การเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559: กรณีศึกษา อาคารชุดในซอยอารีย์

นางสาวแจ๊คกี้ แอน มานาโก เกียรติ์มนตรี

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.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2559
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

PHYSICAL CHANGES OF LIVING UNIT AND ATTITUDE OF RESIDENTS IN CONDOMINIUM BETWEEN 1987-2016: CASE STUDY OF CONDOMINIUM IN SOI AREE

Miss Jackie Anne Manago Kiatmontri

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing and Real Estate Development
Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2016

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559: กรณีศึกษา อาคารชุดในซอยอารีย์
โดย	นางสาวแจ๊คกี้ แอน มานาโก เกียรติ์มนตรี
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ ดร.กุณฑลทิพย พานิชภักดิ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนัษฐิติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์ ดร.เสริชย์ โชติพานิช)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ดร.กุณฑลทิพย พานิชภักดิ์)

.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โพวาทอง)

.....กรรมการ
(อาจารย์ ดร.พรสรร วิเชียรประดิษฐ์)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวดี ทองสุกปลั่ง หรรษาสุขสิน)

แจ๊คกี้ แอน มานาโก เกียรติ์มนตรี : การเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559: กรณีศึกษา อาคารชุดในซอยอารีย์ (PHYSICAL CHANGES OF LIVING UNIT AND ATTITUDE OF RESIDENTS IN CONDOMINIUM BETWEEN 1987-2016: CASE STUDY OF CONDOMINIUM IN SOI AREE) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. ดร.กุณฑลทิพย พานิชภักดิ์, 103 หน้า.

หลังจากมีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ทำให้ ผู้ประกอบการมีการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเกิดขึ้นมาก โดยมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพหน่วยพักอาศัยและลักษณะของผู้อยู่อาศัยมาโดยตลอด บริเวณซอยอารีย์ พหลโยธิน เป็นทำเลที่มีการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในทุกสมัย งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ศึกษาการเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในซอยอารีย์แต่ละยุค เพื่อสรุปเป็นบทเรียนให้แก่ผู้ประกอบการในอนาคต โดยใช้วิธีการ แจกแบบสอบถามในอาคารชุดกรณีศึกษา 4 โครงการ ใน 3 ยุค การสัมภาษณ์และสังเกตหน่วยพักอาศัยเชิงลึกกรณีตัวอย่าง 10 หน่วย

ผลการศึกษา ลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยของกรณีศึกษาในยุคที่ 1 พบว่า เป็นแบบอเนกประสงค์ไม่มีการกั้นห้องแบ่งพื้นที่ใช้สอย แบบมาตรฐานมีขนาดพื้นที่ 42.40 ตารางเมตร ผู้อยู่อาศัยสามารถจัดสรรพื้นที่ได้เองตามความต้องการใช้งาน หน่วยพักอาศัยมีความสูง 2.50 เมตร โดยมีสัดส่วนช่องเปิด 3% ของพื้นที่ภายในหน่วยพัก ผนังที่ติดกับด้านนอกมีช่องเปิดที่ทำด้วยบานสไลด์กระจกกรอบอลูมิเนียมขนาด 2.58x1.35 เมตรและมีประตูกระจกบานเลื่อน ขนาด 1.80x2.00 เมตร การอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่(ร้อยละ40.4) อยู่ตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป มีการอยู่อาศัยประจำทุกวัน ผู้อยู่อาศัยในยุคนี้มีความพึงพอใจต่อพื้นที่หน่วยพักอาศัยในระดับมาก และไม่มีปัญหาด้านกายภาพของหน่วยพักอาศัย

ในยุคที่ 2 จากการศึกษา 2 กรณี พบว่า ผู้ประกอบการมีการแบ่งพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยเป็น 2 ส่วนได้แก่ พื้นที่ส่วนตัว และพื้นที่อเนกประสงค์ ซึ่งโครงการแรกเป็นโครงการอาคารชุด 8 ชั้น ขนาดหน่วยพักอาศัยแบบมาตรฐานมีพื้นที่ 45.24 ตารางเมตร สูง 2.50 เมตร สัดส่วนช่องเปิด 4% ต่อพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย ผนังที่ติดกับด้านนอกมีประตูกระจกอลูมิเนียมและกระจกบานติดตาย รวม 3.95x2.50 เมตร โครงการที่สองเป็นโครงการอาคารสูง 20 ชั้น ขนาดหน่วยพักอาศัยแบบมาตรฐานมีพื้นที่ 52.05 ตารางเมตร สูง 2.65 เมตร สัดส่วนช่องเปิด 9% ของพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย ซึ่งผนังที่ติดกับด้านนอกมีประตูกระจกอลูมิเนียม กระจกบานติดตายและหน้าต่างบานเลื่อน รวม 7.2x2.50 เมตร การอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยทั้ง 2 โครงการ พบมีการเข้าอยู่อาศัย 1 คน ซึ่งอยู่อาศัยประจำทุกวัน ผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุด 8 ชั้น มีความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยอยู่ในระดับมากและไม่พบปัญหาด้านกายภาพหน่วยพักอาศัย ส่วนผู้อยู่อาศัยที่อยู่อาศัยในโครงการอาคารสูง 20 ชั้น มีความพึงพอใจต่อพื้นที่หน่วยพักอาศัยในระดับปานกลางและมีปัญหาที่เกิดจากกายภาพหน่วยพักอาศัย ที่มีสัดส่วนของช่องแสงและช่องเปิดเท่ากับความสูงและความกว้างของผนังภายนอก ทำให้ภายในหน่วยพักอาศัยร้อนมาก และมีปัญหาในห้องน้ำที่มีอ่างอาบน้ำซึ่งไม่เหมาะกับการใช้สอยของผู้อยู่อาศัย

ในยุคที่ 3 พบว่า กายภาพหน่วยพักอาศัยในโครงการกรณีศึกษามีการแบ่งพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยเป็น 2 ส่วนได้แก่ พื้นที่ส่วนตัวและ พื้นที่อเนกประสงค์ ขนาดหน่วยพักอาศัยแบบมาตรฐานมีพื้นที่ 53.15 ตารางเมตร สูง 2.70 เมตร สัดส่วนช่องเปิด 7% ของพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย ซึ่งผนังที่ติดกับด้านนอกมีประตูกระจกอลูมิเนียมบานเลื่อนและกระจกบานติดตาย รวม 5.20x2.70 เมตร มีการเข้าอยู่อาศัย 1 คน(ร้อยละ 48.8) อยู่เฉพาะวันทำงาน ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยในระดับปานกลางและพบปัญหาภายในหน่วยพักอาศัยเช่นเดียวกับยุคที่ 2 แต่มีประเด็นเพิ่มขึ้นคือ พื้นที่ระเบียงที่ยาวและแคบ ทำให้ใช้สอยได้ยากและมีระเบียงที่มากกว่า 1 แห่ง ทำให้เปลืองเนื้อที่ใช้สอย

การศึกษาพบว่า การเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย มีขนาดเล็กลง มีความสูงมากขึ้น เปลี่ยนรูปแบบจากไม่มีการแบ่งพื้นที่เป็นมีการแบ่งพื้นที่ภายใน ผนังด้านนอกมีการเพิ่มขนาดของช่องแสงและช่องเปิดในสัดส่วนที่มากขึ้นและมีการติดตั้งด้วยกระจกที่เป็นบานติดตายมากกว่าผนังคสล.ซึ่งทำให้มีปัญหาห้องร้อน การอยู่อาศัยเปลี่ยนจากการอยู่ประจำเป็นการอยู่เฉพาะวันทำงาน ระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยลดลง ซึ่งมักจะพบปัญหาในโครงการอาคารสูง ในเรื่อง ผนังด้านนอกที่ติดตั้งด้วยกระจกอลูมิเนียมส่งผลให้ห้องร้อนและระเบียงที่แคบเกินไป ไม่เหมาะกับการใช้งาน

ภาควิชา เคหการ ลายมือชื่อนิสิต .....

สาขาวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....

ปีการศึกษา 2559

5873334825 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT
KEYWORDS: CONDOMINIUM / LIVING / ATTITUDE

JACKIE ANNE MANAGO KIATMONTRI: PHYSICAL CHANGES OF LIVING UNIT AND ATTITUDE OF RESIDENTS IN CONDOMINIUM BETWEEN 1987-2016: CASE STUDY OF CONDOMINIUM IN SOI AREE. ADVISOR: PROF.KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., 103 pp.

Since the Condominium Act, B.E.2522 was enacted, many developers have continued to improve the quality of condominiums, changing the physical features of living units and in particular, the lives of residents on Soi Ari-Phaholyathin, where condominium development has changed over time. The purpose of this research is to study the physical changes of living units and attitudes of residents in condominiums located on Soi Ari between 1987 and 2016, in order to serve as a further study for real estate developers. A questionnaire was distributed to the residents in four condominiums of all three periods of time. Both in-depth interviewing and participant observation were also conducted with ten units.

The findings of the case study on the physical characteristics of living units shows that the first-era unit is a multi-functional standard space of 42.40 square meters, without walls and dividers, where residents are able to choose and control on their own. With a ceiling height of 2.50 meters, each dwelling unit has 3% of open space consisting of a 2.58 x 1.35 meters sliding aluminum-framed glass window on the exterior wall and a 1.80 x 2.00 meters sliding glass door. There are two persons or more spending every day in their condominium unit (40.4%). The first-era residents are very satisfied with the size and physical features of their dwelling unit.

In the second era, the finding indicates that the living unit is generally divided into two sections: personal and multi-functional spaces. The first condominium project consists of an 8-storey building with a standard room type of 45.24 square meters, a ceiling height of 2.50 meters and 4% of open space per dwelling unit. A fixed glass window and a glass door are installed on the exterior wall with a total area of 3.95 x 2.50 meters. The second project features a 20-storey building with a standard room type of 52.05 square meters, a ceiling height of 2.65 meters and 9% of open space per dwelling unit. A fixed glass window, a sliding window and a glass door are installed on the exterior wall with a total area of 7.20 x 2.50 meters. For both projects, there is merely one resident, spending every day in their condominium room. The residents who live in the 8-storey building are very satisfied with size and physical features of their dwelling units. However, the satisfaction of the unit size among the residents who living in the 20-storey building is reported at a medium level. Besides, there is a physical problem caused by the scales of clear windows and open space, which are as large as the exterior wall. This may cause overheating inside a room. Furthermore, it is not practical to have a bathtub in a bath room.

The living unit in the third era is divided into two sections: personal and multi-functional spaces with a standard room type of 53.15 square meters, a ceiling height of 2.70 meters and 7% of open space per dwelling unit. A fixed glass window and a sliding glass door are installed on the exterior wall with a total area of 5.20 x 2.70 meters. There is only one resident, spending weekdays in their condominium unit (48.8%). The satisfaction of the unit size among the residents is reported at a medium level. In addition to the same physical problem as the second era, there are still two additional issues: one is that the balcony is too narrow and not practical, the other is too many balconies waste valuable space.

The results of this research suggest that the physical characteristics of the living unit have changed to a smaller size with a higher ceiling. A multi-functional space has become a divided area for particular purposes. Scales of clear windows and open space have been largely extended, using fixed glass for walls instead of reinforced concrete, which may increase heating inside a room. Most residents have spent less time in their condominium during weekdays only. The level of residential satisfaction is lower, especially in high-rise buildings with physical features. The temperature inside a room has become higher due to the large glass windows. Also, the balcony is too narrow for practical purposes.

CHULALONGKORN UNIVERSITY

Department: Housing
Field of Study: Housing and Real Estate Development
Academic Year: 2016

Student's Signature .....
Advisor's Signature .....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ด้วยการสนับสนุนและให้ความช่วยเหลือจากบุคคลหลายท่าน โดยเฉพาะ รองศาสตราจารย์ ดร.กุณฑลทิพย พาณิชย์ภักดิ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้กรุณา ช่วยเหลือ แนะนำ ให้คำปรึกษา ให้ความรู้ และแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆอย่างดียิ่งมาโดยตลอดระยะเวลาที่จัดทำวิทยานิพนธ์ รวมถึง ศาสตราจารย์ ดร.เสริชย์ โชติพานิช ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โพวาทอง อาจารย์ ดร.พรสรร วิเชียรประดิษฐ์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวดี ทองสุกปลั่ง หรรษาสุขสิน ที่ได้เสียสละเวลามาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และให้คำแนะนำในการแก้ไขข้อบกพร่อง เพื่อให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณผู้ตอบแบบสอบถามและผู้ให้สัมภาษณ์ทุกท่านในพื้นที่บริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ที่ให้ความร่วมมือในการสละเวลามาทำแบบสอบถามและให้สัมภาษณ์ รวมทั้งหน่วยงานต่างๆที่ให้ความร่วมมือเอื้อเฟื้อข้อมูลต่างๆ

ขอขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ พี่และน้อง ที่ให้ความช่วยเหลือ คำแนะนำ และเป็นกำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มาโดยตลอด รวมถึงเพื่อนๆ C28 ที่คอยให้ความช่วยเหลือและกำลังใจต่างๆ สุดท้ายนี้ ขอขอบคุณตนเองที่สามารถทำให้งานวิจัยนี้สำเร็จลุล่วงในที่สุด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ง

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... จ

กิตติกรรมประกาศ ..... ฉ

สารบัญ ..... ช

สารบัญตาราง ..... ฎ

สารบัญภาพ ..... ฑ

บทที่ 1 1

บทนำ 1

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา 1

1.2 คำถามในงานวิจัย 3

1.3 วัตถุประสงค์ 3

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ 3

1.5 ขอบเขตในการศึกษา 3

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ 4

บทที่ 2 5

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 5

2.1 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย 6

ก. แนวคิดและทฤษฎีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด 6

ข. มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพของโครงการและหน่วยพักอาศัย 7

ค.กฎหมายที่เกี่ยวข้องภายในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน 8

2.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพของโครงการและหน่วยพักอาศัย 10

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ก.ขนาดพื้นที่ที่กฎหมายกำหนด 10

ข.มาตรฐานที่อยู่อาศัยระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุด อาคารหลายชั้นของรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย 10

2.3 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวกับการอยู่อาศัยของผู้บริโภค 14

ก.รูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน 14

ข.ความต้องการด้านกายภาพ 14

2.4 แนวคิดด้านทัศนคติของผู้อยู่อาศัย 15

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 16

บทที่ 3 19

วิธีดำเนินการวิจัย 19

3.1 กรอบแนวความคิด 20

3.2 ระเบียบวิธีวิจัย 21

3.3 การเลือกพื้นที่ศึกษา 22

3.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง 23

3.5 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย 29

3.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล 31

3.7 ข้อจำกัดในงานวิจัย 31

3.8 การวิเคราะห์ข้อมูล 31

3.9 แผนดำเนินการวิจัย 34

บทที่ 4 35

สภาพทางกายภาพของโครงการทั้ง 4 โครงการ ในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน 35

4.1 โครงการรอยัล ปาร์ค 3 อารีย์-พหลโยธิน (ยุคที่ 1 ระหว่างปี พ.ศ. 2530-2544) 36

ก.สภาพทั่วไปของโครงการ 36

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

หน้า

ข.ผังพื้นโครงการและห้องชุดพักอาศัย 37
ค.ลักษณะห้องชุดพักอาศัย 38
ง.รายละเอียดวัสดุภายในห้องชุด 39
4.2 ยุคที่ 2 ระหว่างปี พ.ศ. 2548-2553 จำนวน 2 โครงการ HIGH RISE – LOW RISE 40
4.2.1 โครงการโนเบิล รีเฟลกซ์ 40
ก.สภาพทั่วไปของโครงการ 40
ข.ผังพื้นโครงการและห้องชุดพักอาศัย 41
ค.ลักษณะห้องชุดพักอาศัย 42
ง.รายละเอียดวัสดุภายในห้องชุด 44
4.2.2 โครงการเดอะ ฟายน์ บาย ฟายน์ โฮม อารีย์-พหลโยธิน 44
ก.สภาพทั่วไปของโครงการ 44
ข.ผังพื้นโครงการและห้องชุดพักอาศัย 45
ค.ลักษณะห้องชุดพักอาศัย 46
ง.รายละเอียดวัสดุภายในห้องชุด 48
4.3 โครงการโนเบิล รีดี 49
ก.สภาพทั่วไปของโครงการ 49
ข.ผังพื้นโครงการและห้องชุดพักอาศัย 50
ค.ลักษณะห้องชุดพักอาศัย 52
ง.รายละเอียดวัสดุภายในห้องชุด 54
บทที่ 5 55
ลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559 55
5.1 ลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี พ.ศ. 2530-2559 56

5.2 ผลการศึกษาลักษณะครัวเรือนและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 4 โครงการ ซึ่งแต่ละโครงการเป็นตัวแทนของแต่ละยุค 62

ก.ลักษณะครัวเรือน 62

ข.การอยู่อาศัย.....64

ค.รูปแบบหน่วยพักอาศัย 66

ง.ทัศนคติความพึงพอใจ.....68

ทัศนคติ ยุคที่ 1 69

ทัศนคติ ยุคที่ 2 71

ทัศนคติ ยุคที่ 3 75

จ.ปัญหาที่พบภายในหน่วยพักอาศัย 77

บทที่ 6 81

สรุปผลการเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559 81

6.1 สรุปผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559 82

6.2 สรุปผลการศึกษาลักษณะครัวเรือน และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559 84

อภิปรายผล.....86

รายการอ้างอิง 89

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ 103

Chulalongkorn University

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1 แสดงแนวคิดและทฤษฎีที่เชื่อมโยงในงานวิจัย.....6
ตารางที่ 2 แสดงขนาดพื้นที่ใช้สอยที่อยู่อาศัยประเภท อาคารชุดพักอาศัย 11
ตารางที่ 3 แสดงการเปรียบเทียบและจำแนกขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ต่ำที่สุด (Private Area).....12
ตารางที่ 4 แสดงการเปรียบเทียบและจำแนกขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ต่ำที่สุด (Multipurpose Area) 12
ตารางที่ 5 แสดงสรุปเนื้อที่ใช้สอยที่นำมาใช้กับต้นแบบประเภทอาคารชุด 13
ตารางที่ 6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....16
ตารางที่ 7 แสดงถึงการดำเนินงานวิจัย.....21
ตารางที่ 8 โครงการอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมดในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530-2559.....23
ตารางที่ 9 แสดงถึงรายละเอียดอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2530-2544 24
ตารางที่ 10 แสดงถึงรายละเอียดอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2548-2553 25
ตารางที่ 11 แสดงถึงรายละเอียดอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2554-2559 27
ตารางที่ 12 กลุ่มโครงการกรณีศึกษาในแต่ละยุคที่คัดเลือกมา.....28
ตารางที่ 13 แสดงถึงจำนวนกลุ่มประชากรที่ต้องศึกษา 28
ตารางที่ 14 แผนดำเนินการวิจัย.....34
ตารางที่ 15 การเปลี่ยนแปลงหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่เล็กที่สุดในอาคารชุดทั้ง 3 ยุค 59
ตารางที่ 16 การเปลี่ยนแปลงหน่วยพักอาศัยแบบมาตรฐานในอาคารชุดทั้ง 3 ยุค.....60
ตารางที่ 17 การเปลี่ยนแปลงหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่แบบมาตรฐานในอาคารชุดทั้ง 3 ยุค.....61
ตารางที่ 18 แสดงถึงอายุของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ.....62
ตารางที่ 19 แสดงถึงอาชีพของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ 62

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ตารางที่ 20 แสดงถึงภูมิลำเนาของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ.....63
ตารางที่ 21 แสดงถึงจำนวนสมาชิกของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ.....63
ตารางที่ 22 แสดงถึงรายได้รวมต่อเดือนของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ.....63
ตารางที่ 23 แสดงถึงกรรมสิทธิ์การถือครองของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ.....64
ตารางที่ 24 แสดงถึงสาเหตุการย้ายซื้อ/เช่า อาคารชุดพักอาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ.....64
ตารางที่ 25 แสดงถึงประเภทห้องชุดพักอาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ.....64
ตารางที่ 26 แสดงถึงการอยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ.....65
ตารางที่ 27 แสดงถึงลักษณะการอยู่อาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ.....65
ตารางที่ 28 แสดงถึงระยะเวลาในการอยู่อาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ.....65
ตารางที่ 29 แสดงถึงการแบ่งฟังค์ชั่นของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ.....66
ตารางที่ 30 แสดงถึงลักษณะหน่วยพักอาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ.....66
ตารางที่ 31 สรุปลักษณะของครัวเรือนและการอยู่อาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ ...67
ตารางที่ 32 แสดงถึงความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยและโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม 69
ตารางที่ 33 แสดงถึงความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่แบบมาตรฐานในโครงการกรณีศึกษายุคที่ 1.....70
ตารางที่ 34 แสดงถึงความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยและโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม 71
ตารางที่ 35 แสดงถึงความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดพื้นแบบมาตรฐานในโครงการกรณีศึกษายุคที่ 2(The Fine).....72
ตารางที่ 36 แสดงถึงความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยและโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม 73
ตารางที่ 37 แสดงถึงความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่แบบมาตรฐานในโครงการกรณีศึกษายุคที่ 2(Noble Reflex).....73
ตารางที่ 38 แสดงถึงความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยและโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม 75
ตารางที่ 39 แสดงถึงความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่แบบมาตรฐานในโครงการกรณีศึกษายุคที่ 2(Noble Re:D).....76

ตารางที่ 40 สรุปผลกายภาพของหน่วยพักอาศัย 82
ตารางที่ 41 สรุปผลกายภาพของหน่วยพักอาศัยขนาดพื้นที่แบบมาตรฐาน 83
ตารางที่ 42 แสดงถึงระดับความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ทั้ง 3 ยุค.....85
ตารางที่ 43 แสดงถึงขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยในแต่ละยุค 87
ตารางที่ 44 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยทั้ง 3 ยุค.....87

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 1 แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของอาคารชุดภายในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559 2

ภาพที่ 2 แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดภายในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559 2

ภาพที่ 3 แสดงถึงอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมดที่อยู่ในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน 4

ภาพที่ 4 แสดงถึงจำนวนอาคารชุดในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานคร 22

ภาพที่ 5 แสดงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในยุคที่ 1 24

ภาพที่ 6 แสดงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในยุคที่ 2 26

ภาพที่ 7 แสดงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในยุคที่ 3 27

ภาพที่ 8 ที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 4 โครงการ ในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน 35

ภาพที่ 9 แสดงรูปอาคารภายนอกและแผนที่ของโครงการรอยัล ปาร์ค 3 อารีย์-พหลโยธิน 36

ภาพที่ 10 แสดงผังโครงการด้านล่าง (GROUND FLOOR PLAN) ของโครงการรอยัล ปาร์ค 3 อารีย์-พหลโยธิน 37

ภาพที่ 11 แสดงผังโครงการชั้น 2-8 ของโครงการรอยัล ปาร์ค 3 อารีย์-พหลโยธิน 37

ภาพที่ 12 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภทอเนกประสงค์ 38

ภาพที่ 13 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน.....38

ภาพที่ 14 แสดงรูปอาคารภายนอกและแผนที่ของโครงการโนเบิล รีเฟลกซ์ 40

ภาพที่ 15 แสดงผังโครงการด้านล่าง (GROUND FLOOR PLAN) ของโครงการโนเบิล รีเฟลกซ์.....41

ภาพที่ 16 แสดงผังโครงการ ชั้น 1 (MASTER PLAN FLOOR 1)ของโครงการโนเบิล รีเฟลกซ์..41

ภาพที่ 17 แสดงผังโครงการ ชั้น 4 (MASTER PLAN FLOOR 4)ของโครงการโนเบิล รีเฟลกซ์..42

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

ภาพที่ 18 แสดงผังโครงการ ชั้น 19 (MASTER PLAN FLOOR 19)ของโครงการโนเบิล รีเฟลกซ์.....42
ภาพที่ 19 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน.....43
ภาพที่ 20 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน.....43
ภาพที่ 21 แสดงรูปอาคารภายนอกและแผนที่ของโครงการเดอะ ฟายน์ บาย ฟายน์ โฮม อารีย์-พหลโยธิน.....44
ภาพที่ 22 แสดงผังโครงการด้านล่าง (GROUND FLOOR PLAN) ของโครงการเดอะ ฟายน์ บาย ฟายน์ โฮม.....45
ภาพที่ 23 แสดงผังโครงการด้านล่าง (MASTER PLAN) ของโครงการเดอะ ฟายน์ บาย ฟายน์ โฮม 46
ภาพที่ 24 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน.....46
ภาพที่ 25 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน.....47
ภาพที่ 26 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 3 ห้องนอน.....47
ภาพที่ 27 แสดงรูปอาคารภายนอกและแผนที่ของโครงการโนเบิล รีดี.....49
ภาพที่ 28 แสดงผังโครงการด้านล่าง (GROUND FLOOR PLAN) ของโครงการโนเบิล รีดี.....50
ภาพที่ 29 ผังโครงการ ชั้น 5 (MASTER PLAN FLOOR 5) ของโครงการโนเบิล รีดี.....50
ภาพที่ 30 ผังโครงการ ชั้น 6-10 (MASTER PLAN FLOOR 6-10) ของโครงการโนเบิล รีดี 51
ภาพที่ 31 ผังโครงการ ชั้น 11-12 (MASTER PLAN FLOOR 11-12) ของโครงการโนเบิล รีดี..51
ภาพที่ 32 ผังโครงการ ชั้น 14 (MASTER PLAN FLOOR 14) ของโครงการโนเบิล รีดี 51
ภาพที่ 33 ผังโครงการ ชั้น 15-20 (MASTER PLAN FLOOR 15-20) ของโครงการโนเบิล รีดี..52
ภาพที่ 34 ผังโครงการ ชั้น 21 (MASTER PLAN FLOOR 21) ของโครงการโนเบิล รีดี 52
ภาพที่ 35 ผังโครงการ ชั้น 22-23 (MASTER PLAN FLOOR 22-23) ของโครงการโนเบิล รีดี..52
ภาพที่ 36 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน.....53
ภาพที่ 37 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน.....53
ภาพที่ 38 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน.....54

ภาพที่ 39 ผังห้องขนาดพื้นที่เล็กและขนาดพื้นที่ใหญ่ของโครงการ Royal Park 3 56
ภาพที่ 40 ผังห้องประเภท 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน และ 3 ห้องนอน ของโครงการ The Fine .56
ภาพที่ 41 ผังห้องประเภท 1 ห้องนอน ของโครงการ Noble Reflex.....57
ภาพที่ 42 ผังห้องประเภท 2 ห้องนอน ของโครงการ Noble Reflex.....57
ภาพที่ 43 ผังห้องประเภทสตูดิโอและ 1 ห้องนอน ของโครงการ Noble Re:D 58
ภาพที่ 44 ผังห้องประเภท 2 ห้องนอน ของโครงการ Noble Re:D.....58
ภาพที่ 45 แสดงรูปปัญหาด้านการใช้งาน 77
ภาพที่ 46 แสดงรูปปัญหาด้านการใช้งาน 77
ภาพที่ 47 แสดงรูปปัญหาด้านการใช้งาน 78
ภาพที่ 48 แสดงรูปปัญหาด้านการใช้งาน 78
ภาพที่ 49 แสดงรูปปัญหาด้านการใช้งาน 79
ภาพที่ 50 แสดงรูปปัญหาด้านการใช้งาน 79
ภาพที่ 51 แสดงรูปปัญหาด้านการใช้งาน 80

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

บทที่ 1

บทนำ

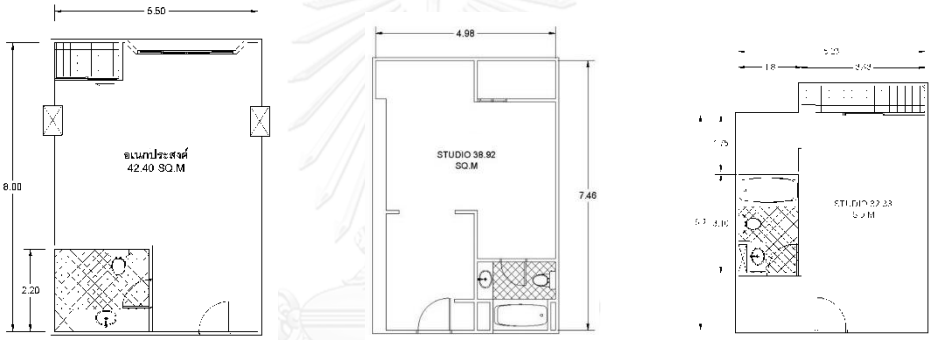
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

หลังจากมีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 อย่างถูกต้อง ทำให้โครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยได้รับความนิยมจากประชาชนมากขึ้น จึงทำให้ปัจจุบันผู้ประกอบการมีการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยเกิดขึ้นมากมายเพื่อให้ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค ซึ่งส่งผลให้กรุงเทพฯเกิดการเปลี่ยนแปลงในด้านต่างๆ ได้แก่ ด้านกายภาพ มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบอาคาร สภาพแวดล้อม การพัฒนาระบบการคมนาคมขนส่ง ด้านเศรษฐกิจและสังคม มีการเปลี่ยนแปลงของกิจกรรมในแต่ละช่วงเวลา วิถีชีวิตของชุมชน การอพยพของประชากรเข้าสู่เมือง ซึ่งการขยายตัวของเมืองส่งผลให้ย่านต่างๆ เกิดการเปลี่ยนแปลงบทบาทเพื่อให้สอดคล้องกับการพัฒนาและความเจริญที่เข้ามา การพัฒนารูปแบบคอนโดมิเนียม ตลอดระยะเวลา 36 ปีที่ผ่านมานั้น รูปแบบ “คอนโดมิเนียม” ในประเทศไทย ได้มีวิวัฒนาการเปลี่ยนแปลงไปตามปัจจัยต่างๆ(ประทีป จารุวิริยะรุ่ง 2537)

ซึ่งย่านที่พบว่ามีการพัฒนาอาคารชุดได้อย่างชัดเจน แบ่งได้เป็น 2 ย่าน ได้แก่ ย่านสุขุมวิทและย่านพหลโยธิน โดยแต่ละย่านมีลักษณะการพัฒนาอาคารชุดที่แตกต่างกัน ซึ่งผู้วิจัยต้องการที่จะศึกษาการใช้ชีวิตของคนไทย ดังนั้นจากการศึกษาพบว่าย่านพหลโยธินมีเป้าหมายตรงตามที่ผู้วิจัยต้องการที่จะศึกษา เนื่องด้วยทำเลที่ตั้งของหน่วยงานต่างๆ ทั้งของภาครัฐ และภาคเอกชน เช่น กระทรวงการคลัง กรมประชาสัมพันธ์ อาคารสำนักงานเอกชน เป็นต้น การเป็นย่านพาณิชยกรรมที่มีทั้งร้านค้าปลีก ร้านอาหาร ตลาดสด และรถเข็นแผงลอย และการเป็นย่านที่อยู่อาศัย จึงทำให้มีผู้อยู่อาศัยเป็นคนไทย 98% แต่ในทางกลับกัน พบว่าย่านสุขุมวิทส่วนใหญ่การอยู่อาศัยในอาคารชุดเน้นไปในทางรองรับคนต่างชาติ เพราะในย่านสุขุมวิทมีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับชาวต่างชาติมากกว่า(TerraBKK Research 2558) จึงทำให้ย่านพหลโยธินนั้นยังไม่เป็นที่นิยมของชาวต่างชาติมากนัก

รูปแบบของที่อยู่อาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน จากเดิมเป็นรูปแบบของบ้านเดี่ยว มีลักษณะของชุมชนที่มีถนนซอยเชื่อมต่อกันเป็นโครงข่ายภายหลังใน ปี พ.ศ.2542 ได้มีการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) มีการกำหนดที่ตั้งของสถานีอารีย์ขึ้นบริเวณย่านซอยอารีย์ ส่งผลให้บริเวณในย่านนี้เกิดความสะดวกในด้านการคมนาคมขนส่ง ประกอบกับมีปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้กับศูนย์กลางธุรกิจของคนทำงานเพิ่มสูงขึ้น จึงทำให้รูปแบบที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงซึ่งจากเดิมที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวถูกพัฒนามาเป็นที่อยู่อาศัยในแนวดิ่งหรือคอนโดมิเนียม(พลพินิจ พินิจชอบ 2557)(ดังภาพที่1) ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลทั้งในด้านกายภาพหน่วยพักอาศัยเพื่อรองรับวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัยที่เปลี่ยนเป็นวิถีชีวิตแบบสังคมเมืองมากยิ่งขึ้น

ภาพที่ 1 แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของอาคารชุดภายในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559



ภาพที่ 2 แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดภายในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559

จาก(ภาพที่2)สามารถเห็นถึงการเปลี่ยนแปลงลักษณะกายภาพของหน่วยพักอาศัยตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันจากการศึกษาพบว่าขนาดหน่วยพักอาศัยในยุคที่ 1 พื้นที่ขนาดเล็กที่สุดเริ่มจาก 42.40 ตารางเมตร ยุคที่ 2 เริ่มจาก 36 ตารางเมตร และในยุคที่ 3 เริ่มจาก 32 ตารางเมตร ตามลำดับ ปัจจัยที่ทำให้ขนาดพื้นที่เล็กลงอาจมาจากสภาพสังคมและเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงอย่างมาก จึงส่งผลทำให้การอยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย เช่น ในยุคแรกนั้นพื้นที่หน่วยพักอาศัยมีขนาดใหญ่ทำให้สามารถอยู่กันเป็นครอบครัว แต่เมื่อเทียบกับขนาดพื้นที่ในปัจจุบันที่เล็กลง ซึ่งอยู่อาศัยได้แค่ 1 คนเท่านั้น รวมไปถึงกิจกรรมในการอยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงตามสภาพสังคม ซึ่งการออกแบบอสังหาริมทรัพย์ที่จะประสบความสำเร็จได้นั้น จะต้องเป็นการออกแบบที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการได้อย่างมีทิศทาง คือ ต้องมีการทำความเข้าใจด้านการเปลี่ยนแปลงของการออกแบบจากอดีตจนถึงปัจจุบัน เพื่อที่จะสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่อาจเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ซึ่งอาจมีปัจจัยต่างๆที่เป็นตัวกำหนดในการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

