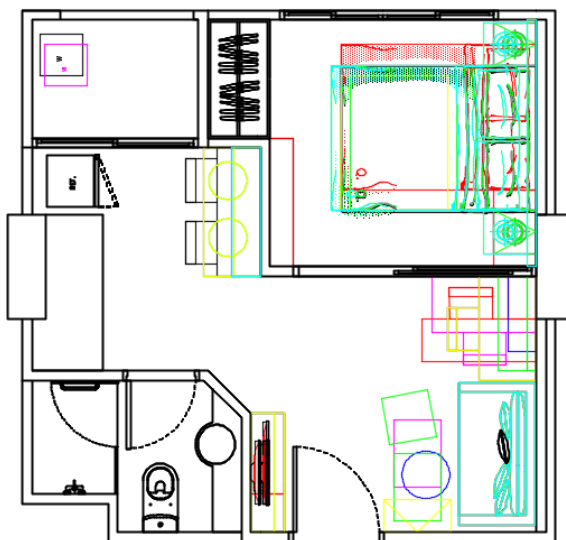


รูปภาพที่ 5- 12 แสดงรูปแบบการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ตามที่โครงการให้มา จากการศึกษาห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอนของโครงการ ลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบร์ริง พบว่ามีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 26 ตร.ม. ภายในห้องพักแบ่งเป็นพื้นที่สำหรับการใช้งานหลัก 7 ส่วน คือ

A ส่วนพักผ่อน	8.2	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	31.53 (จากค่าเฉลี่ย 31.21)
B ส่วนนอนหลับ	7.2	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	27.69 (จากค่าเฉลี่ย 25.97)
C ส่วนแต่งตัว	1.2	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	4.61 (จากค่าเฉลี่ย 5.06)
D ส่วนรับประทานอาหาร	1.2	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	4.61 (จากค่าเฉลี่ย 6.18)
E ส่วนประกอบอาหาร	3.1	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	11.92 (จากค่าเฉลี่ย 11.6)
F ส่วนห้องน้ำ	3.0	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	11.53 (จากค่าเฉลี่ย 9.25)
G ส่วนระเบียง	2.1	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	8.07 (จากค่าเฉลี่ย 9.59)

โดยมีสัดส่วนพื้นที่ที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของทั้ง 4 โครงการได้แก่ พื้นที่ส่วนแต่งตัว, พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร และพื้นที่ส่วนระเบียง ในส่วนพื้นที่มีสูงกว่าค่าเฉลี่ย 4 โครงการได้แก่ พื้นที่ส่วนพักผ่อน, พื้นที่ส่วนนอน, พื้นที่ส่วนประกอบอาหาร, พื้นที่ส่วนห้องน้ำ และ พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร เนื่องจากพื้นที่ภายในห้องพักอาศัยของโครงการนี้มีขนาดเล็กเพียง 26 ตารางเมตร จึงเน้นการใช้งาน

ในเชิงเอนกประสงค์และลดสัดส่วนพื้นที่อื่นๆ เช่น พื้นที่ส่วนแต่งตัว และส่วนรับประทานอาหาร เพื่อให้พื้นที่บริเวณพักผ่อนและพื้นที่ส่วนนอนมีขนาดใหญ่ที่สุดเท่าที่เป็นไปได้



รูปภาพที่ 5- 13 แสดงการซ้อนทับกันของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์  
ภายในห้องพักอาศัยผู้ที่ให้สัมภาษณ์

เนื่องจากโครงการให้เฟอร์นิเจอร์แบบ Fully-Fitted เฟอร์นิเจอร์ที่โครงการมอบให้กับผู้อยู่อาศัยได้แก่ ตู้เสื้อผ้า และชุดครัว จากการสัมภาษณ์พบว่าเฟอร์นิเจอร์ที่มีการเคลื่อนย้ายมากที่สุดคือชุดโต๊ะและเก้าอี้รับประทานอาหาร โดยส่วนมากจะรับประทานอาหารบริเวณโซฟา ส่วนโต๊ะและเก้าอี้จะใช้วางของ เฟอร์นิเจอร์ที่มีการซื้อเพิ่มมากที่สุดคือโต๊ะกลางหรือโต๊ะเอนกประสงค์ และ ชั้นวางของตามลำดับ โดยโต๊ะเอนกประสงค์มีขนาดที่หลากหลายแล้วแต่การใช้งานของผู้พักอาศัย โดยผู้อยู่อาศัยใช้เป็นโต๊ะรับประทานอาหาร โต๊ะทำงาน วางของ ซึ่งคือการใช้งานแบบเอนกประสงค์

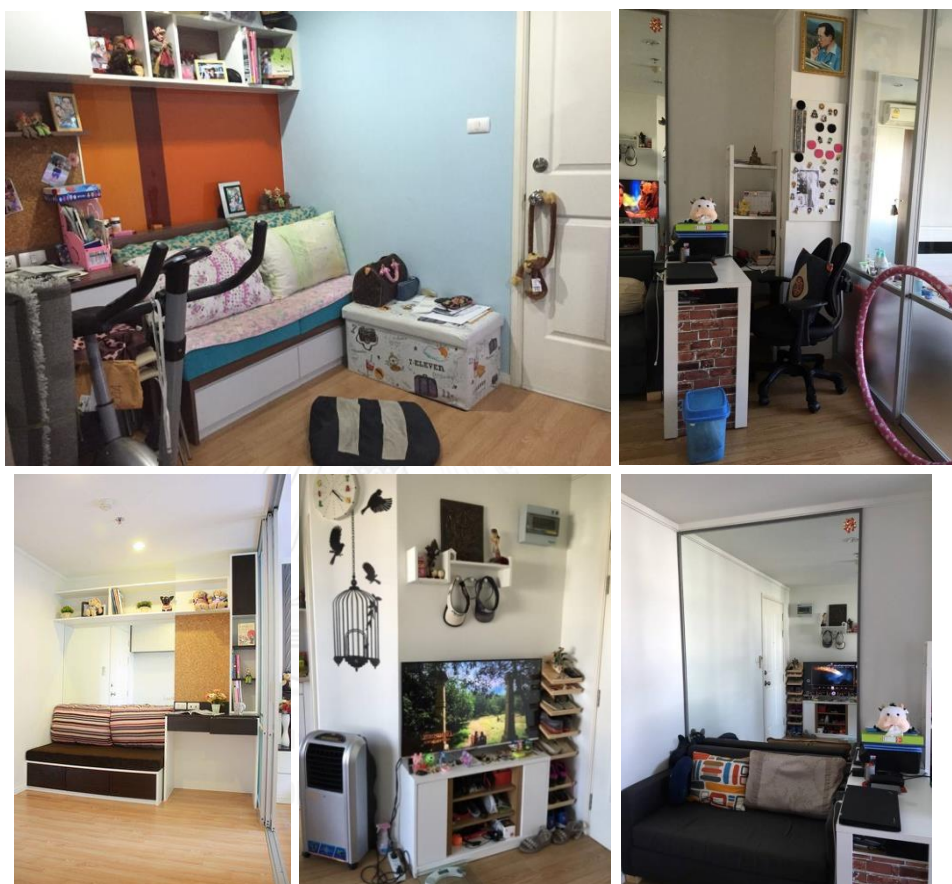
มีผู้อยู่อาศัยบางกลุ่มที่มีการเพิ่มเฟอร์นิเจอร์แบบติดตั้ง จากการสัมภาษณ์พบว่า เหตุผลคือเฟอร์นิเจอร์แบบติดตั้งสามารถเข้าพื้นที่ขนาดเล็กของห้องพักอาศัยได้ดีกว่า และทำให้เกิดการใช้งานที่มีประสิทธิภาพสูงสุด

#### A. พื้นที่ส่วนพักผ่อน

โครงการเตรียมพื้นที่บริเวณนี้โดยการติดตั้งปลั๊กไฟบริเวณชั้นวางทีวีแต่ไม่ได้ให้เฟอร์นิเจอร์มาด้วย ผู้อยู่อาศัยส่วนมากใช้พื้นที่บริเวณนี้ในการพักผ่อนและรับประทานอาหาร โดยมีบางส่วนใช้ใน

เป็นพื้นที่ทำงานด้วย ถือเป็นการใช้งานแบบเอนกประสงค์โดยมีเฟอร์นิเจอร์ส่วนมากดังนี้ โซฟา 2 ที่นั่ง ตู้วางทีวี โดยในบางรายจะมีโต๊ะกลางและชั้นวางของเพิ่มขึ้นมาด้วย ซึ่งถือว่าตรงกับที่โครงการจัดไว้ให้

เนื่องจากพื้นที่ภายในห้องพักมีขนาดเล็กเพียง 26 ตร.ม. ผู้อยู่อาศัยบางรายใช้กระจกในการช่วยให้ห้องดูกว้างขึ้น และมีการใช้พื้นที่ในแนวตั้ง เพื่อใช้ประโยชน์กับพื้นที่ได้สูงสุด



รูปภาพที่ 5- 14 แสดงพื้นที่บริเวณส่วนพักผ่อน

## B. พื้นที่ส่วนนอน

โครงการเตรียมพื้นที่บริเวณนี้โดยการติดตั้งปลั๊กไฟบริเวณหัวนอนทั้ง 2 ด้าน ผู้อยู่อาศัยส่วนมากเลือกเตียงขนาด 5 ฟุตและวางเตียงในตำแหน่งและทิศทางเดิมกับที่โครงการกำหนด มีตัวอย่างผู้อยู่อาศัยที่เลือกใช้เฟอร์นิเจอร์แบบซื่อเป็นแพ็คเกจสำเร็จรูปทั้งห้อง ทางผู้ออกแบบได้ออกแบบให้ได้เตียงเป็นลิ้นชักสามารถเก็บของได้ ซึ่งถือเป็นทางออกที่ดีสำหรับพื้นที่ขนาดเล็ก



รูปภาพที่ 5- 15 แสดงพื้นที่บริเวณส่วนนอน

#### C. พื้นที่ส่วนตัว

โครงการได้เตรียมตู้เสื้อผ้าขนาดกว้าง 1.25 ม. และไม่ได้เตรียมโต๊ะเครื่องแป้งไว้ให้ ซึ่งจากผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากเห็นว่าโต๊ะเครื่องแป้งมีความสำคัญระดับสำคัญน้อย การที่โครงการไม่ได้เตรียมไว้ให้จึงตรงกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยและประหยัดงบประมาณอีกด้วย ผู้อยู่อาศัยส่วนมากไม่มีการติดตั้งตู้เสื้อผ้าเพิ่มเติม ใช้เท่าที่โครงการให้มาเนื่องจากพื้นที่มีจำกัด



รูปภาพที่ 5- 16 แสดงพื้นที่บริเวณส่วนแต่งตัว

#### D. พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร

ตามผังห้องตัวอย่างที่โครงการได้วางไว้คือให้พื้นที่บริเวณตรงข้ามกับเคาน์เตอร์ครัวเป็นพื้นที่ในการรับประทานอาหาร แต่ผู้อยู่อาศัยส่วนมากในสัดส่วนร้อยละ 72.5 รับประทานอาหารบริเวณโซฟาหน้าทีวี พื้นที่ในบริเวณนี้จึงถูกดัดแปลงเป็นพื้นที่เก็บของใช้ในครัว และพื้นที่สำหรับวางเสื้อผ้าที่ยังไม่ได้ซัก ซึ่งไม่ตรงกับที่โครงการได้ออกแบบไว้

### E. พื้นที่ส่วนครัว

โครงการได้ให้ชุดครัว ซึ่งประกอบด้วย ตู้ครัวรวมตู้ลอย และ ซิงค์ ไม่มีเตาสำหรับประกอบอาหาร ผู้อยู่อาศัยส่วนมากจะซื้อเตาไฟฟ้าและไมโครเวฟเข้ามาเพิ่ม และมีจำนวนมากที่ติดตั้งตู้เก็บของหรือชั้นวางของบริเวณฝั่งตรงข้ามกับเคาน์เตอร์ครัวเนื่องจากพื้นที่พอเหมาะ และทำให้สามารถเก็บของได้มากขึ้น อีกทั้งยังมีผู้อยู่อาศัยจำนวนมากวางตระกร้าผ้าในบริเวณนี้เนื่องจากใกล้ทางออกระเบียง สะดวกในการนำออกไปซักและตาก



รูปภาพที่ 5- 17 แสดงพื้นที่บริเวณส่วนครัว

### F. พื้นที่ส่วนห้องน้ำ

โครงการได้ใช้สุขภัณฑ์ 3 ชั้นมาตรฐานคือ อ่างล้างหน้า โถสุขภัณฑ์ และฝักบัว ผู้อยู่อาศัยส่วนมากจะซื้อชั้นวางของซึ่งทำจากสแตนเลสมาติดตั้งเพิ่ม ซึ่งถือว่าใช้พื้นที่ตรงกับที่โครงการได้จัดไว้ให้



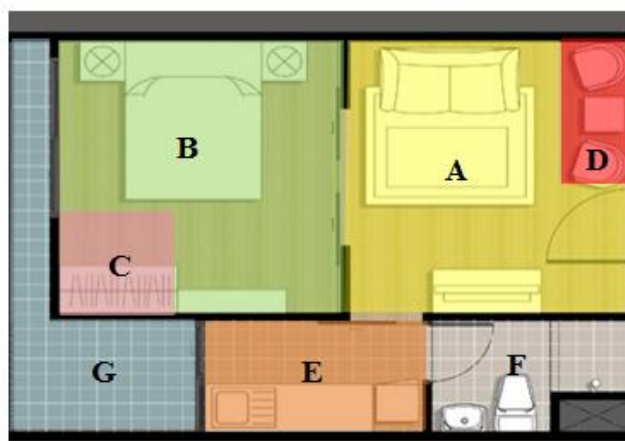
รูปภาพที่ 5- 18 แสดงพื้นที่บริเวณส่วนห้องน้ำ

### G. พื้นที่ส่วนระเปียง

โครงการได้เตรียมพื้นที่สำหรับวางเครื่องซักผ้าไว้ที่บริเวณนี้ มีผู้พักอาศัยส่วนมากใช้บริเวณนี้วางเครื่องซักผ้า และตากผ้าตามฟังก์ชันที่โครงการออกแบบมา โดยอุปกรณ์ที่ซื้อเพิ่มคือ เครื่องซักผ้าและราวตากผ้า

โดยรวมจากการสัมภาษณ์ ผู้สัมภาษณ์ส่วนมากใช้พื้นที่ตรงกับที่โครงการได้จัดไว้ให้โดยจะเป็นการพื้นที่ในลักษณะเอนกประสงค์ พื้นที่ที่ใช้ไม่ตรงกับที่โครงการได้กำหนดไว้คือพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร ในห้องตัวอย่างและในฝั่งห้องพักได้แสดงโต๊ะรับประทานอาหารเป็น 2 ที่นั่งหันหน้าเข้ากำแพงไว้ในบริเวณตรงข้ามกับเคาน์เตอร์ครัว ผู้อยู่อาศัยส่วนมากรับประทานอาหารที่บริเวณโซฟาหน้าทีวี และใช้พื้นที่ตรงข้ามเคาน์เตอร์ครัวในการเก็บของสำหรับใช้งานในครัว และเก็บเสื้อผ้าที่จะนำไปซัก เนื่องจากห้องพักมีขนาดเล็กเพียง 26 ตร.ม. จึงมีการกรูกระຈกเงาที่ผนังหลังโซฟาเพื่อให้ห้องดูกว้างขึ้นซึ่งเป็นทางแก้ปัญหาที่ดี ผู้อยู่อาศัยส่วนมากมีปัญหาในการมีพื้นที่เก็บของไม่เพียงพอ จึงมีการติดตั้งเฟอร์นิเจอร์ในรูปแบบแนวตั้ง เช่นบริเวณเหนือโซฟา และเตียงนอน และมีการเพิ่มการใช้ประโยชน์ในเฟอร์นิเจอร์แต่ละชิ้น เช่น เพิ่มที่เก็บของใต้เตียง, ใต้โซฟา และใช้โต๊ะกลางแบบที่สามารถเก็บของได้ด้วย ในส่วนพื้นที่บริเวณครัวทางโครงการได้ให้ตู้ลอยมาแต่เนื่องจากหน้าบานของตู้ลอยปิดไม่ถึงฝ้าจึงทำให้เมื่อวานของและไม่เรียบร้อย แต่วางของไม่พอ และบริเวณสุดท้ายคือห้องน้ำผู้อยู่อาศัยส่วนมากมีการติดตั้งชั้นวางของแอสตันเลสเพิ่มเนื่องจากโครงการไม่ได้เตรียมพื้นที่สำหรับวางของใช้ในห้องน้ำไว้ให้

### โครงการ เดอะซีตีสาทร์-ตากสิน



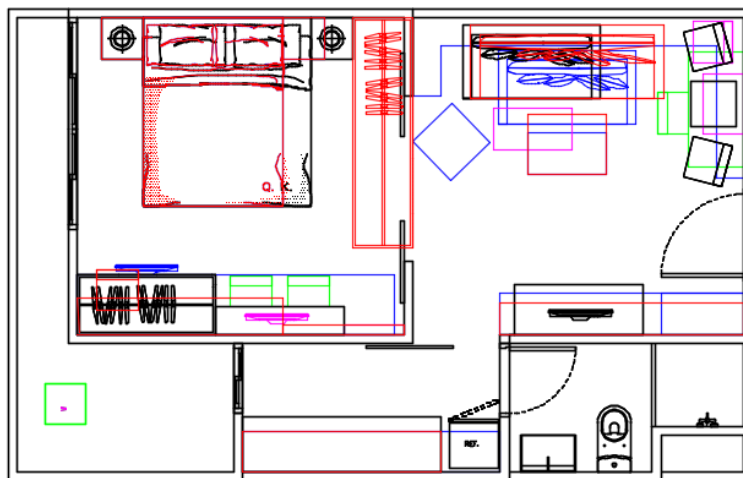
รูปภาพที่ 5- 19 แสดงการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ตามที่โครงการให้มา

จากการศึกษาห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอนของโครงการ เดอะซีตีสาทร์-ตากสิน พบว่ามีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 39 ตารางเมตร ภายในห้องพักแบ่งเป็นพื้นที่สำหรับการใช้งานหลัก 7 ส่วนคือ

A ส่วนพักผ่อน	11	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	28.20 (จากค่าเฉลี่ย 31.21)
B ส่วนนอน	10.5	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	26.90 (จากค่าเฉลี่ย 25.97)
C ส่วนแต่งตัว	1.7	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	4.30 (จากค่าเฉลี่ย 5.06)
D ส่วนรับประทานอาหาร	1.3	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	3.33 (จากค่าเฉลี่ย 6.18)
E ส่วนประกอบอาหาร	3.9	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	10.00 (จากค่าเฉลี่ย 11.6)
F ส่วนห้องน้ำ	3.6	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	9.23 (จากค่าเฉลี่ย 9.25)
G ส่วนระเบียง	5.2	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	13.33 (จากค่าเฉลี่ย 9.59)

โดยมีสัดส่วนพื้นที่ที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของทั้ง 4 โครงการได้แก่ พื้นที่ส่วนพักผ่อน, พื้นที่ส่วนแต่งตัว, พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร, พื้นที่ส่วนประกอบอาหาร และพื้นที่ส่วนห้องน้ำ และพื้นที่ที่สูงกว่าค่าเฉลี่ย 4 โครงการได้แก่ พื้นที่ส่วนนอน และส่วนระเบียง ซึ่งจากการที่ห้องพักมีพื้นที่เล็กเพียง 39 ตารางเมตร ควรจะมีพื้นที่ส่วนพักผ่อนเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าพื้นที่อื่น และพื้นที่ระเบียงที่มีมากเกินไปแต่มีระยะความกว้างที่แคบไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จริง





รูปภาพที่ 5- 20 แสดงแสดงการซ้อนทับกันของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์  
ภายในห้องพักอาศัยผู้ที่ให้สัมภาษณ์

เนื่องจากโครงการให้เฟอร์นิเจอร์แบบ Fully-Furnished เฟอร์นิเจอร์ที่โครงการมอบให้กับผู้  
อยู่อาศัยได้แก่ เตียง ตู้ข้างเตียง ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โซฟา ตู้วางทีวี โต๊ะและเก้าอี้รับประทานอาหาร  
อาหาร และชุดครัว จากการสัมภาษณ์พบว่าเฟอร์นิเจอร์ที่มีการเคลื่อนย้ายมากที่สุดคือ ชุดโต๊ะและ  
เก้าอี้รับประทานอาหาร โดยส่วนมากจะรับประทานอาหารบริเวณโซฟา ส่วนโต๊ะและเก้าอี้จะใช้ใน  
วางของ เฟอร์นิเจอร์ที่มีการซื้อเพิ่มมากที่สุดคือโต๊ะกลางหรือโต๊ะเอนกประสงค์ และ ชั้นวางของ  
ตามลำดับ โดยโต๊ะเอนกประสงค์มีขนาดที่หลากหลายแล้วแต่การใช้งานของผู้พักอาศัย โดยผู้อยู่อาศัย  
ใช้เป็นโต๊ะรับประทานอาหาร โต๊ะทำงาน วางของ ซึ่งคือการใช้งานแบบเอนกประสงค์

มีผู้อยู่อาศัยบางกลุ่มที่มีการเพิ่มเฟอร์นิเจอร์แบบบิวท์อิน จากการสัมภาษณ์พบว่า เหตุผลคือ  
เฟอร์นิเจอร์แบบบิวท์อินสามารถเข้าพื้นที่ขนาดเล็กของห้องพักอาศัยได้ดีกว่า และทำให้เกิดการใช้  
งานที่มีประสิทธิภาพสูงสุด

### A. พื้นที่ส่วนพักผ่อน

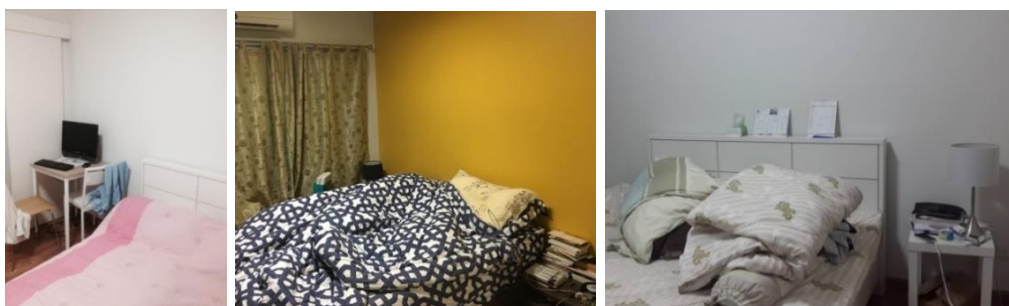
โครงการได้ให้โซฟา 2 ที่นั่ง ตู้วางทีวี และชั้นวางของเหนือทีวี เพอร์นิเจอร์ที่ผู้อยู่อาศัยส่วนมากซื้อเพิ่มคือโต๊ะเอนกประสงค์ เพื่อใช้ในการรับประทานอาหารและวางของ และชั้นวางของเหนือทีวีผู้อยู่อาศัยบางส่วนใช้เป็นหิ้งพระ ซึ่งถือว่าตรงกับที่โครงการจัดไว้ให้



รูปภาพที่ 5- 21 แสดงพื้นที่ส่วนพักผ่อน

### B. พื้นที่ส่วนนอน

โครงการได้ให้เตียงนอนขนาด 6 ฟุต และโต๊ะหัวเตียง 2 ข้าง ผู้อยู่อาศัยส่วนมากใช้พื้นที่บริเวณนี้ตามที่โครงการได้ออกแบบมา เนื่องจากถูกจำกัดด้วยพื้นที่, หน้าต่าง และตำแหน่งปลั๊ก ผู้อยู่อาศัยจำนวนมากที่เปลี่ยนจากเตียง 6 ฟุต เป็นเตียง 5 ฟุต เพื่อให้พื้นที่ภายในห้องดูกว้างแบบสะดวกสบายขึ้น แต่ยังคงวางในตำแหน่งและทิศทางเดิม



รูปภาพที่ 5- 22 แสดงพื้นที่ส่วนนอน

### C. พื้นที่ส่วนแต่งตัว

โครงการได้เตรียมตู้เสื้อผ้าขนาดกว้าง 1.5 เมตร และโต๊ะเครื่องแป้ง ไว้ในบริเวณพื้นที่ส่วนแต่งตัว ผู้อยู่อาศัยโดยส่วนมากใช้พื้นที่นี้ตามที่โครงการได้จัดเตรียมไว้ให้ โดยมีบางส่วนใช้โต๊ะ

แต่งตัวเป็นพื้นที่สำหรับวางของเนื่องจากตู้เก็บของไม่เพียงพอ และบางส่วนได้จัดทำตู้เสื้อผ้าใหม่ โดยสร้างเต็มความยาวของผนัง และสูงถึงฝ้าเพื่อให้เก็บของได้มากที่สุดเท่าที่พื้นที่จะอำนวย ซึ่งถือว่าผู้อยู่อาศัยใช้พื้นที่ตรงกับที่โครงการได้กำหนดไว้ แต่มีปัญหาในการใช้งานไม่เพียงพอ เนื่องจากโครงการให้ตู้เสื้อผ้ายาว 1.5 เมตรเท่านั้น ซึ่งอาจจะเป็นเหตุผลในแง่ของต้นทุนในการก่อสร้าง และทางโครงการไม่มีพื้นที่ที่ติดตั้งกระจกเต็มบานไว้ ทำให้ผู้อยู่อาศัยบางส่วนมีการซื้อมาติดเพิ่ม ก่อให้เกิดชอกมุกเก็บฝุ่น



รูปภาพที่ 5- 23 แสดงพื้นที่ส่วนแต่งตัว

#### D. พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร

โครงการได้ให้โต๊ะและเก้าอี้รับประทานอาหาร 2 ตัว ผู้อยู่อาศัยส่วนมาก นำเก้าอี้ไปใช้ประโยชน์ในบริเวณอื่น เช่น เป็นเก้าอี้บริเวณโต๊ะแต่งตัว และใช้โต๊ะอาหารที่โครงการให้มาเป็นที่ยึดสำหรับวางสิ่งของ เช่น เอกสาร เครื่องพิมพ์ และใช้พื้นที่บริเวณโซฟาในการรับประทานอาหาร ซึ่งถือว่าใช้พื้นที่ไม่ตรงกับที่โครงการจัดไว้ให้



รูปภาพที่ 5- 24 แสดงพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร

#### E. พื้นที่ส่วนครัว

โครงการได้ให้ชุดครัว ซึ่งประกอบด้วย ตู้ครัว และ ชิงค์ ไม่มีเตาสำหรับประกอบอาหาร ผู้อยู่อาศัยส่วนมากจะซื้อเตาไฟฟ้าและไมโครเวฟเข้ามาเพิ่ม และมีจำนวนมากที่ติดตั้งตู้ลอยเพิ่มเพื่อใช้เก็บของ ซึ่งถือว่าใช้พื้นที่ตามที่โครงการจัดไว้ให้ และจากการสัมภาษณ์พบว่าผู้อยู่อาศัยพอใจกับการที่โครงการมีประตูบานเลื่อนปิดในพื้นที่ส่วนครัว ทำให้กลิ่นและแมลงไม่เข้ามาในบริเวณส่วนอื่นๆในห้องพัก





รูปภาพที่ 5- 25 แสดงพื้นที่ส่วนครัว

#### F. พื้นที่ส่วนห้องน้ำ

โครงการได้ใช้สุขภัณฑ์ 3 ชั้นมาตรฐานคือ อ่างล้างหน้า โถสุขภัณฑ์ และฝักบัว ผู้อยู่อาศัยส่วนมากจะซื้อชั้นวางของซึ่งทำจากเสตนเลสมาติดตั้งเพิ่ม ซึ่งถือว่าใช้พื้นที่ตรงกับที่โครงการได้จัดไว้ให้



รูปภาพที่ 5- 26 แสดงพื้นที่ส่วนห้องน้ำ

#### G. พื้นที่ส่วนระเบียง

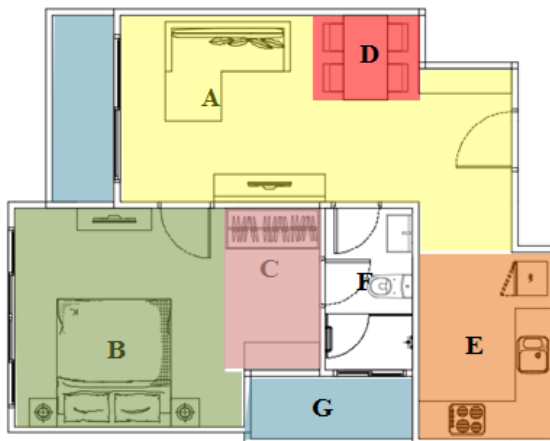
โครงการได้เตรียมพื้นที่สำหรับวางเครื่องซักผ้าไว้ที่บริเวณนี้ มีผู้พักอาศัยส่วนมากใช้บริเวณนี้วางเครื่องซักผ้า และตากผ้าตามฟังก์ชันที่โครงการออกแบบมา โดยอุปกรณ์ที่ซื้อเพิ่มคือ เครื่องซักผ้าและราวตากผ้า



รูปภาพที่ 5- 27 แสดงพื้นที่ส่วนระเบียง

โดยรวมจากการสัมภาษณ์ ผู้สัมภาษณ์ส่วนมากใช้พื้นที่ตรงกับที่โครงการได้จัดไว้ให้ยกเว้นพื้นที่บริเวณส่วนรับประทานอาหาร ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะรับประทานอาหารบริเวณโซฟาหน้าทีวี เนื่องจากพื้นที่ภายในห้องมีขนาดเล็ก การใช้งานต่างๆจึงเป็นไปในลักษณะเอนกประสงค์และผู้อยู่อาศัยจะเลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ที่มีขนาดเล็กเท่าที่เพียงพอต่อการใช้งานเท่านั้น เช่นมีการปรับเปลี่ยนเตียงที่โครงการให้มาขนาด 6 ฟุต เป็นเตียงขนาด 5 ฟุตเพื่อให้เพิ่มที่ภายในห้องเพิ่มมากขึ้น และด้วยงบประมาณในการก่อสร้างที่จำกัดทำให้โครงการให้ตู้เสื้อผ้าที่มีขนาดเล็ก และโต๊ะแต่งตัวที่ไม่มีกระจกเต็มบาน ทำให้เกิดปัญหาในการเก็บเสื้อผ้าไม่เพียงพอและไม่สะดวกในการแต่งตัว และขาดพื้นที่ในการเก็บของประเภทอื่นๆ เช่น รองเท้า ของสำหรับทำความสะอาด เป็นต้น ในส่วนการใช้พื้นที่บริเวณครัวผู้อยู่อาศัยใช้พื้นที่ที่โครงการได้ให้มาอย่างสะดวกไม่มีปัญหาเนื่องจากโครงการได้ให้ตู้ลอยมาด้วย ทำให้มีการใช้พื้นที่ในแนวตั้ง และมีการติดตั้งประตูบานเลื่อนซึ่งผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจมาก ในส่วนการใช้พื้นที่บริเวณระเบียง ส่วนมากใช้ในการซักผ้าและตากผ้า ทางโครงการได้เตรียมท่อสำหรับการซักล้างมาแต่ไม่ได้เตรียมราวตากผ้าไว้ให้ ผู้อยู่อาศัยต้องจัดซื้อเองทำให้ภาพรวมในการแขวนผ้าออกมาไม่เรียบร้อย