การเปลี่ยนแปลงของอาคารชุดที่เกิดขึ้นในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ย่อมส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยเป็นอย่างยิ่ง ขณะที่มีการพัฒนาเกิดขึ้นดังกล่าวอาจก่อให้เกิดปัญหาหรือผลกระทบต่างๆตามมา ผู้วิจัยจึงต้องการศึกษาการเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในหน่วยพัก

อาศัยของอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559 เพื่อเป็นแนวทางประกอบการศึกษาแก่ผู้ที่สนใจและสามารถนำไปเป็นแนวทางในการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงและความต้องการที่แท้จริงของผู้บริโภค

1.2 คำถามในงานวิจัย

1.2.1 การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยในอาคารชุดในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559 เป็นอย่างไร

1.2.2 ลักษณะของครัวเรือนและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อหน่วยพักอาศัยในแต่ละยุคของอาคารชุดพักอาศัยระหว่างปี 2530-2559 เป็นอย่างไร

1.3 วัตถุประสงค์

1.3.1 ศึกษาลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559

1.3.2 ศึกษาลักษณะครัวเรือน และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559

1.3.2.1 วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

หน่วยพักอาศัย หมายถึง ส่วนของห้องพักในอาคารชุดพักอาศัยที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง(พระราชบัญญัติอาคารชุด,2522)

การเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัย หมายถึง การเปลี่ยนแปลงรูปแบบพื้นที่ของหน่วยพักอาศัยในแต่ละประเภท เช่น ขนาด ความสูง การแบ่งพื้นที่ใช้สอย และสัดส่วนช่องเปิด

ทัศนคติ หมายถึง ทัศนคติของบุคคลที่มีต่อสิ่งหนึ่งหรือปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง ความรู้สึกพอใจจะเกิดขึ้นเมื่อความต้องการของบุคคลได้รับการตอบสนองหรือบรรลุจุดมุ่งหมายในระดับหนึ่ง ความรู้สึกดังกล่าวจะลดลงหรือไม่เกิดขึ้น หากความต้องการหรือจุดมุ่งหมายนั้นไม่ได้รับการตอบสนอง(ฉัตรชัย,2535)

1.5 ขอบเขตในการศึกษา

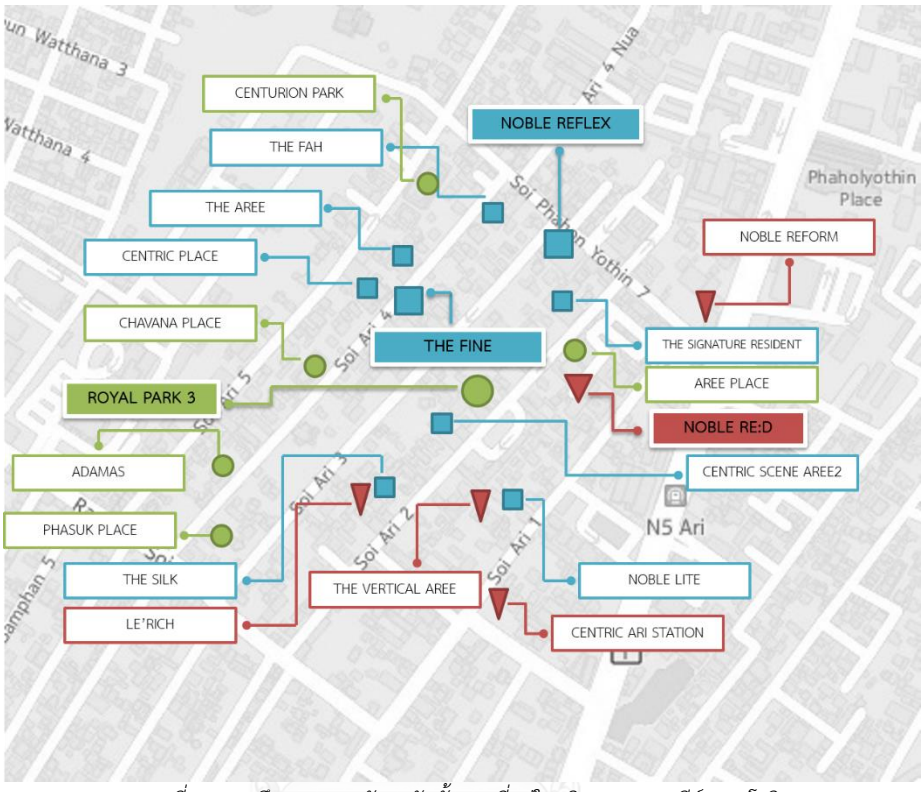
ขอบเขตด้านเนื้อหา แบ่งออกเป็น 3 ส่วนดังนี้

1.เป็นการศึกษาด้านการเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย เช่น ขนาดพื้นที่ของหน่วยพักอาศัยทั้ง 3 ยุค เป็นต้น โดยการนำขนาดพื้นที่ของหน่วยพักอาศัยทั้ง 3 ยุคมาวิเคราะห์เพื่อให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน

2.เป็นการศึกษาลักษณะครัวเรือนและทัศนคติความพึงพอใจและปัญหาของผู้อยู่อาศัยต่อหน่วยพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 3 ยุค

ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา

ศึกษาการเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จสมบูรณ์และมีการเข้าพักอาศัยอยู่ ณ ปัจจุบัน



ภาพที่ 3 แสดงถึงอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมดที่อยู่ในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน

มีอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 20 โครงการ แบ่งเป็น 3 ยุค ดังนี้

ยุคที่ 1 ระหว่างปี 2530-2544 มีทั้งหมด 6 โครงการ

กรณีศึกษาในยุคที่ 1 ได้แก่ ROYAL PARK 3 ซึ่งสร้างเสร็จในปี 2543

ยุคที่ 2 ระหว่างปี 2548-2553 มีทั้งหมด 9 โครงการ

กรณีศึกษาในยุคที่ 2 ได้แก่ NOBLE REFLEX ซึ่งสร้างเสร็จในปี 2552 และ THE FINE BY FINE HOME ซึ่งสร้างเสร็จในปี 2553

ยุคที่ 3 ระหว่างปี 2554-2559 มีทั้งหมด 5 โครงการ

กรณีศึกษาในยุคที่ 3 ได้แก่ NOBLE RE:D ซึ่งสร้างเสร็จในปี 2556

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.ผู้พัฒนาโครงการได้ทราบถึงข้อจำกัดในการออกแบบ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อรูปแบบหน่วยพักอาศัยในแต่ละแบบ เพื่อพัฒนาโครงการที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้มากที่สุด

2.ผู้ต้องการที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย สามารถนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจในการเลือกที่อยู่อาศัยให้เหมาะกับพฤติกรรมการอยู่อาศัย

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยในครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษา แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพและการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย รวมไปถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ผลซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการนำมาวิเคราะห์ร่วมกับข้อมูล โดยผู้วิจัยสามารถเชื่อมโยงกับวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ได้ดังนี้

2.1 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย

ก. แนวคิดและทฤษฎีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ข. แนวทางการศึกษาองค์ประกอบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ค. กฎหมายที่เกี่ยวข้องภายในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน

2.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพของโครงการและหน่วยพักอาศัย

ก. ขนาดพื้นที่ที่กฎหมายระบุ

ข. มาตรฐานที่อยู่อาศัยระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุด อาคารหลายชั้นของรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย

2.3 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวกับการอยู่อาศัยของผู้บริโภค

ก.รูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน

ข.ความต้องการด้านกายภาพ

2.4 แนวคิดด้านทัศนคติของผู้อยู่อาศัย

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

ผู้วิจัยสามารถเชื่อมโยงกับวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ได้ดังนี้

ตารางที่ 1 แสดงแนวคิดและทฤษฎีที่เชื่อมโยงในงานวิจัย

วัตถุประสงค์	แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
1. ศึกษาลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559	2.1 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย 2.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพของโครงการและหน่วยพักอาศัย
2. ศึกษาลักษณะครัวเรือน และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559	2.3 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวกับการอยู่อาศัยของผู้บริโภค 2.4 แนวคิดด้านทัศนคติความพึงพอใจ 2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
3. วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559	

2.1 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย

ก. แนวคิดและทฤษฎีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ก่อนมีกฎหมายหรือพรบ.อาคารชุด สภาพบ้านเมืองของไทยยังไม่ได้มีการพัฒนาอยู่ในระดับสูงอย่างเช่นปัจจุบัน ทำให้อาคารชุดหรือคอนโดมเนียมยังไม่เป็นที่นิยมมากนัก เพราะสมัยก่อนคนไทยนิยมการอยู่โครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวมากกว่า แต่เมื่อเศรษฐกิจของประเทศมีการพัฒนามากขึ้น ส่งผลทำให้ความเป็นอยู่มีความหนาแน่นและส่งเสริมให้เกิดการรวมตัวของที่อยู่อาศัยในเมือง (Agglomeration of Residential Area) ทางรัฐบาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงจำเป็นที่จะต้องออกกฎหมายหรือนโยบายเพื่อมาควบคุมความเป็นระเบียบเรียบร้อย และเพื่อความปลอดภัยของที่อยู่อาศัยและมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดในพระราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2522 เป็นต้นมา(มานพ พงศทัต 2552)

ข. มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพของโครงการและหน่วยพักอาศัย

สาหรับอาคารชุดพักอาศัย มีหลักเกณฑ์การแบ่งองค์ประกอบของการใช้สอยพื้นที่ได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ(บริษัท ดี.เอส.แลนด์) ดังนี้

1. ส่วนขององค์ประกอบหลักที่สำคัญของอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งได้แก่

- ห้องพักผ่อนหรือห้องรับแขก - ห้องอาคาร
- ห้องนอน - ห้องน้ำ/ห้องส้วม
- ห้องแต่งตัว - ระเบียง/เฉลียง
- ห้องครัว - บริเวณซักล้าง
- ห้องเก็บของ - ห้องคนใช้
- โถงทางเข้า – ห้องทำงาน(สาหรับห้องชุดพิเศษ)
- ห้องสวดมนต์(สาหรับห้องชุดพิเศษ) - ห้องรับรองแขก(สาหรับห้องชุดพิเศษ)
- สนามหญ้าและสวนประดับ(สาหรับห้องชุดพิเศษ)

2. ส่วนขององค์ประกอบเสริมของอาคารชุดพักอาศัย ได้แก่

- สระว่ายน้ำผู้ใหญ่ และเด็กเล็ก พร้อมห้องแต่งตัว
- ห้องออกกาลังกาย ชาย-หญิง
- ห้องอบไอน้ำ ชาย-หญิง
- ส่วนพักผ่อนในร่ม และส่วนพักผ่อนภายนอก
- สนามเด็กเล่น
- ส่วนพักคอยผู้มาเยี่ยมเยียน
- ห้องจัดเลี้ยงและส่วนเตรียมอาหาร
- ห้องเก็บของรวม
- ที่จอดรถ

3. การบริการในสภาพทั่วๆไป เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา การกำจัดขยะและของเสีย ลิฟท์ CCTV เสาอากาศทีวีร่วม วิดีโอ โทรศัพท์ รวมถึงการป้องกันภัย และการรักษาความปลอดภัย ตลอดรายการให้บริการด้านการจัดโปรแกรมต่างๆ เป็นต้น

การจัดผังภายในห้องชุดพักอาศัย

Residential Spaces (Times-Saver Standards for Interior Desing)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

ค.กฎหมายที่เกี่ยวข้องภายในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน

หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

ข้อ 40 การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร

ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อู่เรือ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร

ข้อ 43 ให้อาคารที่สร้างตามข้อ 41 และข้อ 42 ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีท่อรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ความสูงของอาคารให้วัดแนวดิ่งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ 45 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60

เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

ข้อ 47 รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้ว ให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ

ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารใกล้อาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนังของอาคารสำหรับอาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 4 เมตร และสำหรับอาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่ที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถ

ข้อ 49 การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

(1) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมตามข้อ 4

ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบและดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

2.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพของโครงการและหน่วยพักอาศัย

ก.ขนาดพื้นที่ที่กฎหมายกำหนด

จากพรบ.เรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ในหมวดที่ 5 ซึ่งเป็นเรื่องส่วนต่างๆของอาคาร ในส่วนนี้มีการกล่าวถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ภายในอาคารไว้ ดังนี้

- พื้นที่ภายในอาคาร

1.) ห้องที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยภายในอาคาร : ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร และพื้นที่รวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร

2.) ห้องนอนหรือห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยภายในอาคาร : ให้มีช่องประตูและหน้าต่างเป็นเนื้อที่รวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้องนั้น โดยไม่นับรวมส่วนของประตูหรือหน้าต่างอันติดต่อกับห้องอื่น

3.) ช่องทางเดินภายในอาคารสาหรับบุคคลใช้สอยหรือพักอาศัย : ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร และไม่ให้มีเสากีดกั้นส่วนหนึ่งส่วนใดแคบกว่านั้น ทั้งให้มีแสงสว่างแลเห็นชัดเจน

4.) ระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดาน : ยอดฝาหรือยอดผนังของอาคารที่ต่ำที่สุดของห้องพักอาศัย ครัวไฟ สำหรับอาคารพักอาศัยต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร ส่วนของห้องน้ำ ห้องส้วม ระเบียง และช่องทางเดิน ในอาคารต้องไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

ข.มาตรฐานที่อยู่อาศัยระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุด อาคารหลายชั้นของรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย

การออกแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดนั้นต้องมีการศึกษาถึงข้อกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมในระดับต่ำสุด ซึ่งทำการศึกษาการกำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทยสถาบันวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียด(สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย) ดังนี้

1. มาตรฐานเนื้อที่ของหน่วยพักอาศัย โดยทั่วไปที่อยู่อาศัยจะต้องมีห้องพักอาศัยอย่างน้อย 3 ห้อง เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน ได้แก่ ห้องรับแขก จำนวน 1 ห้อง ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องรับประทานอาหาร จำนวน 1 ห้อง โดยที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะต้องมีเนื้อที่ในการรับแขก พักผ่อนและการนอน การทำความสะอาดร่างกาย การปรุงอาหาร และการรับประทานอาหารที่เพียงพอ
2. ขนาดห้องที่เล็กที่สุดในหน่วยพักอาศัยขนาดที่เล็กที่สุดของห้องต่างๆของอาคารชุดให้ใช้มาตรฐานเดียวกับมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว ยกเว้นในกรณีที่ต้องการประสิทธิภาพหรือห้องชุดประเภทเบ็ดเสร็จในห้องเดียวจะต้องจัดบริเวณปรุงอาหารต่างหากแยกเป็นสัดส่วน โดยมีพื้นที่อย่างน้อย 2 ตารางเมตร อีกทั้งยังต้องจัดให้มีพื้นที่เก็บของส่วนบุคคล สำหรับเก็บของอื่นๆ อาจแยกไว้ในบริเวณห้องใต้ถุน พื้นชั้นติดดิน ห้องใต้หลังคา หรือสร้างเป็นอาคารแยกต่างหาก ที่ใช้มาตรฐานเดียวกันกับมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว เป็นต้น

ตารางที่ 2 แสดงขนาดพื้นที่ใช้สอยที่อยู่อาศัยประเภท อาคารชุดพักอาศัย

พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่หน่วย : ตรม.
ห้องรับแขก พักผ่อน และรับประทานอาหาร (ความกว้างของห้องต้องไม่น้อยกว่า 2.40 ตรม.)	13.00
ห้องรับแขก พักผ่อน ส่วนทานอาหาร และเตรียมอาหาร (ความกว้างของห้องต้องไม่น้อยกว่า 2.40 ตรม.)	16.80
ห้องครัวและห้องรับประทานอาหาร (ความกว้างของห้องต้องไม่น้อยกว่า 2.40 ตรม.)	7.50
ห้องรับแขก-ส่วนพักผ่อน (ความกวางของห้องต้องไม่น้อยกว่า 2.40 ตรม.)	9.00
ห้องรับประทานอาหาร (ความกว้างของห้องต้องไม่น้อยกว่า 2.40 ตรม.)	7.50
ห้องนอนที่ 1 (ความกว้างของห้องต้องไม่น้อยกว่า 2.40 ตรม.)	9.00
ห้องนอนที่ 2 (ความกว้างของห้องต้องไม่น้อยกว่า 2.40 ตรม.)	7.90
ห้องนอนที่ 3 (ความกว้างของห้องต้องไม่น้อยกว่า 2.40 ตรม.)	7.00
พื้นที่เพื่ออยู่อาศัยอื่นๆ (ความกว้างของห้องต้องไม่น้อยกว่า 2.40 ตรม.)	7.00
ห้องครัว (ความกว้างของห้องต้องไม่น้อยกว่า 2.40 ตรม.)	5.40
พื้นที่ของห้องน้ำ ห้องส้วม ขนาดเล็กที่สุด	2.50
พื้นที่ของห้องอาบน้ำแยกเดี่ยว ขนาดเล็กที่สุด	1.30
พื้นที่ของห้องส้วม ขนาดเล็กที่สุด	1.30
ส่วนซักล้าง	2.16

1.ส่วนพื้นที่ใช้สอยในชีวิตประจำวัน

โดยทั่วไปแล้วหน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยจะถูกแบ่งพื้นที่สาหรับการใช้สอยออกเป็น 2 ส่วน เพื่อใช้สาหรับการประกอบกิจกรรมในชีวิตประจำวัน คือ

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

ตารางที่ 3 แสดงการเปรียบเทียบและจำแนกขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ต่ำที่สุด (Private Area)(ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์)

หน่วย:ตารางเมตร

Private Area	ก	ข	ค	ง
ห้องนอนที่ 1	8.97	8.64	9.30	9.00
ห้องนอนที่ 2	-	7.20	7.90	9.00
ห้องนอนที่ 3	-	5.76	7.00	9.00
ห้องน้ำ-ห้องส้วม	2.64	2.61	3.20	1.50
ห้องน้ำ(แยกเดี่ยว)	-	1.44	1.80	0.90
ห้องส้วม(แยกเดี่ยว)	-	1.08	2.20	-

ตารางที่ 4 แสดงการเปรียบเทียบและจำแนกขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ต่ำที่สุด (Multipurpose Area)

หน่วย:ตารางเมตร

Multipurpose Area	ก	ข	ค	ง
พื้นที่รับแขก พักผ่อน	-	14.40	11.20	-
พื้นที่รับประทานอาหาร	-	3.64	7.50	-
พื้นที่ครัว	4.80	4.32	5.40	-
พื้นที่รับแขก พักผ่อน รับประทานอาหาร	13.81	18.00	18.00	
พื้นที่รับประทานอาหาร – ครัว	-	12.96	7.50	-
พื้นที่ซักล้าง-ตากผ้า	-	1.08	2.16	-
หมายเหตุ : หน่วยพักอาศัยสำหรับครอบครัวขนาด 5 คน ต้องมีพื้นที่ไม่ต่ำกว่านี้	-	34.80	33.00	-

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

หมายเหตุ **ก.** สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย

ข. การเคหะแห่งชาติ

ค. OFFICE OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT WASHINGTON,D.C.

ง. ข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

- ครัว หรือส่วนที่ใช้ประกอบอาหาร ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 4.32 ตารางเมตร
- ห้องน้ำ/ส้วม ต้องมีขนาดเนื้อที่ภายในไม่น้อยกว่า 1.50 ตารางเมตร หรือถ้าเป็นห้องส้วมแยกเดี่ยว ต้องมีพื้นที่ภายในไม่ต่ากว่า 0.90 ตารางเมตร ทั้งนี้ความกว้างภายในต้องไม่ต่ากว่า 0.90 เมตร
- ส่วนที่ใช้เป็นระเบียง พื้นที่ซักล้างและตากผ้า ต้องมีขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 2.16 ตารางเมตร

2. ขนาดพื้นที่ใช้สอยขนาดต่ำที่สุด

ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำที่สุด ต้องมีขนาดไม่น้อยกว่าที่ระบุดังต่อไปนี้

- หน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วยที่ประกอบไปด้วย ห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับการพักอาศัย รับประทานอาหาร ส่วนครัว ห้องน้ำห้องส้วม พื้นที่รวมทั้งหมดของแต่ละหน่วยพักอาศัยสำหรับครอบครัวขนาด 5 คน จะต้องไม่น้อยกว่า 33.00 ตารางเมตร
- ห้องนอนภายในหน่วยพักอาศัยดังกล่าว ต้องมีความกว้างหรือความยาว ไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร และรวมเนื้อที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9.00 ตารางเมตร
- พื้นที่สาหรับส่วนที่ใช้นอน ซึ่งไม่ได้กั้นเป็นห้อง จะต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 5.76 ตารางเมตร
- พื้นที่สำหรับส่วนที่ใช้รับแขก พักผ่อน หรือรับประทานอาหาร จะต้องมีความกว้าง หรือความยาวไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร และเนื้อที่ทั้งหมดต้องไม่น้อยกว่า 13.00 ตารางเมตร
- ในกรณีที่แยกพื้นที่ใช้สอยออกจากกัน ให้ส่วนที่ใช้รับประทานอาหารมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 7.50 ตารางเมตร และส่วนที่ใช้รับแขกหรือพักผ่อน มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 11.20 ตารางเมตร**(ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง 2552)**

ตารางที่ 5 แสดงสรุปเนื้อที่ใช้สอยที่นำมาใช้กับต้นแบบประเภทอาคารชุด

พื้นที่ใช้สอย	ต้นแบบหน่วยพักอาศัย(ตรม.)			
	อเนกประสงค์	1ห้องนอน	2ห้องนอน	3ห้องนอน
ห้องนอนที่ 1	8.64	9.00	9.00	9.00
ส่วนนอนที่ 2	-	7.20	-	-
ห้องนอนที่ 2	-	-	9.00	9.00
ส่วนนอนที่ 3			7.20	-
ห้องนอนที่ 3	-	-	-	9.00
ส่วนรับแขก-พักผ่อน				14.00
ส่วนรับแขก-พักผ่อน-รับประทานอาหาร	18.00	18.00	18.00	-
ส่วนรับประทานอาหาร	-	-	-	8.64
ส่วนครัว	4.32	4.32	4.32	4.32
ห้องน้ำ-ส้วม 1	2.16	2.16	2.16	3.20
ห้องน้ำ-ส้วม 2	-	-	-	2.16
ระเบียงซักล้าง-ตากผ้า	1.08	1.03	2.16	2.16
รวม	34.20	41.76	51.84	62.88

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

2.3 แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวกับการอยู่อาศัยของผู้บริโภค

ก.รูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน

รูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบันส่งผลต่อความต้องการด้านการใช้พื้นที่ในการอยู่อาศัยเป็นอย่างมาก ซึ่งพฤติกรรมเหล่านี้จะช่วยเป็นแนวทางในการอธิบายความเป็นมาของรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในชุมชนขนาดครอบครัวของคนรุ่นใหม่ในอนาคต ซึ่งมีแนวโน้มที่ขนาดครอบครัวจะเล็กลงและกลายเป็นลักษณะครอบครัวเลี้ยงเดี่ยวมากขึ้น มีการแต่งงานช้า แต่ละคนในครอบครัวทำงานหนักมากขึ้น ซึ่งแนวคิดนี้ผู้วิจัยนำมาใช้เปรียบเทียบกับผลการวิเคราะห์ที่ผู้วิจัยได้จากผู้อยู่อาศัยเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการศึกษารูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบันที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในหน่วยพักอาศัย

ขนาดครอบครัวของคนรุ่นใหม่ในอนาคต มีแนวโน้มที่ขนาดครอบครัวจะเล็กลง กลายเป็นลักษณะครอบครัวเลี้ยงเดี่ยวมากขึ้น มีการแต่งงานช้า แต่ละคนในครอบครัวทำงานหนักมากขึ้นเพื่อให้มีรายได้มากขึ้น ทำให้ช่วงเวลาของการพักผ่อนถูกแบ่งแยกอย่างชัดเจน ในส่วนของด้านการรับประทานอาหารนั้น คนรุ่นใหม่นิยมที่จะซื้ออาหารพร้อมปรุงกึ่งสาเร็จรูปมารับประทาน หรืออาจจะพึ่งพาร้านอาหารภายนอกบ้านมากขึ้น อีกทั้งยังพบว่าบ้านสมัยใหม่มีขนาดเล็กลงเพื่อให้สอดคล้องกับขนาดของครอบครัวที่เล็กลง การจัดผังภายในห้องนอนก็ขึ้นอยู่กับจำนวนสมาชิกผู้พักอาศัย อายุของสมาชิกในครอบครัว จากขนาดของที่อยู่อาศัยที่มีขนาดเล็กลงเรื่อยๆ ทำให้มีการใช้เวลาในการดูแลที่พักอาศัยน้อยลงไปด้วย จึงทำให้ความนิยมในการเลือกที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม หรืออพาร์ทเมนต์ ห้องต่างๆมีลักษณะรวมกันภายในห้องเดียว โดยรวมเอาห้องนอนห้องนั่งเล่น ห้องรับแขก และห้องรับประทานอาหารให้กลายเป็นห้องอเนกประสงค์เพียงห้องเดียว ซึ่งจะเน้นไปที่ความสะดวกสบายมากกว่ารูปแบบความสวยงาม เน้นการใช้สอยพื้นที่ที่มีประโยชน์และได้ประสิทธิภาพ มีแสงสว่างที่เพียงพอ มีการระบายอากาศที่ดี เป็นต้น

ข.ความต้องการด้านกายภาพ

กายภาพมนุษย์ คือ หน่วยพักอาศัยต้องเหมาะสมกับขนาดของมนุษย์ เช่น ความสูง ความเตี้ย อ้วน หรือผอม ขนาดในอิริยาบถต่างๆและต้องการ SPACE แบบใดเป็นต้น กิจกรรมประจำวันในหน่วยที่พักอาศัย คือ หน่วยพักอาศัยต้องสอดคล้องกับกิจกรรมเหล่านั้น และกิจกรรมนั้นๆต้องการองค์ประกอบหรืออุปกรณ์ต่างๆอย่างใด กิจกรรมเหล่านี้ต้องการSPACE แบบใดเป็นต้น จำนวนสมาชิกที่ประกอบกิจกรรม คือ กิจกรรมต่างๆนั้นมีสมาชิกหรือผู้ใช้มากน้อยกี่คนเป็นต้น

ความต้องการเหล่านี้จะเป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร (ความกว้าง ความยาว ความสูง) ซึ่งแนวคิดนี้จะเป็นหน่วยวัดการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยที่ส่งผลต่อขนาดและตำแน่งของพื้นที่ต่างๆในหน่วยพักอาศัย(ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล 2545)

2.4 แนวคิดด้านทัศนคติของผู้อยู่อาศัย

Shelly อ้างโดย ประกายดาว (2536) ได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจ ว่าความพึงพอใจเป็นความรู้สึกสองแบบของมนุษย์ คือ ความรู้สึกทางบวกและความรู้สึกทางลบ ความรู้สึกทางบวกเป็นความรู้สึกที่เกิดขึ้นแล้วจะทำให้เกิดความสุข ความสุขนี้เป็นความรู้สึกที่แตกต่างจากความรู้สึกทางบวกอื่นๆ กล่าวคือเป็นความรู้สึกที่มีระบบย้อนกลับความสุขสามารถทำให้เกิดความรู้สึกทางบวกเพิ่มขึ้นได้อีก ดังนั้นจะเห็นได้ว่าความสุขเป็นความรู้สึกที่สลับซับซ้อนและความสุขนี้จะมีผลต่อบุคคลมากกว่าความรู้สึกในทางบวกอื่นๆ ขณะที่วิชัย (2531) กล่าวว่า แนวคิดความพึงพอใจ มีส่วนเกี่ยวข้องกับความต้องการของมนุษย์ กล่าวคือความพึงพอใจจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อความต้องการของมนุษย์ได้รับการตอบสนอง ซึ่งมนุษย์ไม่ว่าอยู่ในที่ใดย่อมมีความต้องการขั้นพื้นฐานไม่ต่างกัน

พิทักษ์ (2538) กล่าวว่า ความพึงพอใจเป็นปฏิกิริยาด้านความรู้สึกต่อสิ่งเร้าหรือสิ่งกระตุ้นที่แสดงผลออกมาในลักษณะของผลลัพธ์สุดท้ายของกระบวนการประเมิน โดยบ่งบอกทิศทางของผลการประเมินว่าเป็นไปในลักษณะทิศทางบวกหรือทิศทางลบหรือไม่มีปฏิกิริยาคือเฉยๆ ต่อสิ่งเร้าหรือสิ่งที่มากระตุ้น(prasert rk 2555)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัยศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดโดยสังเขปดังนี้

ตารางที่ 6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ชื่อผู้วิจัย /ปี	ชื่องานวิจัย	วัตถุประสงค์	ตัวแปร	ผลการศึกษา
นางสาว ดวงฤทัย ตี่สุข ปี 2559	แนวโน้มการออกแบบภายในห้องชุดพักอาศัย 1 ห้องนอน ในคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร	เพื่อศึกษาการออกแบบภายในห้องชุดพักอาศัยคอนโดมิเนียมในอดีต (พ.ศ. 2522-2556) และศึกษาการออกแบบภายในห้องชุดพักอาศัยคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน (พ.ศ. 2557-2558) และศึกษาแนวโน้มการออกแบบภายในห้องชุดพักอาศัยคอนโดมิเนียมในอนาคต	-รูปแบบการออกแบบภายในห้องชุดพักอาศัยในอดีต-ปัจจุบัน (2552-2558)	ผลการวิจัยพบว่า ห้องชุดพักอาศัย 1 ห้องนอนส่วนใหญ่มีการออกแบบตั้งแต่อดีตจนถึง ปัจจุบัน โดยในอดีตห้องชุดพักอาศัย 1 ห้องนอน มีพื้นที่ขนาดใหญ่ 42-65 ตร.ม. ซึ่งแตกต่างกับ ปัจจุบันส่วนใหญ่มีขนาดพื้นที่ 30-36 ตร.ม. โดยขนาดพื้นที่การใช้งานภายในห้องชุดในปัจจุบันมี การปรับลดพื้นที่ตามขนาดพื้นที่ห้องชุดที่เล็กลง โดยขนาดพื้นที่ห้องชุดส่วนใหญ่จะยังคงมีการออกแบบขนาดพื้นที่ 30-36 ตร.ม. และมีการปรับลดขนาดพื้นที่เล็กสุด 21-22 ตร.ม. มากขึ้น โดยการปรับลดในส่วนพื้นที่ส่วนประกอบอาหาร,พื้นที่ห้องนอนและส่วนพื้นที่ระเบียง
นาย สมบูรณ์ หวังมั่นผล ปี 2555	แนวทางการออกแบบผังห้องชุดขนาดหนึ่งห้องนอนระดับราคาปานกลาง เพื่อตอบสนองพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	เพื่อศึกษาปัจจัยส่วนบุคคลพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในห้องชุด กฎหมายมาตรฐานการออกแบบ และสัดส่วนมนุษย์ เพื่อนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนบุคคลและพฤติกรรมการอยู่อาศัยกับความต้องการทางด้านกายภาพของผังห้องชุด	-พฤติกรรมการอยู่อาศัย-ปัจจัยส่วนบุคคล-ความต้องการทางด้านกายภาพ	ในการออกแบบผังห้องชุดนั้นสามารถนำพฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคที่เป็นเป้าหมายมาศึกษา เพื่อกำหนดแนวทางการประกอบการออกแบบที่ตอบสนองพฤติกรรมของกลุ่มเป้าหมายได้อย่างถูกต้อง และผู้บริโภคจะได้ใช้ประโยชน์จากการออกแบบนั้นได้อย่างเหมาะสมที่สุด

ชื่อผู้วิจัย /ปี	ชื่องานวิจัย	วัตถุประสงค์	ตัวแปร	ผลการศึกษา
นายพล พินิจ พินิจชอบ ปี 2557	บทบาทและการเปลี่ยนแปลงของบริเวณย่านซอยอารีย์ เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร	การศึกษาบทบาทและการเปลี่ยนแปลงบริเวณย่านซอยอารีย์ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของบริเวณย่านซอยอารีย์ และศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างคน กิจกรรม และพื้นที่ ในแต่ละช่วงเวลาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน เพื่อประกอบการวิเคราะห์ถึงบทบาทและการเปลี่ยนแปลงของบริเวณย่านซอยอารีย์ในแต่ละช่วงเวลา		ด้วยเหตุนี้จึงสามารถสรุปได้ว่าในช่วงเวลาก่อนการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) บริเวณพื้นที่ย่านซอยอารีย์มีบทบาทการเป็นย่านที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งสะท้อนจากการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปัจจุบันภายหลังจากการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) บริเวณย่านซอยอารีย์มีบทบาทที่มีความหลากหลายเพิ่มมากขึ้น แต่ยังคงบทบาทหลักในการเป็นย่านที่อยู่อาศัย แต่มีความแตกต่างกันในสัดส่วนของบทบาทรอง ที่มีลักษณะของบทบาทในด้านพาณิชยกรรมที่มีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นในช่วงเวลาหลัง ซึ่งในอนาคตบทบาทดังกล่าวอาจมีสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้นจนใกล้เคียงกับบทบาทด้านที่อยู่อาศัย
นางสาว มัลลิกา ฟักทอง พันธ์ ปี 2556	ขนาดของห้องชุดพักอาศัยที่มีผลต่อการใช้สอยของผู้พักอาศัยในอาคารชุดระดับราคาปานกลางบริเวณเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล	เพื่อศึกษาลักษณะการใช้สอยพื้นที่ในห้องพักที่มีขนาดแตกต่างกันของผู้พักอาศัย รวมถึงการวิเคราะห์ปัญหา ข้อดี และข้อจำกัดของการใช้พื้นที่ของแต่ละแบบ เพื่อนำไปสู่การเสนอแนวทางการออกแบบห้องพักที่สอดคล้องกับลักษณะของผู้อยู่อาศัย	-ลักษณะครัวเรือน	ผลจากการศึกษาชี้ให้เห็นว่า ระดับความพึงพอใจต่อการใช้พื้นที่ขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่ห้องชุดและการจัดวางฟังก์ชั่นที่เหมาะสม

โดยจากการศึกษาทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย ผู้วิจัยสามารถสรุปประเด็นที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม ได้ดังนี้

- งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัย

  เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงลักษณะกายภาพของหน่วยพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันว่าการเปลี่ยนแปลงนั้นเป็นไปในทิศทางเดียวกันและรูปแบบหน่วยพักอาศัยที่ส่งผลต่อการการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย(ดวงฤทัย ตี่สุข 2558)

- งานวิจัยที่เกี่ยวกับลักษณะครัวเรือน(ฟักทองพันธ์ 2556)

  เพื่อศึกษาว่าลักษณะครัวเรือนและทัศนคติต่อหน่วยพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ของแต่ละยุคว่าเปลี่ยนไปในรูปแบบไหน ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของขนาดพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัยในแต่ละยุค ทั้งนี้ผู้วิจัยสมารถนำมาวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงในแต่ละยุคได้

จากการทบทวนวรรณกรรมและสรุปผลในประเด็น แนวคิด และทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ทำให้ผู้วิจัยได้ทราบถึง รายละเอียดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมในช่วงเวลาที่ผ่านมาและทราบถึงปัจจัยที่ทำให้ก่อเกิดการพัฒนารูปแบบคอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นจากอดีตถึงปัจจุบันโดยผู้วิจัยสามารถนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นในการศึกษาประกอบกับการนำมาใช้ในขั้นตอนการวิเคราะห์ ตลอดจนการศึกษาแนวคิดทฤษฎี และจากการศึกษาทั้งหมดนี้ผู้วิจัยสามารถนำมาเป็นเกณฑ์ประกอบการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงได้อีกทั้งเพื่อหาคำตอบของการเปลี่ยนแปลงในแต่ละยุค

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ซึ่งเป็นงานวิจัยเชิงสำรวจ โดยเน้นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยแต่ละยุค ผู้วิจัยจึงสำรวจและเก็บข้อมูลของอาคารชุดที่เกิดขึ้นในอดีตจนถึงปัจจุบันในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ซึ่งพบว่าอาคารชุดเกิดขึ้นตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2530-2559 มีทั้งหมด 20 โครงการ สามารถเห็นความเปลี่ยนแปลงทางกายภาพได้อย่างชัดเจน โดยในเบื้องต้นผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมเอกสาร บทความ จากเว็บไซต์ต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทยเพื่อนำมาวิเคราะห์ควบคู่กันไป และผู้วิจัยได้สร้างเครื่องมือแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์เพื่อศึกษาถึงลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยแต่ละยุคร่วมกับสังเกตการณ์หน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยที่อนุญาตจากแบบสอบถาม เพื่อนำมาวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัย ซึ่งวิธีดำเนินการวิจัยแบ่งรายละเอียดได้ดังนี้

3.1 กรอบแนวความคิด

3.2 ระเบียบวิธีวิจัย

3.3 การเลือกพื้นที่กรณีศึกษา

3.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.5 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

3.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.7 ข้อจำกัดในงานวิจัย

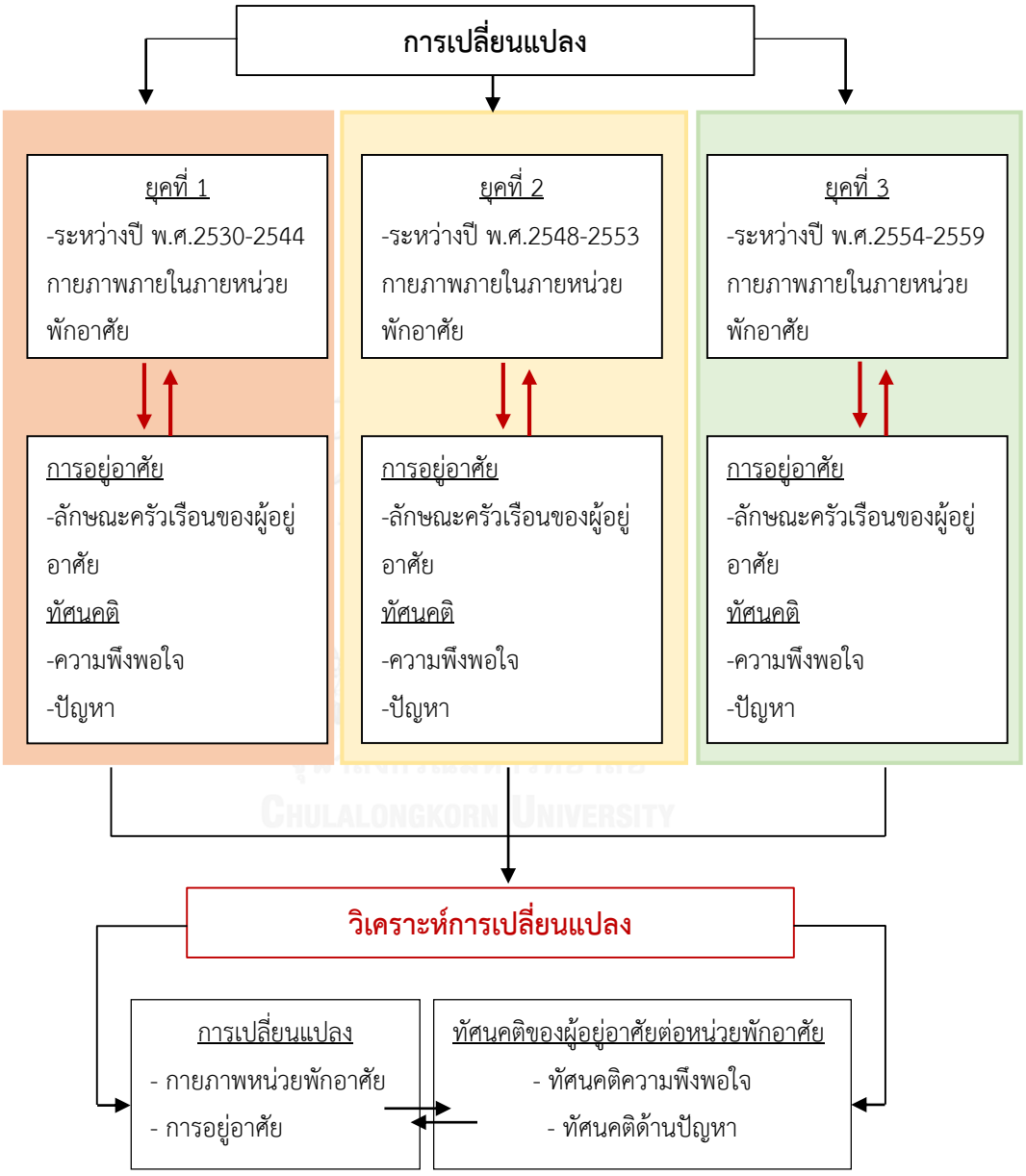
3.8 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.9 แผนดำเนินการวิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

3.1 กรอบแนวความคิด

การศึกษาการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดกรอบแนวคิดในการวิจัยเพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดในแต่ละยุค โดยแบ่งช่วงในการศึกษาออกเป็น 3 ยุค เพื่อนำมาเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลง โดยมีรายละเอียดดังนี้



3.2 ระเบียบวิธีวิจัย

ตารางที่ 7 แสดงถึงการดำเนินงานวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปร	วิธีวิจัย	แหล่งข้อมูล		
			เอกสาร	ประชากร	กลุ่มตัวอย่าง
1.ศึกษาลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559	<u>กายภาพ</u> -ที่ตั้ง -ความสูง	เอกสาร	แบบแปลนของโครงการทั้ง 3 ยุค	-	อาคารชุดพักอาศัยทั้ง 20 โครงการในบริเวณซอยอารย์-พหลโยธิน
	<u>รูปแบบหน่วยพักอาศัย</u> -ขนาดพื้นที่ -รูปแบบผังห้อง -สัดส่วนช่องเปิด -ความสูง	การสำรวจ/สัมภาษณ์	-	-ROYAL PARK 3 -NOBLE REFLEX -THE FINE -NOBLE RE:D	ผู้จัดการนิติบุคคลโครงการ -ROYAL PARK 3 -NOBLE REFLEX -THE FINE -NOBLE RE:D
2.ศึกษาลักษณะครัวเรือน และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559	<u>ลักษณะครัวเรือน</u> -อายุ,อาชีพ,ภูมิลำเนา,จำนวนสมาชิกครัวเรือน <u>การอยู่อาศัย</u> -ลักษณะการอยู่อาศัย,กรรมสิทธิ์การถือครอง,ประเภทหน่วยพักอาศัย	แบบสอบถาม	-	ROYAL PARK 3 จำนวน 47 ชุด -NOBLE REFLEX จำนวน 58 ชุด -THE FINE จำนวน 32 ชุด -NOBLE RE:D จำนวน 43 ชุด	ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด -ROYAL PARK 3 -NOBLE REFLEX -THE FINE -NOBLE RE:D
	<u>ทัศนคติ</u> -ความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัย -ปัญหาภายในหน่วยพักอาศัย	สัมภาษณ์ร่วมสังเกตุการณ์	-	ยุคที่ 1 จำนวน 3 หน่วย ยุคที่ 2 จำนวน 3 หน่วย ยุคที่ 3 จำนวน 4 หน่วย	

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

3.วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559	-กายภาพหน่วยพักอาศัย -ลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย -ทัศนคติ	-	การสำรวจ แบบสอบถาม แบบสัมภาษณ์ร่วม สังเกตุการณ์	-	-

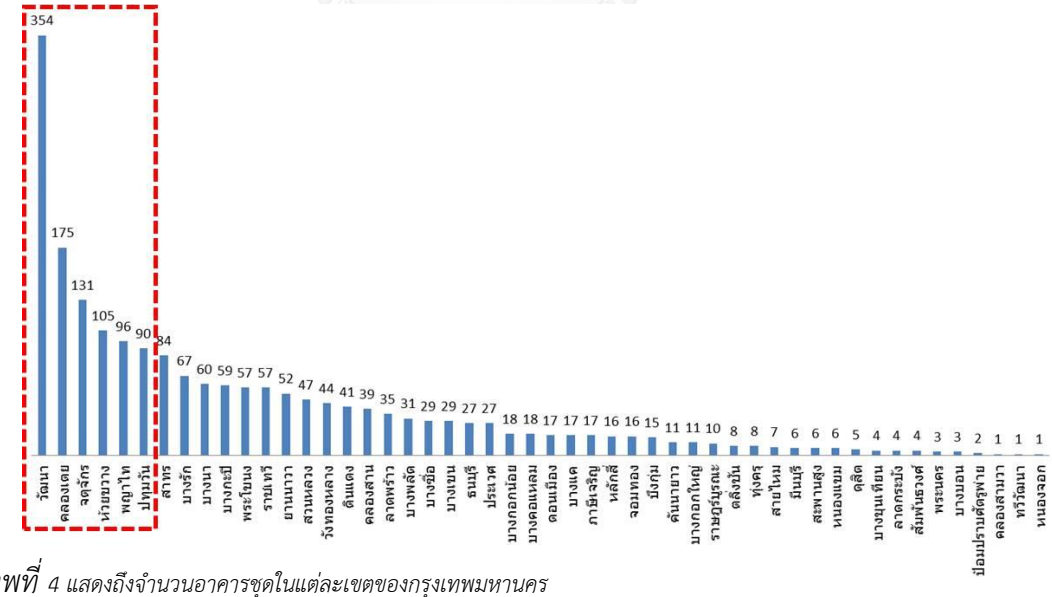
3.3 การเลือกพื้นที่ศึกษา

การเลือกพื้นที่ศึกษาของการเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยของผู้วิจัยมีขั้นตอนดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 รวบรวมอาคารชุดที่จดทะเบียนในกรุงเทพมหานคร ตั้งอดีตจนถึงปัจจุบัน

ขั้นตอนที่ 2 แบ่งข้อมูลที่ได้มาในรูปแบบแยกเขต

ขั้นตอนที่ 3 วิเคราะห์ข้อมูลที่แบ่งแยกตามเขต โดยยึดจากจำนวนอาคารชุดที่มีในเขตนั้นๆ ซึ่งเมื่อศึกษาจาก (กราฟที่ 3.1) ผู้วิจัยพบว่า แบ่งได้เป็น 2 ย่านหลัก ได้แก่ ย่านสุขุมวิท และย่านพหลโยธิน



ภาพที่ 4 แสดงถึงจำนวนอาคารชุดในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานคร

(ที่มาของข้อมูล : กรมที่ดิน)

ขั้นตอนที่ 4 ทำการศึกษาลักษณะพื้นที่แต่ละเขต ซึ่งผู้วิจัยต้องการที่จะศึกษาการเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ในพื้นที่ทำเลเดียวกัน เพื่อที่ผู้วิจัยสามารถนำมาวิเคราะห์การ

เปลี่ยนแปลงได้ เนื่องจากมีกลุ่มเป้าหมายเหมือนกันและผู้วิจัยต้องการศึกษาคนไทยที่อยู่อาศัยระยะยาว ดังนั้น ผู้วิจัยพบว่า ในย่านพหลโยธินนั้นมีกรณีศึกษาและกลุ่มเป้าหมายที่ตอบโจทย์ผู้วิจัยได้อย่างชัดเจน

3.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

วิธีการคัดเลือกกรณีศึกษา

ในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน ผู้วิจัยพบว่า มีอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 20 โครงการ ซึ่งอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณนี้มีมาตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2530-2559

ตารางที่ 8 โครงการอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมดในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530-2559

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนชั้น	จำนวนอาคาร	ปีที่สร้างเสร็จ
1	AREE PLACE	ซอยอารีย์ 2	10	1	2530
2	CENTURION PARK	ซอยอารีย์ 5	16	1	2536
3	CHAVANA PLACE	ซอยอารีย์ 4	8	1	2539
4	PHASUK PLACE	ซอยอารีย์ 4	8	1	2539
5	ROYAL PARK 3	ซอยอารีย์ 2	8	1	2542
6	ADAMAS	ซอยอารีย์ 4	16	1	2544
7	CENTRIC PLACE ARI	ซอยอารีย์ 4 ฝั่งเหนือ	8	1	2548
8	NOBLE LITE	ซอยอารีย์ 1	24	1	2549
9	THE SIGNATURE RESIDENCE	ซอยอารีย์ 2	7	1	2551
10	CENTRIC SCENE AREE 2	ซอยอารีย์ 2	8	1	2551
11	THE AREE CONDOMINIUM	ซอยอารีย์ 4	8	1	2552
12	NOBLE REFLEX	ซอยพหลโยธิน 7	20	1	2552
13	THE SILK	ซอยอารีย์ 2	8	1	2553
14	THE FINE	ซอยอารีย์ 4	8	1	2553
15	THE FAH AREE	ซอยอารีย์ 4	8	1	2553
16	THE VERTICAL AREE	ซอยอารีย์ 1	25	1	2554
17	LE RICH	ซอยอารีย์ 2	8	1	2555
18	NOBLE RED	ซอยอารีย์ 1	23	1	2556
19	NOBLE REFORM	ซอยพหลโยธิน 7	22	1	2556
20	CENTRIC ARI STATION	ซอยอารีย์สัมพันธ์ 1	30	2	2559

ยุคที่ 1 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530-2544

ตารางที่ 9 แสดงถึงรายละเอียดอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2530-2544

AREE PLACE	CENTURION PARK	CHAVANA PLACE	PHASUK PLACE	ROYAL PARK 3	ADAMAS
2530	2536	2539	2539	2542	2543
1-10-250	1-16-202	1-8-34	1-8-97	1-8-83	1-16-71
อเนกประสงค์	อเนกประสงค์	อเนกประสงค์	อเนกประสงค์	อเนกประสงค์	อเนกประสงค์

จารการวิเคราะห์พบว่าในยุคที่ 1 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530-2544 มีจำนวน 6 โครงการ ที่ตั้งของแต่ละโครงการจะกระจัดกระจายภายในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน(ภาพที่5) พบว่า กายภาพของอาคารชุดในยุคนี้ส่วนใหญ่ ตึกจะมีรูปทรงสีเหลี่ยมเรขาคณิต ลักษณะทึบตัน เน้นการใช้คอนกรีตเป็นหลัก ความสูงของอาคาร ประมาณ 8-16 ชั้น โทนสีของตึกเน้นสีอ่อน รูปแบบหน่วยพักอาศัยเป็นแบบอเนกประสงค์คล้ายๆกันทุกโครงการ ซึ่งลักษณะของห้องชุดพักอาศัยนั้นเป็นแบบห้องโล่งไม่มีการแบ่งห้อง เป็นต้น ขนาดของห้องชุดส่วนใหญ่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 42-400 ตรม. การแบ่งห้องของยุคที่ 1 นั้นผู้อยู่อาศัยหรือเจ้าของหน่วยพักอาศัยสามารถกำหนดฟังค์ชั่นให้เหมาะสมกับลักษณะการใช้งานที่แท้จริงของผู้อยู่อาศัยได้ ซึ่งส่วนใหญ่พบว่ามีการแบ่งคล้ายกับบ้านเพราะผู้อยู่อาศัยเน้นการใช้งานได้จริง

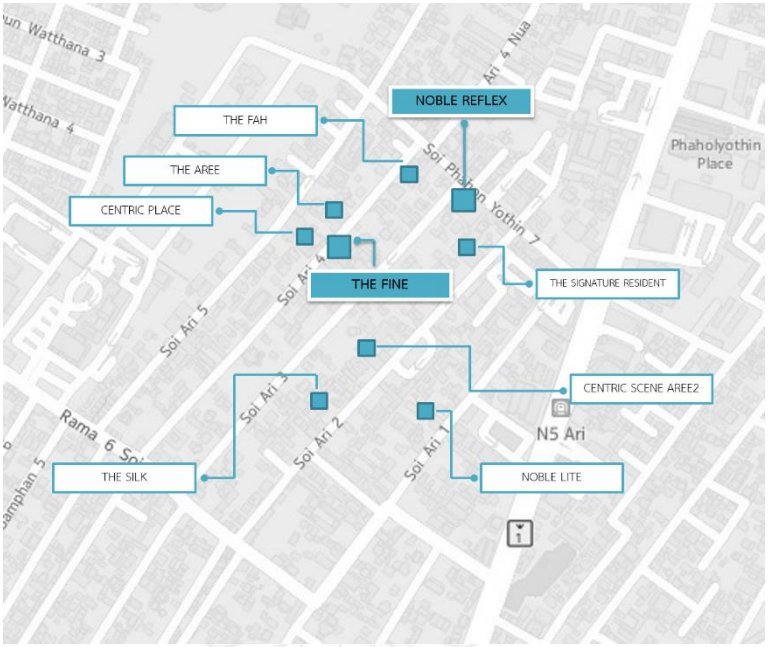
ภาพที่ 5 แสดงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในยุคที่ 1

ยุคที่ 2 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548-2553

ตารางที่ 10 แสดงถึงรายละเอียดอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2548-2553

CENTRIC PLACE ARI	NOBLE LITE	THE SIGNATURE RESIDENCE	CENTRIC SCENE AREE 2	THE AREE CONDOMINIUM
2548	2549	2551	2551	2552
1-8-79	1-24-217	1-7-22	1-8-79	1-8-51
1 Bedroom 2 Bedrooms	1 Bedroom 2 Bedrooms	1 Bedroom 2 Bedrooms 3 Bedrooms 4 Bedrooms	STUDIO 1 Bedroom 2 Bedrooms 3 Bedrooms	1 Bedroom 2 Bedrooms
NOBLE REFLEX	THE SILK	THE FINE BY FINE HOME	THE FAH AREE	
2552	2553	2553	2553	
1-20-205	1-8-79	1-8-79	1-8-44	
1 Bedroom 2 Bedrooms	1 Bedroom 2 Bedrooms 3 Bedrooms	1 Bedroom 2 Bedrooms 3 Bedrooms	1 Bedroom 2 Bedrooms	

จารการวิเคราะห์พบว่าในยุคที่ 2 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548-2553 ในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธินนั้นมีอาคารชุดเกิดขึ้นมากถึง 9 โครงการ เนื่องด้วยมีการเปิดการใช้งานของรถไฟฟ้าเมื่อปี 2542 จึงส่งผลทำให้เกิดการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยมากขึ้น ซึ่งที่ตั้งส่วนใหญ่อยู่ในซอยอารีย์ 4 (ภาพที่6) และยังพบอีกว่าอาคารชุดส่วนใหญ่มี 8 ชั้นเนื่องจากกฎหมายผังเมืองได้มีการเปลี่ยนแปลงและเริ่มมีอาคารชุดที่มีจำนวน 20 ชั้นเกิดขึ้นอีกเช่นกัน กายภาพของอาคารชุดในยุคนี้ส่วนใหญ่ ตึกจะมีรูปทรงที่มีเอกลักษณ์มากขึ้นและเริ่มนำวัสดุมาใช้ในการออกแบบ ความสูงของอาคาร ประมาณ 8-24 ชั้น โทนสีของตึกเน้นสีอ่อนและสีเข้มให้ตัดกัน ในด้านขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยนั้นเริ่มลดลงโดยขนาดพื้นที่ที่เล็กที่สุดมีขนาด 33.03 ตรม. แต่ในยุค 2 เริ่มมีการแบ่งฟังค์ชั่นห้องอย่างชัดเจน ประเภทห้องมีตั้งแต่ ห้องสตูดิโอ 1ห้องนอน 2ห้องนอน และ 3ห้องนอน เป็นต้น



ภาพที่ 6 แสดงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในยุคที่ 2

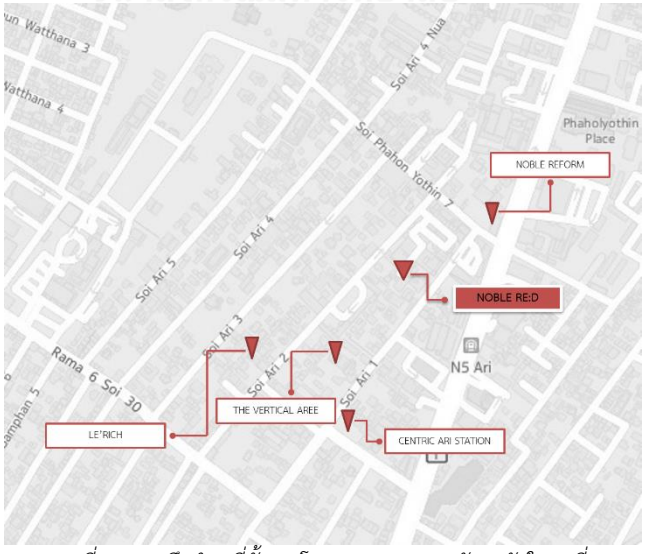
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

ยุคที่ 3 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554-2559

ตารางที่ 11 แสดงถึงรายละเอียดอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2554-2559

THE VERTICAL AREE	LE RICH	NOBLE RED	NOBLE REFORM	CENTRIC ARI STATION
2554	2555	2556	2556	2559
1-125-189	1-8-73	1-23-272	1-22-191	2-30-516
1 Bedroom 2 Bedrooms 3 Bedrooms	1 Bedroom	1 Bedroom 2 Bedrooms 2 Bedrooms with Balcony	1 Bedroom 2 Bedrooms	1 Bedroom 2 Bedrooms

จารการวิเคราะห์พบว่าในยุคที่ 3 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554-2559 ในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน มีจำนวนอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 5 โครงการ ซึ่งพบว่าส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าอารีย์ประมาณ 100 เมตร ล้วนเป็น HIHGRISE ที่มี 22 ชั้นขึ้นไป กายภาพของอาคารชุดในยุคนี้ส่วนใหญ่ ตึกจะมีรูปทรงแปลกตาเพราะต้องการจะสร้างจุดเด่นที่สะท้อนถึงลักษณะผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก ความสูงของอาคาร ประมาณ 22-125 ชั้น โทนสีของตึกมีสีที่หลากหลาย จำนวนห้องชุดพักอาศัยมีตั้งแต่ 125-516 ยูนิต ซึ่งพบว่าการมีจำนวนยูนิตมากยิ่งส่งผลให้ขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยเล็กลงตามไปด้วย ขนาดที่เล็กที่สุดที่พบคือ 25 ตรม. ผู้วิจัยยังพบอีกว่าราคาของห้องชุดเริ่มแพงมากขึ้นเทียบเท่ากับราคาบ้าน 5 ล้านบาท และยังพบอีกว่าในยุคนี้อาคารชุดเริ่มล้นตลาดผู้บริโภคส่วนใหญ่ซื้อไว้เกร็งกำไรมากกว่าอยู่อาศัย



ภาพที่ 7 แสดงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในยุคที่ 3

ตัวแทนกรณีศึกษาในแต่ละยุค

ตารางที่ 12 กลุ่มโครงการกรณีศึกษาในแต่ละยุคที่คัดเลือกมา

กรณีศึกษาในยุคที่ 1 ระหว่าง ปี 2530-2544	กรณีศึกษาในยุคที่ 2 ระหว่าง ปี 2548-2553		กรณีศึกษาในยุคที่ 3 ระหว่าง ปี 2554-2559
2542	2552	2553	2556
ROYAL PARK3	NOBLE REFLEX	THE FINE	NOBLE RE:D
1-8-83	1-20-205	1-8-79	1-23-272
ราคาขาย ฿89,000 ต่อตรม.	ราคาขาย ฿141,885 ต่อตรม.	ราคาขาย ฿114,739 ต่อตรม.	ราคาขาย ฿160,591 ต่อตรม.

*ปัจจุบันราคาขายเฉลี่ยในพญาไท (฿108,716 ต่อ ตรม.) *ราคาเฉลี่ยในกรุงเทพฯ (฿94,211 ต่อ ตรม.)

กลุ่มประชากรที่จะศึกษา

ตารางที่ 13 แสดงถึงจำนวนกลุ่มประชากรที่ต้องศึกษา

ยุค	โครงการ	จำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งหมด (ยูนิต)	จำนวนที่อยู่อาศัยจริง ประมาณ(ยูนิต)	คิดเป็นเปอร์เซนต์ (จาก 4 โครงการ)	ขนาดของกลุ่มตัวอย่างจากสูตร YAMANE (จำนวนชุด)
1	ROYAL PARK3	83	80	46.75	47
2	THE FINE	79	54	31.56	32
2	NOBLE REFLEX	205	100	58.44	58
3	NOBLE RE:D	272	74	43.25	43
รวม		**639**	**308**	**180**	**180**

ที่มา : ผู้วิจัย น.ส.แจ๊คกี้ แอน มานาโก เกียรติ์มนตรี รวบรวมจาก จากการสำรวจทางนิติบุคคล (เดือนมกราคม ปี 2560)

กำหนดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตร YAMANE

มีค่าความคลาดเคลื่อน 5% หรือ ± 0.05 จากสูตร

$n = \frac{N}{1+ Ne^2}$; โดยที่ n คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N คือ ขนาดของประชากร

e คือ ความคลาดเคลื่อนในการสุ่มตัวอย่าง (sampling error)

ในที่นี้ กำหนดเท่ากับ ± 0.05 หรือ 5% ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%

ดังนั้น

$n = \frac{308}{1+ 308(0.05)^2}$

ข้อมูลขั้นต่ำที่จะเก็บจำนวน 174 ชุด

ผู้วิจัยกำหนดที่จะเก็บจำนวน 180 ชุด

ตารางที่ 3.7 กลุ่มโครงการแต่ละยุคที่คัดเลือกมา

3.5 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลสามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นการเก็บข้อมูลเชิงเอกสารในเบื้องต้น และข้อมูลปฐมภูมิ เป็นการศึกษาข้อมูลจากการที่ผู้วิจัยลงพื้นที่เพื่อเก็บแบบสอบถาม และสัมภาษณ์ร่วมสังเกตการณ์ เพื่อนำข้อมูลที่ได้จาก 2 ส่วนนี้นำมาประกอบการวิเคราะห์ในกระบวนการถัดไป

3.6.1 ขั้นทุติยภูมิ

- ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร (DOCUMENTARY RESEARCH) โดยศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากหนังสือ บทความ เว็บไซต์ และวิทยานิพนธ์ เป็นต้น

-ข้อมูลจากสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (INTERNET) โดยข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาได้จากแหล่งข้อมูลในเว็บไซต์ของโครงการอาคารชุด เว็บไซต์กรมที่ดินเพื่อเช็คข้อมูลปีที่สร้างเสร็จของอาคารชุดในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน เว็บไซต์การนำเสนอโครงการอาคารชุดและเว็บไซต์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง

3.6.2 ขั้นปฐมภูมิ

- การสำรวจและการสังเกตการณ์ (OBSERVATION)

ผู้วิจัยมีการสำรวจพื้นที่ก่อนเพื่อรวบรวมอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธินทั้งหมด และมีการสังเกตการณ์เชิงลึกภายในหน่วยพักอาศัยที่ได้รับอนุญาตจากผู้อยู่อาศัยที่ตอบแบบสอบถาม

- แบบสอบถาม (QUESTIONNAIRE)

การออกแบบแบบสอบถามให้กับผู้พักอาศัยในโครงการทั้ง 4 โครงการนั้น ออกแบบโดยยึดหลักตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ เพื่อให้ตอบโจทย์กับงานวิจัยนี้

- การสัมภาษณ์ (INTERVIEW)

ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์นิติบุคคลทั้ง 4 โครงการเพื่อให้ได้ข้อมูลและเอกสารของโครงการ ดังนี้

ROYAL PARK 3 ผู้จัดการฝ่ายนิติบุคคล คุณกิ่งแก้ว จรูญชนม์(กรณีศึกษาในยุคที่ 1)

THE FINE ผู้จัดการฝ่ายนิติบุคคล คุณกุลริศา การะเกษ(กรณีศึกษาในยุคที่ 2)

NOBLE REFLEX ผู้จัดการฝ่ายนิติบุคคล คุณธนภัทร คงสมบัติ(กรณีศึกษาในยุคที่ 2)

NOBLE RE:D ผู้จัดการฝ่ายนิติบุคคล คุณพรอุษา โอภาเฉลิมพันธ์(กรณีศึกษาในยุคที่ 3)

ซึ่งผู้วิจัยมีการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้พักอาศัยในโครงการทั้ง 4 โครงการ ดังนี้

<u>จากกรณีศึกษาในยุคที่ 1 ROYAL PARK 3</u>

1.คุณจิรัฐ เจตน์วราพงศ์ สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2560 ห้องเลขที่ 18/53

อาชีพ พนักงานบริษัทเอกชน

2.คุณกนก สุขสมสังข์ สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2560 ห้องเลขที่ 18/22

อาชีพรับจ้าง

3.คุณทินวิชย์ เศรษฐมงคล สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2560 ห้องเลขที่ 18/67

อาชีพ พนักงานบริษัทเอกชน

<u>จากกรณีศึกษาในยุคที่ 2 THE FINE</u>

1.คุณเย็นฤดี ไทยเจริญ อาชีพ พนักงานเอกชน สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2560 ห้องเลขที่ 708

คุณธีรยสถ์ นิมมานนท์ อาชีพ แพทย์

<u>จากกรณีศึกษาในยุคที่ 2 NOBLE REFLEX</u>

1.คุณณัชชา สุวรรณสินพันธุ์ สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2560 ห้องเลขที่ 81/71

อาชีพ นักศึกษา

2.คุณชุติมา รัตนมาลัย สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2560 ห้องเลขที่ 81/179

อาชีพ พนักงานบริษัทเอกชน

<u>จากกรณีศึกษาในยุคที่ 3 NOBLE RE:D</u>

1คุณศศินุช ลัพธิกุลธรม สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2560 ห้องเลขที่ 8/71

อาชีพ พนักงานบริษัทเอกชน

2.คุณสุกัลยา ศุภมงคล สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2560 ห้องเลขที่ 8/59

อาชีพ ธุรกิจส่วนตัว

3.คุณอนุสรณ์ ไชยนิล สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2560 ห้องเลขที่ 8/95

อาชีพ พนักงานบริษัทเอกชน

4.คุณหมิง สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2560 ห้องเลขที่ 8/177

อาชีพ พนักงานบริษัทเอกชน

โดยสัมภาษณ์ในประเด็นการอยู่อาศัยและทัศนคติความพึงพอใจและปัญหาที่พบ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

3.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลผู้วิจัยใช้วิธีการสัมภาษณ์ในขั้นต้นกับนิติบุคคลเพื่อให้ทราบถึงจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการทั้ง 4 ในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน เพื่อให้ผู้วิจัยสามารถกำหนดจำนวนแบบสอบถามได้อย่างถูกต้อง หลังจากนั้นผู้วิจัยจึงแจกแบบสอบถามให้แก่ผู้อยู่อาศัยเพื่อให้ทราบถึงการการอยู่อาศัยและทัศนคติต่อหน่วยพักอาศัย และทำการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยที่อนุญาตจากแบบสอบถามพร้อมสังเกตการณ์และบันทึกภาพถ่ายของหน่วยพักอาศัย โดยก่อนการสัมภาษณ์นั้นผู้วิจัยได้ทำความเข้าใจกับผู้อยู่อาศัยโดยการชี้แจงวัตถุประสงค์ในการศึกษาครั้งนี้เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเข้าใจวัตถุประสงค์และขอบเขตในการศึกษาเพื่อให้การเก็บข้อมูลชัดเจนและตรงประเด็นมากที่สุด