โครงการ เดอะแบงค็อก นราธิวาส

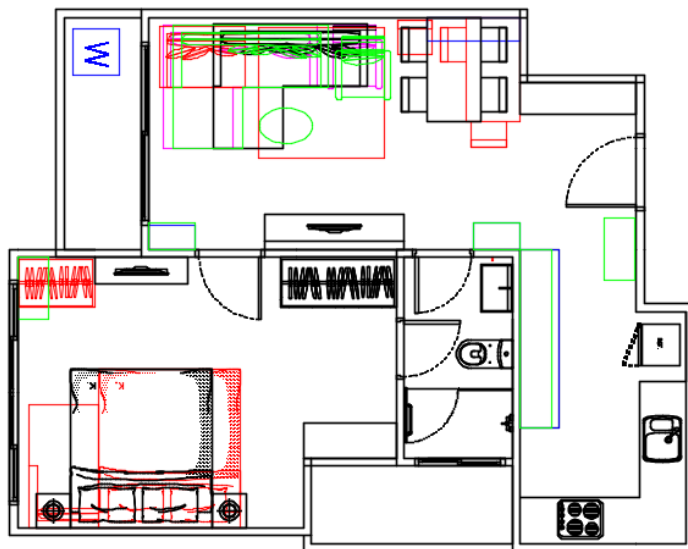


รูปภาพที่ 5- 28 แสดงการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ตามที่โครงการให้มา

จากการศึกษาห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอนของโครงการ เดอะแบงค็อก นราธิวาสพบว่า มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 49 ตร.ม. ภายในห้องพักแบ่งเป็นพื้นที่สำหรับการใช้งานหลัก 7 ส่วน คือ

A ส่วนพักผ่อน	13	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	26.53 (จากค่าเฉลี่ย 31.21)
B ส่วนนอน	12.6	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	25.71 (จากค่าเฉลี่ย 25.97)
C ส่วนแต่งตัว	3.1	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	6.32 (จากค่าเฉลี่ย 5.06)
D ส่วนรับประทานอาหาร	4	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	8.16 (จากค่าเฉลี่ย 6.18)
E ส่วนประกอบอาหาร	7.1	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	14.48 (จากค่าเฉลี่ย 11.6)
F ส่วนห้องน้ำ	3.6	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	7.34 (จากค่าเฉลี่ย 9.25)
G ส่วนระเบียง	5.6	ตร.ม.	คิดเป็นร้อยละ	11.42 (จากค่าเฉลี่ย 9.59)

โดยมีสัดส่วนพื้นที่ที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของทั้ง 4 โครงการได้แก่ พื้นที่ส่วนพักผ่อน, พื้นที่ส่วนนอน และพื้นที่ส่วนห้องน้ำ ในส่วนพื้นที่ที่สูงกว่าค่าเฉลี่ย 4 โครงการได้แก่ พื้นที่ส่วนแต่งตัว, พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร, พื้นที่ส่วนประกอบอาหาร, พื้นที่ส่วนห้องน้ำ และ พื้นที่ส่วนระเบียง เนื่องจากพื้นที่ภายในห้องพักอาศัยของโครงการนี้มีขนาดใหญ่ถึง 49 ตารางเมตร การแบ่งพื้นที่ในแต่ละส่วนจึงสามารถแบ่งแยกย่อยได้ และไม่ใช้งานในเชิงเอนกประสงค์จึงทำให้พื้นที่ส่วนพักผ่อนมีขนาดเล็กกว่าค่าเฉลี่ยของ 4 โครงการ และพื้นที่ในส่วนอื่นๆมีขนาดใหญ่กว่าค่าเฉลี่ยของ 4 โครงการ



รูปภาพที่ 5- 29 แสดงการซ้อนทับกันของการจัดวางเฟอร์นิเจอร์  
ภายในห้องพักอาศัยผู้ให้สัมภาษณ์

เนื่องจากโครงการให้เฟอร์นิเจอร์แบบ Fully-Furnished เฟอร์นิเจอร์ที่โครงการมอบให้กับผู้  
อยู่อาศัยได้แก่ เตียง ตู้ข้างเตียง ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โซฟา ตู้วางทีวี โต๊ะและเก้าอี้รับประทานอาหาร  
อาหาร ชุดครัว และ ชุดนั่งเล่นที่ระเบียง จากการสัมภาษณ์พบว่าเฟอร์นิเจอร์ที่มีการเคลื่อนย้ายมาก  
ที่สุดคือชุดนั่งเล่นที่ระเบียง ผู้อยู่อาศัยมีความเห็นว่าไม่มีความจำเป็นและไม่มีความประโยชน์ ทำให้เสีย  
พื้นที่ เฟอร์นิเจอร์ที่มีการเปลี่ยนแปลงรองลงมาคือโต๊ะและเก้าอี้รับประทานอาหาร โดยผู้อยู่อาศัย  
มักจะอยู่ 1-2 คนต่อ 1 ห้องพัก การที่โครงการให้โต๊ะและเก้าอี้รับประทานอาหารขนาด 4 ที่นั่งทำให้  
เสียพื้นที่ ผู้อยู่อาศัยมักจะใช้โต๊ะรับประทานอาหารสำหรับวางสิ่งของ เฟอร์นิเจอร์ที่มีการซื้อเพิ่มมาก  
ที่สุดคือโต๊ะกลางหรือโต๊ะเอนกประสงค์ และ ตู้เก็บรองเท้าตามลำดับ โดยโต๊ะเอนกประสงค์มีขนาดที่  
หลากหลายแล้วแต่การใช้งานของผู้พักอาศัย ส่วนตู้เก็บรองเท้ามักจะอยู่บริเวณทางเข้าห้องพักเพื่อ  
สะดวกในการใช้งาน

ผู้อยู่อาศัยบางกลุ่มที่มีการเพิ่มเฟอร์นิเจอร์แบบติดตั้ง จากการสัมภาษณ์พบว่า เหตุผลคือ  
เฟอร์นิเจอร์แบบบิวท์อินสามารถเข้าพื้นที่ขนาดเล็กของห้องพักอาศัยได้ดีกว่า และทำให้เกิดการใช้  
งานที่มีประสิทธิภาพสูงสุด



### A. พื้นที่ส่วนพักผ่อน

โครงการได้ให้โซฟา 2 ที่นั่ง L Shape ตู้วางทีวี และชั้นวางของเหนือทีวี เฟอร์นิเจอร์ที่ผู้อยู่อาศัยส่วนมากซื้อเพิ่มคือตู้รองเท้า โต๊ะเอนกประสงค์ และตู้เก็บของตามลำดับ ซึ่งถือว่าตรงกับที่โครงการจัดไว้ให้



รูปภาพที่ 5- 30 แสดงพื้นที่ส่วนพักผ่อน

### B. พื้นที่ส่วนนอน

โครงการได้ให้เตียงนอนขนาด 6 ฟุต และโต๊ะหัวเตียง 2 ข้าง ผู้อยู่อาศัยส่วนมากใช้พื้นที่บริเวณนี้ตามที่โครงการได้ออกแบบมา เนื่องจากถูกจำกัดด้วยพื้นที่, หน้าต่าง และตำแหน่งปลั๊ก แต่มีผู้อยู่อาศัยบางส่วนที่เปลี่ยนจากเตียง 6 ฟุต เป็นเตียง 5 ฟุต เพื่อให้พื้นที่ภายในห้องดูกว้างและสะดวกสบายขึ้น โครงการได้ให้ชั้นวางของแบบติดตั้งบริเวณผนังหัวเตียง ซึ่งเป็นการใช้พื้นที่แนวตั้งได้

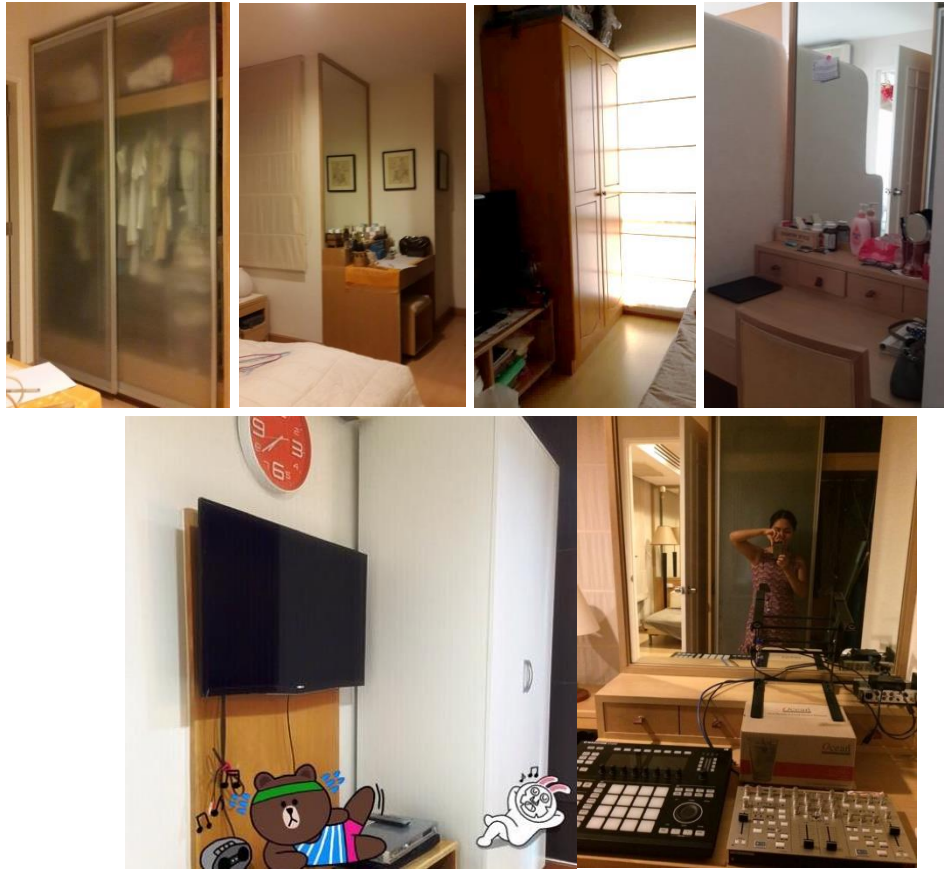
อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้มีพื้นที่ในการเก็บของมากขึ้น แต่ในขณะเดียวกันชั้นวางของแบบไม่มีหน้าบานปิดก็ก่อให้เกิดฝุ่นหากไม่ได้รับการทำความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ



รูปภาพที่ 5- 31 แสดงพื้นที่ส่วนนอน

### C. พื้นที่ส่วนแต่งตัว

โครงการได้เตรียมตู้เสื้อผ้าขนาดกว้าง 1.5 ม. โดยมีหน้าบานเก็บกระจกฝ้าซึ่งผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นว่ายากต่อการจัดวางเสื้อผ้าภายในให้ดูมีระเบียบ และโต๊ะเครื่องแป้ง ไว้ในบริเวณพื้นที่ส่วนแต่งตัว ผู้อยู่อาศัยโดยส่วนมากใช้พื้นที่นี้ตามฟังก์ชันที่โครงการได้จัดเตรียมไว้ให้ และมีบางส่วนที่มีการติดตั้งตู้เสื้อผ้าเพิ่มบริเวณข้างตู้วางทีวี เนื่องจากห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนของโครงการนี้มีขนาดใหญ่ จึงมีจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อห้องพักที่อยู่ 2 คนขึ้นไปเกินครึ่งของจำนวนผู้อยู่อาศัยทั้งหมด ตู้เสื้อผ้าขนาด 1.5 ม. จึงไม่เพียงพอต่อการใช้สอย



รูปภาพที่ 5- 32 แสดงพื้นที่ส่วนพักผ่อน

D. พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร

โครงการได้ให้โต๊ะและเก้าอี้รับประทานอาหาร 4 ตัว ซึ่งสามารถวางในพื้นที่ได้อย่างไม่แออัด แต่จากพฤติกรรมการใช้งาน ผู้อยู่อาศัยมักใช้โต๊ะรับประทานอาหารวางของ และใช้รับประทานอาหารด้วย โดยในวันรับประทานอาหารบริเวณโซฟา ซึ่งถือว่าผู้อยู่อาศัยใช้พื้นที่ตรงกับที่โครงการได้จัดไว้ให้



รูปภาพที่ 5- 33 แสดงพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร

### E. พื้นที่ส่วนครัว

โครงการได้ให้ชุดครัว ซึ่งประกอบด้วย ตู้ครัว ตู้ลอย ซิงค์ ซึ่งมีเตาสำหรับประกอบอาหาร และมีพื้นที่สำหรับวางเครื่องซักผ้าด้วย โดยส่วนมากจะมีการติดตั้งตู้เก็บของทั้งแบบลอยตัวและแบบบิวท์อินเพิ่มเนื่องจากพื้นที่สามารถติดตั้งเพิ่มได้ เพื่อที่จะได้มีพื้นที่สำหรับเก็บของได้มากขึ้น ซึ่งถือว่าใช้พื้นที่ตามที่โครงการจัดไว้ให้



รูปภาพที่ 5- 34 แสดงพื้นที่ส่วนครัว

### F. พื้นที่ส่วนห้องน้ำ

โครงการได้ให้สุขภัณฑ์ 3 ชิ้นมาตรฐานคือ อ่างล้างหน้า โถสุขภัณฑ์ และฝักบัว ผู้อยู่อาศัยส่วนมากจะซื้อชั้นวางของซึ่งทำจากแอสตันเลสมาติดตั้งเพิ่ม ซึ่งถือว่าใช้พื้นที่ตรงกับที่โครงการได้จัดไว้ให้



รูปภาพที่ 5- 35 แสดงพื้นที่ห้องน้ำ

#### G. พื้นที่ส่วนระเบียง

โครงการมีพื้นที่ส่วนระเบียง 2 ตำแหน่งคือตำแหน่งที่ติดกับบริเวณนั่งเล่น ซึ่งได้เตรียมชุดโต๊ะเก้าอี้สำหรับนั่งเล่นไว้ที่บริเวณนี้ และตำแหน่งที่ติดกับห้องน้ำซึ่งไม่มีประตูเข้า ในการใช้งานพื้นที่จะต้องใช้งานผ่านทางหน้าต่างเท่านั้น ซึ่งความตั้งใจของโครงการคือไว้วางเครื่องคอมเพรสเซอร์ ผู้อยู่อาศัยส่วนมากเคลื่อนย้ายชุดโต๊ะเก้าอี้สำหรับนั่งเล่นออกด้วยเหตุผลว่าไม่มีประโยชน์และทำให้เสียพื้นที่ในการตากผ้า ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยใช้พื้นที่ไม่ตรงกับที่โครงการได้ออกแบบไว้



รูปภาพที่ 5- 36 แสดงพื้นที่ส่วนระเบียง

โดยรวมจากการสัมภาษณ์ผู้สัมภาษณ์ส่วนมากใช้พื้นที่ตรงกับที่โครงการได้จัดไว้ให้ เนื่องจากพื้นที่ห้องพักในโครงการนี้เป็น 1 ห้องนอนที่มีขนาดใหญ่ ทำให้การจัดวางเฟอร์นิเจอร์สำหรับผู้อยู่อาศัย 2 คนเป็นไปอย่างไม่อึดอัด สามารถวางเฟอร์นิเจอร์ได้ครบตามการใช้งาน ทางโครงการจึงมีการให้เฟอร์นิเจอร์ที่มีขนาดใหญ่ซึ่งเหมาะสำหรับสมาชิกภายในห้องหลายคน เช่น โซฟาแบบรูป L ซึ่งนั่ง