3.7 ข้อจำกัดในงานวิจัย

ข้อจำกัดในงานวิจัยนี้ คือ ศึกษาการเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัยเฉพาะในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธินเท่านั้น ซึ่งศึกษาการเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดมาตรฐานของโครงการเท่านั้น ในส่วนของการสัมภาษณ์เชิงลึกนั้นขึ้นอยู่กับผู้อาศัยตามแต่ที่ได้รับความยินยอมจากแบบสอบถาม

3.8 การวิเคราะห์ข้อมูล

นำข้อมูลที่ได้มาทั้งหมดจากการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์มาวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลง โดยที่ผู้วิจัยนำมาแบ่งแยกประเภท เช่น การเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย ลักษณะครัวเรือนและทัศนคติ เป็นต้น หลังจากการวิเคราะห์แบ่งแยกแล้วจะนำมาสู่กระบวนการวิเคราะห์ในแต่ละส่วนที่แบ่งอย่างละเอียดอีกครั้ง

<u>ข้อมูลจากเอกสาร</u>

เมื่อทำการเก็บรวบรวมข้อมูลครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยนำเอกสารมาจัดหมวดหมู่ตามประเด็นการศึกษา เพื่อวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลง โดยที่ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530-2559

ขั้นตอนที่ 2 แบ่งแยกอาคารชุดเป็นยุคตามการเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย

ขั้นตอนที่ 3 วิเคราะห์ขนาดพื้นที่ ความสูง สัดส่วนช่องเปิดของหน่วยพักอาศัยแต่ละยุคเพื่อนำมาวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลง

<u>ข้อมูลจากแบบสอบถาม</u>

ผู้วิจัยวิเคราะห์โดยการใช้โปนแกรม SPSS เพื่อช่วยวิเคราะห์ข้อมูล อาทิ ลักษณะครัวเรือนและทัศนคติ เป็นต้น ในการวิเคราะห์ข้อมูลขั้นพื้นฐาน ผลของข้อมูลจะออกมาเป็นรูปแบบของข้อมูล ดังนี้ การแจกแจงความถี่ ค่าเฉลี่ย โดยข้อมูลที่ได้มาทั้งหมดนำมาเสนอเป็นตาราง เป็นต้น โดยที่ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 4 ศึกษาลักษณะครัวเรือนของแต่ละยุคเพื่อนำมาวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย

ขั้นตอนที่ 5 วิเคราะห์ลักษณะการอยู่อาศัยของแต่ละยุค

ขั้นตอนที่ 6 วิเคราะห์ทัศนคติความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อหน่วยพักอาศัยและต่อโครงการ โดยใช้หลักการวิเคราะห์ดังนี้

ทัศนคติความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัย โดยเป็นข้อคำถามแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) ที่ผู้ตอบแสดงความคิดเห็น 3 ระดับ คือ มาก ปานกลาง และปรับปรุง

ตัวเลือก	คะแนน
มาก	3
ปานกลาง	2
ปรับปรุง	1

เกณฑ์การแปลความหมายของคะแนนเฉลี่ยความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัย โดยประยุกต์มาจากเกณฑ์ของ(วิเชียร เกตุสิงห 2538) เป็น 3 ระดับ ดังนี้

คะแนนเฉลี่ย	2.34 - 3.00	หมายถึง	ความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยอยู่ในระดับมาก
คะแนนเฉลี่ย	1.67 - 2.33	หมายถึง	ความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยอยู่ในระดับปานกลาง
คะแนนเฉลี่ย	1.00 - 1.66	หมายถึง	ความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยอยู่ในระดับปรับปรุง

ขั้นตอนที่ 7 วิเคราะห์ทัศนคติด้านปัญหาของผู้อยู่อาศัยต่อหน่วยพักอาศัย

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ และสังเกตการณ์ร่วม

ข้อมูลที่ได้จากการจดบันทึกและภาพถ่ายผู้วิจัยนำมาวิเคราะห์ร่วมกับข้อมูลแบบสอบถามพฤติกรรมการใช้พื้นที่ เพื่อหาข้อดีข้อด้อยของหน่วยพักอาศัยแต่ละยุค เพื่อนำมาเสนอแนะรูปแบบหน่วยพักอาศัยในอาคารชุดให้เหมาะสมต่อผู้บริโภคในอนาคต

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Chulalongkorn University

ขั้นตอนการวิจัย

3.9 แผนดำเนินการวิจัย

ตารางที่ 14 แผนดำเนินการวิจัย

ที่	รายละเอียด	ปี พ.ศ. 2559							ปี พ.ศ. 2560						
		มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.
1	ตรวจหัวข้อ														
	ศึกษาข้อมูลพื้นฐานของหัวข้อวิทยานิพนธ์														
	ศึกษาแนวคิดและทฤษฎี														
	ศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง														
	เตรียมข้อมูลเพื่อการสำรวจ														
	ลงพื้นที่เก็บข้อมูลเบื้องต้น ครั้งที่ 1 - 2														
2	เตรียมเอกสารและข้อมูลสอบหัวข้อวิทยานิพนธ์														
3	**สอบหัวข้อวิทยานิพนธ์**														
4	ศึกษาข้อมูลที่ได้														
	หาข้อมูลเพิ่มเติม														
	ลงพื้นที่เก็บข้อมูลเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 - 4														
	PRETEST ครั้งที่ 1														
	วิเคราะห์ข้อมูล														
	เขียนบทที่ 1 - 3														
	แก้ไขบทที่ 1 - 3														
5	หาข้อมูลเพิ่มเติมส่วนที่บกพร่อง														
	วิเคราะห์ข้อมูล														
	ออกแบบเครื่องมือในงานวิจัย														
	PRETEST ครั้งที่ 2														
	ลงเก็บข้อมูล ครั้งที่ 5 - 6														
6	เขียนบทที่ 4 - 6														
	แก้ไขบทที่ 4 - 6														
7	ส่งบทความครั้งที่ 1 / ส่งเล่มวิทยานิพนธ์ครั้งที่ 1														
	แก้ไขบทความ														
8	**สอบวิทยานิพนธ์**														
9	ส่งบทความครั้งที่ 2														
	แก้เล่มวิทยานิพนธ์														
#	**ส่งเล่มวิทยานิพนธ์ฉบับสมบูรณ์**														
	นำเสนอบทความ														

บทที่ 4

สภาพทางกายภาพของโครงการทั้ง 4 โครงการ ในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน

ภาพที่ 8 ที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 4 โครงการ ในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน

ผู้วิจัยทำการศึกษาอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 4 โครงการ ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็นยุคดังนี้

ยุคที่ 1 ระหว่างปี พ.ศ. 2530-2544 ได้แก่ ROYAL PARK3

ยุคที่ 2 ระหว่างปี พ.ศ. 2548-2553 ได้แก่ NOBLE REFLEXและ THE FINE

ยุคที่ 3 ระหว่างปี พ.ศ. 2554-2559 ได้แก่ NOBLE RE:D

โดยผู้วิจัยวิเคราะห์ลักษณะกายภาพหน่วยพักอาศัยอาคารชุดพักอาศัย ทั้งหมด 3 ด้าน ได้แก่ 1. รายละเอียดอาคารชุดพักอาศัย 2.ขนาดพื้นที่และประเภทหน่วยพักอาศัย 3.สิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งมีรายละเอียดการวิเคราะห์ข้อมูลดังต่อไปนี้

4.1 โครงการรอยัล ปาร์ค 3 อารีย์-พหลโยธิน (ยุคที่ 1 ระหว่างปี พ.ศ. 2530-2544)

ก.สภาพทั่วไปของโครงการ

- ลักษณะโครงการ

โครงการ ROYAL PARK 3 ARI หรือ Royal Park 3 Aree-Paholyothin(รอยัล ปาร์ค 3 อารีย์-พหลโยธิน) เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้นรวมทั้งหมด 83 ยูนิต จำนวน 1 อาคาร โครงสร้างของ รอยัล ปาร์ค 3 อารีย์-พหลโยธิน แล้วเสร็จในปี พ.ศ.2542

ภาพที่ 9 แสดงรูปอาคารภายนอกและแผนที่ของโครงการรอยัล ปาร์ค 3 อารีย์-พหลโยธิน

- สถานที่ตั้ง

ตั้งอยู่บน ซอยอารีย์ 2 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

มีขนาดพื้นที่โครงการประมาณ 3 งาน 9 ตารางวา

- รายละเอียดโครงการ

ชั้น GROUND : เป็นทางเข้าโครงการพร้อมที่จอดรถ,โถงลิฟต์,สำนักงานอาคารชุด,ห้องพักพนักงานรักษาความปลอดภัย,ห้องพักแม่บ้าน,ร้านอาหาร(ภาพที่ 4.2)

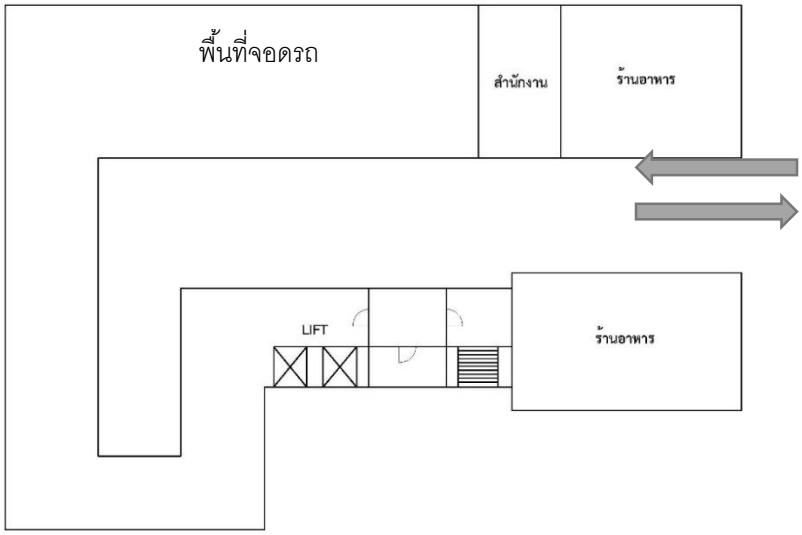
ชั้น 2-8 : เป็นห้องชุดพักอาศัย(ภาพที่ 4.3)

- สิ่งอำนวยความสะดวก : สระว่ายน้ำ,ที่จอดรถ

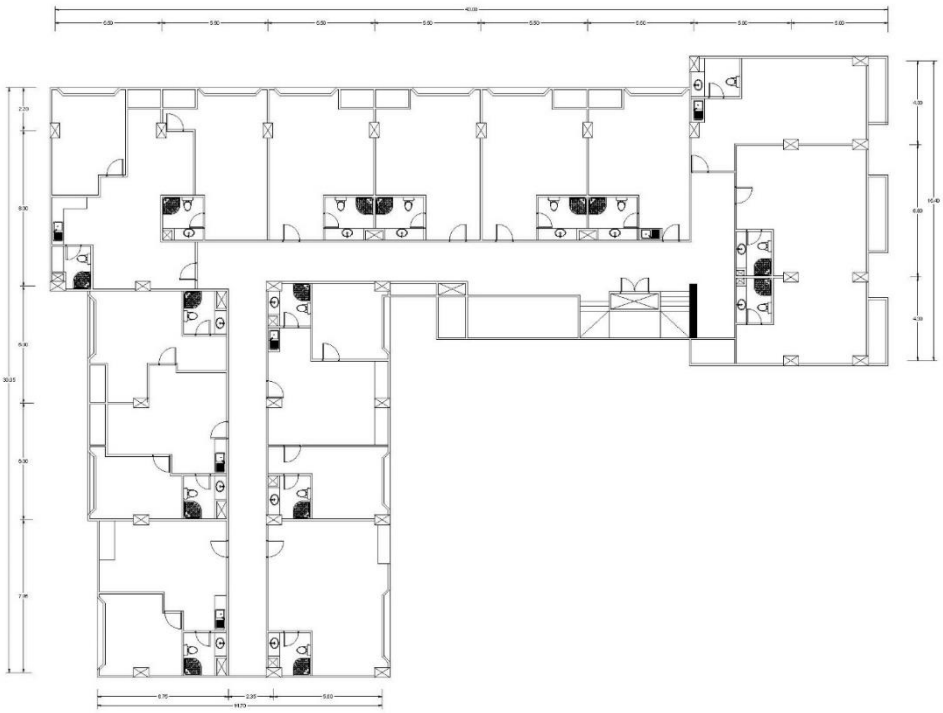
- ระบบรักษาความปลอดภัย : ผ่านเข้า-ออกด้วยระบบ KEY CARD,หน่วยรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง, ระบบกล้องวงจรปิดภายในอาคาร,ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติ,ตู้ดับเพลิงและถังดับเพลิง ประจำทุกชั้น

ข.ผังพื้นโครงการและห้องชุดพักอาศัย

- ผังโครงการ(MASTER PLAN)



ภาพที่ 10 แสดงผังโครงการด้านล่าง (GROUND FLOOR PLAN) ของโครงการรอยัล ปาร์ค 3 อารีย์-พหลโยธิน



ภาพที่ 11 แสดงผังโครงการชั้น 2-8 ของโครงการรอยัล ปาร์ค 3 อารีย์-พหลโยธิน

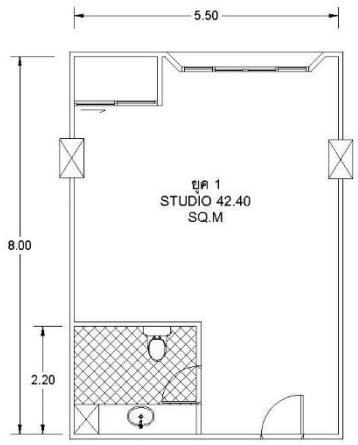
ค.ลักษณะห้องชุดพักอาศัย แบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

1. ประเภท อเนกประสงค์ ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 42.40-61.65 ตารางเมตร

2. ประเภท 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 82.33-104.67 ตารางเมตร

- แปลนห้องชุดพักอาศัย (UNIT PLAN)

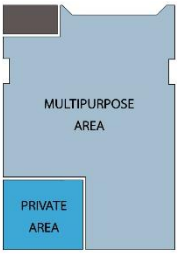
1.ห้องชุดพักอาศัยประเภท อเนกประสงค์ 42.40 SQ.M



1.ห้องชุดพักอาศัยประเภท อเนกประสงค์

ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 42.40-61.65 ตารางเมตร

ประกอบไปด้วย ห้องโล่ง ไม่มีการแบ่งห้อง



PRIVATE AREA : 5.5 SQM

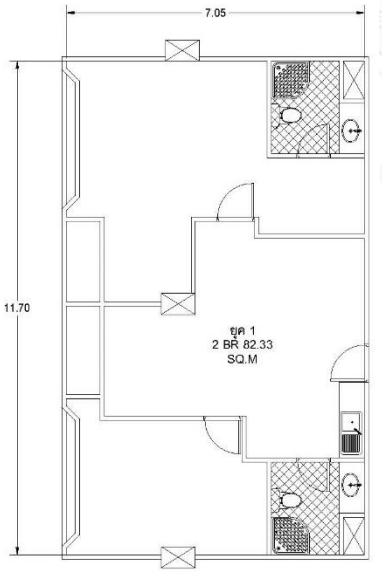
- ห้องน้ำ 5.5 ตรม.

MULTIPURPOSE AREA : 36.90 SQM

-พื้นที่รับประทานอาหาร,พื้นที่ประกอบอาหาร,พื้นที่รับแขก-นั่งเล่น,ระเบียง

ภาพที่ 12 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภทอเนกประสงค์

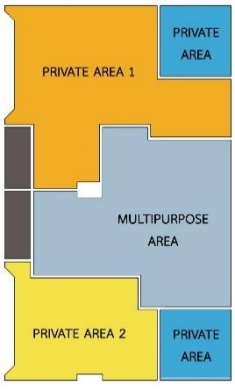
2.ห้องชุดพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน(2 BEDROOM) 82.33 SQ.M



3.ห้องชุดพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน

ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 82.33-104.67 ตารางเมตร

ประกอบไปด้วย มีการแบ่งห้อง



PRIVATE AREA : 53.83 SQM

- ห้องนอน 1 26.87 ตรม.
- ห้องนอน 2 15.96 ตรม.
- ห้องน้ำ 1 5.5 ตรม.
- ห้องน้ำ 2 5.5 ตรม.

MULTIPURPOSE AREA : 28.79 SQM

-พื้นที่รับประทานอาหาร,พื้นที่ประกอบอาหาร,พื้นที่รับแขก-นั่งเล่น,ระเบียง

ภาพที่ 13 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน

ง.รายละเอียดวัสดุภายในห้องชุด

- ภายในห้องโดยรวม

พื้น	: พื้นกระเบื้องเซรามิค ขนาด 30x30 เซนติเมตร
ฝ้าเพดาน	: ยิปซั่มบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบ ความสูง 2.50 เมตร

- ห้องน้ำ

พื้น	: ปูกระเบื้องเซรามิค ขนาด 25x25 เซนติเมตร
ผนัง	: บุกกระเบื้องเซรามิค ขนาด 25x25 เซนติเมตร
ฝ้าเพดาน	: ยิปซั่มบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบ ความสูง 2.30 เมตร
เคาน์เตอร์	: หินอ่อน
ส่วนอาบน้ำ	: ฉากกั้นแยกโซนเปียก-แห้ง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

4.2 ยุคที่ 2 ระหว่างปี พ.ศ. 2548-2553 จำนวน 2 โครงการ HIGH RISE – LOW RISE

4.2.1 โครงการโนเบิล รีเฟลกซ์

ก.สภาพทั่วไปของโครงการ

- ลักษณะโครงการ

Noble Reflex (โนเบิล รีเฟลกซ์) เป็นอาคารชุดพักอาศัยที่ถูกพัฒนาโดย ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 20 ชั้น รวมทั้งหมด 205 ยูนิต จำนวน 1 อาคาร โครงสร้างของ โนเบิล รีเฟลกซ์แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2552

ภาพที่ 14 แสดงรูปอาคารภายนอกและแผนที่ของโครงการโนเบิล รีเฟลกซ์

- สถานที่ตั้ง

ตั้งอยู่บน 2/1 ซอย พหลโยธิน 7 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 มีขนาดพื้นที่โครงการประมาณ 1 ไร่

- รายละเอียดโครงการ

ชั้น GROUND : เป็นทางเข้าโครงการพร้อมที่จอดรถ,โถงรับรอง,โถงลิฟต์,สำนักงานอาคารชุด,ห้องพักพนักงานรักษาความปลอดภัย,ห้องพักแม่บ้าน(ภาพที่ 4.9)

ชั้น B1 B2 G P2 P3 : ชั้นจอดรถ

ชั้น 1 : เป็นห้องชุดพักอาศัย(ภาพที่ 4.10)

ชั้น 4 : เป็นห้องชุดพักอาศัยและห้องออกกำลังกาย,สระว่ายน้ำ,สวนพักผ่อน(ภาพที่ 4.11)

ชั้น 19 : เป็นสวนสาธารณะขนาดเล็กและห้องชุดพักอาศัย(ภาพที่ 4.12)

สิ่งอำนวยความสะดวก

- สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสุขภาพ,กีฬาและนันทนาการ (HEALTH FACILITY)
สวนพักผ่อน อยู่บริเวณชั้น 4 และ19 ,ฟิตเนสและสระว่ายน้ำ อยู่บริเวณชั้น 4
-สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการดำเนินชีวิตประจำวัน (LIVING FACILITY)
สิทธ์จอดรถ 1 คัน ต่อ 1 ห้อง คิดเป็นประมาณ 62% จาก 205 ยูนิต
- ระบบรักษาความปลอดภัย : ผ่านเข้า-ออกด้วยระบบ KEY CARD,หน่วยรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง, ระบบกล้องวงจรปิดภายในอาคาร,ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติ,ตู้ดับเพลิงและถังดับเพลิงประจำทุกชั้น

ข.ผังพื้นโครงการและห้องชุดพักอาศัย

- ผังโครงการ(MASTER PLAN)

ภาพที่ 15 แสดงผังโครงการด้านล่าง (GROUND FLOOR PLAN) ของโครงการโนเบิล รีเฟลกซ์

ภาพที่ 16 แสดงผังโครงการ ชั้น 1 (MASTER PLAN FLOOR 1)ของโครงการโนเบิล รีเฟลกซ์

ภาพที่ 17 แสดงผังโครงการ ชั้น 4 (MASTER PLAN FLOOR 4)ของโครงการโนเบิล รีเฟลกซ์

ภาพที่ 18 แสดงผังโครงการ ชั้น 19 (MASTER PLAN FLOOR 19)ของโครงการโนเบิล รีเฟลกซ์

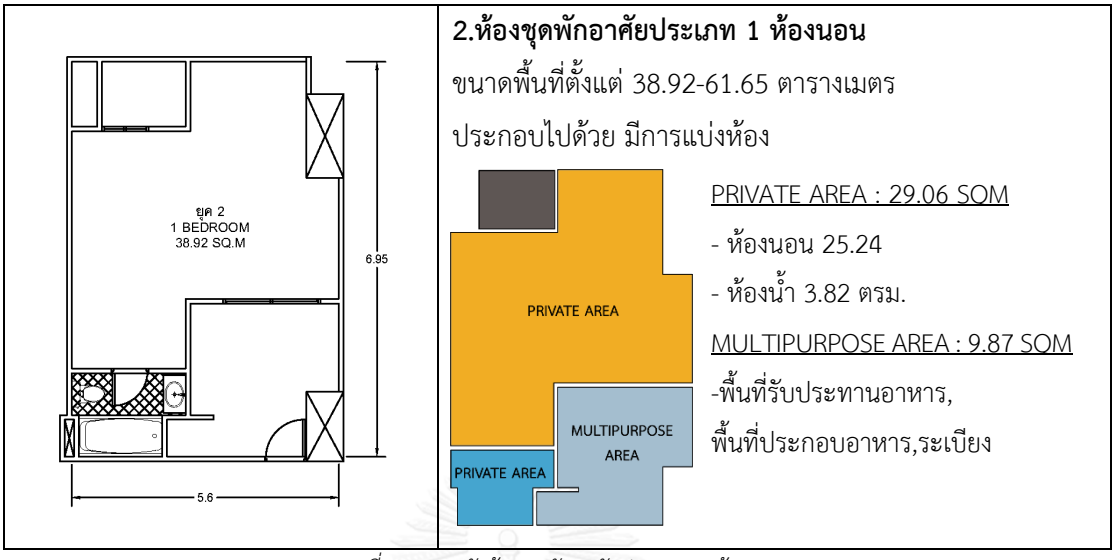
ค.ลักษณะห้องชุดพักอาศัย แบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

1. ประเภท 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 38.92-64.75 ตารางเมตร

2. ประเภท 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 66.27-67.80 ตารางเมตร

- แปลนห้องชุดพักอาศัย (UNIT PLAN)

1.ห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน(1 BEDROOM) 38.92 SQ.M



2.ห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน

ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 38.92-61.65 ตารางเมตร

ประกอบไปด้วย มีการแบ่งห้อง

PRIVATE AREA : 29.06 SQM

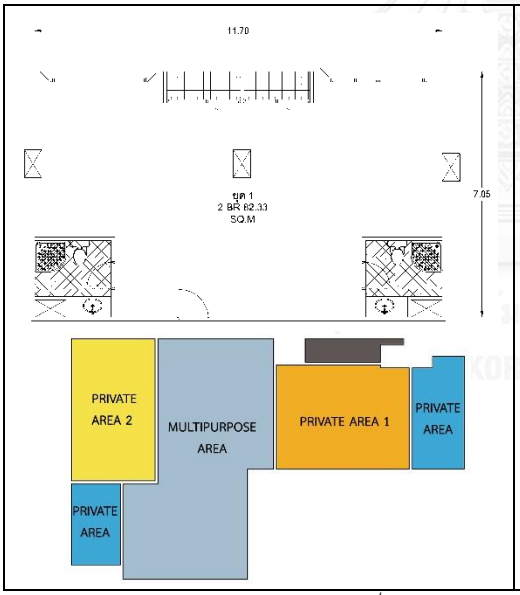
- ห้องนอน 25.24
- ห้องน้ำ 3.82 ตรม.

MULTIPURPOSE AREA : 9.87 SQM

-พื้นที่รับประทานอาหาร,
พื้นที่ประกอบอาหาร,ระเบียง

ภาพที่ 19 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน

2.ห้องชุดพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน(2 BEDROOM) 82.33 SQ.M



3.ห้องชุดพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน

ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 66.27-67.80 ตารางเมตร

ประกอบไปด้วย มีการแบ่งห้อง

PRIVATE AREA : 34.25 SQM

- ห้องนอน 1 12.5 ตรม.
- ห้องนอน 2 10.25 ตรม.
- ห้องน้ำ 1 6.74 ตรม.
- ห้องน้ำ 2 4.76 ตรม.

MULTIPURPOSE AREA : 32.02 SQM

-พื้นที่รับประทานอาหาร,พื้นที่ประกอบอาหาร,พื้นที่รับแขก-นั่งเล่น,ระเบียง

ภาพที่ 20 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน

ง.รายละเอียดวัสดุภายในห้องชุด

- ภายในห้องโดยรวม

พื้น : พื้นไม้ลามิเนตสีน้ำตาลออน

ฝ้าเพดาน : ยิปซั่มบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบ ความสูง 2.65 เมตร

หน้าต่าง : สูง 2.50 เมตร

- ห้องน้ำ

พื้น : กระเบื้องพื้นแกรนิตโต้ผิวด้านสีครีม ขนาด 60x60 เซนติเมตร

ผนัง : บุกกระเบื้องแกรนิตโต้นาโนครีม ขนาด 60x60 เซนติเมตร

ฝ้าเพดาน : ยิปซั่มบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบ

เคาน์เตอร์ : BUILT-IN กรุด้วยไม้ลามิเนตสีโอ๊ค

ส่วนอาบน้ำ : อ่างอาบน้ำ

4.2.2 โครงการเดอะ ฟายน์ บาย ฟายน์ โฮม อารีย์-พหลโยธิน

ก.สภาพทั่วไปของโครงการ

- ลักษณะโครงการ

The Fine by Fine Home Ari 4 - Paholyothin (เดอะ ฟายน์ บาย ฟายน์ โฮม อารีย์-พหลโยธิน) ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น รวมทั้งหมด 79 ยูนิต จำนวน 1 อาคาร โครงสร้างเดอะฟายน์ แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2553

ภาพที่ 21 แสดงรูปอาคารภายนอกและแผนที่ของโครงการเดอะ ฟายน์ บาย ฟายน์ โฮม อารีย์-พหลโยธิน

- สถานที่ตั้ง

ตั้งอยู่บน ซอยอารีย์ 4 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 มีขนาดพื้นที่โครงการประมาณ 1 ไร่ 32 ตารางวา

- รายละเอียดโครงการ

ชั้น GROUND : เป็นทางเข้าโครงการพร้อมที่จอดรถ,โถงรับรอง,โถงลิฟต์,สำนักงานอาคารชุด,ห้องพักพนักงานรักษาความปลอดภัย,ห้องพักแม่บ้าน(ภาพที่ 4.18)

ชั้น 1 : เป็นห้องชุดพักอาศัย(ภาพที่ 4.19)

ชั้น 2 : เป็นห้องชุดพักอาศัย(ภาพที่ 4.20)

ชั้น 4 : ห้องชุดพักอาศัย(ภาพที่ 4.21)

สิ่งอำนวยความสะดวก

- สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสุขภาพ,กีฬาและนันทนาการ (HEALTH FACILITY)

ฟิตเนสและสระว่ายน้ำ

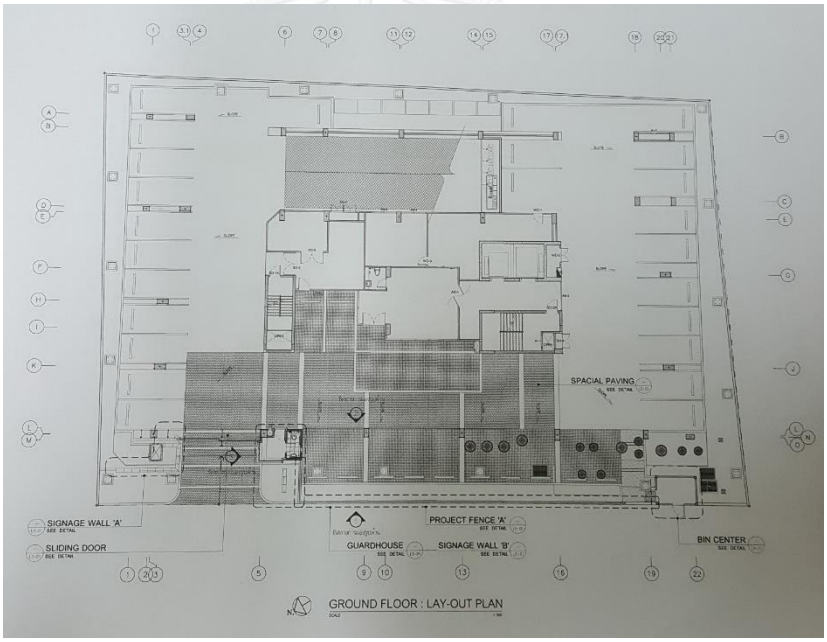
-สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการดำเนินชีวิตประจำวัน (LIVING FACILITY)

สิทธ์จอดรถ 1 คัน ต่อ 1 ห้อง

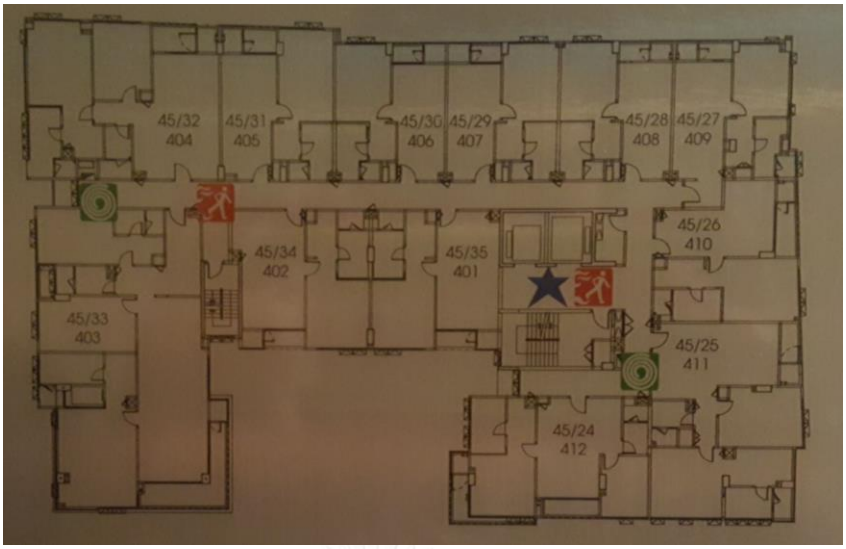
- ระบบรักษาความปลอดภัย : ผ่านเข้า-ออกด้วยระบบ KEY CARD,หน่วยรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง, ระบบกล้องวงจรปิดภายในอาคาร,ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติ,ตู้ดับเพลิงและถังดับเพลิงประจำทุกชั้น

ข.ผังพื้นโครงการและห้องชุดพักอาศัย

- ผังโครงการ(MASTER PLAN)



ภาพที่ 22 แสดงผังโครงการด้านล่าง (GROUND FLOOR PLAN) ของโครงการเดอะ ฟายน์ บาย ฟายน์ โฮม



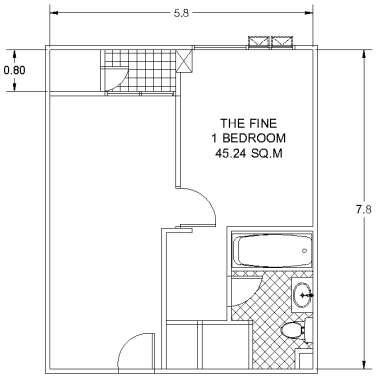
ภาพที่ 23 แสดงผังโครงการด้านล่าง (MASTER PLAN) ของโครงการเดอะ ฟายน์ บาย ฟายน์ โฮม

ค.ลักษณะห้องชุดพักอาศัย แบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

1. ประเภท 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 45.85-58.65 ตารางเมตร
2. ประเภท 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 77-79 ตารางเมตร
3. ประเภท 3 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 166 ตารางเมตร

- แปลนห้องชุดพักอาศัย (UNIT PLAN)

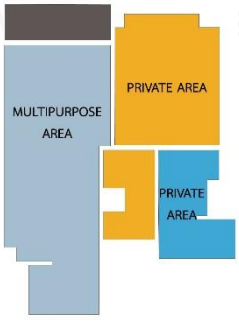
1.ห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน(1 BEDROOM) 45.85 **SQ.M**



2.ห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน

ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 45.85-58.65 ตารางเมตร

ประกอบไปด้วย มีการแบ่งห้อง



PRIVATE AREA : 20.66 SQM

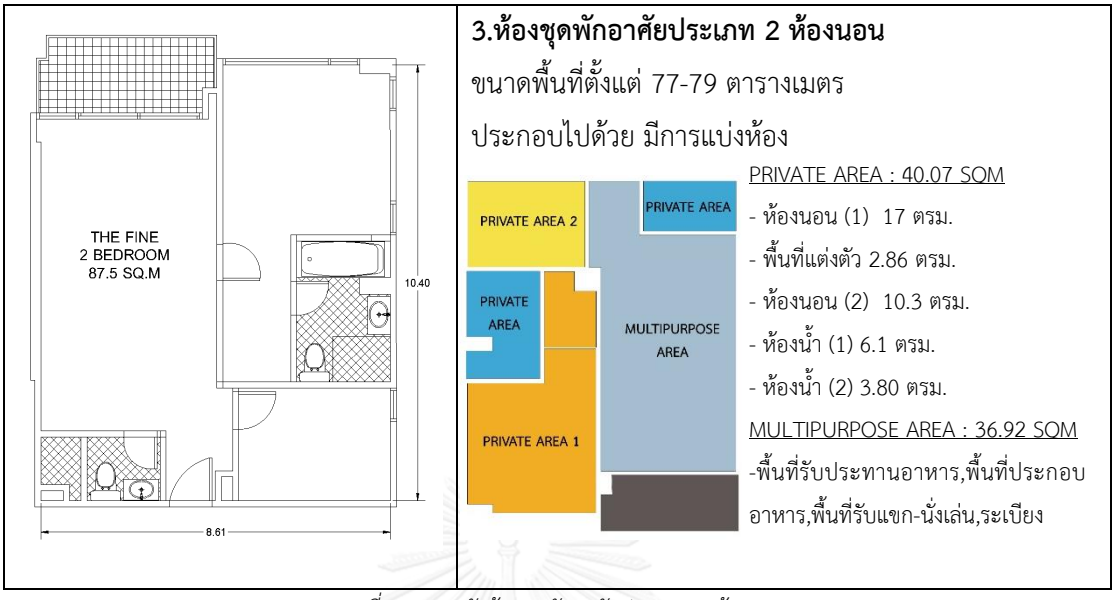
- ห้องนอน 10.79 ตรม.
- พื้นที่แต่งตัว 3.77 ตรม.
- ห้องน้ำ 6.1 ตรม.