ได้ 2-4 คน โต๊ะรับประทานอาหาร 4 ที่นั่ง และเตียงขนาด 6 ฟุต ซึ่งการวางเฟอร์นิเจอร์ที่มีขนาดใหญ่ไม่ได้ทำให้การใช้พื้นที่ภายในห้องมีปัญหา แต่ทางโครงการให้เฟอร์นิเจอร์สำหรับเก็บของไม่เพียงพอ เช่นตู้เก็บรองเท้า, เก็บของใช้สำหรับทำความสะอาด, ตู้เสื้อผ้าที่มีขนาดเล็ก, ตู้เก็บของในห้องครัวที่ไม่เพียงพอ เป็นต้น เมื่อผู้อยู่อาศัยจัดหาเฟอร์นิเจอร์เหล่านี้เพิ่มเองทำให้เกิดความไม่เหมาะสมกับพื้นที่เกิดชอกมุกที่เก็บฝุ่น และ รูปแบบของเฟอร์นิเจอร์ที่ไม่สอดคล้องกับสิ่งที่โครงการให้ไว้ ในส่วนของพื้นที่บริเวณระเบียงห้องพักรูปแบบนี้มีระเบียง 2 จุด ระเบียงหลักทางโครงการได้จัดโต๊ะและเก้าอี้แบบใช้พักผ่อนภายในไว้ให้ ซึ่งผู้อยู่อาศัยส่วนมากมีความคิดเห็นว่าจะไม่มีความจำเป็น จึงนำไปไว้ที่อื่นและใช้พื้นที่นี้สำหรับตากผ้า ในส่วนของระเบียงที่ติดกับห้องน้ำซึ่งไม่มีประตูเข้าออกส่วนมากใช้ในการเก็บของที่ใช้ไม่บ่อย ผู้อยู่อาศัยต้องเอื้อมจากหน้าต่างจึงทำให้ยากต่อการใช้งาน

จากการรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ทั้งหมดผู้วิจัยสามารถแยกพื้นที่ในการใช้งาน และ ปัญหาในการใช้งานแต่ละพื้นที่ โดยแยกพื้นที่ออกมาดังนี้

1. ส่วนพักผ่อน ประกอบด้วย พื้นที่นั่งเล่น, พื้นที่ทำงาน, พื้นที่รับประทานอาหาร
2. ส่วนพื้นที่ส่วนตัว ประกอบด้วย พื้นที่นอนหลับและพื้นที่แต่งตัว
3. ส่วนประกอบอาหาร และเตรียมการซักผ้า ประกอบด้วย พื้นที่ส่วนครัว และ พื้นที่เตรียมการซักรีด
4. ส่วนห้องน้ำ ประกอบด้วย ห้องน้ำ
5. ส่วนภายนอกห้อง ประกอบด้วย ระเบียง

#### ส่วนพักผ่อน

เป็นพื้นที่ที่มีการปรับเปลี่ยนมากที่สุด เนื่องจากโครงการที่ทำการศึกษามีขนาดเล็กการใช้งานพื้นที่นี้จึงเป็นไปในลักษณะเอนกประสงค์ โดยในโครงการเดอะซีต้า, ลุมพินี พระราม 3 และ ลุมพินี ลานา ฯลฯ ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกเครื่องเรือนจาก โซฟา หรือ โต๊ะรับประทานอาหาร มาเพียง 1 อย่าง เพื่อที่จะใช้งานในเชิงเอนกประสงค์ คือทั้งนั่งเล่น , ทำงาน และรับประทานอาหาร โดยเฟอร์นิเจอร์ดังกล่าวหากสามารถใช้เก็บของได้ด้วยก็จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในโครงการเดอะซีต้ามีการแถมชุดรับประทานอาหารมาให้ด้วย ผู้อยู่อาศัยส่วนมากใช้เฟอร์นิเจอร์ดังกล่าวในการวางของ หรือ เคลื่อนย้ายออกจากพื้นที่ เนื่องจากพื้นที่เก็บของไม่เพียงพอ และพื้นที่มีขนาดจำกัด

### ส่วนพื้นที่ส่วนตัว

เป็นพื้นที่ที่มีการปรับเปลี่ยนไม่มากด้วยขนาดพื้นที่และตำแหน่งปลั๊ก โครงการเดอะซีต๓, ลุมพินี พระราม3๓ และ ลุมพินี ลาซาล๓ซึ่งมีขนาดเล็ก 26-49 ตร.ม. มักใช้เพียงขนาด 5 ฟุต ส่วนมากวางตำแหน่งกลางผนังโดยมีบางส่วนวางติดผนังเพื่อให้มีพื้นที่ว่างมากขึ้น ในส่วนพื้นที่แต่งตัวพบว่ามี 3 โครงการแถมตู้เสื้อผ้ามาด้วย ได้แก่ โครงการเดอะซีต๓สาทร - ตากสิน, โครงการเดอะแบงค็อก นราธิวาส และ โครงการลุมพินีวิลล์ ลาซาล-แบร์ริง ซึ่งผู้อยู่อาศัยใช้งานไม่เพียงพอ โครงการเดอะแบ็งค็อก๓และเดอะซีต๓ได้แถมโต๊ะแต่งตัวมาด้วยซึ่งพบว่าผู้อยู่อาศัยไม่ให้ความสำคัญในการใช้งาน แต่ขาดกระจกเต็มบานจึงทำให้ไม่สะดวกในการแต่งตัว

### ส่วนประกอบอาหาร และเตรียมการซักผ้า

จากแบบสอบถามพบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนมากประกอบอาหาร 1-2 ครั้ง/สัปดาห์ โดยสัดส่วนที่ไม่ประกอบอาหารเลยก็เป็นกลุ่มใหญ่เช่นกัน โดยส่วนมากพบว่าอุปกรณ์ที่ใช้มากที่สุดคือ ไมโครเวฟ แต่เนื่องจากพื้นที่มีขนาดเล็กทำให้พื้นผิวบนส่วนเคาน์เตอร์ครัวมีพื้นที่น้อยไม่เพียงพอในการวางอุปกรณ์ไฟฟ้าต่างๆ โครงการได้ให้ตู้ลอยมาด้วยแต่ด้วยงบประมาณทำให้ตู้ลอยที่แถมมาด้วยไม่ชนฝาเมื่อผู้อยู่อาศัยวางของจึงไม่เป็นระเบียบ และพื้นที่ไม่เพียงพอ พื้นที่ในส่วนครัวมักติดกับพื้นที่ระเบียงผู้อยู่อาศัยจึงมักใช้เป็นพื้นที่ในการเตรียมผ้าไปซัก มีการวางตระกร้าผ้าในบริเวณนี้

### ส่วนห้องน้ำ

จากการเข้าไปสำรวจพื้นที่และการสัมภาษณ์พบว่าผู้อยู่อาศัยไม่มีพื้นที่ในการวางของเครื่องใช้ในห้องน้ำ ส่วนมากซื้อชั้นวางของแอสตันเลสมาติดตั้งบริเวณเหนืออ่างล้างหน้าใกล้กับกระจกและในส่วนอาบน้ำ และมีการวางของได้อย่างไม่เป็นระเบียบ และการใช้งานในส่วนอาบน้ำของโครงการลุมพินี พระราม3๓ ทางโครงการได้ให้อ่างอาบน้ำและติดตั้งฝักบัวเหนืออ่าง ผู้อยู่อาศัยส่วนมากไม่ใช่อ่างอาบน้ำ แต่ต้องยืนอาบในอ่าง ไม่สะดวกในการใช้งานและดูแลรักษายาก

### ส่วนระเบียง

ผู้อยู่อาศัยมักใช้พื้นที่บริเวณระเบียงในการซักผ้าและตากผ้า โดยโครงการจะเตรียมพื้นที่ไว้ให้แต่ไม่ได้เตรียมราวตากผ้าไว้ จึงทำให้การตากผ้าเป็นไปอย่างไม่เป็นระเบียบ

## บทที่ 6

### สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

6.1. สรุปพฤติกรรมการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยในอาคารชุดของกลุ่มผู้ที่ซื้อเพื่อการอยู่อาศัยจริง

6.1.1. **ข้อสรุปทางด้านลักษณะความเป็นอยู่ปัจจุบันของผู้พักอาศัย** เนื้อหาประกอบด้วย สภาพสังคม, สภาพเศรษฐกิจและ รูปแบบการพักอาศัย

ตารางที่ 6- 1 แสดงข้อสรุปทางด้านลักษณะความเป็นอยู่ปัจจุบันของผู้พักอาศัย

ข้อสรุป	รายละเอียด
ด้านสภาพสังคม	<p><u>เพศ, อายุ และ สถานภาพ</u></p> <p>ผู้พักอาศัยมีปริมาณทั้งเพศชายและเพศหญิงใกล้เคียงกัน โดยมีช่วงอายุประมาณ 28 ปีขึ้นไป โดยโครงการเดอะซีต้า ซึ่งมีที่ตั้งใกล้กับรถไฟฟ้ามากที่สุดมีประชากรที่มีค่าเฉลี่ยอายุต่ำ 28-35 ปีคือร้อยละ 37.9 โครงการเดอะแบงค็อกซึ่งมีขนาดพื้นที่ต่อห้องใหญ่ที่สุด มีประชากรที่มีค่าเฉลี่ยอายุสูงสุดคือ 46 ปีขึ้นไปถึงร้อยละ 45 และด้านสถานภาพโสดถึงร้อยละ 66.5</p>
	<p><u>การศึกษา และอาชีพ</u></p> <p>ผู้พักอาศัยมีระดับการศึกษาระดับปริญญาตรีร้อยละ 58.1 รองลงมาคือปริญญาโทร้อยละ 35.4 ซึ่งหากแยกตามโครงการมีระดับการศึกษาระดับปริญญาตรีและโทในสัดส่วนใกล้เคียงกัน ยกเว้นโครงการลุมพินี ลาซาลา ที่มีสัดส่วนระดับการศึกษาปริญญาตรีห่างกับปริญญาโทชัดเจน และส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทร้อยละ 61.1</p>
	<p><u>ภูมิลำเนา และ ลักษณะที่อยู่อาศัยก่อนย้าย</u></p> <p>ผู้พักอาศัยย้ายมากจากเขตอื่นๆในกรุงเทพฯ ร้อยละ 72.9 มีลักษณะที่อยู่อาศัยก่อนที่ย้ายมาเป็นบ้าน ร้อยละ 60.7 โดยโครงการแอลพีเอ็นลาซาลา ส่วนมากมีลักษณะที่อยู่อาศัยเดิมเป็นหอพักร้อยละ 49.4 เนื่องจากเป็นโครงการที่มีราคาขายต่อตารางเมตรต่ำที่สุด</p>



ด้านสภาพเศรษฐกิจ	<p><u>รายได้, แหล่งที่มาของเงิน และช่วงเวลาซื้อ</u></p> <p>ผู้พักอาศัยส่วนมากมีรายได้เฉลี่ย 90,001 บาทขึ้นไปคิดเป็นร้อยละ 40.5 โดยโครงการแอลพีเอ็นลาซาฯ ซึ่งมีราคาต่อตารางเมตรต่ำที่สุดมีรายได้เฉลี่ย 70,001-80,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 35.9 โดยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากใช้วิธีการกู้ธนาคารในการซื้อที่อยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 52.4 โครงการเดอะซีต้าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนมากใช้วิธีซื้อด้วยเงินสดคิดเป็นร้อยละ 58.6 โดยทั้ง 4 โครงการซื้อในระหว่างช่วง Pre-sale คิดเป็นร้อยละ 49.6</p>
รูปแบบการพักอาศัย	<p><u>ระยะเวลาพักอาศัยในบริเวณห้องชุด, ระยะเวลาที่คาดว่าจะอาศัยต่อ และช่วงเวลาในการอยู่ในห้องพัก</u></p> <p>ผู้พักอาศัยเข้าพักอาศัยทุกวันคิดเป็นร้อยละ 70.6 โดยคาดว่าจะอยู่อาศัยต่อ 5 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 38.9 รองลงมาคือ 4-5 ปี คิดเป็นร้อยละ 24.7 ส่วนมากออกจากห้องพักช่วงเวลา 07:01-08:00 คิดเป็นร้อยละ 39.3 และกลับถึงห้องพักช่วงเวลา 18:01-19:00 คิดเป็นร้อยละ 31.3 โดยโครงการเดอะซีต้า ผู้ตอบแบบสอบถามกลับถึงห้องพักในช่วงเวลา ดึกที่สุด เนื่องจากโครงการเดอะซีต้ามีผู้อยู่อาศัยอายุเฉลี่ยน้อยที่สุด ช่วงเวลาที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ในห้องพักในวันเสาร์-อาทิตย์ส่วนมากคือ ตลอดทั้งวันร้อยละ 41.7 และรองลงมาในช่วงเช้าร้อยละ 27</p>

6.1.2. ข้อสรุปด้านสภาพการอยู่อาศัยและความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นหลังจากผู้ซื้อเข้าอยู่แล้ว ประกอบด้วย การใช้งานพื้นที่ต่างๆ, รูปแบบการตกแต่งที่ชอบ, งบประมาณในการตกแต่งและความสำคัญของเฟอร์นิเจอร์

ตารางที่ 6- 2 แสดงการเปรียบเทียบข้อสรุปด้านสภาพการอยู่อาศัย และความเปลี่ยนแปลงที่  
เกิดขึ้นหลังจากผู้ซื้อเข้าอยู่แล้ว

<p>การใช้งาน พื้นที่ต่างๆ</p>	<p>การรับประทานอาหาร, การประกอบอาหาร, การทำงาน และการพักผ่อน</p> <p>ผู้พักอาศัยเข้ารับประทานอาหารเย็นในห้องพักในวันจันทร์-ศุกร์ และ มือเช้าในวันเสาร์-อาทิตย์ และส่วนมากรับประทานอาหารบริเวณโซฟา(หน้าทีวี) คิดเป็นร้อยละ 55.8 รองลงมาคือบริเวณโต๊ะรับประทานอาหารคิดเป็นร้อยละ 41.1 โดยโครงการเดอะแบงค็อกฯ ส่วนมากรับประทานอาหารบริเวณโต๊ะ รับประทานอาหารคิดเป็นร้อยละ 84.9 เนื่องจากห้องพักมีขนาดใหญ่และ โครงการให้โต๊ะรับประทานอาหาร 4 ที่นั่งมาด้วย ในขณะที่ค่าเฉลี่ยของ 3 โครงการที่เหลือส่วนมากรับประทานอาหารบริเวณโซฟาคิดเป็นร้อยละ 69.4 ซึ่ง ไม่ตรงกับที่โครงการได้จัดไว้ เนื่องจากเป็นโครงการที่ห้องพักมีขนาดเล็ก ผู้อยู่ อาศัยส่วนมากจึงใช้พื้นที่ในลักษณะเอนกประสงค์</p> <p>ผู้อยู่อาศัยประกอบอาหารภายในห้องพักอาศัย 1-2 ครั้ง/สัปดาห์ คิด เป็นร้อยละ 36.1 รองลงมาคือไม่ประกอบอาหารเลยคิดเป็นร้อยละ 28.4 โดย โครงการเดอะซีต้า มีสัดส่วนผู้ประกอบอาหาร 1-2 ครั้ง/สัปดาห์ และไม่ ประกอบอาหารสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 40 และร้อยละ36.7 ตามลำดับ ซึ่งเป็นโครงการที่มีผู้อยู่อาศัยอายุต่ำสุดและมีขนาดเล็กที่สุด</p> <p>ผู้อยู่อาศัยใช้พื้นที่บริเวณโซฟาหน้าทีวีในการอ่านหนังสือ ทำงาน คิด เป็นร้อยละ 52.1 โดยโครงการลุมพินี พระราม 3ฯ และลุมพินีลาซาลฯ ทาง โครงการได้มีการวางตำแหน่งโต๊ะทำงานไว้ใกล้พื้นที่พักผ่อนติดกับโซฟาแต่ไม่ได้ ให้เฟอร์นิเจอร์มาด้วย ส่วนโครงการที่เหลือทางโครงการไม่ได้มีการวางตำแหน่ง โต๊ะทำงานไว้ ซึ่งตรงกับผลสำรวจว่าผู้อยู่อาศัยส่วนมากไม่ได้ใช้โต๊ะทำงาน เมื่อดู ผลการศึกษาในด้านความสำคัญของโต๊ะทำงานแล้วพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนมากในโครงการเดอะซีต้าและเดอะแบงค็อกฯยังให้ความสำคัญกับโต๊ะ ทำงานอยู่ในระดับสำคัญมาก แสดงให้เห็นว่ารูปแบบห้องที่ทางโครงการไม่ได้จัด พื้นที่สำหรับโต๊ะทำงานไว้ให้ในห้องตัวอย่างหรือในผังห้อง ผู้อยู่อาศัยกลับมี ความต้องการที่จะเพิ่มโต๊ะทำงานเข้าไปในพื้นที่ แต่ในรูปแบบห้องที่ทาง โครงการได้เตรียมพื้นที่โต๊ะทำงานและจัดแสดงให้เห็นในห้องตัวอย่าง ผู้อยู่อาศัย กลับคิดว่าโต๊ะทำงานไม่มีความจำเป็น อาจเพราะเมื่อแสดงให้เห็นแล้วพบว่าทำ ให้พื้นที่ห้องอึดอัดเกินไป</p>
-----------------------------------	---

	ผู้อยู่อาศัยส่วนมากนอนพักผ่อนในห้องนอนคนเดียว คิดเป็นร้อยละ 92.9 ซึ่งตรงกับที่โครงการได้จัดไว้
รูปแบบการตกแต่งที่ชอบ	ผู้อยู่อาศัยชอบรูปแบบการตกแต่งแบบ Modern Classic คิดเป็นร้อยละ 43.9 รองลงมาคือรูปแบบ Modern คิดเป็นร้อยละ 32.3 ในช่วงอายุต่ำกว่า 35 ปี ส่วนมากชอบรูปแบบการตกแต่งแบบ Modern และ ในช่วงอายุ 36 ปีขึ้นไปส่วนมากชอบรูปแบบการตกแต่งแบบ Modern-Classic แสดงให้เห็นถึงอายุมากขึ้นจะมีแนวโน้มในการชอบการตกแต่งแบบ Modern-Classic มากขึ้น โดยเพศชายมีแนวโน้มที่จะชอบรูปแบบการตกแต่งแบบ Modern-Classic มากกว่าเพศหญิง ในด้านวิธีการตกแต่งส่วนมากตกแต่งด้วยตนเองคิดเป็นร้อยละ 45.3 รองลงมาคือซื้อเฟอร์นิเจอร์สำเร็จรูปคิดเป็นร้อยละ 28.9
งบประมาณในการตกแต่ง	ผู้อยู่อาศัยใช้งบประมาณในการตกแต่ง มากกว่า 110,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 22.3 รองลงมาคือ 90,001-110,000 คิดเป็นร้อยละ 21.8 โดยหากแยกเป็นโครงการแล้ว ผู้ตอบแบบสอบถามโครงการเดอะซีดีฯ ส่วนมากใช้งบประมาณในการตกแต่ง มากกว่า 110,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 27.6 และ ผู้ตอบแบบสอบถามโครงการแอลพีเอ็นลาซาลฯ ส่วนมากใช้งบประมาณในการตกแต่ง 50,001-70,000 คิดเป็นร้อยละ 36.7

6.1.3. ข้อสรุปด้านความสำคัญของเฟอร์นิเจอร์ ประกอบด้วย เติง ตู้เสื้อผ้า โต๊ะแต่งตัว โต๊ะรับประทานอาหาร โต๊ะทำงาน ครูว์ ตู้เก็บของ และ โซฟา

ผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการเห็นว่าเฟอร์นิเจอร์ที่มีความสำคัญมากที่สุด ได้แก่ เติง, ตู้เสื้อผ้า และ ตู้เก็บของ เฟอร์นิเจอร์ที่มีความสำคัญระดับสำคัญมาก ได้แก่ โต๊ะรับประทานอาหาร และ เฟอร์นิเจอร์ที่มีระดับความสำคัญน้อย ได้แก่ โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะทำงาน โดยโครงการที่มีห้องพักขนาดใหญ่จะให้ความสำคัญกับตู้เก็บของมากกว่าโครงการที่มีห้องพักขนาดใหญ่

ด้านความสำคัญของเฟอร์นิเจอร์แต่ละชิ้น เพศชายและหญิงให้ความสำคัญกับเฟอร์นิเจอร์แต่ ละขึ้นไปในทิศทางเดียวกัน ยกเว้น ตู้เก็บของที่เพศหญิงให้ความสำคัญระดับสำคัญมากที่สุด ในขณะที่ เพศชายให้ระดับสำคัญมากและชุดครัวเพศหญิงให้ความสำคัญระดับสำคัญมากที่สุด ในขณะที่เพศชายให้ระดับสำคัญมาก แสดงให้เห็นว่าเพศมีผลต่อความสำคัญของตู้เก็บของและชุดครัว

#### 6.1.4. ข้อสรุปด้านปัญหาและแนวทางในการจัดสรรพื้นที่สำหรับขายโครงการในอนาคต

##### พื้นที่ส่วนพักผ่อน



รูปภาพที่ 6- 1 แสดงพื้นที่ส่วนพักผ่อน (โครงการลุมพินีเพลส ริเวอร์วิว-พระราม3, โครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาลา-แบร์ริง, โครงการเดอะซีต สาทร์-ตากสิน และโครงการเดอะแบ็งค็อก นราธิวาส ตามลำดับ)

จากภาพแสดงพื้นที่สีเหลืองเป็นพื้นที่ส่วนพักผ่อนและเครื่องหมายถูกแสดงเฟอร์นิเจอร์ที่โครงการแถมมาด้วย พื้นที่ส่วนพักผ่อนมีการปรับเปลี่ยนมากที่สุด เนื่องจากโครงการที่ทำการศึกษามีขนาดเล็กการใช้งานพื้นที่นี้จึงเป็นไปในลักษณะเอนกประสงค์ โดยในโครงการเดอะซีตฯ, ลุมพินี พระราม3ฯ และ ลุมพินี ลาซาลาฯ ผู้อยู่อาศัยมักจะเลือกเฟอร์นิเจอร์จาก โซฟา หรือ โต๊ะรับประทานอาหาร มาเพียง 1 อย่าง เพื่อที่จะใช้งานในเชิงเอนกประสงค์ คือทั้งนั่งเล่น, ทำงานและรับประทานอาหาร

อาหาร สอดคล้องกับงานวิจัยของ เนรัญชรา สุพรศิลป์<sup>12</sup> ที่พบว่าผู้อยู่อาศัยมีการใช้งานพื้นที่ส่วนนั่งเล่นได้เอนกประสงค์ โดยได้รวมกิจกรรม 3 กิจกรรมเข้าในพื้นที่เดียวกัน ได้แก่ การพักผ่อน ทานอาหาร และการทำงาน โดยปัญหาที่เกิดจากการใช้โซฟาในเชิงเอนกประสงค์คือ ทำงานและรับประทานอาหารได้ไม่สะดวก และถ้าใช้โต๊ะรับประทานอาหารขนาดใหญ่เพียงชุดเดียวก็จะใช้พักผ่อนได้อย่างไม่เหมาะสม ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอในการเลือกเฟอร์นิเจอร์ที่เหมาะสมกับการใช้งานคือเลือกโซฟาที่มีความสูงของเบาะไม่ต่ำกว่า 43 เซนติเมตร<sup>13</sup> และหากมีงบประมาณเพียงพออาจใช้โซฟาแบบติดตั้งซึ่งจะใช้งบประมาณในการก่อสร้างประมาณ 30,000 บาท/เมตร เพื่อที่จะไม่เกิดชอกมูมที่เก็บฝุ่นและสามารถออกแบบให้โต๊ะโซฟาเป็นที่เก็บของได้อีกด้วยโดยที่เก็บของควรเป็นบานเปิดหรือลิ้นชักเพื่อความเรียบร้อย และเลือกใช้โต๊ะกลางที่มีความสูงประมาณ 65-75 เซนติเมตร สอดคล้องกับทฤษฎีความสัมพันธ์ของขนาดมนุษย์ การออกแบบสถาปัตยกรรมได้พัฒนาเรื่องสัดส่วนของมนุษย์สำหรับใช้ในการออกแบบของ เลอ คาบูซีเออ<sup>14</sup> เพื่อที่จะเหมาะสมในการทำงานและรับประทานอาหาร



รูปภาพที่ 6- 2 แสดงรูปแบบตัวอย่างเฟอร์นิเจอร์บริเวณพื้นที่ส่วนพักผ่อน

<sup>12</sup> เนรัญชรา , สุพรศิลป์ 2557. แนวทางในการจัดให้มีเครื่องเรือนที่เหมาะสมสำหรับห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็ก ระดับราคา 1.5 ล้านบาท กรณีศึกษา : โครงการลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท77(2) , เคหากร สถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>13</sup> ความสัมพันธ์ของขนาดมนุษย์ การออกแบบสถาปัตยกรรมได้พัฒนาเรื่องสัดส่วนของมนุษย์สำหรับใช้ในการออกแบบของ เลอ คาบูซีเออ

<sup>14</sup> ความสัมพันธ์ของขนาดมนุษย์ การออกแบบสถาปัตยกรรมได้พัฒนาเรื่องสัดส่วนของมนุษย์สำหรับใช้ในการออกแบบของ เลอ คาบูซีเออ

ส่วนเฟอร์นิเจอร์อื่นๆที่ผู้อยู่อาศัยมักจะใช้ในพื้นที่ดังกล่าว ได้แก่ ตู้ทีวี โต๊ะกลาง ตู้เก็บรองเท้า ตู้เก็บของ ชั้นวางของ โดยส่วนมากมีการจัดวางแบบแนวราบสอดคล้องกับงานวิจัยของ ชูติมา ธานีสรานนท์<sup>15</sup> ที่พบว่าเฟอร์นิเจอร์ส่วนใหญ่จะวางตามแนวราบ ซึ่งมักจะเป็นกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ตกแต่งห้องด้วยตนเอง ก่อให้เกิดปัญหาในการเก็บของไม่เพียงพอ เสียพื้นที่ในแนวตั้ง, มีชอกมมุมที่เฟอร์นิเจอร์ลอยตัวที่ซื้อมาไม่พอดีกับพื้นที่ และทำให้พื้นที่ห้องดูแคบ ส่วนกลุ่มผู้อยู่อาศัยที่ใช้มัณฑนากรและผู้รับเหมาในการตกแต่งห้องจะมีการใช้พื้นที่ทั้งในแนวราบและแนวตั้งซึ่งจะใช้งบประมาณในการตกแต่งสูงมากกว่า 200,000 บาท/ห้อง สอดคล้องกับแนวคิดของ รองศาสตราจารย์วัฒนะ จุฑะวิภาต<sup>16</sup> ที่กล่าวว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในบ้านขนาดเล็กจะต้องคำนึงถึงพื้นที่ใช้สอยทุกตารางเมตรเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด ห้องเอนกประสงค์คือห้องที่สามารถใช้ประโยชน์ได้หลากหลายโดยต้องจัดให้ห้องนั้นสามารถใช้พักผ่อน ทำงาน รับประทานอาหารในห้องเดียวกันได้ ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอในการใช้พื้นที่บริเวณตู้ทีวี โดยรวมเฟอร์นิเจอร์คือ ตู้ทีวี ตู้รองเท้า และชั้นวางของเป็นเฟอร์นิเจอร์ชิ้นเดียวกัน โดยผู้ประกอบการอาจจะยกเลิกการแถมโต๊ะรับประทานขนาดเล็กซึ่งจากการสัมภาษณ์พบว่าผู้อยู่อาศัยไม่ได้ใช้งาน ส่วนมากจะนำไปใช้วางของ แล้วนำงบประมาณมาเพิ่มกับตู้วางทีวี ซึ่งส่วนมากจะแถมเป็นตู้วางทีวีขนาดเล็กซึ่งไม่มีที่เก็บของ



รูปภาพที่ 6- แสดงรูปแบบตัวอย่างเฟอร์นิเจอร์บริเวณพื้นที่ส่วนพักผ่อน

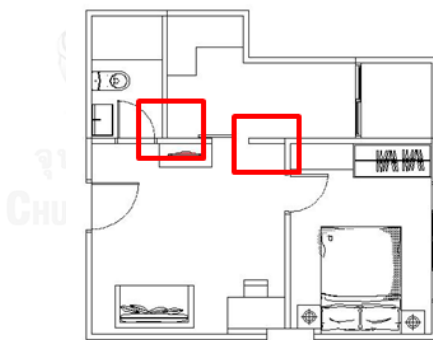
<sup>15</sup> ชูติมา , ธานีสรานนท์ 2550. การใช้พื้นที่ภายในห้องชุดเอนกประสงค์ขนาดเล็กระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษา โครงการ A และ โครงการ B, เคหากร สถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<sup>16</sup> รศ.วัฒนะ , จุฑะวิภาต. 2543. ศิลปะการออกแบบตกแต่งภายใน, หลักการซื้อเครื่องเรือน. กรุงเทพมหานคร: บริษัทพิมพ์ดี จำกัด.

จากภาพทางซ้ายสามารถใช้ตู้ด้านล่างเก็บรองเท้าได้ ตู้สูงจรดความสูงเพดานทางด้านขวาเก็บของที่มีขนาดใหญ่ เช่น อุปกรณ์ทำความสะอาด และในบางพื้นที่ผู้ประกอบการมักติดตั้งตู้ควบคุมไฟในบริเวณด้านหน้าของห้องพัก หากติดตั้งตู้สูงก็จะเป็นการบังตู้ควบคุมไฟในตัว ส่วนบริเวณด้านบนตู้รองเท้าสามารถทำเป็นชั้นเพื่อวางของหรือวางทีวีและเครื่องใช้ไฟฟ้าอื่นๆได้ ซึ่งจะใช้งบประมาณในการก่อสร้างประมาณ 10,000 บาท/เมตร

จากภาพกลางและทางขวา ผู้วิจัยเสนอให้ใช้กระจกในการกรุผนังด้านที่ผู้อยู่อาศัยมักหันหลังให้ เพื่อสะท้อนช่วยให้ห้องดูกว้างขึ้น โดยสามารถติดตั้งชั้นวางของเพื่อใช้พื้นที่ในแนวตั้งให้เกิดประโยชน์

เนื่องจากบางโครงการให้พื้นที่ในการวางตู้ทีวีมีระยะแคบมาก หากทางโครงการขยับประตูครัว หรือ ประตูห้องน้ำให้เกิดระยะยยะสำหรับตู้ทีวีมากขึ้นก็จะทำให้ผู้อยู่อาศัยใช้พื้นที่ภายในห้องได้เกิดประโยชน์มากขึ้น โดยทั้งนี้ต้องคำนึงถึงระบบโครงสร้างและงานระบบอื่นๆที่เกี่ยวข้องด้วย



รูปภาพที่ 6- 4 แสดงการวางตำแหน่งประตู

## ส่วนพื้นที่ส่วนตัว



Fully Fitted

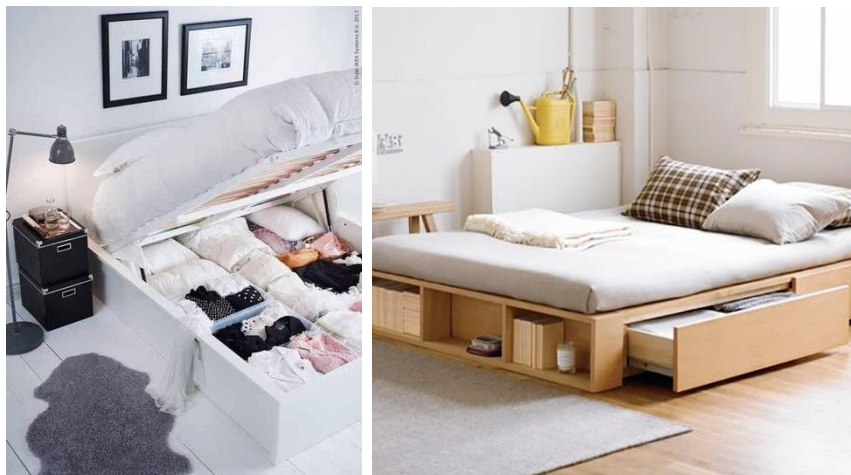


Fully Furnished

รูปภาพที่ 6- 5 แสดงพื้นที่ส่วนตัว (โครงการลุมพินีเพลส ริเวอร์วิว-พระราม3, โครงการลุมพินีวิลล์ ลาซาล-แบร์ริง, โครงการเดอะซีต สาทร-ตากสิน และโครงการเดอะแบ็งค็อก นราธิวาส ตามลำดับ)