MULTIPURPOSE AREA : 25.19 SQM

-พื้นที่รับประทานอาหาร,พื้นที่ประกอบอาหาร, พื้นที่รับแขก-นั่งเล่น,ระเบียง

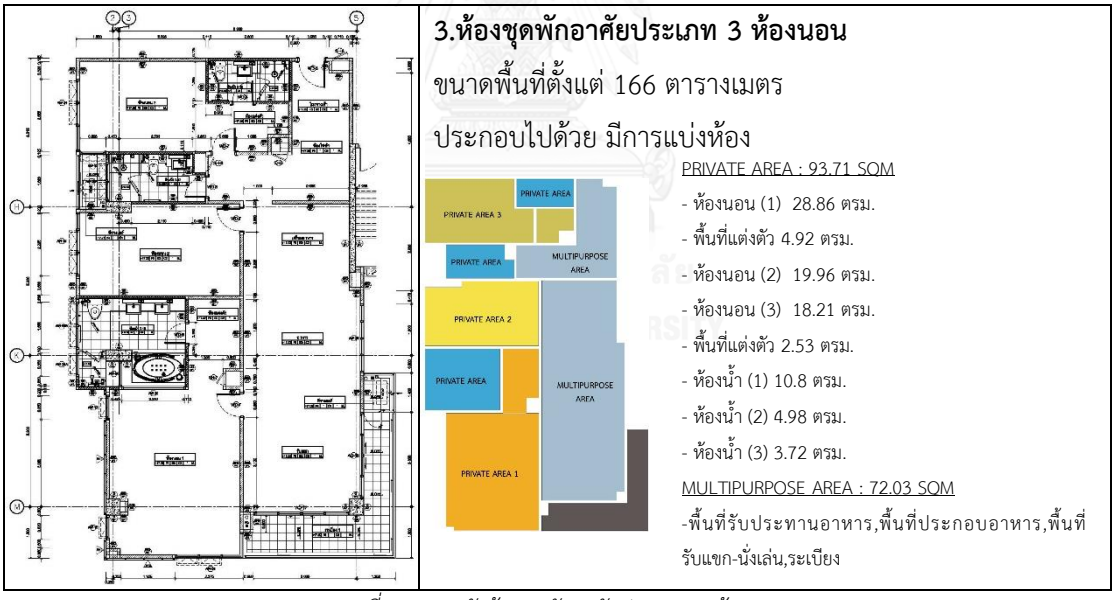
ภาพที่ 24 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน

2.ห้องชุดพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน(2 BEDROOM) 77 SQ.M



ภาพที่ 25 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน

3.ห้องชุดพักอาศัยประเภท 3 ห้องนอน(3 BEDROOM) 166 SQ.M



ภาพที่ 26 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 3 ห้องนอน

ง.รายละเอียดวัสดุภายในห้องชุด

- ภายในห้องโดยรวม

พื้น : พื้นไม้ลามิเนตสีน้ำตาลออน

ฝ้าเพดาน : ยิปซั่มบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบ ความสูง 2.50 เมตร

หน้าต่าง : สูง 2.30 เมตร

- ห้องน้ำ

พื้น : กระเบื้องพื้นแกรนิตโต้ผิวด้านสีครีม ขนาด 60x60 เซนติเมตร

ผนัง : บุกกระเบื้องแกรนิตโต้นาโนครีม ขนาด 60x60 เซนติเมตร

ฝ้าเพดาน : ยิปซั่มบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบ

เคาน์เตอร์ : BUILT-IN กรุด้วยไม้ลามิเนตสีโอ๊ค

ส่วนอาบน้ำ : อ่างอาบน้ำ

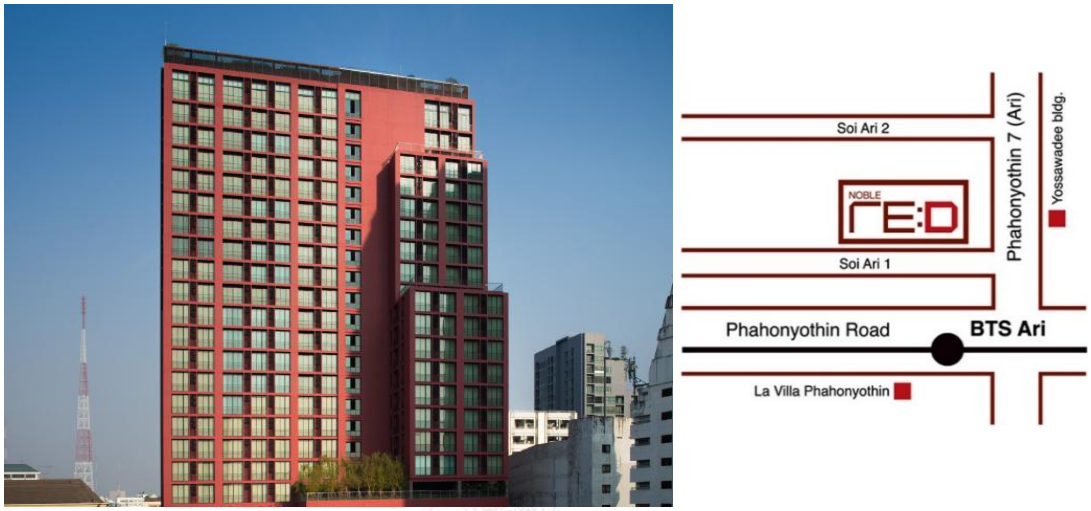
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

4.3 โครงการโนเบิล รีดี

ก.สภาพทั่วไปของโครงการ

- ลักษณะโครงการ

Noble ReD (โนเบิล รีดี) เป็นคอนโดมิเนียมที่ถูกพัฒนาโดย โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 23 ชั้น รวมทั้งหมด 272 ยูนิต จำนวน 1 อาคาร โครงสร้างโนเบิล รีดี แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2556



ภาพที่ 27 แสดงรูปอาคารภายนอกและแผนที่ของโครงการโนเบิล รีดี

- สถานที่ตั้ง

ตั้งอยู่บน ซอยอารีย์ 1 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 มีขนาดพื้นที่โครงการประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 48 ตารางวา

- รายละเอียดโครงการ

ชั้น GROUND : เป็นทางเข้าโครงการพร้อมที่จอดรถ,โถงรับรอง,โถงลิฟต์,สำนักงานอาคารชุด,ห้องพักพนักงานรักษาความปลอดภัย,ห้องพักแม่บ้าน(ภาพที่ 4.26)

ชั้น 5 : เป็นห้องชุดพักอาศัย และ ห้องฟิตเนส,สระว่ายน้ำระบบเกลือ,พื้นที่นั่งเล่น(ภาพที่ 4.27)

ชั้น 6-10, 11-12 : เป็นห้องชุดพักอาศัย(ภาพที่ 4.28และ4.29)

ชั้น 14 : ห้องชุดพักอาศัยและส่วนหย่อมขนาดเล็ก(ภาพที่ 4.30)

ชั้น 15-20 : ห้องชุดพักอาศัยที่มีโดยมีจำนวนห้องลดลง(ภาพที่ 4.31)

ชั้น 21-23 : ในชั้นนี้จะเป็นห้องชุดพักอาศัย 2 ห้องนอนทั้งชั้น(ภาพที่ 4.32-4.33)

สิ่งอำนวยความสะดวก

- สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อสุขภาพ,กีฬาและนันทนาการ (HEALTH FACILITY)

ฟิตเนสและสระว่ายน้ำระบบเกลือ,ส่วนหย่อมรอบโครงการและชั้นด้าดฟ้า

-สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการดำเนินชีวิตประจำวัน (LIVING FACILITY)

สิทธ์จอดรถ 1 คัน ต่อ 1 ห้อง

- ระบบรักษาความปลอดภัย : ผ่านเข้า-ออกด้วยระบบ KEY CARD,หน่วยรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง, ระบบกล้องวงจรปิดภายในอาคาร,ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติ,ตู้ดับเพลิงและถังดับเพลิงประจำทุกชั้น

กายภาพของโครงการ

ข.ผังพื้นโครงการและห้องชุดพักอาศัย

- ผังโครงการ(MASTER PLAN)

ภาพที่ 28 แสดงผังโครงการด้านล่าง (GROUND FLOOR PLAN) ของโครงการโนเบิล รีดี

ภาพที่ 29 ผังโครงการ ชั้น 5 (MASTER PLAN FLOOR 5) ของโครงการโนเบิล รีดี

ภาพที่ 30 ผังโครงการ ชั้น 6-10 (MASTER PLAN FLOOR 6-10) ของโครงการโนเบิล รีดี

ภาพที่ 31 ผังโครงการ ชั้น 11-12 (MASTER PLAN FLOOR 11-12) ของโครงการโนเบิล รีดี

ภาพที่ 32 ผังโครงการ ชั้น 14 (MASTER PLAN FLOOR 14) ของโครงการโนเบิล รีดี

ภาพที่ 33 ผังโครงการ ชั้น 15-20 (MASTER PLAN FLOOR 15-20) ของโครงการโนเบิล รีดี

ภาพที่ 34 ผังโครงการ ชั้น 21 (MASTER PLAN FLOOR 21) ของโครงการโนเบิล รีดี

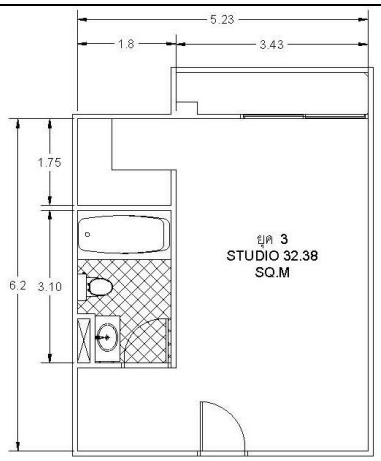
ภาพที่ 35 ผังโครงการ ชั้น 22-23 (MASTER PLAN FLOOR 22-23) ของโครงการโนเบิล รีดี

ค.ลักษณะห้องชุดพักอาศัย แบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

1. ประเภท สตูดิโอ	ขนาดพื้นที่	32.38	ตารางเมตร
2. ประเภท 1 ห้องนอน	ขนาดพื้นที่ตั้งแต่	34.59-57	ตารางเมตร
3. ประเภท 2 ห้องนอน	ขนาดพื้นที่ตั้งแต่	66.47-69	ตารางเมตร

- แปลนห้องชุดพักอาศัย (UNIT PLAN)

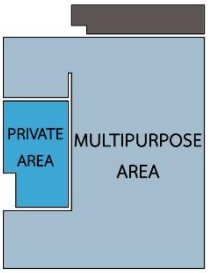
1.ห้องชุดพักอาศัยประเภท สตูดิโอ(STUDIO) 32.38 SQ.M



2.ห้องชุดพักอาศัยประเภท สตูดิโอ

ขนาดพื้นที่ 32.38 ตารางเมตร

ประกอบไปด้วย ไม่มีการแบ่งห้อง



PRIVATE AREA : 3.37 SQM

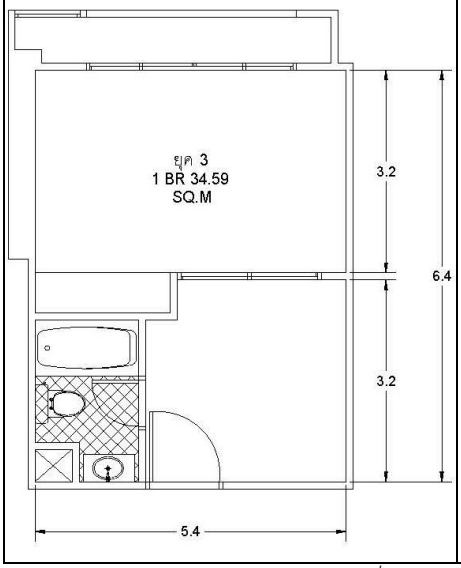
- ห้องน้ำ 3.37 ตรม.

MULTIPURPOSE AREA : 29.01 SQM

- ห้องนอน,พื้นที่รับประทานอาหาร, พื้นที่ประกอบอาหาร,พื้นที่รับแขก-นั่งเล่น,ระเบียง

ภาพที่ 36 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน

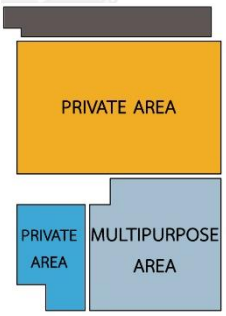
2.ห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน(1 BEDROOM) 34.59 SQ.M



3.ห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน

ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 34.59-57 ตารางเมตร

ประกอบไปด้วย มีการแบ่งห้อง



PRIVATE AREA : 20.09 SQM

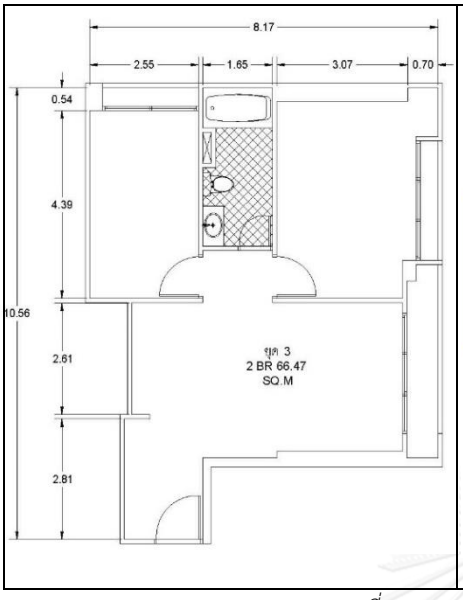
- ห้องนอน 16.72 ตรม.
- ห้องน้ำ 3.37 ตรม.

MULTIPURPOSE AREA : 14.5 SQM

-พื้นที่รับประทานอาหาร,พื้นที่ประกอบอาหาร,พื้นที่รับแขก-นั่งเล่น,ระเบียง

ภาพที่ 37 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน

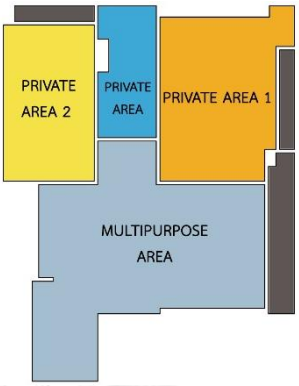
3.ห้องชุดพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน(2 BEDROOM) 66.47 SQ.M



3.ห้องชุดพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน

ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 66.47-69ตารางเมตร

ประกอบไปด้วย มีการแบ่งห้อง



PRIVATE AREA : 33.28 SQM

- ห้องนอน 1 15.87 ตรม.
- ห้องนอน 2 11.87 ตรม.
- ห้องน้ำ 5.54 ตรม.

MULTIPURPOSE AREA : 28.09 SQM

-พื้นที่รับประทานอาหาร,พื้นที่ประกอบอาหาร,พื้นที่รับแขก-นั่งเล่น,ระเบียง

ภาพที่ 38 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยประเภท 2 ห้องนอน

ง.รายละเอียดวัสดุภายในห้องชุด

- ภายในห้องโดยรวม

พื้น	: พื้นวีเนียร์สีน้ำตาลออน
ฝ้าเพดาน	: ยิปซั่มบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบ ความสูง 2.70 เมตร
หน้าต่าง	: ยาวสูงไปถึงฝ้า

- ห้องน้ำ

พื้น	: กระเบื้องพื้นด้านสีเทา ขนาด 30x60 เซนติเมตร
ผนัง	: บุกกระเบื้องตัวเดียวกับผนัง ขนาด 30x60 เซนติเมตร
ฝ้าเพดาน	: ยิปซั่มบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบ
เคาน์เตอร์	: BUILT-IN อ่างล้างหน้าของ KOHLER
ส่วนอาบน้ำ	: เป็นอ่างอาบน้ำไม่มีแบ่งส่วนเปียก-แห้ง

บทที่ 5

ลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธินระหว่างปี 2530-2559

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัย ในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559 ซึ่งผู้วิจัยทำการศึกษา 2 ประเด็น คือ 1.ศึกษาลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัย โดยในประเด็นแรกผู้วิจัยอธิบายถึงผลการวิเคราะห์ทางด้านการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยแต่ละ ยุค และประเด็นที่สอง คือ 2.ศึกษาลักษณะครัวเรือนและทัศนคติของผู้อยู่อาศัย ซึ่งในประเด็นนี้ผู้วิจัยแบ่งการอธิบายลักษณะสังคมของผู้อยู่อาศัยเป็นยุคๆ เพื่อนำมาวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลง ซึ่งจะนำไปสู่การสรุปผลและอภิปรายผลการวิจัย

โดยในการวิเคราะห์ข้อมูลผู้วิจัยทำการแบ่งผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามประเด็นที่ทำการศึกษาดังนี้

5.1 ลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี พ.ศ. 2530-2559

ก. ประเภทห้องชุดพักอาศัย

ข. ขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัย

5.2 ลักษณะครัวเรือนและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 4 โครงการ ซึ่งแต่ละโครงการเป็นตัวแทนของแต่ละยุค

ก. ลักษณะสังคม

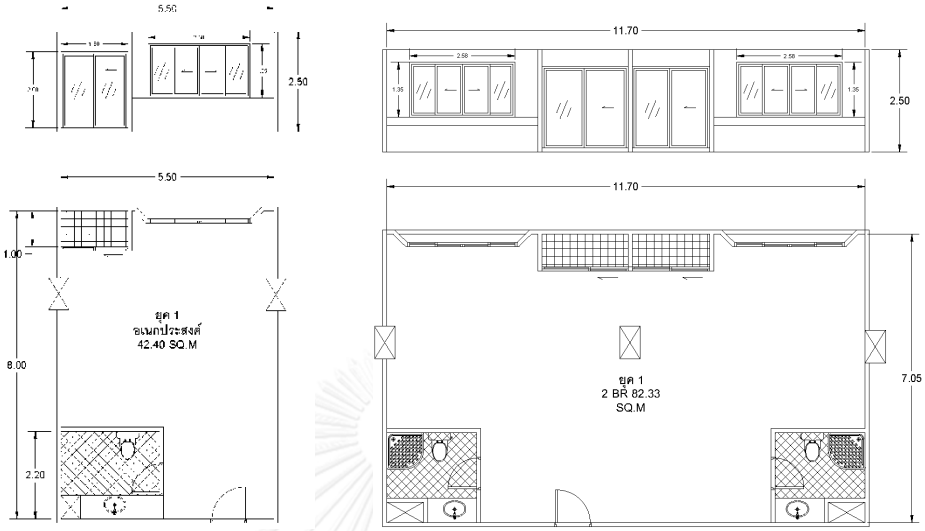
ข. การอยู่อาศัย

ค. ทัศนคติความพึงพอใจจ่อหน่วยพักอาศัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

5.1 ลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี พ.ศ. 2530-2559

กรณีศึกษาในยุคที่ 1 Royal Park 3

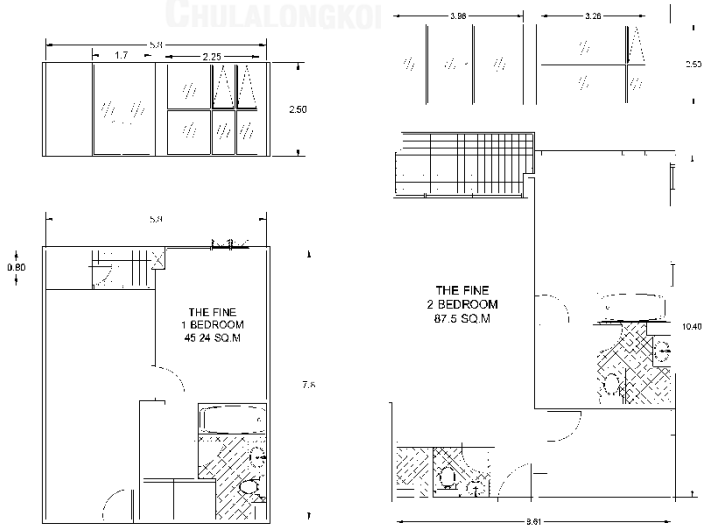


ภาพที่ 39 ผังห้องขนาดพื้นที่เล็กและขนาดพื้นที่ใหญ่ของโครงการ Royal Park 3

จากผังห้องของกรณีศึกษาในยุคที่ 1 พบว่า ส่วนใหญ่เป็นหน่วยพักอาศัยประเภทอเนกประสงค์ที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 42.40-61.75 ตารางเมตร เป็นจำนวน 59 หน่วย และห้องขนาดใหญ่ที่มีขนาดตั้งแต่ 82.33-104.67 ตารางเมตร จำนวน 20 หน่วย ทั้ง 3 ขนาดนี้มีรูปแบบหน่วยพักอาศัยที่ไม่มีการแบ่งกั้นห้อง ผู้ที่เป็นเจ้าของสามารถออกแบบการแบ่งกั้นห้องได้เองตามความเหมาะสมต่อการใช้งานของผู้อยู่อาศัย ซึ่งความสูงของหน่วยพักอาศัยทั้งโครงการอยู่ที่ 2.50 เมตร

กรณีศึกษาในยุคที่ 2 ซึ่งมี 2 โครงการ ได้แก่ The Fine และ Noble Reflex

1.The Fine

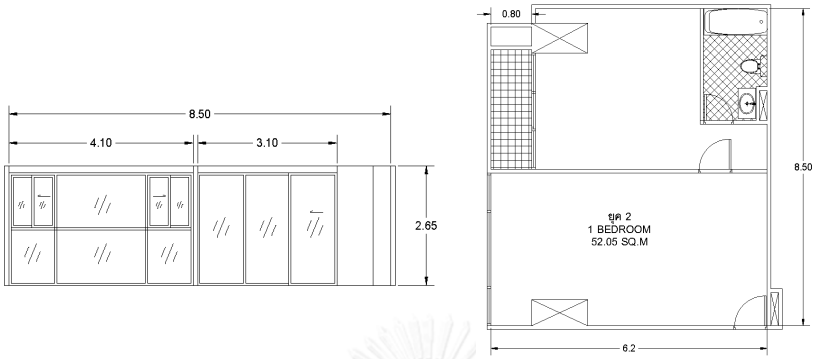


ภาพที่ 40 ผังห้องประเภท 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน และ 3 ห้องนอน ของโครงการ The Fine

จากผังห้องของกรณีศึกษาในยุคที่ 2 The Fine พบว่า มี 3 ประเภท ดังนี้ 1.ประเภท 1 ห้องนอน ซึ่งมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 45.85-58.65 ตารางเมตร จำนวน 50 หน่วย 2.ประเภท 2 ห้องนอน มีขนาดพื้นที่

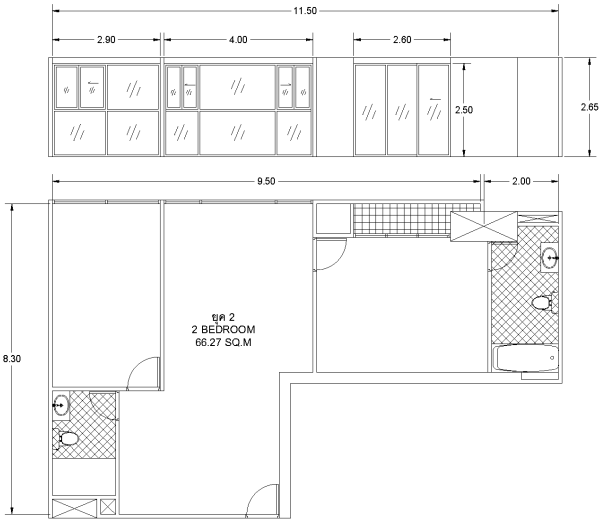
ตั้งแต่ 77-79 ตารางเมตร จำนวน 24 หน่วย และประเภทสุดท้ายคือ 3 ห้องนอน มีขนาดพื้นที่ 166 ตารางเมตร จำนวน 5 หน่วย ซึ่งพบว่ามีการแบ่งกั้นฟังค์ชั่นของห้องมาให้ตั้งแต่แรก ความสูงของหน่วยพักอาศัยทั้งโครงการอยู่ที่ 2.50 เมตร ผู้วิจัยยังพบอีกว่าความสูงของหน้าต่างนั้นสูง 2.50 เมตร

2.Noble Reflex



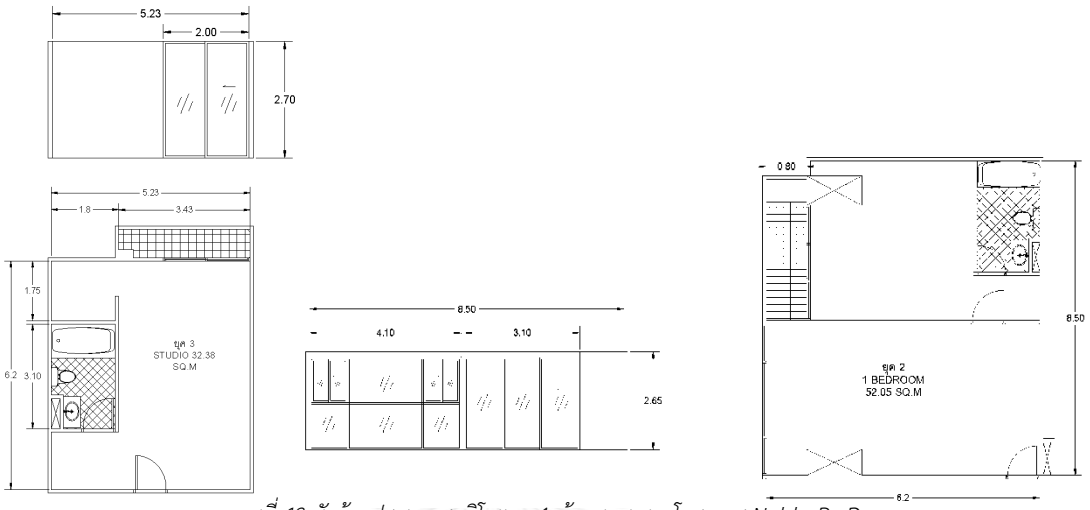
ภาพที่ 41 ผังห้องประเภท 1 ห้องนอน ของโครงการ Noble Reflex

จากผังห้องของกรณีศึกษาในยุคที่ 2 Noble Reflex พบว่า โครงการนี้มีประเภท 2 หน่วยพักอาศัย 2 ประเภท ดังนี้ 1.ประเภท 1 ห้องนอน ซึ่งมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 38.92-64.75 ตารางเมตร จำนวน 156 หน่วย ซึ่งหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่ 52.05 ตารางเมตรนั้นเป็นแบบมาตรฐานของโครงการนี้ 2.ประเภท 2 ห้องนอน มีขนาดพื้นที่ 66.27-67.80 ตารางเมตร ความสูงของหน่วยพักอาศัยทั้งโครงการอยู่ที่ 2.65 เมตร และความสูงของหน้าต่างอยู่ที่ 2.50 เมตร



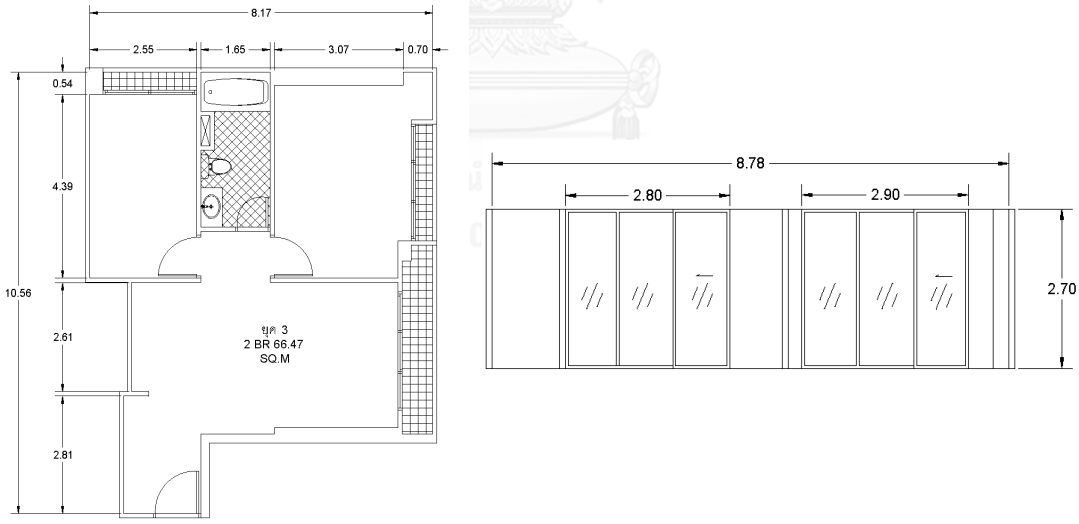
ภาพที่ 42 ผังห้องประเภท 2 ห้องนอน ของโครงการ Noble Reflex

กรณีศึกษาในยุคที่ 3 Noble Re:D



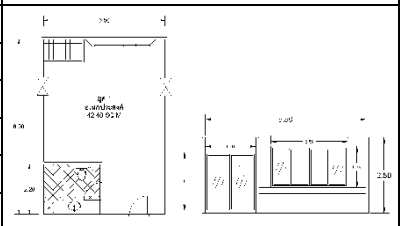
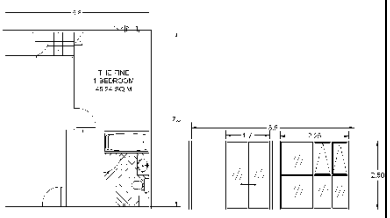
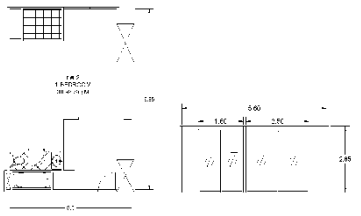
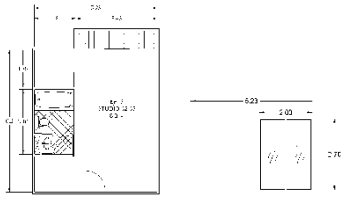
ภาพที่ 43 ผังห้องประเภทสตูดิโอและ 1 ห้องนอน ของโครงการ Noble Re:D

จากผังห้องของกรณีศึกษาในยุคที่ 3 พบว่า มีหน่วยพักอาศัย 3 ประเภท ดังนี้ 1. ประเภทสตูดิโอ มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 32.37-32.38 ตารางเมตร จำนวน 9 หน่วย 2.ประเภท 1 ห้องนอน มีขนาดพื้นที่ 34.50-57.49 ตารางเมตร และประเภทสุดท้าย คือ 2 ห้องนอน มีขนาดพื้นที่ 67.24-69.65 ตารางเมตร ซึ่งมีความสูงอยู่ที่ 2.70 เมตร ความสูงของหน้าต่างอยู่ที่ 2.70 ตารางเมตร



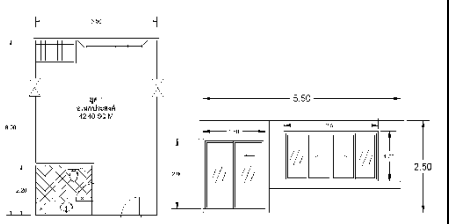
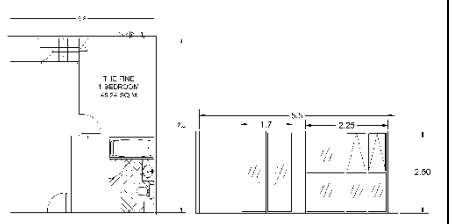
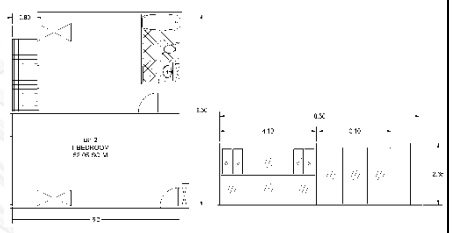
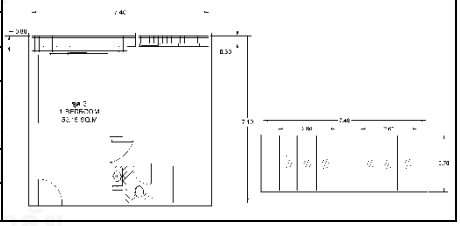
ภาพที่ 44 ผังห้องประเภท 2 ห้องนอน ของโครงการ Noble Re:D

ตารางที่ 15 การเปลี่ยนแปลงหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่เล็กที่สุดในอาคารชุดทั้ง 3 ยุค