จากภาพแสดงพื้นที่สีเขียวเป็นพื้นที่ส่วนตัวและเครื่องหมายถูกแสดงเฟอร์นิเจอร์ที่โครงการแถมมาด้วย พื้นที่ส่วนตัวมีการปรับเปลี่ยนไม่มากด้วยขนาดพื้นที่และตำแหน่งปลั๊ก โครงการเดอะซีตฯ, ลุมพินี พระราม3ฯ และ ลุมพินี ลาซาลฯซึ่งมีขนาดเล็ก 26-49 ตร.ม. มักใช้เพียงขนาด 5 ฟุต ซึ่งโครงการเดอะซีตฯได้แถมเพียงขนาด 6 ฟุต มาพร้อมกับห้อง เมื่อผู้อยู่อาศัยเข้าพักแล้วพบว่าห้องมีขนาดเล็กไม่เหมาะกับเตียงขนาด 6 ฟุตจึงทำการปรับเปลี่ยน โดยส่วนมากมักวางตำแหน่งกลางห้อง มีบางส่วนวางติดผนังเพื่อให้มีพื้นที่ว่างมากขึ้นและปัญหาที่พบคือ พื้นที่เก็บของไม่เพียงพอ ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะหากผู้ประกอบการจะแถมเตียงให้กับผู้ซื้อควรแถมเตียงที่สามารถเก็บของได้ด้วย เป็นการใช้เฟอร์นิเจอร์ขึ้นเดียวให้เกิดประโยชน์สูงสุด





รูปภาพที่ 6- 6 แสดงรูปแบบตัวอย่างเฟอร์นิเจอร์ในพื้นที่ส่วนตัว

ในส่วนพื้นที่แต่งตัวพบว่าทุกโครงการแถมตู้เสื้อผ้ามาด้วยซึ่งผู้อยู่อาศัยใช้งานไม่เพียงพอโดยตู้เสื้อผ้าที่แถมมาด้วยมีขนาด 1.2-1.5 เมตร ซึ่งมีขนาดเล็กเกินไป สอดคล้องกับงานวิจัยของ มัลลิกา พักทองพันธ์<sup>17</sup> ที่พบว่าพื้นที่แต่งตัวมีขนาดเล็กเกินไปไม่เพียงพอต่อการใช้งาน จากการสำรวจพบว่าตู้เสื้อผ้าที่โครงการเดอะซีต้า และ เดอะแบงค็อกก้า แถมมามีขนาดสูงจรดเพดาน ผู้อยู่อาศัยสามารถเก็บของขนาดใหญ่เช่นกระเป๋าเดินทาง หรือของที่ไม่ค่อยได้ใช้ไว้ในช่องด้านบนสุดได้ โครงการลุมพินี ลากาลา ตู้เสื้อผ้าที่แถมมาไม่เต็มความสูงทำให้พื้นที่เก็บของไม่พอ ส่วนโครงการลุมพินี พระราม3ฯ ไม่ได้แถมตู้เสื้อผ้ามาด้วย เมื่อผู้อยู่อาศัยซื้อด้วยตัวเองจึงเป็นการซื้อตู้เสื้อผ้าแบบลอยตัว ทำให้ไม่พอดีกับพื้นที่และเหลือช่องที่เก็บฝุ่น ส่วนบริเวณโต๊ะแต่งตัว โครงการเดอะแบงค็อกก้าและเดอะซีต้า ได้แถมโต๊ะแต่งตัวมาด้วยซึ่งพบว่าผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 โครงการ ไม่ให้ความสำคัญในการใช้งาน แต่ขาดกระจกเต็มบานจึงทำให้ไม่สะดวกในการแต่งตัว ผู้วิจัยมีข้อเสนอให้รวมตู้เสื้อผ้าและพื้นที่แต่งตัวเข้าด้วยกัน โดยควรมีความยาวอย่างน้อย 2 เมตรจึงจะพอเหมาะ และให้บานเปิดบานใดบานหนึ่ง เป็นกระจกเต็มบานเพื่อสะดวกในการแต่งตัว และยังช่วยสะท้อนให้ห้องรู้สึกกว้างขึ้น โดยใช้เป็นบานเปิดหรือบานเลื่อนตามความเหมาะสมของพื้นที่ ส่วนด้านในแบ่งช่องในระดับเดียวกับโต๊ะแต่งตัวเพื่อให้ผู้

<sup>17</sup> มัลลิกา , พักทองพันธ์. 2556 ขนาดของห้องชุดพักอาศัยมีผลต่อการใช้สอยของผู้พักอาศัยระดับราคาปานกลางบริเวณเขตกรุงเทพมหานคร , เคาหาการ สถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

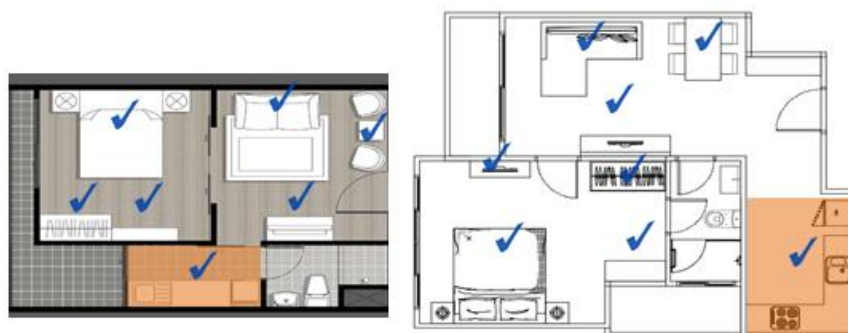
ผู้อาศัยสามารถเลือกวางของเครื่องใช้ที่จะใช้บนโต๊ะแต่งตัว หรือใช้เก็บของอื่นๆได้ตามความเหมาะสม



รูปภาพที่ 6- 7 แสดงรูปแบบตัวอย่างเฟอร์นิเจอร์ในพื้นที่ส่วนตัว ส่วนประกอบอาหาร และเตรียมการซักผ้า



Fully Fitted



Fully Furnished

รูปภาพที่ 6- 8 แสดงพื้นที่บริเวณประกอบอาหาร(โครงการลุมพินีเพลส ริเวอร์วิว-พระราม3, โครงการลุมพินีวิลล์ ลาซาล-แบร์ริง, โครงการเดอะซีด สาทร-ตากสิน และโครงการเดอะแบงก์ค็อก นราธิวาส ตามลำดับ)

จากภาพแสดงพื้นที่สี่เหลี่ยมเป็นพื้นที่ส่วนประกอบอาหาร และเตรียมการซักผ้าและเครื่องหมาย ถูกแสดงเฟอร์นิเจอร์ที่โครงการแถมมาด้วย จากแบบสอบถามพบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนมากประกอบอาหาร 1-2 ครั้ง/สัปดาห์ โดยสัดส่วนที่ไม่ประกอบอาหารเลยก็เป็นกลุ่มใหญ่เช่นกัน โดยส่วนมากพบว่าอุปกรณ์ที่ใช้มากที่สุดคือ ไมโครเวฟ แต่เนื่องจากพื้นที่มีขนาดเล็กทำให้พื้นผิวบนส่วนเคาน์เตอร์ครัวมีพื้นที่น้อยไม่เพียงพอในการวางอุปกรณ์ไฟฟ้าต่างๆ โครงการได้ให้ตู้ลอยมาด้วยแต่ด้วยงบประมาณทำให้ตู้ลอยที่ให้มาด้วยไม่ชนฝ้า เมื่อผู้อยู่อาศัยวางของจึงไม่เป็นระเบียบ และพื้นที่ไม่เพียงพอ พื้นที่ในส่วนครัวมักติดกับพื้นที่ระเบียงผู้อยู่อาศัยจึงมักใช้เป็นพื้นที่ในการเตรียมผ้าไปซัก มีการวางตระกร้าผ้าในบริเวณนี้



รูปภาพที่ 6- 9 แสดงรูปแบบเฟอร์นิเจอร์บริเวณพื้นที่ประกอบอาหาร

ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอว่าหากพื้นที่บริเวณเคาน์เตอร์ประกอบอาหารมีขนาดเล็ก ควรเตรียมช่องสำหรับใส่ไมโครเวฟบริเวณด้านล่าง เพื่อให้พื้นที่บริเวณพื้นผิวด้านบนเพียงพอในการประกอบอาหาร หรือมีพื้นที่สำหรับวางเตาไฟฟ้า และวางชั้นวางจาน-ชามด้านข้างอ่างล้างจาน และตู้ลอยเหนือเคาน์เตอร์ควรสูงจรดเพดาน โดยมีหน้าบานปิดเพื่อความเรียบร้อย

พื้นที่ส่วนห้องน้ำ

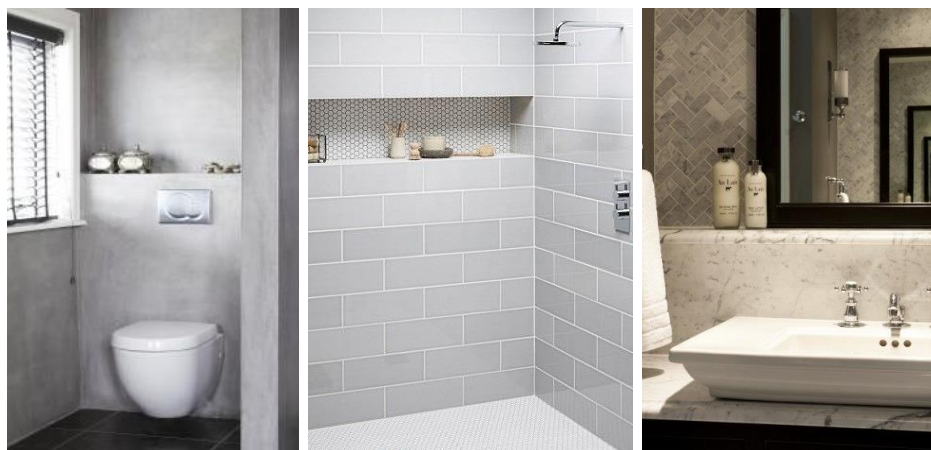


Fully Fitted

Fully Furnished

รูปภาพที่ 6- 10 แสดงพื้นที่บริเวณห้องน้ำ(โครงการลุมพินีเพลส ริเวอร์วิว-พระราม3, โครงการลุมพินีวิลล์ ลาซาล-แบร์ริง, โครงการเดอะซีดี สาทร-ตากสิน และโครงการเดอะแบงค็อก นราธิวาส ตามลำดับ)

จากภาพแสดงพื้นที่สีฟ้าเป็นพื้นที่ส่วนห้องน้ำ และเครื่องหมายถูกแสดงเฟอร์นิเจอร์ที่โครงการแถมมาด้วย พื้นที่ในส่วนห้องน้ำที่โครงการได้เตรียมไว้ให้มักไม่มีพื้นที่ให้วางอุปกรณ์ต่างๆ เช่น อุปกรณ์ทำความสะอาด ทั้งในบริเวณอ่างล้างหน้า บริเวณโถสุขภัณฑ์ และ บริเวณพื้นที่ส่วนห้องอาบน้ำ ทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องซื้ออุปกรณ์ชิ้นวางของมาติดเพิ่ม ซึ่งโดยมากมักเป็นชิ้นวางแสดนเลส ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะว่าโครงการควรเตรียมพื้นที่ในการวางของโดยการก่อผนังให้มีระยะยวางของเพิ่ม 10-15 เซนติเมตร ซึ่งไม่กระทบต่อค่าก่อสร้างรวม เพื่อเป็นที่วางของได้อย่างสะดวกและเหมาะสม



รูปภาพที่ 6- 11 แสดงรูปแบบตัวอย่างเฟอร์นิเจอร์บริเวณห้องน้ำ



## พื้นที่ส่วนระเบียง



รูปภาพที่ 6- 12 แสดงพื้นที่บริเวณระเบียง (โครงการลุมพินีเพลส ริเวอร์วิว-พระราม3, โครงการลุมพินีวิลล์ ลาซาล-แบร์ริง, โครงการเดอะซีด สาทรร-ตากสิน และโครงการเดอะแบ็งค์ค็อก นราธิวาส ตามลำดับ)

จากภาพแสดงพื้นที่สีเทาเป็นพื้นที่ส่วนระเบียง และเครื่องหมายถูกแสดงเฟอร์นิเจอร์ที่โครงการแถมมาด้วย พื้นที่ส่วนระเบียงมีพบว่ามีปัญหาคือ ที่โครงการเดอะซีดฯส่วนที่แคบที่สุดมีความกว้างเพียง 50 เซนติเมตร ซึ่งไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ความกว้างที่น้อยที่สุดเท่าที่ยังใช้ประโยชน์ได้จากการสัมภาษณ์ คือประมาณ 90 เซนติเมตร สามารถ วางราวตากผ้าได้ ผู้อยู่อาศัยส่วนมากมักวางเครื่องซักผ้า ในบริเวณนี้ ซึ่งโครงการได้เตรียมระบบต่างๆไว้ให้แล้ว ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ การตากผ้าอย่างไม่เป็นระเบียบ ทำให้มุมมองจากภายนอกดูไม่สวยงามเรียบร้อย ผู้วิจัยได้พบโครงการลุมพินี เช่น

เตอร์ แสปี้แลนด์ ซึ่งมีบริการให้เช่าพื้นที่ตากผ้าโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย ซึ่งก็เป็นอีกทางออกที่ทางผู้ประกอบการสามารถอำนวยความสะดวกให้ผู้อยู่อาศัยได้เลือกใช้ตามความต้องการ

## 6.2. ข้อเสนอแนะในส่วนพื้นที่ภายในห้องพักอาศัย

ผู้วิจัยได้ใช้ห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอนของโครงการลุมพินีวิลล์ ลาซาล-แบริง เป็นแบบทดลองเพื่อที่จะสรุปข้อเสนอแนะในการจัดพื้นที่และเปลี่ยนแปลงเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก จากการสัมภาษณ์พบว่าผู้อยู่อาศัยในห้องประเภท 1 ห้องนอนมีความพอใจที่ทางโครงการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ส่วนห้องนอนและพื้นที่ส่วนพักผ่อนออกจากการอย่างชัดเจน โดยมีประตูที่มีลักษณะโปร่งใสกัน เนื่องจากหากผู้อยู่อาศัยมีจำนวนมากกว่า 1 คน สามารถมีพื้นที่ส่วนตัวได้ และผู้อยู่อาศัยมีความพอใจที่แยกพื้นที่ส่วนครัวออกจากพื้นที่อื่นอย่างชัดเจน และมีข้อเสนอแนะว่าควรเพิ่มประตูกันเพื่อไม่ให้กลิ่นอาหารและแมลงต่างๆเข้ามาภายในห้อง โดยพื้นที่ส่วนครัวควรอยู่ติดกับระเบียง



รูปภาพที่ 6- 13 แสดงการจำลองการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ที่ผู้วิจัยเสนอแนะ

จากแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์พบว่าปัญหาที่เกิดขึ้นภายในห้องพักมากที่สุดคือเรื่องพื้นที่เก็บของไม่เพียงพอ เนื่องจากพื้นที่ภายในห้องมีจำกัด ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะดังนี้

1. รวมพื้นที่ย่อยห้องนั่งเล่น, รับประทานอาหาร และทำงานเข้าด้วยกันจะได้ไม่เป็นชอกมม

2. เฟอร์นิเจอร์ทุกชิ้นภายในห้องจะต้องสามารถทำหน้าที่เก็บของได้ด้วยโดยมีขนาดช่องเก็บของที่พอเหมาะที่จะเก็บของใช้ส่วนตัวของผู้พักอาศัยได้
3. รวมเฟอร์นิเจอร์หลายชิ้นเป็นชิ้นเดียวที่มีลักษณะเชิงเอนกประสงค์

จากการสัมภาษณ์พบว่าผู้อยู่อาศัยมักใช้พื้นที่ในส่วนพักผ่อนในเชิงเอนกประสงค์โดยมีรวมกิจกรรมพักผ่อน,ทำงาน และรับประทานอาหารเข้าด้วยกัน ทางโครงการมักเตรียมพื้นที่แยกออกจากกัน แต่เมื่อผู้อยู่อาศัยใช้งานจริงแล้ว กลับใช้งานในบริเวณเดียวกัน ผู้วิจัยจึงมีความเห็นว่าควรจัดให้เป็นพื้นที่รวม เพื่อที่จะใช้งบประมาณในส่วนของโต๊ะทำงานและโต๊ะรับประทานอาหารมาใช้ในส่วนของโซฟาแบบติดตั้งและชั้นวางของที่สามารถใช้งานได้จริงแทน โดยให้โซฟาสามารถเก็บของด้านล่างได้ และมีความสูงประมาณ 43-45 เซนติเมตร เพื่อที่จะนั่งทำงานและนั่งรับประทานอาหารได้สะดวก ด้านบนติดตั้งชั้นวางของเพื่อใช้พื้นที่แนวตั้ง ด้านหลังกรุวัสดุประเภทสะท้อน เช่น กระดาษใย หรือ กระดาษดำเงา เพื่อให้พื้นที่ดูกว้างขึ้น และติดตั้งชั้นวางของเพื่อใช้พื้นที่แนวตั้ง โดยชั้นวางของอาจใช้โครงไม้ปาร์ติเคิลบอร์ดหรือ MDF (Medium Density Fiber Board) ซึ่งเกิดจากการนำชิ้นส่วนไม้มาอัดกันด้วยสารเคมี ทำให้ไม่ต้องใช้ไม้จริงซึ่งมีราคาแพง แต่ข้อเสียคือไม่สามารถรับน้ำหนักได้มาก และเป็นวัสดุที่ไม่ทนความชื้น จึงไม่ควรใช้ในพื้นที่บริเวณห้องครัว และ ห้องน้ำ



รูปภาพที่ 6- 14 แสดงรูปตัดไม้ปาร์ติเคิลบอร์ด และ MDF

ในส่วนของผู้เก็บของเนื่องจากมีพื้นที่จำกัด ผู้วิจัยเสนอให้รวมตู้เก็บของ ตู้ทีวี หิ้งพระ และตู้รองเท้าเข้าด้วยกัน โดยแบ่งพื้นที่บริเวณตู้ทีวีด้านหลังที่ติดกับผนังห้องทำเป็นตู้เก็บของสูงจรดฝ้าเพดาน เพื่อปิดตู้ไฟและสามารถเก็บของที่มีขนาดใหญ่ได้ ด้านบนสามารถใช้งานเป็นหิ้งพระ และด้านล่างให้



เป็นตู้สำหรับเก็บรองเท้า โดยเสนอให้ใช้โครงเป็นโครงไม้เนื้อแข็งเนื่องจากเป็นตู้ที่อาจจะต้องเก็บของที่มีน้ำหนักมาก เช่นเครื่องใช้ไฟฟ้า และ อุปกรณ์ทำความสะอาด



รูปภาพที่ 6- 15 แสดงรูปแบบจำลองเฟอร์นิเจอร์บริเวณส่วนพักผ่อนที่ผู้วิจัยเสนอแนะ

พื้นที่ส่วนนอนเตียงสามารถดึงลิ้นชักออกได้สองด้าน เพื่อที่จะเก็บของได้เตียง โดยโครงของเตียงควรเป็นโครงไม้เนื้อแข็งเนื่องจากต้องรับน้ำหนักมาก และใช้พื้นที่แนวตั้งด้านข้างเตียงติดตั้งชั้นสำหรับวางของเพิ่ม โดยโต๊ะข้างเตียงควรเลือกแบบที่มีลิ้นชักเก็บของและอาจจะกรุวัสดุประเภทสะท้อนด้านหลังเพื่อให้ห้องดูกว้างขึ้น



รูปภาพที่ 6- 16 แสดงรูปแบบจำลองพื้นที่บริเวณส่วนตัวที่ผู้วิจัยเสนอแนะ



รูปภาพที่ 6- 17 แสดงรูปแบบการเก็บของใต้เตียงจาก IKEA

พื้นที่ส่วนแต่งตัว จากแบบสอบถามและการสัมภาษณ์พบว่าผู้อยู่อาศัยไม่ให้ความสำคัญกับ โต๊ะแต่งตัว และมีปัญหาในการใช้ตู้เสื้อผ้าคือมีขนาดไม่เพียงพอ รวมทั้งไม่มีกระจกเต็มบาน ทำให้ต้องซื้อกระจกเต็มบานมาเพิ่ม ซึ่งทำให้เกิดชอกมุกเก็บฝุ่น ผู้วิจัยเสนอให้ยกเลิกโต๊ะแต่งตัว และเพิ่มขนาดของตู้เสื้อผ้าให้เต็มความกว้างของห้อง โดยจะกระทบพื้นที่รับประทานอาหารที่อยู่อีกด้านของห้อง ซึ่งนำไม่รวมกับพื้นที่พักผ่อนแล้ว ตู้เสื้อผ้าควรมีหน้าบานบานใดบานหนึ่งกรุกระจกเงาเต็มบาน ด้านในทำเป็นชั้นวางของสูง 75 เซนติเมตร ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้เป็นโต๊ะแต่งตัวหรือใช้วางของอื่นๆได้ โดยมีการแบ่งพื้นที่เก็บเสื้อผ้าให้เป็นสัดส่วน มีทั้งราวแขวนเสื้อผ้า ราวกางเกง และลิ้นชักสำหรับเก็บเสื้อผ้าชิ้นเล็ก รวมถึงของเครื่องใช้อื่นๆ เพื่อที่จะใช้พื้นที่ที่มีจำกัดให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยที่ในช่องกระจกเงาสำหรับแต่งหน้าด้วย ตู้เสื้อผ้าควรมีความสูงจรดฝ้าเพดาน เพื่อใช้พื้นที่แนวตั้งได้อย่างมีประสิทธิภาพ โครงภายในตู้เสื้อผ้าสามารถใช้ไม้ปาร์ติเคิลบอร์ดหรือ MDF เพื่อลดต้นทุนในการผลิตได้ และทำการปิดวัสดุที่ผิวหน้าเพื่อความสวยงามอีกครั้ง



รูปภาพที่ 6- 18 แสดงรูปแบบจำลองพื้นที่บริเวณส่วนตัวที่ผู้วิจัยเสนอแนะ



รูปภาพที่ 6- 19 แสดงรูปแบบตัวอย่างการเก็บของในตู้เสื้อผ้าจาก IKEA

พื้นที่ส่วนครัวมีปัญหาในการมีพื้นที่เก็บของไม่เพียงพอเช่นกัน ผู้วิจัยเสนอให้ทำตู้สอยมีความสูงจรดฝ้าเพดานและมีหน้าบานปิดให้เรียบร้อย ในส่วนของเคาน์เตอร์จากการสัมภาษณ์พบว่าเครื่องใช้ไฟฟ้าที่ผู้อยู่อาศัยใช้งานมากที่สุดคือ ไมโครเวฟ ผู้วิจัยเสนอให้ทำช่องสำหรับใส่ไมโครเวฟ

ด้านล่างเคาน์เตอร์เพื่อที่จะได้มีพื้นที่ในการเตรียมอาหารมากขึ้น โดยผู้อยู่อาศัยสามารถติดตั้งอุปกรณ์เก็บของในแนวตั้งเพื่อเพิ่มพื้นที่ในการเก็บของเองได้ เช่น อุปกรณ์ราวแขวน และชั้นวางเครื่องปรุง



รูปภาพที่ 6- 20 แสดงรูปแบบจำลองพื้นที่บริเวณส่วนครัวที่ผู้วิจัยเสนอแนะ



รูปภาพที่ 6- 21 แสดงรูปแบบตัวอย่างการเก็บของบริเวณพื้นที่ประกอบอาหารจาก IKEA

ในส่วนพื้นที่ห้องน้ำเสนอให้ติดตั้งตู้หน้าบานกระจกเงาสามารถใช้เก็บของได้ ส่วนผนังด้านฝั่งซีกโครก และ ฝักบัว ทำเป็นผนังต่างระดับเพื่อที่จะสามารถวางของเครื่องใช้ได้โดยไม่ต้องซื้อชั้นวางมาติดเพิ่ม



รูปภาพที่ 6- 22 แสดงรูปแบบจำลองพื้นที่บริเวณห้องน้ำที่ผู้วิจัยเสนอแนะ

### 6.3. ข้อเสนอแนะในส่วนพื้นที่ภายนอกห้องพักอาศัย

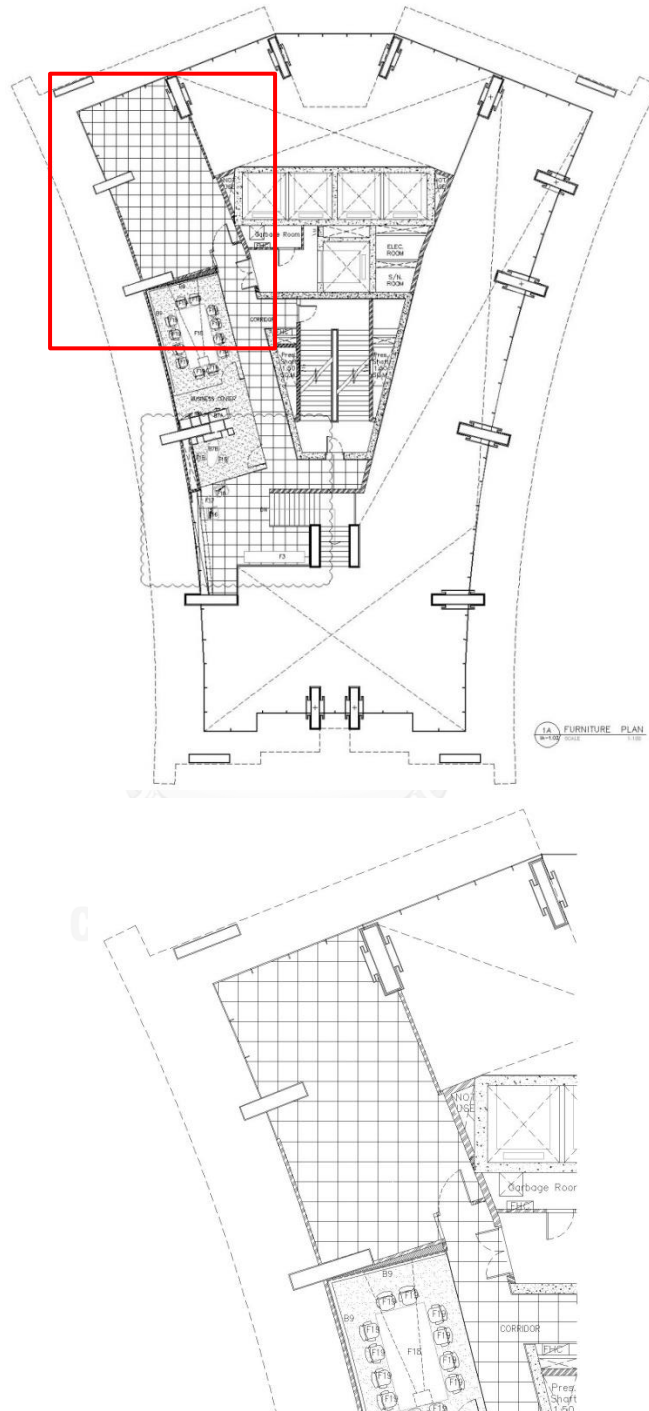
นอกจากการจัดสรรพื้นที่ภายในห้องพักแล้ว ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะในการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางเพื่อแก้ปัญหาในมีพื้นที่เก็บของที่ไม่เพียงพอของผู้พักอาศัย และ การมีพื้นที่ที่จำกัดภายในห้องพักทำให้ไม่สามารถทำกิจกรรมในการซักผ้า-ตากผ้าได้อย่างสะดวก โดยเสนอแนะเพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง ดังนี้

1. พื้นที่เก็บของส่วนกลาง
2. พื้นที่ตากผ้าส่วนกลาง

พื้นที่เก็บของส่วนกลาง

ผู้วิจัยพบปัญหาหลักในการใช้พื้นที่ภายในห้องพักอาศัย คือ มีพื้นที่ในการเก็บของไม่เพียงพอ โดยจากการสัมภาษณ์พบว่าพื้นที่ภายในห้องพักสามารถเก็บของได้เพียงพอที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ไม่สามารถเก็บของที่เป็นของที่นานๆใช้ที่ หรืออาจใช้ในภายหลังได้ เนื่องจากมีพื้นที่ที่จำกัด ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะในการเพิ่มพื้นที่เก็บของส่วนกลางในการใช้เจ้าของร่วมใช้เก็บของที่มีขนาดใหญ่ โดยอาจจะมีค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือน โดยมีตัวอย่างที่โครงการลุมพินี 24 บริเวณชั้น 1A ซึ่งใช้เป็นพื้นที่สำหรับห้องประชุม ด้านในสุดเป็นพื้นที่เก็บของส่วนกลาง โดยเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุดจะเป็น

ผู้ดูแล โดยพื้นที่เก็บของส่วนกลางควรอยู่ในพื้นที่ที่ไม่จำเป็นต้องเห็นวิว อาจอยู่ใกล้กับพื้นที่ทำงาน  
ของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อง่ายต่อการดูแล



รูปภาพที่ 6- 23 แสดงตัวอย่างในการใช้พื้นที่เก็บของส่วนกลาง

การแบ่งพื้นที่ในพื้นที่เก็บของส่วนกลาง ควรแบ่งเป็นช่องย่อยๆ ด้วยผนังแบบเคลื่อนที่ได้ เพื่อสะดวกในการรวมให้เป็นช่องใหญ่สำหรับผู้อยู่อาศัยที่ต้องการพื้นที่ขนาดที่แตกต่างกัน โดยมีการใช้พื้นที่แนวตั้งสูงจรดฝ้าเพดาน เพื่อใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด



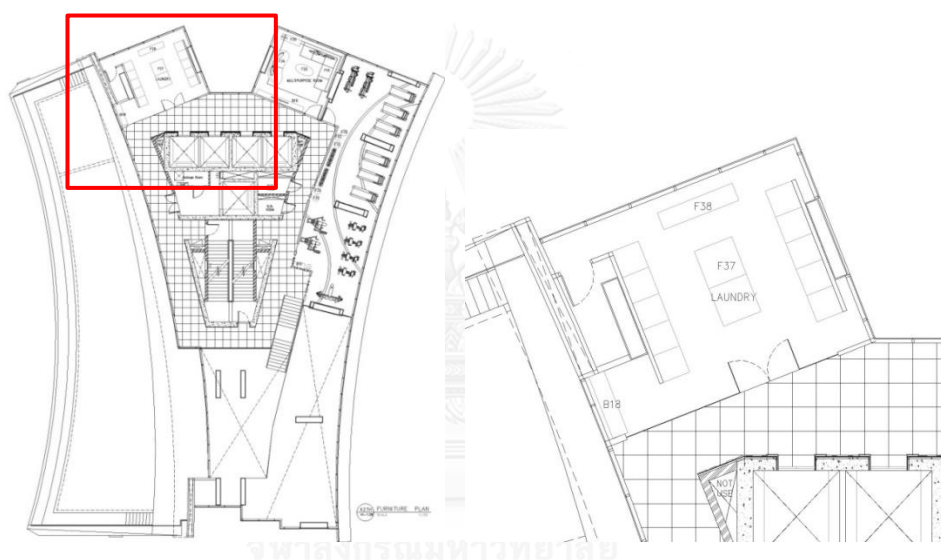
รูปภาพที่ 6- 24 แสดงตัวอย่างการแบ่งพื้นที่ในการเก็บของส่วนกลาง พื้นที่ตากผ้าและซักรีดส่วนกลาง