ยุค		รายละเอียด		PLAN
กรณีศึกษายุคที่ 1 Royal Park 3		ประเภทห้องชุด	อเนกประสงค์	
		กว้างxลึกxสูง	5.50x8x2.50	
		ขนาด	42.40 ตรม.	
		สัดส่วนช่องเปิด/พื้นที่ภายใน	7.08 ตรม.	
		Private area	-	
		Multipurpose area	-	
กรณีศึกษายุคที่ 2	**The Fine**	ประเภทห้องชุด	1 ห้องนอน	
		กว้างxลึกxสูง	5.8x7.8x2.50	
		ขนาด	45.24 ตรม.	
		สัดส่วนช่องเปิด/พื้นที่ภายใน	9.87 ตรม.	
		Private area	20.66 ตรม.	
		Multipurpose area	25.19 ตรม.	
	Noble Reflex	ประเภทห้องชุด	สตูดิโอ	
		กว้างxลึกxสูง	5.6x6.95x2.65	
		ขนาด	38.92 ตรม.	
		สัดส่วนช่องเปิด/พื้นที่ภายใน	11.39 ตรม.	
		Private area	38.92	
		Multipurpose area	9.87	
กรณีศึกษายุคที่ 3 Noble Re:D		ประเภทห้องชุด	สตูดิโอ	
		กว้างxลึกxสูง	5.23x6.2x2.70	
		ขนาด	32.38 ตรม.	
		สัดส่วนช่องเปิด/พื้นที่ภายใน	5.4 ตรม.	
		Private area	3.37	
		Multipurpose area	29.1	

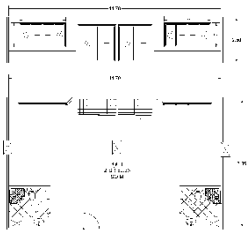
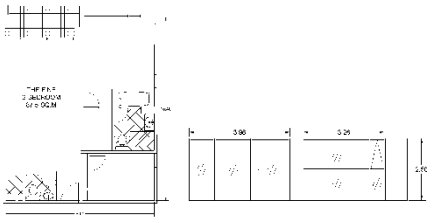
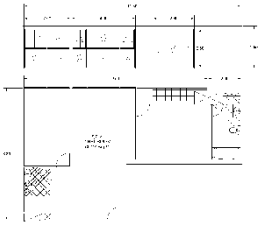
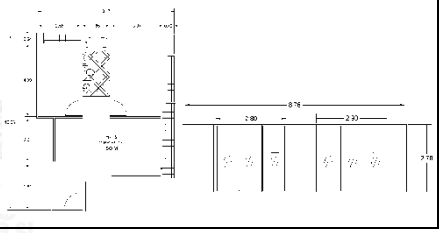
เมื่อนำข้อมูลจากเอกสารมาวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัย ผู้วิจัยวิเคราะห์ได้ว่า ขนาดพื้นที่เล็กที่สุดในกรณีศึกษายุคที่ 1 พบว่า มีขนาด 42.40 ตารางเมตร ซึ่งเป็นห้องชุดประเภทอเนกประสงค์ ในยุคแรกผู้อยู่อาศัยสามารถกำหนดรูปแบบฟังค์ชั่นภายในหน่วยพักอาศัยได้เอง โดยมีสัดส่วนช่องเปิด 7.08 ตารางเมตรต่อพื้นที่ภายใน ในกรณีศึกษายุคที่ 2 ซึ่งแบ่งได้เป็น 2 โครงการ โครงการแรกคือ The Fine จากข้อมูลพบว่า ขนาดที่ต่ำที่สุด มีขนาด 45.24 ตารางเมตร เป็นห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน ในยุคที่ 2 เป็นต้นไปเริ่มมีการแบ่งพื้นที่ภายในอย่างชัดเจน โดยมีสัดส่วนช่องเปิด 9.87 ตารางเมตรต่อพื้นที่ และโครงการที่ 2 คือ Noble Reflex มีขนาด 38.92 ตารางเมตร เป็นห้องชุดประเภทสตูดิโอ โดยมีสัดส่วนช่องเปิด 11.39 ตารางเมตรต่อพื้นที่ และในกรณีศึกษายุคที่ 3 มีขนาดพื้นที่ 32.38 เป็นห้องชุดประเภทสตูดิโอ โดยมีสัดส่วนช่องเปิด 5.4 ตารางเมตร

ตารางที่ 16 การเปลี่ยนแปลงหน่วยพักอาศัยแบบมาตรฐานในอาคารชุดทั้ง 3 ยุค

ยุค		รายละเอียด		PLAN
กรณีศึกษายุคที่ 1 Royal Park 3		ประเภทห้องชุด	1 ห้องนอน	
		กว้างxลึกxสูง	5.50x8x2.50	
		ขนาด	42.40 ตรม.	
		สัดส่วนช่องเปิด/พื้นที่ภายใน	7.08 ตรม.	
		Private area	-	
		Multipurpose area	-	
กรณีศึกษายุคที่ 2	**The Fine**	ประเภทห้องชุด	1 ห้องนอน	
		กว้างxลึกxสูง	5.8x7.8x2.50	
		ขนาด	45.24 ตรม.	
		สัดส่วนช่องเปิด/พื้นที่ภายใน	9.87 ตรม.	
		Private area	20.66 ตรม.	
		Multipurpose area	25.19 ตรม.	
	Noble Reflex	ประเภทห้องชุด	1 ห้องนอน	
		กว้างxลึกxสูง	6.2x8.50x2.65	
		ขนาด	52.05 ตรม.	
		สัดส่วนช่องเปิด/พื้นที่ภายใน	18 ตรม.	
		Private area	22.01 ตรม.	
		Multipurpose area	30.04 ตรม.	
กรณีศึกษายุคที่ 3 Noble Re:D		ประเภทห้องชุด	1 ห้องนอน	
		กว้างxลึกxสูง	7.40x7.10x2.70	
		ขนาด	53.15 ตรม.	
		สัดส่วนช่องเปิด/พื้นที่ภายใน	14.04 ตรม.	
		Private area	22 ตรม.	
		Multipurpose area	31.6 ตรม.	

เมื่อนำข้อมูลจากเอกสารมาวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัย ผู้วิจัยวิเคราะห์ได้ว่าขนาดพื้นที่ที่มีจำนวนห้องชุดมากในแต่ละโครงการ ได้แก่ 1 ห้องนอน ในกรณีศึกษายุคที่ 1 พบว่า มีขนาด 42.40 ตารางเมตร ซึ่งเป็นห้องชุดประเภทอเนกประสงค์ ในยุคแรกผู้อยู่อาศัยสามารถกำหนดรูปแบบฟังค์ชั่นภายในหน่วยพักอาศัยได้เอง โดยมีสัดส่วนช่องเปิด 7.08 ตารางเมตรต่อพื้นที่ภายใน ในกรณีศึกษายุคที่ 2 ซึ่งแบ่งได้เป็น 2 โครงการ โครงการแรกคือ The Fine จากข้อมูลพบว่า ขนาดที่ต่ำที่สุด มีขนาด 45.24 ตารางเมตร ซึ่งในยุคที่ 2 เป็นต้นไปเริ่มมีการแบ่งพื้นที่ภายในอย่างชัดเจน โดยมีสัดส่วนช่องเปิด 9.87 ตารางเมตรต่อพื้นที่ และโครงการที่ 2 คือ Noble Reflex มีขนาด 52.05 ตารางเมตร โดยมีสัดส่วนช่องเปิด 18 ตารางเมตรต่อพื้นที่ และในกรณีศึกษายุคที่ 3 มีขนาดพื้นที่ 53.15 โดยมีสัดส่วนช่องเปิด 14.04 ตารางเมตรต่อพื้นที่ภายใน

ตารางที่ 17 การเปลี่ยนแปลงหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่แบบมาตรฐานในอาคารชุดทั้ง 3 ยุค

ยุค		รายละเอียด		PLAN
กรณีศึกษายุคที่ 1 Royal Park 3		ประเภทห้องชุด	2 ห้องนอน	
		กว้างxลึกxสูง	11.70x7.05x2.50	
		ขนาด	82.33 ตรม.	
		สัดส่วนช่องเปิด/พื้นที่ภายใน	14.16 ตรม.	
		Private area	-	
		Multipurpose area	-	
กรณีศึกษายุคที่ 2	**The Fine**	ประเภทห้องชุด	2 ห้องนอน	
		กว้างxลึกxสูง	8.61x10.40x2.50	
		ขนาด	87.5 ตรม.	
		สัดส่วนช่องเปิด/พื้นที่ภายใน	18.05 ตรม.	
		Private area	40.7 ตรม.	
		Multipurpose area	36.92 ตรม.	
	Noble Reflex	ประเภทห้องชุด	2 ห้องนอน	
		กว้างxลึกxสูง	9.50x8.30x2.65	
		ขนาด	66.27 ตรม.	
		สัดส่วนช่องเปิด/พื้นที่ภายใน	23.75 ตรม.	
		Private area	34.25 ตรม.	
		Multipurpose area	32.02 ตรม.	
กรณีศึกษายุคที่ 3 Noble Re:D		ประเภทห้องชุด	2 ห้องนอน	
		กว้างxลึกxสูง	8.17x10.56x2.70	
		ขนาด	66.47 ตรม.	
		สัดส่วนช่องเปิด/พื้นที่ภายใน	22.27 ตรม.	
		Private area	32.28 ตรม.	
		Multipurpose area	28.09 ตรม.	

เมื่อนำข้อมูลจากเอกสารมาวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัย ผู้วิจัยวิเคราะห์ได้ว่าขนาดพื้นที่ใหญ่ซึ่งจะพบได้ว่าเป็นห้องชุดประเภท 2 ห้องนอน ทั้งหมด ในกรณีศึกษายุคที่ 1 พบว่า มีขนาด 82.33 ตารางเมตร ในยุคแรกผู้อยู่อาศัยสามารถกำหนดรูปแบบฟังค์ชั่นภายในหน่วยพักอาศัยได้เอง โดยมีสัดส่วนช่องเปิด 14.16 ตารางเมตรต่อพื้นที่ภายใน ในกรณีศึกษายุคที่ 2 ซึ่งแบ่งได้เป็น 2 โครงการ โครงการแรกคือ The Fine จากข้อมูลพบว่า ขนาดที่ใหญ่ที่สุด มีขนาด 87.5 ตารางเมตร โดยมีสัดส่วนช่องเปิด 18.05 ตารางเมตรต่อพื้นที่ภายใน และโครงการที่ 2 คือ Noble Reflex มีขนาด 66.27 ตารางเมตร โดยมีสัดส่วนช่องเปิด 23.75ตารางเมตรต่อพื้นที่ และในกรณีศึกษายุคที่ 3 มีขนาดพื้นที่ 66.47 โดยมีสัดส่วนช่องเปิด 22.27 ตารางเมตรต่อพื้นที่ภายใน

5.2 ผลการศึกษาลักษณะครัวเรือนและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 4 โครงการ ซึ่งแต่ละโครงการเป็นตัวแทนของแต่ละยุค

การวิเคราะห์ข้อมูลในวัตถุประสงค์ที่5.2 ศึกษาลักษณะครัวเรือนและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 4 โครงการในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน ผู้วิจัยได้ใช้เครื่องมือแบบสอบถามในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยทำการวิเคราะห์แบ่งการอธิบายเป็น 3 ยุค ซึ่งกลุ่มประชากรที่ได้จากแบบสอบถามมีจำนวนทั้งหมด 180 ชุด และสัมภาษณ์เชิงลึก 10 ยูนิต จาก 4 โครงการซึ่งเป็นตัวแทนให้กับแต่ละยุค มีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามมีรายละเอียดดังนี้

ก.ลักษณะครัวเรือน

1.อายุ

ตารางที่ 18 แสดงถึงอายุของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ

อายุ	ยุคที่ 1 Royal Park 3	ยุคที่ 2		ยุคที่ 3 Noble Re:D
		The Fine	Noble Reflex	
20-30	23.4	55.8	54.5	48.8
31-40	31.9	27.9	24.2	27.9
41-50	17.0	11.6	15.2	14.0
51-60	23.4	2.3	6.1	9.3
60+	4.3	2.3	0	0

จากข้อมูลพบว่าผู้อยู่อาศัยในยุคที่ 1 ร้อยละ 31.9 มีอายุ 31.9 ในยุคที่ 2 ร้อยละ 55.8 มีอายุ 20-30 ปี และยุคที่ 3 ร้อยละ 48.8 มีอายุ 20-30

2.อาชีพ

ตารางที่ 19 แสดงถึงอาชีพของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ

อาชีพ	ยุคที่ 1 Royal Park 3	ยุคที่ 2		ยุคที่ 3 Noble Re:D
		The Fine	Noble Reflex	
ข้าราชการ	42.6	18.2	18.8	14.0
พนักงานบริษัท	38.3	52.3	53.1	55.8
ธุรกิจส่วนตัว	8.5	2.3	15.6	18.6
แม่บ้าน	2.1	0	0	0
นักเรียน/นักศึกษา	8.5	27.3	12.5	11.6

เมื่อนำทั้ง 3 ยุคมาวิเคราะห์ พบว่า ในยุคที่ 1 ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นพนักงานข้าราชการ ในยุค 2 และ ยุค 3 มากกว่าครึ่งของผู้อยู่อาศัยเป็นพนักงานบริษัท

3.ภูมิลำเนา

ตารางที่ 20 แสดงถึงภูมิลำเนาของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ

ภูมิลำเนา	ยุคที่ 1 Royal Park 3	ยุคที่ 2		ยุคที่ 3 Noble Re:D
		The Fine	Noble Reflex	
กรุงเทพมหานคร	51.1	63.6	56.2	58.1
ต่างจังหวัด	48.9	36.4	43.8	41.9

พบว่ามากกว่าครึ่งของผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 ยุค เป็นคนกรุงเทพมหานคร และอยู่ในละแวกใกล้เคียง เช่น พญาไท จตุจักร แจ้งวัฒนะ ลาดพร้าว เป็นต้น

4.จำนวนสมาชิกที่อาศัย

ตารางที่ 21 แสดงถึงจำนวนสมาชิกของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ

จำนวนสมาชิก	ยุคที่ 1 Royal Park 3	ยุคที่ 2		ยุคที่ 3 Noble Re:D
		The Fine	Noble Reflex	
1 คน	31.9	67.4	66.7	48.8
2 คน	40.4	27.9	27.3	27.9
3 คน	6.4	4.7	0	0
4 คน	12.8	0	6.1	14.0
5 คน	8.5	0	0	7

พบว่าในยุคที่ 1 ร้อยละ 40.4 มีจำนวนสมาชิก 2 คน และในยุคที่ 2 และ 3 มากกว่าครึ่ง มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 1 คน

5.รายได้รวม

ตารางที่ 22 แสดงถึงรายได้รวมต่อเดือนของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ

รายได้รวมโดยประมาณ	ยุคที่ 1 Royal Park 3	ยุคที่ 2		ยุคที่ 3 Noble Re:D
		The Fine	Noble Reflex	
ต่ำกว่า 50,000	29.8	59.1	56.2	30.2
50,001-100,000	40.4	25.0	25.0	32.6
100,001-200,000	23.4	9.1	12.5	4.7
มากกว่า 200,001	6.4	6.8	6.2	32.6

พบว่าในยุคที่ 1 ร้อยละ 40.4 ผู้อยู่อาศัยมีรายได้รวมประมาณ 50,001-100,000 บาท/เดือน ในยุคที่ 2 ร้อยละ 57.9 ผู้อยู่อาศัยมีรายได้รวม ต่ำกว่า 50,000 บาท/เดือน และในยุคที่ 3 พบว่าผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ 50,001-100,000 บาท/เดือน และ มากกว่า 200,001 บาท/เดือน มีจำนวนร้อยละ 32.6

ข.การอยู่อาศัย

1.กรรมสิทธิ์การถือครอง

ตารางที่ 23 แสดงถึงกรรมสิทธิ์การถือครองของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ

กรรมสิทธิ์	ยุคที่ 1 Royal Park 3	ยุคที่ 2		ยุคที่ 3 Noble Re:D
		The Fine	Noble Reflex	
เช่า	23.4	22.7	21.9	0
ซื้อ	76.6	77.3	78.1	100

พบว่าการถือครองของผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 ยุคมากกว่าครึ่งเป็นเจ้าของห้องชุด โดยเฉพาะในยุคที่ 3

2.สาเหตุการย้ายซื้อ/เช่า อาคารชุดพักอาศัย

ตารางที่ 24 แสดงถึงสาเหตุการย้ายซื้อ/เช่า อาคารชุดพักอาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ

สาเหตุการย้ายซื้อ/เช่า อาคารชุดพักอาศัย	ยุคที่ 1 Royal Park 3	ยุคที่ 2		ยุคที่ 3 Noble Re:D
		The Fine	Noble Reflex	
ใกล้สถานที่เรียน/ทำงาน	53.2	59.1	53.1	23.3
สะดวกต่อการเดินทาง	25.5	20.5	18.8	46.5
LOCATION ดี	4.3	0	0	0
อื่นๆ	17.0	20.5	28.1	30.2

พบว่าในยุคที่ 1 และ 2 สาเหตุของการซื้อห้องชุดในโครงการมากกว่าครึ่ง “ใกล้สถานที่เรียน/ทำงาน” ส่วนในยุค 3 ร้อยละ 46.5 ให้สาเหตุ “สะดวกต่อการเดินทาง”

3.ประเภทห้องชุดพักอาศัย

ตารางที่ 25 แสดงถึงประเภทห้องชุดพักอาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ

ประเภทห้องชุดพักอาศัย	ยุคที่ 1 Royal Park 3	ยุคที่ 2		ยุคที่ 3 Noble Re:D
		The Fine	Noble Reflex	
สตูดิโอ	25.5	22.7	12.5	0
1 ห้องนอน	25.5	63.6	75	62.8
2 ห้องนอน	48.9	11.4	12.5	37.2
3 ห้องนอน	0	2.3	0	0

พบว่าในยุคที่ 1 ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีรูปแบบ ห้องชุด 2 ห้องนอน แต่ในยุค 2 และ 3 มีรูปแบบห้องชุด 1 ห้องนอน

4.การอยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัย

ตารางที่ 26 แสดงถึงการอยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ

การอยู่อาศัยในหน่วยพักอาศัย	ยุคที่ 1 Royal Park 3	ยุคที่ 2		ยุคที่ 3 Noble Re:D
		The Fine	Noble Reflex	
เพื่ออยู่อาศัย	91.5	77.3	84.4	95.3
เพื่อใช้ประกอบธุรกิจ	0	4.5	0	0
ทั้งอยู่อาศัยและประกอบธุรกิจ	4.3	13.6	9.4	4.7
อื่นๆ	4.3	0	0	0
ไม่ตอบ	0	4.5	6.2	0

พบว่าผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 ยุคมากกว่าครึ่งใช้งานหน่วยพักอาศัย “เพื่ออยู่อาศัย”เป็นหลัก

5.ลักษณะการอยู่อาศัย

ตารางที่ 27 แสดงถึงลักษณะการอยู่อาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ

ลักษณะการอยู่อาศัย	ยุคที่ 1 Royal Park 3	ยุคที่ 2		ยุคที่ 3 Noble Re:D
		The Fine	Noble Reflex	
อยู่ประจำทุกวัน	63.8	45.5	46.9	39.5
เฉพาะวันทำงาน	27.7	43.2	34.4	48.8
เสาร์-อาทิตย์	0	2.3	3.1	0
อาศัยเป็นครั้งคราว	4.3	9.1	15.6	11.6

ลักษณะการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย ในยุคที่ 1 และ 2 อยู่ประจำทุกวัน แต่ในยุคที่ 3 พบว่าผู้อยู่อาศัยเฉพาะวันทำงาน

6.ระยะเวลาในการอยู่อาศัย

ตารางที่ 28 แสดงถึงระยะเวลาในการอยู่อาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ

ระยะเวลาในการอยู่อาศัย	ยุคที่ 1 Royal Park 3	ยุคที่ 2		ยุคที่ 3 Noble Re:D
		The Fine	Noble Reflex	
น้อยกว่า 1 ปี	10.6	25.0	18.8	37.2
1-2 ปี	4.3	18.2	12.5	41.9
2-3 ปี	0	22.7	18.8	7.0
3-4 ปี	8.5	13.6	18.8	14.0
4-5 ปี	10.6	9.1	9.4	0
มากกว่า 5 ปี	21.3	11.4	18.8	0
มากกว่าหรือเท่ากับ 10 ปี	44.7	0	0	0
ไม่ตอบ	0	0	3.1	0

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

จากตารางวิเคราะห์ได้ว่า เมื่อนำระยะเวลาในการอยู่อาศัยในโครงการของแต่ละยุคพบว่า ผู้อยู่อาศัยในยุคที่ 1 ร้อยละ 44.7 อยู่มาแล้วมากกว่าหรือเท่ากับ 10 ปี ส่วนในยุคที่ 2 ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ร้อยละ 22.4 อยู่น้อยกว่า 1 ปี และในยุคที่ 3 ร้อยละ 41.9 อยู่อาศัยมาแล้ว 1-2 ปี

ค.รูปแบบหน่วยพักอาศัย

1.การแบ่งฟังค์ชั่น

ตารางที่ 29 แสดงถึงการแบ่งฟังค์ชั่นของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ

การแบ่งฟังค์ชั่น	ยุคที่ 1 Royal Park 3	ยุคที่ 2		ยุคที่ 3 Noble Re:D
		The Fine	Noble Reflex	
มีการแบ่งห้อง	72.3	77.3	93.8	100
ไม่มีการแบ่งห้อง	27.7	22.7	6.2	0

จากตารางวิเคราะห์ได้ว่า ทั้ง 3 ยุค มีการแบ่งห้อง แต่อาจแตกต่างกันที่ ในยุคที่ 1 ผู้อยู่อาศัยสามารถกำหนดฟังค์ชั่นภายในห้องได้เอง แต่ตั่งแต่ยุคที่ 2 ทางโครงการมีการออกแบบโดยแบ่งฟังค์ชั่นมาให้แล้วเพื่อความสะดวกสบายต่อการใช้งานของผู้บริโภค

2.ลักษณะหน่วยพักอาศัย

ตารางที่ 30 แสดงถึงลักษณะหน่วยพักอาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ

ลักษณะหน่วยพักอาศัย	ยุคที่ 1 Royal Park 3	ยุคที่ 2		ยุคที่ 3 Noble Re:D
		The Fine	Noble Reflex	
ห้องโล่ง	66.0	52.3	46.9	81.4
มีการตกแต่งพร้อมอยู่	34.0	47.7	53.1	18.6

จากตารางวิเคราะห์ได้ว่าลักษณะหน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 ยุค เป็นห้องโล่งไม่มีการตกแต่ง ผู้อยู่อาศัยนำเฟอร์นิเจอร์มาตกแต่งเอง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

จากลักษณะของครัวเรือนและการอยู่อาศัยผู้วิจัยสามารถสรุปประเด็นหลักได้ดังนี้

ตารางที่ 31 สรุปลักษณะของครัวเรือนและการอยู่อาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ

ประเด็น	ยุคที่ 1	ยุคที่ 2		ยุคที่ 3
	Royal Park 3	The Fine	Noble Reflex	Noble Re:D
ก.ลักษณะครัวเรือน	ผู้อยู่อาศัยมากกว่าครึ่งมีอายุ 31-40 ปี ประกอบอาชีพข้าราชการและมีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพฯ 40% ของผู้อยู่อาศัย มีระดับรายได้อยู่ที่ 50,000-100,000 บาท และ 55% พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงทางครัวเรือน	ผู้อยู่อาศัยมากกว่าครึ่งมีอายุ 20-30 ปี ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทและมีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพฯ 59% มีระดับรายได้ต่ำกว่า 50,000 บาท ซึ่งพบว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางครัวเรือน	อยู่อาศัยมากกว่าครึ่งมีอายุ 20-30 ปี ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทและมีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพฯ 56% มีระดับรายได้ต่ำกว่า 50,000 บาท ซึ่งพบว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางครัวเรือน	อยู่อาศัยมากกว่าครึ่งมีอายุ 20-30 ปี ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทและมีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพฯ 33% มีระดับรายได้ 50,000-100,000 บาท และมากกว่า 200,001 บาท ซึ่งพบว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางครัวเรือน
ข.การอยู่อาศัย	กรรมสิทธิ์ในการถือครอง 76% เป็นเจ้าของ และอยู่อาศัยแบบประจำทุกวัน มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 2 คน	กรรมสิทธิ์ในการถือครอง 77% เป็นเจ้าของ และอยู่อาศัยแบบประจำทุกวัน มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 1 คน	กรรมสิทธิ์ในการถือครอง 78% เป็นเจ้าของ และอยู่อาศัยแบบประจำทุกวัน มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 1 คน	กรรมสิทธิ์ในการถือครอง 100% เป็นเจ้าของ และอยู่อาศัยเฉพาะวันทำงาน มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 1 คน
ค.รูปแบบหน่วยพักอาศัย	49% เป็นประเภท 2 ห้องนอน หน่วยพักของผู้อยู่อาศัยมีการแบ่งห้องโดยผู้อยู่อาศัยเป็นคนกำหนด	63% เป็นประเภท 1 ห้องนอน หน่วยพักของผู้อยู่อาศัยมีการแบ่งกั้นห้องมาให้เรียบร้อย	75% เป็นประเภท 1 ห้องนอน หน่วยพักของผู้อยู่อาศัยมีการแบ่งกั้นห้องมาให้เรียบร้อย	62% เป็นประเภท 1 ห้องนอน หน่วยพักของผู้อยู่อาศัยมีการแบ่งกั้นห้องมาให้เรียบร้อย

พบว่าการอยู่อาศัยในแต่ละยุคบ่งชี้ให้เห็นในเบื้องต้นว่า ผู้อยู่อาศัยในยุคที่ 1 ส่วนใหญ่อายุ 31-40 ปี ประกอบอาชีพข้าราชการ การอยู่อาศัยนั้นจะอยู่ระยะยาวเพราะอาศัยเหมือนบ้านซึ่งจำนวนผู้อยู่อาศัยจะมีตั้งแต่ 2 คน ขึ้นไป ซึ่งรูปแบบหน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยร้อยละ 49 แบ่งกั้นเป็น 2 ห้องนอน ในกรณีศึกษาในยุคที่ 2 พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีอายุ 20-30 ปี และประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัท พบว่าการอยู่อาศัยเหมือนยุคที่ 1 แต่จำนวนผู้อยู่อาศัยจะอยู่คนเดียว และในยุคที่ 3 พบว่าลักษณะครัวเรือนเหมือนยุคที่ 2 แต่มีกาเปลี่ยนแปลงในด้านการอยู่อาศัยเป็นอยู่เฉพาะวันทำงาน

ง.ทัศนคติความพึงพอใจ

ทัศนคติความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัย โดยเป็นข้อคำถามแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) ที่ผู้ตอบแสดงความคิดเห็น 3 ระดับ คือ มาก ปานกลาง และปรับปรุง

ตัวเลือก	คะแนน
มาก	3
ปานกลาง	2
ปรับปรุง	1

เกณฑ์การแปลความหมายของคะแนนเฉลี่ยความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัย โดยประยุกต์มาจากเกณฑ์ของวิเชียร เกตุสิงห์ (2538 : 9) เป็น 3 ระดับ ดังนี้

คะแนนเฉลี่ย	2.34 - 3.00	หมายถึง	ความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยอยู่ในระดับมาก
คะแนนเฉลี่ย	1.67 - 2.33	หมายถึง	ความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยอยู่ในระดับปานกลาง
คะแนนเฉลี่ย	1.00 - 1.66	หมายถึง	ความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยอยู่ในระดับปรับปรุง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

ทัศนคติ ยุคที่ 1

ระดับความพึงพอของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อหน่วยพักอาศัยโดยรวมของโครงการ ROYAL PARK 3 ซึ่งเป็นยุคที่ 1 ระหว่างปี พ.ศ.2536-2544 สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 32 แสดงถึงความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยและโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ด้านหน่วยพักอาศัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ระดับความพึงพอใจ
1. ด้านพื้นที่หน่วยพักอาศัย			
1.1ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่โดยรวม	2.53	.654	มาก
1.2ความสะดวกสบายต่อการใช้พื้นที่	2.36	.605	มาก
2. ขนาดพื้นที่			
ห้องนอน	2.43	.683	มาก
ห้องรับแขก	2.23	.633	ปานกลาง
ห้องอาหาร	2.00	.511	ปานกลาง
ห้องน้ำ	2.19	.647	ปานกลาง
ห้องครัว	1.89	.561	ปานกลาง
ระเบียง	1.98	.707	ปานกลาง
3. ตำแหน่งที่ตั้ง			
ห้องนอน	2.21	.549	ปานกลาง
ห้องรับแขก	2.13	.536	ปานกลาง
ห้องอาหาร	2.06	.567	ปานกลาง
ห้องน้ำ	2.00	.590	ปานกลาง
ห้องครัว	1.89	.561	ปานกลาง
3. องค์ประกอบในโครงการ			
ทัศนียภาพโดยรวมของอาคาร	2.19	.449	ปานกลาง
สาธารณูปโภค+สิ่งอำนวยความสะดวก	1.66	.731	ปานกลาง
ราคาหน่วยพักอาศัย	2.36	.529	มาก

จากตารางวิเคราะห์ได้ว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่โดยรวมของหน่วยพักอาศัยและความสะดวกสบายต่อการใช้งานนั้นอยู่ในระดับที่มีความพึงพอใจมาก แต่เมื่อจำแนกความพึงพอใจตามขนาดพื้นที่ในหน่วยพักอาศัยอย่างละเอียดจะพบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่พึงพอใจในขนาดพื้นที่ห้องนอนมากที่สุด ส่วนในด้านตำแหน่งของห้องต่างๆและด้านองค์ประกอบในโครงการจะพบว่าความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่นั้นอยู่ในระดับปานกลาง ยกเว้นเรื่องราคาที่ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในระดับมาก

ตารางที่ 33 แสดงถึงความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่แบบมาตรฐานในโครงการกรณีศึกษายุคที่ 1

ด้านหน่วยพักอาศัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ระดับความพึงพอใจ
1. ด้านพื้นที่หน่วยพักอาศัย			
1.1ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่โดยรวม	3.92	1.018	มาก
1.2ความสะดวกสบายต่อการใช้พื้นที่	3.58	1.472	มาก
2. ขนาดพื้นที่			
ห้องนอน	3.79	1.285	มาก
ห้องรับแขก	3.42	1.412	มาก
ห้องอาหาร	3.04	1.429	มาก
ห้องน้ำ	3.62	1.245	มาก
ห้องครัว	2.83	1.494	มาก
ระเบียง	2.67	1.761	มาก
3. ตำแหน่งที่ตั้ง			
ห้องนอน	3.67	1.494	มาก
ห้องรับแขก	3.21	1.532	มาก
ห้องอาหาร	3.21	1.532	มาก
ห้องน้ำ	3.25	1.327	มาก
ห้องครัว	2.71	1.601	มาก
4. องค์ประกอบในโครงการ			
ทัศนียภาพโดยรวมของอาคาร	3.46	1.179	มาก
สาธารณูปโภค+สิ่งอำนวยความสะดวก	2.50	1.978	มาก
ราคาหน่วยพักอาศัย	3.67	.963	มาก

ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่แบบมาตรฐานในยุคที่ 1 พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจมากในทุกๆ ด้าน อาทิ ด้านพื้นที่หน่วยพักอาศัย ขนาดพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง องค์ประกอบในโครงการ เป็นต้น ทำให้ไม่พบปัญหาภายในหน่วยพักอาศัย

ทัศนคติ ยุคที่ 2

ระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อหน่วยพักอาศัยของโครงการ THE FINE ซึ่งเป็นกรณีศึกษาในยุคที่ 2 ระหว่างปี พ.ศ.2548-2553 สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 34 แสดงถึงความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยและโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ด้านหน่วยพักอาศัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ระดับความพึงพอใจ
1. ด้านพื้นที่หน่วยพักอาศัย			
1.1ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่โดยรวม	2.50	.508	มาก
1.2ความสะดวกสบายต่อการใช้พื้นที่	2.50	.508	มาก
2. ขนาดพื้นที่			
ห้องนอน	2.37	.554	มาก
ห้องรับแขก	2.31	.471	ปานกลาง
ห้องอาหาร	2.25	.508	ปานกลาง
ห้องน้ำ	2.31	.644	ปานกลาง
ห้องครัว	2.12	.660	ปานกลาง
ระเบียง	2.16	.574	ปานกลาง
3. ตำแหน่งที่ตั้ง			
ห้องนอน	2.66	.483	มาก
ห้องรับแขก	2.44	.504	มาก
ห้องอาหาร	2.22	.553	ปานกลาง
ห้องน้ำ	2.31	.644	ปานกลาง
ห้องครัว	2.22	.608	ปานกลาง
3. องค์ประกอบในโครงการ			
ทัศนียภาพโดยรวมของอาคาร	2.47	.567	มาก
สาธารณูปโภค+สิ่งอำนวยความสะดวก	2.25	.718	ปานกลาง
ราคาหน่วยพักอาศัย	2.34	.602	มาก

จากการศึกษาทัศนคติความพึงพอใจผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ The Fine ซึ่งเป็นกรณีศึกษาในยุคที่ 2 พบว่ามีความพึงพอใจต่อพื้นที่หน่วยพักอาศัยในระดับมาก แต่ด้านขนาดพื้นที่พบว่ามีความพึงพอใจในระดับกลาง

ตารางที่ 35 แสดงถึงความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดพื้นแบบมาตรฐานในโครงการกรณีศึกษายุคที่ 2(The Fine)

ด้านหน่วยพักอาศัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ระดับความพึงพอใจ
1. ด้านพื้นที่หน่วยพักอาศัย			
1.1ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่โดยรวม	2.32	.525	ปานกลาง
1.2ความสะดวกสบายต่อการใช้พื้นที่	2.37	.489	มาก
2. ขนาดพื้นที่			
ห้องนอน	2.32	.620	ปานกลาง
ห้องรับแขก	2.32	.471	ปานกลาง
ห้องอาหาร	1.95	.733	ปานกลาง
ห้องน้ำ	1.84	.679	ปานกลาง
ห้องครัว	1.76	.820	ปานกลาง
ระเบียง	2.11	.727	ปานกลาง
3. ตำแหน่งที่ตั้ง			
ห้องนอน	2.66	.627	มาก
ห้องรับแขก	2.61	.495	มาก
ห้องอาหาร	1.87	.777	ปานกลาง
ห้องน้ำ	1.87	.665	ปานกลาง
ห้องครัว	2.08	.712	ปานกลาง
4. องค์ประกอบในโครงการ			
ทัศนียภาพโดยรวมของอาคาร	2.26	.554	ปานกลาง
สาธารณูปโภค+สิ่งอำนวยความสะดวก	1.79	.777	ปานกลาง
ราคาหน่วยพักอาศัย	2.18	.652	ปานกลาง

ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่แบบมาตรฐานในยุคที่ 2 พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในระดับปานกลางในทุกๆด้าน อาทิ ด้านพื้นที่หน่วยพักอาศัย ขนาดพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง องค์ประกอบในโครงการ เป็นต้น ทำให้ไม่พบปัญหาภายในหน่วยพักอาศัย

ทัศนคติ ยุคที่ 2

ระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อหน่วยพักอาศัยของโครงการ NOBLE REFLEX ซึ่งเป็นกรณีศึกษาในยุคที่ 2 ระหว่างปี พ.ศ.2548-2553 สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 36 แสดงถึงความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยและโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ด้านหน่วยพักอาศัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ระดับความพึงพอใจ
1. ด้านพื้นที่หน่วยพักอาศัย			
1.1ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่โดยรวม	2.32	.518	ปานกลาง
1.2ความสะดวกสบายต่อการใช้พื้นที่	2.32	.518	ปานกลาง
2. ขนาดพื้นที่			
ห้องนอน	2.32	.601	ปานกลาง
ห้องรับแขก	2.32	.471	ปานกลาง
ห้องอาหาร	1.95	.680	ปานกลาง
ห้องน้ำ	1.80	.701	ปานกลาง
ห้องครัว	1.80	.765	ปานกลาง
ระเบียง	2.05	.714	ปานกลาง
3. ตำแหน่งที่ตั้ง			
ห้องนอน	2.61	.618	มาก
ห้องรับแขก	2.52	.505	มาก
ห้องอาหาร	1.89	.722	ปานกลาง
ห้องน้ำ	1.86	.668	ปานกลาง
ห้องครัว	2.07	.661	ปานกลาง
3. องค์ประกอบในโครงการ			
ทัศนียภาพโดยรวมของอาคาร	2.27	.544	ปานกลาง
สาธารณูปโภค+สิ่งอำนวยความสะดวก	1.86	.765	ปานกลาง
ราคาหน่วยพักอาศัย	2.25	.651	ปานกลาง

ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่แบบมาตรฐานในยุคที่ 2 พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในระดับปานกลางในทุกๆด้าน อาทิ ด้านพื้นที่หน่วยพักอาศัย ขนาดพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง องค์ประกอบในโครงการ เป็นต้น ทำให้ไม่พบปัญหาภายในหน่วยพักอาศัย

ตารางที่ 37 แสดงถึงความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่แบบมาตรฐานในโครงการกรณีศึกษายุคที่ 2(Noble Reflex)

ด้านหน่วยพักอาศัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ระดับความพึงพอใจ
1. ด้านพื้นที่หน่วยพักอาศัย			
1.1ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่โดยรวม	2.74	.452	มาก
1.2ความสะดวกสบายต่อการใช้พื้นที่	2.63	.496	มาก
2. ขนาดพื้นที่			
ห้องนอน	2.53	.513	มาก
ห้องรับแขก	2.16	.375	ปานกลาง
ห้องอาหาร	2.21	.419	ปานกลาง
ห้องน้ำ	2.16	.375	ปานกลาง
ห้องครัว	1.53	.612	ปรับปรุง
ระเบียง	2.32	.671	ปานกลาง
3. ตำแหน่งที่ตั้ง			
ห้องนอน	2.58	.507	มาก
ห้องรับแขก	2.47	.513	มาก
ห้องอาหาร	2.21	.535	ปานกลาง
ห้องน้ำ	2.21	.631	ปานกลาง
ห้องครัว	2.05	.705	ปานกลาง
4. องค์ประกอบในโครงการ			
ทัศนียภาพโดยรวมของอาคาร	2.58	.607	มาก
สาธารณูปโภค+สิ่งอำนวยความสะดวก	2.21	.855	ปานกลาง
ราคาหน่วยพักอาศัย	2.47	.612	มาก

ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่แบบมาตรฐานในยุคที่ 2 พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจมากในด้านพื้นที่หน่วยพักอาศัยเนื่องจากมีขนาด 52.05 ตารางเมตร แต่ในประเด็นที่เหลือมีความพึงพอใจในระดับปานกลาง

ทัศนคติ ยุคที่ 3

ระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อหน่วยพักอาศัยของโครงการ NOBLE RE:D ซึ่งเป็นกรณีศึกษาในยุคที่ 3 ระหว่างปี พ.ศ.2553-2559 สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 38 แสดงถึงความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยและโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ด้านหน่วยพักอาศัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ระดับความพึงพอใจ
1. ด้านพื้นที่หน่วยพักอาศัย			
1.1ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่โดยรวม	2.05	.688	ปานกลาง
1.2ความสะดวกสบายต่อการใช้พื้นที่	2.05	.688	ปานกลาง
2. ขนาดพื้นที่			
ห้องนอน	2.19	.664	ปานกลาง
ห้องรับแขก	2.42	.499	มาก
ห้องอาหาร	2.21	.559	ปานกลาง
ห้องน้ำ	2.23	.684	ปานกลาง
ห้องครัว	2.14	.639	ปานกลาง
ระเบียง	1.63	.725	ปรับปรุง
3. ตำแหน่งที่ตั้ง			
ห้องนอน	2.47	.505	มาก
ห้องรับแขก	2.35	.482	มาก
ห้องอาหาร	2.23	.649	ปานกลาง
ห้องน้ำ	2.30	.741	ปานกลาง
ห้องครัว	2.21	.559	ปานกลาง
3. องค์ประกอบในโครงการ			
ทัศนียภาพโดยรวมของอาคาร	2.60	.623	มาก
สาธารณูปโภค+สิ่งอำนวยความสะดวก	2.60	.623	มาก
ราคาหน่วยพักอาศัย	2.14	.351	ปานกลาง

จากตารางวิเคราะห์ได้ว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่พึงพอใจในระดับปานกลางต่อขนาดพื้นที่โดยรวมของหน่วยพักอาศัย ในส่วนของความสะดวกสบายต่อการใช้งานนั้นอยู่ในระดับที่มีความพึงพอใจมาก แต่เมื่อจำแนกความพึงพอใจตามขนาดพื้นที่ในหน่วยพักอาศัยอย่างละเอียดพบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่พึงพอใจในขนาดพื้นที่ห้องรับแขกมากที่สุด แต่ไม่พึงพอใจขนาดระเบียงเนื่องจาก พื้นที่ระเบียงบางห้องเป็นระเบียงหลอกและบางห้องที่อยู่มุมของตึกกลับมีระเบียงมากเกินความจำเป็น ส่วนในด้านตำแหน่งของห้องต่างๆนั้น พบว่าผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจมากในด้านตำแหน่งของห้องนอนและห้องรับแขก ด้านองค์ประกอบในโครงการจะพบว่าความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่นั้นอยู่ในระดับมาก ยกเว้นเรื่องราคาที่ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในระดับปานกลาง

ตารางที่ 39 แสดงถึงความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่แบบมาตรฐานในโครงการกรณีศึกษายุคที่ 2(Noble Re:D)

ด้านหน่วยพักอาศัย	ค่าเฉลี่ย	ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ระดับความพึงพอใจ
1. ด้านพื้นที่หน่วยพักอาศัย			
1.1ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่โดยรวม	1.93	.730	ปานกลาง
1.2ความสะดวกสบายต่อการใช้พื้นที่	1.93	.730	ปานกลาง
2. ขนาดพื้นที่			
ห้องนอน	2.11	.801	ปานกลาง
ห้องรับแขก	2.26	.447	ปานกลาง
ห้องอาหาร	2.04	.587	ปานกลาง
ห้องน้ำ	2.19	.622	ปานกลาง
ห้องครัว	2.19	.622	ปานกลาง
ระเบียง	1.63	.725	ปรับปรุง
3. ตำแหน่งที่ตั้ง			
ห้องนอน	2.48	.509	มาก
ห้องรับแขก	2.26	.447	ปานกลาง
ห้องอาหาร	2.19	.681	ปานกลาง
ห้องน้ำ	2.22	.801	ปานกลาง
ห้องครัว	2.21	.559	ปานกลาง
4. องค์ประกอบในโครงการ			
ทัศนียภาพโดยรวมของอาคาร	2.37	.742	มาก
สาธารณูปโภค+สิ่งอำนวยความสะดวก	2.67	.480	มาก
ราคาหน่วยพักอาศัย	2.26	.447	ปานกลาง

ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่แบบมาตรฐานในยุคที่ 3 พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจปานกลางในทุกๆด้าน แต่มพบว่าผู้อยู่อาศัยไม่พึงพอใจต่อขนาดระเบียงมีความต้องการให้ปรับปรุง

จ.ปัญหาที่พบภายในหน่วยพักอาศัย

1.ปัญหาที่พบภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัยกรณีศึกษาในยุคที่ 1 Royal Park 3

1.1 ปัญหาด้านขนาดและพื้นที่ใช้สอย

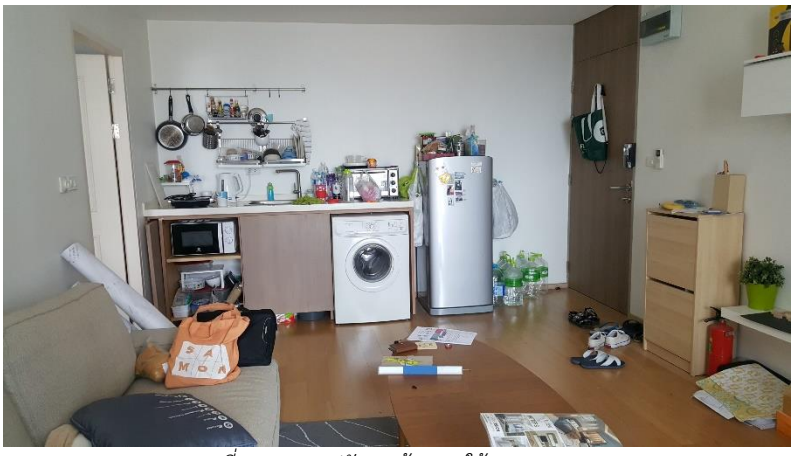
จากการศึกษาพบว่า ในยุคนี้ส่วนมากผู้อยู่อาศัยไม่พบปัญหาด้านขนาดพื้นที่เนื่องจากเป็นยุคแรก ขนาดของหน่วยพักอาศัยจึงค่อนข้างใหญ่ ทำให้มีพื้นที่การใช้งานเยอะ แต่พบว่าเมื่อผู้อยู่อาศัยเป็นเด็กรุ่นใหม่ที่อาศัยเพียงลำพังค่อนข้างที่จะไม่พอใจเนื่องจากไม่มีการจัดแบ่งพื้นที่ให้ชัดเจนและบางพื้นที่มีขนาดใหญ่เกินไปสำหรับการอยู่อาศัยคนเดียว เช่นห้องน้ำ ซึ่งในยุคแรกมีขนาด 5.5 ตรม. เป็นต้น อันดับ 2 คือ ภายในหน่วยพักอาศัยมีเสาอยู่กึ่งกลางห้อง ทำให้ผู้อยู่อาศัยเสียพื้นที่ในการใช้งานมากขึ้น

ภาพที่ 45 แสดงรูปปัญหาด้านการใช้งาน

2.ปัญหาที่พบภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัยกรณีศึกษาในยุคที่ 2 Noble Reflex

2.1 ปัญหาด้านขนาดและพื้นที่ใช้สอย

จากการศึกษาพบว่า ขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนใหญ่ที่มีปัญหามากที่สุดคือ พื้นที่ส่วนระเบียง ซึ่งมีขนาดเล็ก ทำให้เกิดการใช้งานไม่สะดวก โดยขนาดพื้นที่ระเบียงในยุคที่ 2 อยู่ที่ 2.24-2.57 ตารางเมตร อีกทั้งพื้นที่ส่วนระเบียงยังต้องใช้เป็นพื้นที่สำหรับวางคอมแอร์ จึงยิ่งทำให้เสียพื้นที่ในการใช้งานมากขึ้น อันดับ 2 คือ ห้องน้ำ มีขนาดเล็กเกินไป ซึ่งมีขนาดอยู่ที่ 3.98-4.42 ตารางเมตร ทำให้ไม่สะดวกต่อการใช้งาน อันดับ 3 คือ พื้นที่ส่วนครัว มีขนาดเล็กเกินไป ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน อันดับ 4 คือ ห้องนอนที่ 2 มีขนาดเล็กเกินไป



ภาพที่ 46 แสดงรูปปัญหาด้านการใช้งาน

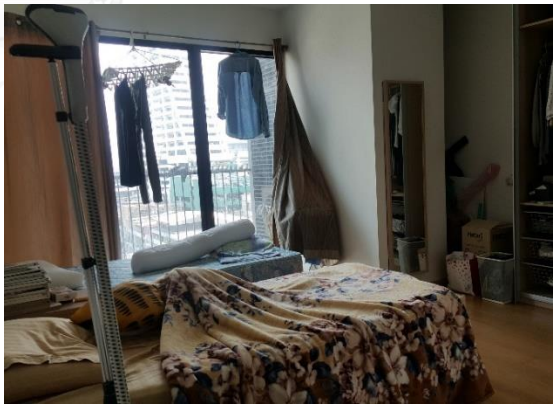
2.2 ปัญหาด้านตำแหน่งการใช้งาน

จากการศึกษาพบว่า ตำแหน่งที่มีการใช้งานไม่ตรงมากที่สุดคือ พื้นที่ส่วนครัว เนื่องจากเมื่อประกอบอาหารภายในห้องทำให้ระบายกลิ่นได้ยาก ส่งผลให้ผนังของห้องมีกลิ่นอาหารติด อันดับ 2 คือ พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร จะถูกแยกออกจากพื้นที่ส่วนครัวโดยมีพื้นที่ส่วนพักผ่อนและรับแขกขั้นกลาง อันดับ 3 คือ ตำแหน่งห้องน้ำ พบว่าอยู่ภายในห้องนอน ซึ่งเมื่อแขกมาต้องเข้าไปในห้องนอนจึงจะใช้งานห้องน้ำได้

ภาพที่ 47 แสดงรูปปัญหาด้านการใช้งาน

2.3 ปัญหาด้านคุณภาพวัสดุ

จากการศึกษาพบว่า ปัญหาด้านคุณภาพวัสดุที่พบ อันดับ 1 คือ ผนังกระจกภายในห้อง เมื่อแดดส่องกระทบทำให้อุณหภูมิภายในห้องร้อนมาก ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่สามารถทนได้ อันดับ 2 คือ ผนังกั้นระหว่างยูนิต ไม่กันเสียง ส่งผลให้ได้ยินเสียงข้างห้อง



ภาพที่ 48 แสดงรูปปัญหาด้านการใช้งาน

2.4 ปัญหาด้านอื่นๆ

จากการศึกษา พบว่า ปัญหาด้านอื่นที่พบนั้น อันดับ 1 คือ มุมห้องเกือบทุกห้องมีช่องว่าง ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์ได้น้อยมาก ทำให้เสียพื้นที่การใช้งาน อันดับ 2 คือ พื้นที่จอดรถไม่เพียงพอต่อการใช้งาน

ภาพที่ 49 แสดงรูปปัญหาด้านการใช้งาน

ขนาดพื้นที่แบบมาตรฐาน

พบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการให้ปรับปรุง พื้นที่ส่วนระเบียงเนื่องจากมีพื้นที่แคบ ซึ้งใช้สอยจริงได้น้อยมาก

3.ปัญหาที่พบภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัยกรณีศึกษาในยุคที่ 3 Noble Re:D

3.1 ปัญหาด้านขนาดและพื้นที่ใช้สอย

จากการศึกษาพบว่า ขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนใหญ่ที่มีปัญหามากที่สุด คือ ห้องน้ำ ซึ่งมีขนาดเล็กเกินไป อยู่ที่ 3.37 ตารางเมตร และยังพบอีกว่าการจัดวาง LAYOUT ภายในห้องน้ำไม่เหมาะสม เนื่องจากโถส้วมหันมาทางประตู และส่วนเปียกส่วนใหญ่เป็นอ่างอาบน้ำซึ่งส่งผลให้ใช้งานได้ไม่สะดวกเท่าที่ควร อันดับ 2 คือ ระเบียง พบว่ามีระเบียงมากเกินความจำเป็นและแต่ด้านมีขนาดเล็กจนใช้งานไม่ได้จริง อันดับ 3 คือ พื้นที่ส่วนครัว มีขนาดเล็กเกินไป

ภาพที่ 50 แสดงรูปปัญหาด้านการใช้งาน

ภาพที่ 51 แสดงรูปปัญหาด้านการใช้งาน

3.2 ปัญหาด้านตำแหน่งการใช้งาน

จากการศึกษาพบว่า ตำแหน่งที่มีการใช้งานไม่ตรงมากที่สุด คือ พื้นที่ส่วนครัว มีปัญหาเรื่องการระบายกลิ่น จึงถูกใช้เป็นที่เก็บของ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

บทที่ 6

สรุปผลการเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเรื่อง “การเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัย ในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559” ซึ่งอาคารชุดพักอาศัยเป็นที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งที่ได้รับความนิยมและเริ่มมีบทบาทสำคัญในกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน มีการเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพที่เห็นได้อย่างชัดเจน ซึ่งมาจากปัจจัยต่างๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคม, การเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจและกฎหมายควบคุมอาคาร เป็นต้น ทำให้การออกแบบหน่วยพักอาศัยในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบอย่างต่อเนื่อง ซึ่งงานวิจัยมีคำถาม ดังนี้

- การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยในอาคารชุดในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559 เป็นอย่างไร
- ลักษณะครัวเรือนผู้อยู่อาศัยในแต่ละยุคของอาคารชุดพักอาศัยระหว่างปี 2530-2559 เป็นอย่างไร

วัตถุประสงค์ในการวิจัยมีดังนี้

- ศึกษาลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559
- ศึกษาลักษณะครัวเรือน และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559
- วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559

โดยงานวิจัยนี้เป็นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี พ.ศ. 2530-2559 ซึ่งได้ทำการศึกษาโครงการอาคารชุดตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน โดยทำการสำรวจพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูล และทำการทบทวนเอกสาร บทความ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงข้อมูลที่ผ่านทางเว็บไซต์ของผู้ประกอบการและเว็บไซต์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลจากแบบสอบถามของผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดพักอาศัยในแต่ละยุค ซึ่งมีการสัมภาษณ์ร่วมสังเกตการณ์หน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยที่ได้รับความยินยอม ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลกลุ่มตัวอย่างโครงการอาคารชุดพักอาศัยโดยวิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างที่เป็นตัวแทนของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลในแต่ละยุค ผู้วิจัยนำข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวมรวมข้อมูลมาวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงในประเด็นที่ทำการศึกษาโดยใช้สถิติพรรณนา คือ ความถี่และร้อยละ ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการสรุปผลตามประเด็นที่ทำการศึกษา จึงสามารถสรุปผลได้ตามรายละเอียด ดังนี้

6.1 สรุปผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559

ภาพรวมกายภาพของหน่วยพักอาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ

ตารางที่ 40 สรุปผลกายภาพของหน่วยพักอาศัย

ข้อมูล	ยุคที่ 1	ยุคที่ 2		ยุคที่ 3
	Royal Park3	The Fine	Noble Reflex	Noble Re:D
ทำเลที่ตั้ง	ตั้งอยู่บนซอยอารีย์ 2 ที่มีถนนกว้าง มากกว่า 8 เมตร แต่ไม่เกิน 10.20 เมตร และอยู่ตรงข้ามสำนักงานเขตพญาไท ซึ่งอยู่ห่างจาก ถนนพหลโยธิน 7 250 เมตร	ตั้งอยู่บนซอยอารีย์ 4 ซึ่งเป็นซอยตันที่มีถนนกว้าง 6.4-8.2 เมตร และตรงข้ามสำนักงานเขตพญาไท ซึ่งอยู่ห่างจาก ถนนพหลโยธิน 7 350 เมตร	ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน 7 ที่มีถนนความกว้าง มากกว่า 10 เมตร แต่ไม่เกิน 12 เมตร	ตั้งอยู่บนซอยอารีย์ 1 ที่มีถนนกว้างมากกว่า 8 เมตร แต่ไม่เกิน 11 เมตร ซึ่งเป็นซอยที่มีอาคารชุดขนาดสูงล้อมรอบ และอยู่ในรัศมีของรถไฟฟ้า โดยอยู่ห่างจาก ถนนพหลโยธิน 7 ระยะ 150 เมตร
องค์ประกอบโครงการ	มีขนาดพื้นที่ประมาณ 3 งาน 9 ตารางวา จำนวน 8 ชั้น	มีขนาดพื้นที่ประมาณ 1 ไร่ จำนวน 8 ชั้น	มีขนาดพื้นที่ประมาณ 1 ไร่ 32 ตารางวา จำนวน 20 ชั้น	มีขนาดพื้นที่ประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 48 ตารางวา จำนวน 23 ชั้น
ขนาดพื้นที่เล็กที่สุด	42.40 ตรม.	45.24 ตรม.	38.92 ตรม.	32.38 ตรม.
	จำนวน 59 หน่วย	จำนวน 50 หน่วย	จำนวน 26 หน่วย	จำนวน 9 หน่วย
ขนาดพื้นที่แบบมาตรฐาน	42.40 ตรม.	45.24 ตรม.	52.05 ตรม.	53.15 ตรม.
	จำนวน 59 หน่วย	จำนวน 50 หน่วย	จำนวน 81 หน่วย	จำนวน 237 หน่วย
ขนาดพื้นที่ใหญ่แบบมาตรฐาน	82.33 ตรม.	77 ตรม.	66.27 ตรม.	66.47 ตรม.
	จำนวน 20 หน่วย	จำนวน 24 หน่วย	จำนวน 49 หน่วย	จำนวน 26 หน่วย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

การเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัยขนาดพื้นที่แบบมาตรฐานของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ

ตารางที่ 41 สรุปผลกายภาพของหน่วยพักอาศัยขนาดพื้นที่แบบมาตรฐาน

ข้อมูล	ยุคที่ 1	ยุคที่ 2		ยุคที่ 3
	Royal Park3	The Fine	Noble Reflex	Noble Re:D
ขนาด	42.40 ตรม.	45.24 ตรม.	52.05 ตรม.	53.15 ตรม.
องค์ประกอบของพื้นที่	ห้องอเนกประสงค์ ห้องน้ำ 5.5 ตรม.	1 ห้องนอน 1 ห้องอเนกประสงค์	1 ห้องนอน 1 ห้องอเนกประสงค์	1 ห้องนอน 1 ห้อง อเนกประสงค์
ความสูง	2.50 เมตร	2.50 เมตร	2.65 เมตร	2.70 เมตร
ผนังช่องเปิดภายนอก	7.08 ตรม.(3%)	9.87 ตรม.(4%)	18 ตรม.(9%)	14.04 ตรม.(7%)

ลักษณะทางกายภาพของหน่วยพักอาศัยของกรณีศึกษาในยุคที่ 1 พบว่า ส่วนใหญ่เป็นแบบอเนกประสงค์ที่มีขนาดพื้นที่แบบมาตรฐาน 42.40 ตารางเมตร และไม่มีการแบ่งพื้นที่ใช้สอย ไม่มีการกั้นห้อง ผู้อยู่อาศัยจึงสามารถกำหนดรูปแบบได้เองตามความเหมาะสมของการใช้งาน ความสูงของหน่วยพักอาศัยสูง 2.50 เมตร โดยมีสัดส่วนช่องเปิด 3% ต่อพื้นที่ภายในหน่วยพัก ซึ่งผนังที่ติดกับด้านนอกมีช่องเปิดที่ทำด้วยกระจกอลูมิเนียมบานสไลด์ ที่มีขนาด 2.58x1.35 เมตรและมีประตูกระจกบานเลื่อน ขนาด 1.80x2.00 เมตร

ในยุคที่ 2 จากการศึกษา 2 กรณี พบว่า ผู้ประกอบการมีการแบ่งพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยเป็น 2 ส่วนได้แก่ พื้นที่ส่วนตัว และ พื้นที่อเนกประสงค์ ซึ่งโครงการแรกเป็นโครงการอาคารชุด 8 ชั้น ขนาดหน่วยพักอาศัยแบบมาตรฐานมีพื้นที่ 45.24 ตารางเมตร สูง 2.50 เมตร สัดส่วนช่องเปิด 4% ต่อพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย ผนังที่ติดกับด้านนอกมีประตูกระจกอลูมิเนียมและกระจกบานติดตาย รวม 3.95x2.50 เมตร โครงการที่สองเป็นโครงการอาคารสูง 20 ชั้น ขนาดหน่วยพักอาศัยแบบมาตรฐานมีพื้นที่ 52.05 ตารางเมตร สูง 2.65 เมตร สัดส่วนช่องเปิด 9% ของพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย ซึ่งผนังที่ติดกับด้านนอกมีประตูกระจกอลูมิเนียม กระจกบานติดตายและหน้าต่างบานเลื่อน รวม 7.2x2.50 เมตร

ในยุคที่ 3 พบว่า กายภาพหน่วยพักอาศัยในโครงการกรณีศึกษามีการแบ่งพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยเป็น 2 ส่วนได้แก่ พื้นที่ส่วนตัว และ พื้นที่อเนกประสงค์ ขนาดหน่วยพักอาศัยแบบมาตรฐานมีพื้นที่ 53.15 ตารางเมตร สูง 2.70 เมตร สัดส่วนช่องเปิด 7% ของพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัย ซึ่งผนังที่ติดกับด้านนอกมีประตูกระจกอลูมิเนียมบานเลื่อนและกระจกบานติดตาย รวม 5.20x2.70 เมตร

สรุปได้ว่า การเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย มีขนาดเล็กลง มีความสูงมากขึ้น เปลี่ยนรูปแบบจากไม่มีการแบ่งพื้นที่เป็นมีการแบ่งพื้นที่ภายใน ผนังด้านนอกมีการเพิ่มขนาดของช่องแสงและช่องเปิดในสัดส่วนที่มากขึ้นและมีการติดตั้งด้วยกระจกที่เป็นบานติดตายมากกว่าผนังคสล.ซึ่งทำให้มีปัญหาห้องร้อน

6.2 สรุปผลการศึกษาลักษณะครัวเรือน และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-2559

ก.สรุปลักษณะของครัวเรือนและการอยู่อาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 3 ยุค 4 โครงการ

ประเด็น	ยุคที่ 1	ยุคที่ 2		ยุคที่ 3
	Royal Park 3	The Fine	Noble Reflex	Noble Re:D
ก.ลักษณะครัวเรือน	ผู้อยู่อาศัยมากกว่าครึ่งมีอายุ 31-40 ปี ประกอบอาชีพข้าราชการและมีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพฯ 40% ของผู้อยู่อาศัย มีระดับรายได้อยู่ที่ 50,000-100,000 บาท และ 55% พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงทางครัวเรือน	ผู้อยู่อาศัยมากกว่าครึ่งมีอายุ 20-30 ปี ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทและมีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพฯ 59% มีระดับรายได้ต่ำกว่า 50,000 บาท ซึ่งพบว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางครัวเรือน	อยู่อาศัยมากกว่าครึ่งมีอายุ 20-30 ปี ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทและมีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพฯ 56% มีระดับรายได้ต่ำกว่า 50,000 บาท ซึ่งพบว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางครัวเรือน	อยู่อาศัยมากกว่าครึ่งมีอายุ 20-30 ปี ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทและมีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพฯ 33% มีระดับรายได้ 50,000-100,000 บาท และมากกว่า 200,001 บาท ซึ่งพบว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางครัวเรือน
ข.การอยู่อาศัย	กรรมสิทธิ์ในการถือครอง 76% เป็นเจ้าของ และอยู่อาศัยแบบประจำทุกวัน มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 2 คน	กรรมสิทธิ์ในการถือครอง 77% เป็นเจ้าของ และอยู่อาศัยแบบประจำทุกวัน มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 1 คน	กรรมสิทธิ์ในการถือครอง 78% เป็นเจ้าของ และอยู่อาศัยแบบประจำทุกวัน มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 1 คน	กรรมสิทธิ์ในการถือครอง 100% เป็นเจ้าของ และอยู่อาศัยเฉพาะวันทำงาน มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 1 คน
ค.รูปแบบหน่วยพักอาศัย	49% เป็นประเภท 2 ห้องนอน หน่วยพักของผู้อยู่อาศัยมีการแบ่งห้องโดยผู้อยู่อาศัยเป็นคนกำหนด และ63% มีการปรับปรุงหน่วยพักอาศัย	63% เป็นประเภท 1 ห้องนอน หน่วยพักของผู้อยู่อาศัยมีการแบ่งกั้นห้องมาให้เรียบร้อยและ 52% การปรับปรุงหน่วยพักอาศัย	75% เป็นประเภท 1 ห้องนอน หน่วยพักของผู้อยู่อาศัยมีการแบ่งกั้นห้องมาให้เรียบร้อย	62% เป็นประเภท 1 ห้องนอน หน่วยพักของผู้อยู่อาศัยมีการแบ่งกั้นห้องมาให้เรียบร้อย

พบว่าการอยู่อาศัยในแต่ละยุคบ่งชี้ให้เห็นในเบื้องต้นว่า ผู้อยู่อาศัยในยุคที่ 1 ส่วนใหญ่อายุ 31-40 ปี ประกอบอาชีพข้าราชการ การอยู่อาศัยนั้นจะอยู่ระยะยาวเพราะอาศัยเหมือนบ้านซึ่งจำนวนผู้อยู่อาศัยจะมีตั้งแต่ 2 คน ขึ้นไป ซึ่งรูปแบบหน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยร้อยละ 49 แบ่งกั้นเป็น 2 ห้องนอน ในกรณีศึกษาในยุคที่ 2 พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีอายุ 20-30 ปี และประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัท พบว่าการอยู่อาศัยเหมือนยุคที่ 1 แต่จำนวนผู้อยู่อาศัยจะอยู่คนเดียว และในยุคที่ 3 พบว่าลักษณะครัวเรือนเหมือนยุคที่ 2 แต่มีกาเปลี่ยนแปลงในด้านการอยู่อาศัยเป็นอยู่เฉพาะวันทำงาน

ข.สรุปทัศนคติด้านความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

ระดับความพึงพอใจต่อห้องชุด

ผู้วิจัยพบว่าเมื่อหน่วยพักอาศัยมีขนาดเล็กลง ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในด้านต่างๆ น้อยลง เนื่องจากใช้สอยได้น้อยลง

ตารางที่ 42 แสดงถึงระดับความพึงพอใจต่อหน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 3 ยุค

ด้านหน่วยพักอาศัย	ROYAL PARK	THE FINE	NOBLE REFLEX	NOBLE RE:D
1. ด้านพื้นที่หน่วยพักอาศัย				
ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่โดยรวม	มาก	มาก	ปานกลาง	ปานกลาง
ความสะดวกสบายต่อการใช้พื้นที่	มาก	มาก	ปานกลาง	ปานกลาง
2. ขนาดพื้นที่				
ห้องนอน	มาก	มาก	ปานกลาง	ปานกลาง
ห้องรับแขก	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	มาก
ห้องอาหาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ห้องน้ำ	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ห้องครัว	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ระเบียง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปรับปรุง
3. ตำแหน่งที่ตั้ง				
ห้องนอน	ปานกลาง	มาก	มาก	มาก
ห้องรับแขก	ปานกลาง	มาก	มาก	มาก
ห้องอาหาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ห้องน้ำ	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ห้องครัว	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
3. องค์ประกอบในโครงการ				
ทัศนียภาพโดยรวมของอาคาร	ปานกลาง	มาก	ปานกลาง	มาก
สาธารณูปโภค+สิ่งอำนวยความสะดวก	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	มาก
ราคาหน่วยพักอาศัย	มาก	มาก	ปานกลาง	ปานกลาง

จากตารางสามารถสรุปแบ่งความพึงพอใจได้ดังนี้

1.ด้านพื้นที่หน่วยพักอาศัย

จากผลการศึกษาจากแบบสอบถามพบว่า ในยุคที่มีความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยอยู่ในระดับมาก แต่ในยุคที่ 2 และ 3 มีความพึงพอใจอยู่ในระดับปานกลาง และพบว่าผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจต่อความสะดวกสบายต่อการใช้งานอยู่ในระดับมากทั้ง 3 ยุค

2.ขนาดพื้นที่

จากผลการศึกษาจากแบบสอบถามพบว่าในยุคที่ 1 และ 2 มีความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่ห้องนอนอยู่ในระดับมาก แต่ในยุคที่ 3 มีความพึงพอใจต่อห้องรับแขกหรือส่วนรับแขกอยู่ในระดับมาก และยังพบอีกว่าในยุคที่ 3 ไม่พึงพอใจต่อขนาดพื้นที่ของระเบียงเนื่องจากมีขนาดเล็กไม่สามารถใช้งานได้อย่างเต็มที่ผู้อยู่

อาศัยจึงต้องการให้ปรับปรุง ในพื้นที่ส่วนอื่นๆนั้น พบว่าผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 ยุค มีความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่อยู่ในระดับปานกลาง

3.ตำแหน่งที่ตั้ง

จากผลการศึกษาจากแบบสอบถามพบว่าผู้อยู่อาศัยใน ยุคที่ 2 และ 3 มีความพึงพอใจต่อตำแหน่งที่ตั้งของห้องนอนและห้องรับแขกอยู่ในระดับมาก ในพื้นที่ส่วนอื่นๆนั้น พบว่าผู้อยู่อาศัยทั้ง 3 ยุค มีความพึงพอใจต่อตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในระดับปานกลาง

4.องค์ประกอบในโครงการ

จากผลการศึกษาจากแบบสอบถามพบว่าผู้อยู่อาศัยใน ยุคที่2 และ 3 มีความพึงพอใจต่อทัศนียภาพโดยรวมของโครงการอยู่ในระดับมาก และในยุคที่ 3 ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจต่อสาธารณูปโภค+สิ่งอำนวยความสะดวก อยู่ในระดับมาก จากการสำรวจพบว่าตั้งแต่ยุคที่ 2 เป็นต้นมานั้นแต่ละโครงการได้มีการพัฒนาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างมากมาย สวนหย่อมลอยฟ้า สระว่ายน้ำระบบเกลือ และฟิตเนส เป็นต้น

ข.สรุปปัญหาที่พบต่อหน่วยพักอาศัยทั้ง 3 ยุค ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1.ปัญหาด้านขนาดพื้นที่ต่างๆในหน่วยพักอาศัย

ผู้วิจัยพบว่าในยุคที่ 1 ผู้อยู่อาศัยไม่พบปัญหาใดๆนอกจากขนาดพื้นที่ในห้องน้ำใหญ่เกินไปสำหรับ 1 คนอาศัย และเมื่อเป็นผู้อยู่อาศัยรายใหม่พบว่าปัญหาหลักคือ การแบ่งพื้นที่ใช้สอย ที่ไม่มีมาตั้งแต่แรก ส่วนในยุคที่ 2 พบว่าผู้ที่อาศัยที่อยู่ในอาคาร 8 ชั้นไม่พบปัญหาใดใด แต่ผู้อยู่อาศัยที่อยู่ในอาคารสูงเป็นต้นไป พบว่ามีปัญหาในขนาดพื้นที่ระเบียงที่มีขนาดเล็ก และขนาดพื้นที่ห้องน้ำซึ่งมีขนาด 3.98-4.42 ตรม. ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยใช้งานได้ไม่สะดวก ส่วนสุดท้ายคือขนาดพื้นที่ห้องครัวและขนาดพื้นที่ห้องนอน 2 ที่มีขนาดเล็กเกินไป ในยุคที่ 3 พบว่าขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนใหญ่ที่พบปัญหามากที่สุดคือ ห้องน้ำที่มีขนาดเล็กลงอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับแต่ละยุค ขนาดพื้นที่ระเบียงที่มีมากเกินไปและขนาดแต่ละระเบียงมีขนาดที่เล็กจนไม่สามารถใช้งานได้จริง ขนาดพื้นที่ที่มีปัญหาส่วนสุดท้ายคือ ขนาดพื้นที่ส่วนครัวที่มีขนาดเล็กเช่นกัน

2.ปัญหาด้านการใช้พื้นที่

พบว่าตั้งแต่ยุคที่ 2 และ 3 พบปัญหาด้านการใช้พื้นที่ห้องน้ำมากเป็นพิเศษ เนื่องจากการจัดวางฟังค์ชั่นภายในห้องน้ำไม่ดี ผู้ออกแบบของโครงการเน้นส่วนเปียกเป็นอ่างอาบน้ำทั้งหมด จึงไม่ตอบโจทย์กับผู้อยู่อาศัยซึ่งล้วนเป็นคนไทยที่ไม่ค่อยแช่ในอ่างอาบน้ำเมื่อเทียบกับชาวต่างชาติ

3.ปัญหาด้านตำแหน่งที่ตั้ง

พบว่าตั้งแต่ยุคที่ 2 และ 3 พบปัญหาด้านตำแหน่งของพื้นที่ส่วนครัวอย่างมากเนื่องจากอยู่ในมุมอับไม่สามารถระบายกลิ่นได้จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่ได้ใช้งานทำให้เป็นที่เก็บของแทน

4.ปัญหาด้านอื่นๆ

พบว่าทั้ง 3 ยุค มีปัญหาด้านที่จอดรถไม่เพียงพอ และในยุคที่ 2 และ 3 พบปัญหาเรื่องซอกมุมภายในหน่วยพักอาศัย ทำให้เสียพื้นที่ในการใช้งาน

อภิปรายผล

ผู้วิจัยพบว่าขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัย ผลการศึกษาแสดงให้เห็นถึงขนาดพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน พบว่าขนาดพื้นที่มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยที่ผู้ประกอบการไม่คำนึงถึงการใช้งานที่แท้จริงของผู้อยู่อาศัย จึงส่งผลให้ขนาดพื้นที่ในปัจจุบันต่ำกว่าที่มาตรฐานกำหนด ซึ่งส่งผลต่อการใช้สอยของผู้อยู่อาศัย

จากการวิเคราะห์ขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัยในอดีตถึงปัจจุบัน สามารถสรุปได้ดังนี้(ข้อมูลจากตัวแทนอาคารชุดพักอาศัยในแต่ละยุค)

ตารางที่ 43 แสดงถึงขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยในแต่ละยุค

ขนาดพื้นที่		ยุคที่ 1	ยุคที่ 2	ยุคที่ 3
สตูดิโอ	น้อยสุด	42.40	-	32.38
	มากสุด	49.69		
1 ห้องนอน	น้อยสุด	51.15	38.92	34.59
	มากสุด	61.65	64.75	57
2 ห้องนอน	น้อยสุด	82.33	66	66.47
	มากสุด	104.67	79	69

พบว่า ขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยในยุคที่ 1 ระหว่างปี พ.ศ. 2530-2544 จะเน้นการออกแบบพื้นที่หน่วยพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่ตั้งแต่ 42.40 ถึง 104.67 ตารางเมตร โดยกลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในยุคแรกนั้นส่วนใหญ่ให้คำนิยามกับอาคารชุดพักอาศัยต่อผู้บริโภคว่า เป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีความหรูหราและมีระดับทำให้ขนาดพื้นที่ของหน่วยพักอาศัยในยุคแรกมีพื้นที่ขนาดใหญ่คล้ายกับพื้นที่บ้าน ซึ่งในยุคถัดมาคือ ยุคที่ 2 ระหว่างปี พ.ศ.2548-2553 พบว่าขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยเริ่มมีขนาดเล็กลง มีขนาดพื้นที่ 36 ถึง 79 ตารางเมตร และยังพบว่าภายในหน่วยพักอาศัยเริ่มมีการจัดแบ่งฟังค์ชั่นได้อย่างชัดเจน ในยุคปัจจุบันระหว่างปี พ.ศ.2554-2559 พบว่ามีการปรับลดขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยให้มีขนาดเล็กลงอย่างต่อเนื่อง โดยมีขนาดพื้นที่ 32.38 ถึง 69 ตารางเมตร เมื่อนำทั้ง 3 ยุคมาเปรียบเทียบกันพบว่าขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยมีการปรับลดขนาดพื้นที่เล็กลงอย่างมาก โดยปัจจุบันจากการสำรวจของผู้วิจัยพบว่า อาคารชุดที่กำลังสร้าง ณ ปี พ.ศ. 2560 มีขนาดพื้นที่เล็กสุด 25.5 ตารางเมตร เมื่อขนาดพื้นที่เล็กลงส่งผลทำให้ฟังค์ชั่นภายในหน่วยพักอาศัยจำกัดมากขึ้น

เมื่อนำขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยทั้ง 3 ยุคมาเปรียบเทียบกับมาตรฐาน (ตารางที่ 7.2)

ตารางที่ 44 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ภายในหน่วยพักอาศัยทั้ง 3 ยุค

ประเภทห้อง	ยุคที่ 1	ยุคที่ 2	ยุคที่ 3	มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ
สตูดิโอ	42.40	-	32.38	34.20
1 ห้องนอน	51.15	38.92	34.59	41.76
2 ห้องนอน	82.33	66	66.47	51.84

จากตารางสรุปได้ว่า หน่วยพักอาศัยในยุค2 และ 3 ขนาดของหน่วยพักอาศัยมีขนาดต่ำกว่ามาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ และจากการสำรวจพบว่าอาคารชุดที่กำลังสร้างขึ้นมาใหม่มีขนาดที่เล็กลงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลต่อการจัดวางและการใช้งานในหน่วยพักอาศัย การจัดวางนั้นผู้วิจัยพบว่าเป็นตัวกำหนดพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยให้เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย เช่น เมื่อครัวมีขนาดเล็กลงและอยู่ในตำแหน่ง

ที่ไม่เหมาะสม ผลจากการสัมภาษณ์ พบว่า ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่ได้ใช้งาน เนื่องจากเมื่อประกอบอาหารกลิ่นไม่สามารถระบายออกไปนอกหน่วยพักอาศัยได้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

).

รายการอ้างอิง

prasert rk (2555). แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับความพึงพอใจ.

TerraBKK Research (2558). ชาวต่างชาติอาศัยอยู่ย่านไหนในกรุงเทพฯ. http://terrabkk.com.

ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล (2545). การใช้พื้นที่ภายในห้องพัก ประเภทอาคารชุดราคาถูก : กรณีศึกษา โครงการสินธนาแมนชั่น(ถนนนวมินทร์) กรุงเทพมหานคร, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ดวงฤทัย ตี่สุข (2558). แนวโน้มการออกแบบภายในห้องชุดพักอาศัย 1 ห้องนอน ในคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.

บริษัท ดี.เอส.แลนด์ คู่มือคอนโดมิเนียม ชุดที่ 1.

ประทีป จารุวิริยะรุ่ง (2537). การศึกษาความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้าของคนรุ่นใหม่ในกลุ่มบัณฑิตมหาวิทยาลัยของรัฐ ในเขตกรุงเทพมหานคร ยกเว้นมหาวิทยาลัยเปิด, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง (2552). มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด. ก. การเคหะแห่งชาติ.

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522,.

พลพินิจ พินิจชอบ (2557). บทบาทและการเปลี่ยนแปลงของบริเวณย่านซอยอารีย์ เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ฟักทองพันธ์, ม. (2556). ขนาดของห้องชุดพักอาศัยที่มีผลต่อการใช้สอยของผู้พักอาศัยในอาคารชุดระดับราคาปานกลางบริเวณเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ การวิเคราะห์การใช้สอยพื้นที่ในอาคาร, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

มานพ พงศทัต (2552). รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย

วิเชียร เกตุสิงห (2538). "ค่าเฉลี่ยและการแปลความหมาย." ข่าวสารวิจัยทางการศึกษา.

สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ม. ป. ป. ศูนย์กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย. กำหนด

รายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับสูง กรุงเทพฯ. สถาบันวิจัย and ม. ป. ป. วิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

ภาคผนวก ก.

แบบสำรวจและสัมภาษณ์เพื่อศึกษากายภาพหน่วยพักอาศัยภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 3 ยุคใน 4 โครงการ ในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

แบบฟอร์มสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล

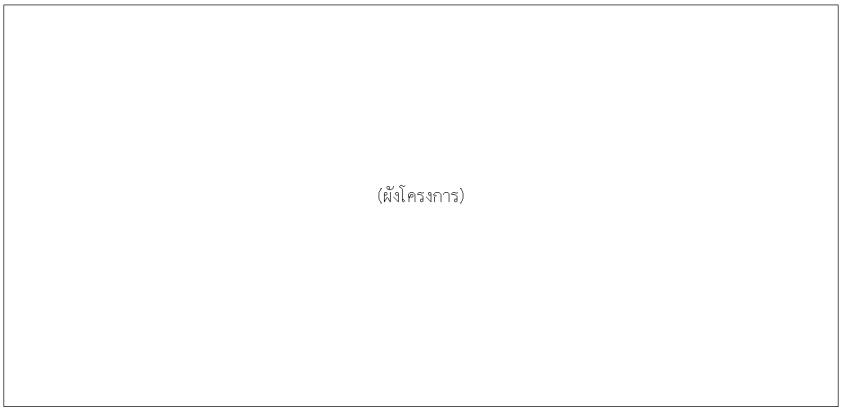
ชื่อ

โครงการ

จำนวนชั้น

ปีที่สร้างเสร็จ

ราคาขาย ณ ปัจจุบัน



ขนาดหน่วยพักอาศัยแต่ละประเภท STUDIO

1 BEDROOM

2 BEDROOM

3 BEDROOM

จำนวนผู้อยู่อาศัย

แบบฟอร์มสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย

ชื่อ อายุ

โครงการ ซื้อเมื่อปี

เลขที่ห้อง

กรรมสิทธิ์ จำนวนผู้อยู่อาศัย

การเปลี่ยนแปลง(ปรับปรุง)หน่วยพักอาศัย

แปลนห้องของผู้อยู่อาศัย 1	แปลนห้องของผู้อยู่อาศัย 2	แปลนห้องของผู้อยู่อาศัย 3

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงหน่วยพักอาศัย

ปัญหาที่พบในการใช้พื้นที่

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงครัวเรือน

ทัศนคติต่อขนาดพื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบัน

ภาคผนวก ข.

แบบสอบถามเพื่อศึกษาลักษณะครัวเรือนและทัศนคติต่อหน่วยพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยภายใน โครงการอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 3 ยุคใน 4 โครงการ ในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University

*****โปรดส่งคืนให้กับนิติบุคคล**

โครงการ.....

ห้องพักเลขที่.....

ขนาดห้องพัก.....ตรม.

แบบสอบถามวิทยานิพนธ์

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย

ในบริเวณ ซอยอารีย์-พหลโยธิน ระหว่างปี 2530-25559

PHYSICAL CHANGES OF LIVING UNIT AND ATTITUDE OF RESIDENTS IN CONDOMINIUM BETWEEN 2530-2559

:CASE STUDY OF CONDOMINIUM IN SOI ARI – PAHONYOTHIN

จัดทำโดย นางสาวแจ็คกี้ แอน เกียรติ์นนตรี โทร 097-951-9524 นิสิตคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อมูลทั้งหมดจะถูกเก็บเป็นความลับและจะนำไปศึกษาในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยนี้เท่านั้น ซึ่งข้อมูลทั้งหมดที่ได้รับจากท่านจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการนำมาศึกษาการเปลี่ยนแปลงกายภาพของหน่วยพักอาศัย การอยู่อาศัยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในแต่ละยุค

คำชี้แจง แบบสอบถามนี้มีจุดเน้นเพื่อสำรวจการเปลี่ยนแปลงพื้นที่และการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดของท่าน

ส่วนที่ 1 ศึกษาการเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัย

ส่วนที่ 2 ศึกษาลักษณะครัวเรือน

ส่วนที่ 3 ศึกษาทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัย

ประโยชน์ที่จะได้รับ

ผู้ตอบสามารถถามเกี่ยวกับการออกแบบภายในได้ ผู้วิจัยยินดีที่จะให้คำแนะนำค่ะ

ผู้ตอบและประชาชน
ได้ให้ความรู้กับผู้คนที่สนใจและเด็กรุ่นต่อไป
ข้อมูลของผู้ตอบจะเป็นแนวทางในการพัฒนาห้องชุดต่อไป

ผู้ประกอบการ
สามารถเข้าใจถึงการเปลี่ยนแปลงกายภาพหน่วยพักอาศัยและรวมไปถึงเข้าใจการใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสามารถนำไปปรับปรุงห้องชุดในโครงการ

ภาครัฐ
ข้อมูลที่ได้สามารถคาดการณ์ลภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงในอนาคตได้

วิธีการเก็บข้อมูล

ผู้ตอบอยู่ในขั้นตอนนี้ค่ะ

ขั้นตอนที่ 1 → ขั้นตอนที่ 2 → ขั้นตอนที่ 3 → ขั้นตอนที่ 4 → ขั้นตอนที่ 5

สำรวจ

เก็บข้อมูล

+

“ถ้าผู้ตอบอนุญาตให้สัมภาษณ์ดิฉันสามารถให้คำแนะนำด้านการออกแบบภายในได้ค่ะ”

(ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ จะทำให้งานวิจัยสมบูรณ์มากขึ้นมาก ๆ ค่ะ) ขอความกรุณาด้วยนะค่ะ

ANALYSIS

เสนอแนะ

2

คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมายถูก ✔ ลงในช่อง ☐ หน้าข้อที่ตรงกับข้อมูลของท่าน

ประวัติความเป็นมาของการอยู่อาศัยและการเปลี่ยนแปลงลักษณะของครัวเรือน

1. เข้าอยู่อาศัยในโครงการนี้เมื่อปี พ.ศ. .....

ณ วันที่เข้าอยู่อาศัย จำนวนสมาชิกที่อาศัยในโครงการนี้	ปีที่มีการเปลี่ยนแปลง ปี พ.ศ. ..... จำนวนสมาชิกที่อาศัยในโครงการนี้	ปัจจุบัน จำนวนสมาชิกที่อาศัยในโครงการนี้
คนที่ 1 (ตนเอง) ความสัมพันธ์..... เพศ ☐ ชาย ☐ หญิง อายุ..... ระดับการศึกษา..... อาชีพ..... ทำงาน/ศึกษาย่าน..... รายได้ต่อเดือนโดยประมาณ	คนที่ 1 ☐ อาศัยอยู่ อาชีพ..... ทำงาน/ศึกษาย่าน..... รายได้ต่อเดือนโดยประมาณ ..... ☐ ย้ายออก สาเหตุ.....	คนที่ 1 ☐ อาศัยอยู่ อาชีพ..... ทำงาน/ศึกษาย่าน..... รายได้ต่อเดือนโดยประมาณ ..... ☐ ย้ายออก สาเหตุ.....
คนที่ 2 ความสัมพันธ์..... เพศ ☐ ชาย ☐ หญิง อายุ..... ระดับการศึกษา..... อาชีพ..... ทำงาน/ศึกษาย่าน..... รายได้ต่อเดือนโดยประมาณ	คนที่ 2 ☐ อาศัยอยู่ อาชีพ..... ทำงาน/ศึกษาย่าน..... รายได้ต่อเดือนโดยประมาณ ..... ☐ ย้ายออก สาเหตุ.....	คนที่ 2 ☐ อาศัยอยู่ อาชีพ..... ทำงาน/ศึกษาย่าน..... รายได้ต่อเดือนโดยประมาณ ..... ☐ ย้ายออก สาเหตุ.....
คนที่ 3 ความสัมพันธ์..... เพศ ☐ ชาย ☐ หญิง อายุ..... ระดับการศึกษา..... อาชีพ..... ทำงาน/ศึกษาย่าน..... รายได้ต่อเดือนโดยประมาณ	คนที่ 3 ☐ อาศัยอยู่ อาชีพ..... ทำงาน/ศึกษาย่าน..... รายได้ต่อเดือนโดยประมาณ ..... ☐ ย้ายออก สาเหตุ.....	คนที่ 3 ☐ อาศัยอยู่ อาชีพ..... ทำงาน/ศึกษาย่าน..... รายได้ต่อเดือนโดยประมาณ ..... ☐ ย้ายออก สาเหตุ.....
คนที่ 4 ความสัมพันธ์..... เพศ ☐ ชาย ☐ หญิง อายุ..... ระดับการศึกษา..... อาชีพ..... ทำงาน/ศึกษาย่าน..... รายได้ต่อเดือนโดยประมาณ	คนที่ 4 ☐ อาศัยอยู่ อาชีพ..... ทำงาน/ศึกษาย่าน..... รายได้ต่อเดือนโดยประมาณ ..... ☐ ย้ายออก สาเหตุ.....	คนที่ 4 ☐ อาศัยอยู่ อาชีพ..... ทำงาน/ศึกษาย่าน..... รายได้ต่อเดือนโดยประมาณ ..... ☐ ย้ายออก สาเหตุ.....

ณ วันที่เข้าอยู่อาศัย	ปีที่มีการเปลี่ยนแปลง ปี พ.ศ.....	ปัจจุบัน
จำนวนสมาชิกในครอบครัว	จำนวนสมาชิกในครอบครัว	จำนวนสมาชิกในครอบครัว
คนที่ 5 ความสัมพันธ์..... เพศ ☐ชาย ☐หญิง อายุ..... ระดับการศึกษา..... อาชีพ..... ทำงาน/ศึกษาย่าน..... รายได้ต่อเดือนโดยประมาณ	คนที่ 5 ☐อาศัยอยู่ อาชีพ..... ทำงาน/ศึกษาย่าน..... รายได้ต่อเดือนโดยประมาณ ..... ☐ย้ายออก สาเหตุ.....	คนที่ 5 ☐อาศัยอยู่ อาชีพ..... ทำงาน/ศึกษาย่าน..... รายได้ต่อเดือนโดยประมาณ ..... ☐ย้ายออก สาเหตุ.....
ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าผ่อนส่ง/ค่าเช่า จำนวน.....บาท/เดือน จำนวนผู้อยู่อาศัยโดยรวม.....คน	ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าผ่อนส่ง/ค่าเช่า จำนวน.....บาท/เดือน จำนวนผู้อยู่อาศัยโดยรวม.....คน	ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าผ่อนส่ง/ค่าเช่า จำนวน.....บาท/เดือน จำนวนผู้อยู่อาศัยโดยรวม.....คน

2. ภูมิลำเนาเดิม

   เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....

3. ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม(ก่อนย้ายมาอยู่อาศัยในโครงการนี้)

   ☐บ้านเดี่ยว ☐ทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม ☐ตึกแถว ☐แฟลต ☐หอพัก

   ☐อพาร์ทเมนท์ ☐คอนโดมิเนียม ☐อื่นๆ(โปรดระบุ).....

4. ที่ตั้ง ☐กรุงเทพมหานคร ย่าน.....

   ☐ต่างจังหวัด(โปรดระบุ)..... ☐อื่นๆ(โปรดระบุ).....

5. ย้ายบ้านมาแล้วกี่ครั้ง ☐1ครั้ง ☐2ครั้ง ☐3ครั้ง ☐4ครั้ง

   ☐มากกว่า 4 ครั้ง (โปรดระบุ).....

6. สาเหตุที่ย้ายมาอยู่อาศัยในโครงการนี้.....

7. การถือครองกรรมสิทธ์ ☐เช่า ☐ซื้อ

<u>การอยู่อาศัยในปัจจุบัน</u>

8. ประเภทห้องชุดของท่าน

   ☐ สตูดิโอ ขนาด.....ตารางเมตร ☐ 1 ห้องนอน ขนาด.....ตารางเมตร

   ☐ 2 ห้องนอน ขนาด.....ตารางเมตร ☐ 3 ห้องนอน ขนาด.....ตารางเมตร

   ☐ อื่นๆ (โปรดระบุ).....ตารางเมตร

9. ปัจจัยในการเลือกซื้อห้องชุดในโครงการนี้

   9.1 ด้านกายภาพ

- ทำเลที่ตั้ง

   ☐ใกล้รถไฟฟ้า ☐ใกล้ที่ทำงาน/สถานศึกษา ☐การคมนาคมสะดวก ☐ใกล้ที่อยู่อาศัยเดิม

   ☐อื่นๆ(โปรดระบุ).....

4

- องค์ประกอบของโครงการสิ่งอำนวยความสะดวก

☐สระว่ายน้ำ ☐ฟิตเนส ☐ที่จอดรถ ☐ระบบรักษาความปลอดภัย ☐สาธารณูปโภค

☐อื่นๆ(โปรดระบุ).....

- รูปแบบอาคารของโครงการ

☐ทันสมัย ☐โครงสร้างที่มีคุณภาพ ☐อื่นๆ(โปรดระบุ).....

- รูปแบบของห้องชุดพักอาศัย

☐การมีเฟอร์นิเจอร์พร้อม ☐ขนาดพื้นที่ของห้องชุด ☐DESIGNของห้องชุด ☐คุณภาพของวัสดุที่ใช้ภายใน

☐อื่นๆ(โปรดระบุ).....

- การดูแลการบริหารการจัดการ ☐ เหมาะสม ☐ปานกลาง ☐ไม่เหมาสม

9.2 ด้านราคา

- ราคาของห้องชุด ☐เหมาะสม ☐ปานกลาง ☐ไม่เหมาะสม ☐อยู่ในช่วงโปรโมชั่น
- ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ☐เหมาะสม ☐ปานกลาง ☐ไม่เหมาะสม

9.3 อื่นๆ(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ความเป็นส่วนตัว ☐ความเงียบสงบ ☐ความปลอดภัย ☐ซื้อเพื่อการลงทุน

☐บ้านหลังที่สอง ☐อื่นๆ.....

10 ท่านมีที่อยู่อื่นอีกหรือไม่ ☐ มี ☐ ไม่มี

10.1 ถ้า มี เป็นที่อยู่อาศัยประเภทไหน

☐ บ้านเดี่ยว ☐ ทาวน์เฮ้าส์ ☐ ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์

☐ คอนโดมิเนียม ☐ อื่นๆ (โปรดระบุ).....

10.2 ที่ตั้ง ☐กรุงเทพฯ ☐ชานเมือง ☐ต่างจังหวัด

☐อื่นๆ(โปรดระบุ).....

11 การถือครอง ☐เช่า ☐ซื้อ

12 ท่านใช้งาน ☐ เพื่ออยู่อาศัย ☐ เพื่อใช้ประกอบธุรกิจเพียงอย่างเดียว

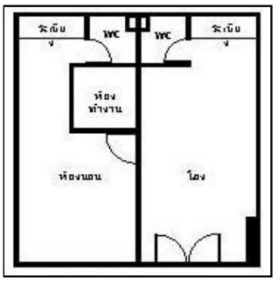
☐เพื่อใช้ทั้งอยู่อาศัยและประกอบธุรกิจ ☐ อื่นๆ.....

13 ลักษณะการอยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัย

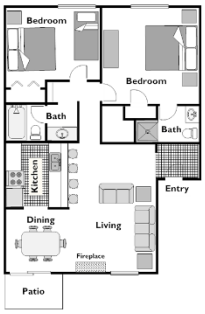
☐ อยู่ประจำทุกวัน ☐ อยู่เฉพาะวันทำงาน ☐ อยู่เฉพาะเสาร์-อาทิตย์ ☐ อยู่อาศัยเป็นครั้งคราว

14 ตอนซื้อห้องชุดมาเป็นห้องแบบไหน

☐ห้องโล่ง



☐มีการตกแต่งพร้อมอยู่



14.1 ตอนซื้อห้องชุดมามีฟังค์ชั่นอะไรอยู่บ้าง

☐ มีการแบ่งห้อง

☐ ห้องนอน จำนวน.....ห้อง ☐ ห้องครัว ☐ ห้องเก็บของ ☐ ห้องทำงาน

☐ ห้องพักผ่อนและห้องรับแขก ☐ ระเบียง

☐ ไม่มีการแบ่งห้อง

15 ตั้งแต่เข้ามาอยู่อาศัยมีการปรับปรุงห้องชุดพักอาศัยหรือไม่ ☐ ปรับปรุง ☐ ไม่มีการปรับปรุง

16 ถ้ามี ปรับปรุงห้องชุดพักอาศัยมาแล้วกี่ครั้ง

☐ 1 ครั้ง ☐ 2 ครั้ง ☐ 3 ครั้ง ☐ 4 ครั้ง ☐ 5 ครั้ง ☐ มากกว่า 5 ครั้ง

17 กี่ปีปรับปรุงที่.....ปี

18 ภายในห้องชุดมีการเปลี่ยนแปลงอะไรบ้าง

*คำชี้แจง : ณ วันที่เข้าอยู่อาศัย ⟶ ในช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงภายในห้อง(เปลี่ยนส่วนไหน) ⟶ ปัจจุบันห้องชุดมีอะไรบ้าง

ณ วันที่เข้าอยู่อาศัย

<u>ฟังค์ชั่นที่มีในห้อง</u>

☐ ห้องนอน.....ตรม.
☐ ห้องนอนที่ 1.....ตรม.
☐ ห้องนอนที่ 2.....ตรม.
☐ ห้องนอนที่ 3.....ตรม.
☐ ห้องน้ำ.....ตรม.
☐ ส่วนพักผ่อนและรับแขก
.....ตรม.
☐ ห้องครัว.....ตรม.
☐ ห้องเก็บของ.....ตรม.
☐ ห้องทำงาน.....ตรม.
☐ ระเบียง.....ตรม.
☐ อื่นๆ.....
.....ตรม.

ปีที่มีการเปลี่ยนแปลง ปี พ.ศ.....

<u>ฟังค์ชั่นที่มีในห้อง</u>

☐ ห้องนอน.....ตรม.
สาเหตุ.....
☐ ห้องนอนที่ 1.....ตรม.
สาเหตุ.....
☐ ห้องนอนที่ 2.....ตรม.
สาเหตุ.....
☐ ห้องนอนที่ 3.....ตรม.
สาเหตุ.....
☐ ห้องน้ำ.....ตรม.
สาเหตุ.....
☐ ส่วนพักผ่อนและรับแขก
.....ตรม.
สาเหตุ.....
☐ ห้องครัว.....ตรม.
สาเหตุ.....
☐ ห้องเก็บของ.....ตรม.
สาเหตุ.....
☐ ห้องทำงาน.....ตรม.
สาเหตุ.....
☐ ระเบียง.....ตรม.
สาเหตุ.....

ปัจจุบัน

<u>ฟังค์ชั่นที่มีในห้อง</u>

☐ ห้องนอน.....ตรม.
☐ ห้องนอนที่ 1.....ตรม.
☐ ห้องนอนที่ 2.....ตรม.
☐ ห้องนอนที่ 3.....ตรม.
☐ ห้องน้ำ.....ตรม.
☐ ส่วนพักผ่อนและรับแขก
.....ตรม.
☐ ห้องครัว.....ตรม.
☐ ห้องเก็บของ.....ตรม.
☐ ห้องทำงาน.....ตรม.
☐ ระเบียง.....ตรม.
☐ อื่นๆ.....
.....ตรม.

6

คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมายถูก ✔ ลงในช่อง ☐ หน้าข้อที่ตรงกับทัศนคติของท่าน
ทัศนคติต่อห้องชุดพักอาศัยในโครงการนี้

ทัศนคติ	ความพึงพอใจ			สิ่งที่อยาก	ปรับปรุงแบบใด
	มาก	ปานกลาง	ปรับปรุง	ให้ปรับปรุง	(เขียนอธิบาย)
1. ห้องนอน					
- ขนาดพื้นที่	☐	☐	☐	☐	
- ตำแหน่งที่ตั้ง	☐	☐	☐	☐	
2. ห้องพักผ่อนและห้องรับแขก					
- ขนาดพื้นที่	☐	☐	☐	☐	
- ตำแหน่งที่ตั้ง	☐	☐	☐	☐	
3. ห้องอาหาร					
- ขนาดพื้นที่	☐	☐	☐	☐	
- ตำแหน่งที่ตั้ง	☐	☐	☐	☐	
4. ห้องน้ำ					
- ขนาดพื้นที่	☐	☐	☐	☐	
- ตำแหน่งที่ตั้ง	☐	☐	☐	☐	
5. ห้องครัว					
- ขนาดพื้นที่	☐	☐	☐	☐	
- ตำแหน่งที่ตั้ง	☐	☐	☐	☐	
6. ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่ระเบียง	☐	☐	☐	☐	
7. ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยของท่านโดยรวม	☐	☐	☐	☐	
8. ความสะดวกสบายต่อการใช้พื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย	☐	☐	☐	☐	
9. ทัศนียภาพโดยรวมภายในอาคารชุด	☐	☐	☐	☐	
10. สาธารณูปโภค+สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในอาคารชุด	☐	☐	☐	☐	
11. ราคา	☐	☐	☐	☐	

13. อยากปรับปรุงส่วนใดมากที่สุด เพราะเหตุใด

.....

.....

.....

14. คำแนะนำอื่นๆในการปรับปรุงกายภาพของห้องชุดพักอาศัย

ความกว้างของห้อง

.....

.....

ความลึกของห้อง

.....

.....

ความสูงของห้อง

.....

.....

การแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายใน

.....

.....

ห้องนอน

.....

.....

ห้องน้ำ

.....

.....

ห้องพักผ่อนและห้องรับแขก

.....

.....

ห้องครัว

.....

.....

ระเบียง

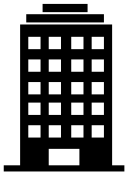
.....

.....

15. ถ้าเลือกได้จะเลือกอาคารรูปทรงแบบไหน เพราะอะไร

☐ อาคารที่ 1 เพราะ..... ☐ อาคารที่ 2 เพราะ.....

.....

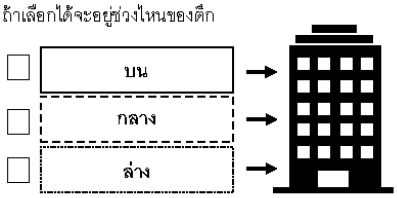


15.1 คิดว่าอาคารรูปทรงแบบไหนปลอดภัยจากไฟไหม้(ภาพจากข้อ 15)

☐ อาคารที่ 1 เพราะ..... ☐ อาคารที่ 2 เพราะ.....

.....

15.2 ถ้าเลือกได้จะอยู่ช่วงไหนของตึก



16. หากนิสิต(ผู้ทำวิจัย) ขออนุญาตเข้าสำรวจและสัมภาษณ์ภายในห้องพักอาศัยของท่าน โดยจะแจ้งเวลาล่วงหน้าตามความสะดวกของท่าน เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาด้านพื้นที่พักอาศัยของอาคารชุดในอนาคต ท่านจะอนุญาตหรือไม่

สัมภาษณ์ ☐ อนุญาต ☐ ไม่อนุญาต

สำรวจภายในห้องพัก ☐ อนุญาต ☐ ไม่อนุญาต

หาก ***อนุญาต*** ขอทราบชื่อ.....

เบอร์โทรที่ติดต่อได้.....

เวลาที่สะดวกในการติดต่อ.....

ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ให้ความร่วมมือ

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวแจ็คกี้ แอน มานาโก เกียรติ์มนตรี เกิดวันที่ 21 กันยายน พ.ศ. 2531 ที่ประเทศฟิลิปปินส์ สำเร็จการศึกษาออกแบบภายใน จากคณะศิลปะและการออกแบบ มหาวิทยาลัยรังสิต ในปีการศึกษา 2556 จากนั้นเข้าศึกษาต่อในหลักสูตร เคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2558

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chulalongkorn University