เนื่องจากพื้นที่ภายในห้องพักมีขนาดเล็กค่าเฉลี่ยพื้นที่บริเวณระเบียงของทั้ง 4 โครงการ คือ 3.7 ตารางเมตร ซึ่งอาจไม่เพียงพอต่อการตากผ้าและวางเครื่องซักผ้า ทางผู้ประกอบการมักมีพื้นที่สำหรับวางเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญสำหรับให้บริการ แต่ขาดพื้นที่สำหรับการตากผ้า จากการสำรวจพบว่าโครงการลุมพินี เซ็นเตอร์ แอปบีแลนด์ได้จัดพื้นที่บริเวณดาดฟ้าสำหรับให้ผู้อยู่อาศัยเป็นทางเลือกในการตากผ้าโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายและให้ผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดูแล โดยพื้นที่ตากผ้าส่วนกลางควรอยู่บริเวณที่มีอากาศและแสงแดดเข้าถึงได้ และใกล้บริเวณที่เตรียมไว้สำหรับวางเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ

จากการสำรวจพบว่าทั้ง 4 โครงการได้มีการวางเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญไว้บริเวณชั้น 1 โดย ไม่มีพื้นที่ในการพับผ้า, รีดผ้าและนั่งพักคอย ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะให้เตรียมพื้นที่ส่วนที่จะวางเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญโดยกันไว้เป็นห้องที่มีอากาศถ่ายเท มีโต๊ะกลางสำหรับรีดผ้าและพับผ้า รวมถึงสามารถนั่งรอขณะที่ใช้งานได้ โดยมีตัวอย่างเป็นโครงการลุมพินี 24 ที่กันห้องซักผ้าในบริเวณชั้น 41 และควรอยู่ใกล้กับพื้นที่เปิดโล่งซึ่งสามารถจัดให้เป็นพื้นที่ตากผ้าส่วนกลางได้



รูปภาพที่ 6- 25 แสดงการวางเครื่องซักผ้าบริเวณทางเดิน



รูปภาพที่ 6-22 แสดงตัวอย่างการจัดวางพื้นที่ซักผ้าส่วนกลาง

ภายในห้องซักรีดส่วนกลาง ควรมีการจัดวางชั้นวางของสำหรับให้ผู้อยู่อาศัยใช้วางอุปกรณ์ในการซักรีด เครื่องซักผ้าและเครื่องอบผ้าอาจจะวางแถวเดียวหรือวางซ้อนทับกัน 2 ชั้น ขึ้นอยู่กับจำนวนห้องพักอาศัยภายในอาคารว่ามีความหนาแน่นมากหรือไม่





รูปภาพที่ 6- 26 แสดงตัวอย่างในการจัดวางเฟอร์นิเจอร์สำหรับห้องซักรีดส่วนกลาง

#### 6.4. ข้อเสนอสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

ควรมีการศึกษาการใช้พื้นที่ส่วนกลางของในอาคารชุดของกลุ่มผู้ที่ซื้อเพื่อการอยู่อาศัยจริง

## รายการอ้างอิง

- เนรัญชรา สุพรศิลป์. "แนวทางในการจัดให้มีเครื่องเรือนที่เหมาะสมสำหรับห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็ก  
ระดับราคา 1.5 ล้านบาทกรณีศึกษา : โครงการลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท77(2)." จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, 2557.
- กรกฎ กุฎีศรี. "ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า: กรณีศึกษาไอทีโอ มิกซ์  
พหลโยธิน และ ไอทีโอ คิว พญาไท." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554.
- คุณสมศรี เตชะไกรศร. "แนวคิดในการบริหารอาคารชุด." By วัฒนอร ปัญญาจร (4 กันยายน 2558).
- บุศรินทร์ รุ่งรัตนกุล. "ศึกษาเหตุจูงใจในการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า กรณีศึกษา  
โครงการซีดีโฮม รัชดา และซีดีโฮม สุขุมวิท ", จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.
- ฝ่ายโครงการเมืองใหม่การเคหะแห่งชาติ. "เอกสารแปล a Quick Look at Housing in Japan." (2543).
- มนูญผล, คุณสุรชัย. "แนวคิดในการบริหารอาคารชุด." By วัฒนอร ปัญญาจร (10 กันยายน 2558).
- มัลลิกา พัททองพันธ์. "ขนาดของห้องชุดพักอาศัยที่มีผลต่อการใช้สอยของผู้พักอาศัยในอาคารชุด  
ระดับราคาปานกลาง บริเวณเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล กรณีศึกษา : โครงการ ลุมพินี วิลล์  
พหล-สุทธิสาร โครงการลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่ และโครงการลุมพินี วิลล์ ลาซาล-แบ  
ริง ของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,  
2556.
- รศ.วิวัฒน์ จุฑาวิภาต. ศิลปะการออกแบบตกแต่งภายใน. บริษัทพิมพ์ดี จำกัด, 2543.
- ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย. "จำนวนที่อยู่อาศัย พ.ศ.2558 "  
<http://www.area.co.th/thai/index.php/>.
- . "สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2557 และแนวโน้มปี 2558 "  
<http://www.area.co.th/thai/index.php/>.
- สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม.ป.ป. "กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่  
อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุด ". ศูนย์กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย  
สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. "สถิติค่าเฉลี่ยจำนวนคนต่อครัวเรือน พ.ศ.2557 " <http://www.nso.go.th/>.
- อาคาร, พระราชบัญญัติ ควบคุม. "ขนาดพื้นที่ที่กฎหมายกำหนด." 2522.



ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



**แบบสอบถามพฤติกรรมการใช้พื้นที่ของผู้พักอาศัยในห้องพักอาศัยอาคารชุด (The Bangkok Naratiwas)**

เรื่อง พฤติกรรมการใช้พื้นที่ในห้องพักอาศัยอาคารชุดของกลุ่มผู้อยู่อาศัยจริง วิทยาลัยนพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคห  
การ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นิสิตผู้ดำเนินการศึกษาวิจัย นางสาว วัฒนอร ปัญญูเร

ข้อมูลส่วนตัวจะถูกเก็บเป็นความลับ และไม่นำมาแสดงในส่วนงานวิจัย เพื่อรักษาความเป็น  
ส่วนตัวของท่าน

**ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย**

1. ลักษณะการครอบครอง  ซื้อม  เช่า  อื่นๆ.....
2. ลักษณะผู้ซื้อ  เพื่ออยู่อาศัย  เพื่อขายต่อ  
 เพื่อปล่อยเช่า
3. ระยะเวลาในการเข้าอยู่ .....ปี .....เดือน
4. สภาพที่อยู่อาศัยก่อนย้ายเข้าอยู่  
เขต/จังหวัด.....  
 บ้าน  อาคารชุด  หอพัก  อื่นๆ

**ข้อมูลทางเศรษฐกิจของผู้ซื้อ**

5. รายได้ครัวเรือนของท่านเดือน (เฉพาะคนที่พักอาศัยในห้องพัก)  
 10,001-20,000  20,001-30,000  
 30,001-40,000  40,001-50,000  
 50,001-60,000  60,001-70,000  
 70,001-80,000  80,001-90,000  
 90,001 ขึ้นไป
6. การศึกษา  ต่ำกว่าปริญญาตรี  ปริญญาตรี  
 ปริญญาโท  ปริญญาเอก
7. แหล่งที่มาของเงิน  เงินสด  กู้ธนาคาร  กู้ยืมจาก  
.....
8. ช่วงเวลาที่ซื้อ  Pre-sale  Re-sale  มือสอง

ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับการพักอาศัยภายในโครงการ

9. ระยะเวลาที่เช่าอยู่อาศัยในโครงการ

ต่ำกว่า 1 ปี

1-2 ปี

2-3 ปี

3-4 ปี

4-5 ปี

5 ปีขึ้นไป

10. ระยะเวลาที่คาดว่าจะอาศัยต่อ

ต่ำกว่า 1 ปี

1-2 ปี

2-3 ปี

3-4 ปี

4-5 ปี

5 ปีขึ้นไป

พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย

11. งานอดิเรก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

อ่านหนังสือ

ดูหนังฟังเพลง

ท่องเที่ยว

เล่นกีฬา

เล่นดนตรี

อื่นๆ.....

12. ระยะเวลาพักอาศัยในบริเวณห้องชุด

ทุกวัน

จันทร์ - ศุกร์

เสาร์-อาทิตย์

13. โดยปกติแล้วท่านออกไปทำงาน/สถานศึกษาในช่วงเวลาใด

05:00-06:00

06:01-07:00

07:01-08:00

08:01-09:00

09:01-10:00

อื่นๆ (โปรดระบุ

.....)

14. โดยปกติแล้วท่านกลับมาถึงห้องพักหลังจากทำงาน/เรียนช่วงเวลาใด

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

.....)

15. ในช่วงเวลาวันเสาร์-อาทิตย์ ท่านใช้เวลาช่วงใดในห้องพัก

เช้า

กลางวัน

เย็น

ตลอดทั้งวัน

ไม่อยู่เลย

16. โดยปกติแล้วใน วันจันทร์-ศุกร์ ท่านรับประทานอาหารมื้อใดในห้องพัก (ตอบได้หลายข้อ)

มื้อเช้า

มื้อกลางวัน

มื้อเย็น

ไม่รับประทานอาหารใน

ห้องพัก

17. โดยปกติแล้วใน วันเสาร์-อาทิตย์ ท่านรับประทานอาหารมื้อใดในห้องพัก (ตอบได้หลายข้อ)

มื้อเช้า

มื้อกลางวัน

มื้อเย็น

ไม่รับประทานอาหารใน

ห้องพัก

18. สิ่งที่ทำด้วยตนเอง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ทำอาหาร

ซักผ้า

ทำความสะอาด

ซ่อมแซม

19. ความถี่ในการประกอบอาหารรับประทานเอง

1-2 ครั้ง/สัปดาห์

3-4 ครั้ง/สัปดาห์

5-6 ครั้ง/สัปดาห์

ทุกวัน

ไม่ประกอบอาหาร

20. ท่านรับประทานอาหารที่บริเวณใดในห้องพัก

โต๊ะรับประทานอาหาร

โซฟา(บริเวณหน้าต่างี่วี)

เติง

คริว

21. ท่านทำงานทำการบ้าน/อ่านหนังสือที่บริเวณใดในห้องพัก

โต๊ะรับประทานอาหาร

โซฟา(บริเวณหน้าต่างี่วี)

เติง

โต๊ะทำงาน

22. ท่านนอนหลับที่บริเวณใดในห้องพัก

ในห้องนอนบนเตียง

ในห้องนอนบนพื้น

โซฟา

อื่นๆ (โปรด

ระบุ).....

ข้อมูลในการตกแต่ง

23. รูปแบบการตกแต่งที่ชอบ

Modern



Vintage

Modern - Classic



Loft



24. วิธีการตกแต่ง

ด้วยตนเอง

จ้างมัณฑนากร และ

ผู้รับเหมา

จ้างเฉพาะผู้รับเหมา

ชื้อแพคเกจสำเร็จรูป

25. สถานที่ซื้อเฟอร์นิเจอร์ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

SB/INDEX/HOMEPRO

จตุจักร

IKEA

CHIC REPUBLIC/CDC

งานแสดงสินค้า

อื่น ๆ.....

26. ท่านมีงบประมาณในการตกแต่งห้องชุดประมาณเท่าใด

30,000

30,001-50,000

50,001-70,000

70,001-90,000

90,001-110,000

110,001

ข้อมูลปัญหาในการใช้พื้นที่ในห้องชุด

27. โปรดเลือกความสำคัญของเฟอร์นิเจอร์ดังต่อไปนี้ (4 สำคัญมากที่สุด 1 สำคัญน้อยที่สุด)

	4	3	2	1
เตียง	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ตู้เสื้อผ้า	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
โต๊ะแต่งตัว	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
โต๊ะเก้าอี้กินข้าว	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
โต๊ะเก้าอี้ทำงาน	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ตู้เก็บของ	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ชุดครัว	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
โซฟา	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

28. สิ่งที่ได้ปรับปรุงภายในห้องชุด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> ซื่อเฟอร์นิเจอร์ลอยตัวเพิ่ม | <input type="checkbox"/> ทูบผนังห้องเพิ่ม         |
| <input type="checkbox"/> เปลี่ยน / ติดวอลเปเปอร์     | <input type="checkbox"/> ตกแต่ง Built-in          |
| <input type="checkbox"/> รั้ว / เปลี่ยนพื้น          | <input type="checkbox"/> ปรับเปลี่ยนห้องน้ำ       |
| <input type="checkbox"/> ปรับเปลี่ยนชุดครัว          | <input type="checkbox"/> ปรับเปลี่ยน              |
| เครื่องปรับอากาศ/ไฟ                                  |   |
| <input type="checkbox"/> เพิ่ม/ย้าย ปลั๊ก            | <input type="checkbox"/> เพิ่ม / ย้าย ท่อระบายน้ำ |
| <input type="checkbox"/> ไม่มีการปรับปรุง            |   |

29. ปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างการปรับปรุงภายในห้องชุด

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> ระยะเวลาที่ช่างสามารถทำงานได้ | <input type="checkbox"/> เสียงรบกวนห้องข้างเคียง |
| <input type="checkbox"/> ข้อจำกัดของอาคาร              | <input type="checkbox"/> ความกว้างของลิฟท์       |
| บันได และประตู   |  |
| <input type="checkbox"/> หาผู้รับเหมาไม่ได้            | <input type="checkbox"/> อื่นๆ                   |

.....

30. ปัญหาในการใช้พื้นที่ในบริเวณห้องชุด

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ซอยพื้นที่แยกเป็นห้องมากเกินไป | <input type="checkbox"/> ห้องน้ำแคบไป |
|---|---------------------------------------|



ระเบียบแคบไป

พื้นที่เก็บของไม่เพียงพอ

หน้าต่างไม่เพียงพอ

อื่นๆ

.....

31. เฟอร์นิเจอร์หรืออุปกรณ์ใดบ้างที่โครงการให้มาแล้วไม่มีความจำเป็น

.....

**ข้อมูลทั่วไปของประชากร**

32. เพศ

ชาย

หญิง

33. อายุ

.....ปี

34. สถานภาพ

โสด

สมรส

หม้าย

หย่า

มีบุตร.....คน อายุ.....ปี

35. จำนวนสมาชิกที่พักอาศัยอยู่ในห้องชุด ..... คน

36. อาชีพ

นักเรียนนักศึกษา

พนักงานบริษัท

รัฐบาล/รัฐวิสาหกิจ

อาชีพอิสระ

ธุรกิจส่วนตัว/ค้าขาย

แม่บ้าน

เกษียณ

อื่นๆ

.....

37. เบอร์โทรศัพท์ต่อ ..... e-mail

.....

38. ข้อเสนอแนะ

.....

.....

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาววัฒนอร ปัญญาเร เกิดเมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2531 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษา คณะมัณฑนศิลป์ ภาควิชาออกแบบตกแต่งภายใน มหาวิทยาลัยศิลปากร ในปีการศึกษา 2553 ปัจจุบันทำงานในบริษัท อินทีเรีย อาร์คิเทคส์ 49 จำกัด ดำรงตำแหน่ง Junior Associate และเข้าศึกษาต่อในระดับบัณฑิตศึกษา สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

