

สภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น :  
กรณีศึกษาสุขุมวิทซอย 41 กรุงเทพมหานคร

นายสุรุฒิ วัฒนพรพรหม

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2554  
ลิขสิทธิ์ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)  
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

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 Graduate School.

A DWELLING OF JAPANESE LIVING IN RENTAL APARTMENTS :  
A CASE STUDY OF SUKHUMVITSOI 41 BANGKOK METROPOLIS

MR. SURAWUT WATTANAPORNPROM

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Science Program in Architecture

Department of Architecture

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2011

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	สภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น:
	กรณีศึกษาชุมชนวิทชอย 41 กรุงเทพมหานคร
โดย	นายสุรวุฒิ วัฒนพรพรหม
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรม
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จาตุรนต์ วัฒนผาสุก

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท

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

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิจัยศิริ)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จาตุรนต์ วัฒนผาสุก)

..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ พรรณชลัท สุริโยธิน)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ กุสุมา ธรรมธำรง)

สุรวุฒิ วัฒนพรพรหม : สภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น : กรณีศึกษาสุขุมวิทซอย 41, กรุงเทพมหานคร. (A DWELLING OF JAPANESE LIVING IN RENTAL APARTMENTS: A CASE STUDY OF SUKHUMVITSOI 41, BANGKOK METROPOLIS) อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์, อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม: ผศ.จตุรนต์ วัฒนผาสุก, 194 หน้า.

ที่ผ่านมาไทยและญี่ปุ่นมีความสัมพันธ์ที่ใกล้ชิดและราบรื่น ความร่วมมือของทั้งสองประเทศครอบคลุมทั้งในด้านเศรษฐกิจ การเมือง สังคม และวัฒนธรรม เพื่อเสริมสร้างศักยภาพของประเทศ และความร่วมมือกับญี่ปุ่นให้พัฒนาไปสู่ความเป็นหุ้นส่วนทางยุทธศาสตร์และเศรษฐกิจ อีกทั้งญี่ปุ่นมีแนวโน้มที่จะย้ายฐานการผลิตและการตลาดเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะความน่าสนใจของประเทศไทยที่เป็นพื้นที่ประกอบการลงทุน ทำให้มีจำนวนชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งถือว่าเป็นจำนวนที่มากเมื่อเทียบกับชาติอื่น และมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นทุกปี

วัตถุประสงค์ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ เพื่อศึกษาเพื่อศึกษาสภาพสังคม เศรษฐกิจ และพฤติกรรมของการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นและสภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น รวมไปถึงปัญหาในการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น โดยเลือกศึกษาพื้นที่สุขุมวิทซอย 41 เนื่องจากชาวญี่ปุ่นที่ขอใช้ชีวิตใกล้กับย่านที่มีชุมชนชาวญี่ปุ่นอาศัยอยู่ ใกล้กับสวนสาธารณะ และมีการคมนาคมที่สะดวกสบาย การดำเนินงานวิจัย เก็บข้อมูลจากกลุ่มประชากรตัวอย่าง ทั้งสิ้น 157 ชุด ตามสูตรของยามานะ โดยใช้วิธีการแจกแบบสอบถาม และทำการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเช่าพักอาศัย และทำการสำรวจโครงการเช่าพักอาศัย ซึ่งผลการศึกษา สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการที่พักอาศัยในอนาคตของชาวญี่ปุ่น และยังใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงพื้นที่ใช้สอยเดิมให้ตอบสนองความต้องการของชาวญี่ปุ่นในปัจจุบัน

จากการศึกษาพฤติกรรมของการอยู่อาศัย พบว่า เป็นผู้ที่มีการศึกษาดีและรายได้ที่แน่นอนในแต่ละเดือน และส่วนมากอาศัยอยู่คนเดียว โดยกลุ่มชาวญี่ปุ่นวัยทำงานเข้ามาพักที่ประเทศไทยเนื่องจากเหตุผลทางธุรกิจ และกลุ่มชาวญี่ปุ่นวัยเกษียณอายุเลือกจะอยู่ที่ประเทศไทยเนื่องจากครองชีพค่อนข้างต่ำซึ่งสอดคล้องกับเงินบำนาญที่ได้รับหลังเกษียณ โดยกลุ่มคนที่เข้ามาพักอาศัยในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะออกไปทำงาน ส่วนกลุ่มคนที่เกษียณแล้วส่วนใหญ่จะใช้เวลาส่วนใหญ่อยู่ในที่พัก ส่วนทำเลที่ตั้งของโครงการในพื้นที่ตัวอย่างมีความเหมาะสมกับชาวญี่ปุ่น แต่ยังมีพื้นที่ในโครงการเช่าพักอาศัยบางส่วนยังไม่ตอบสนองการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่น ปัญหาที่พบในการปรับตัวในการอยู่อาศัย และปัญหาในโครงการเช่าพักอาศัย คือ พื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักยังไม่เหมาะสมกับวิถีชีวิตชาวญี่ปุ่น

ข้อเสนอแนะ ควรปรับปรุงโครงการเช่าพักอาศัยให้เหมาะสมกับชาวญี่ปุ่นที่เป็นชนชาติที่มีความเป็นชาตินิยมสูง ให้เหมาะสมกับวัฒนธรรมการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่น ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่าชาวญี่ปุ่นชอบสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันและใช้เวลาส่วนมากในโครงการเช่าพักอาศัยอยู่ในห้องพัก ดังนั้นการปรับปรุงควรเน้นไปที่การปรับปรุงภายในห้องพัก ได้แก่ ทางเข้าบ้านแบบญี่ปุ่น ห้องครัวที่มีลักษณะเปิดโล่งเป็นห้องเดียวกันกับห้องนั่งเล่น และห้องน้ำที่ต้องแยกบริเวณฝักบัวกับอ่างอาบน้ำ และยังคงคำนึงถึงความปลอดภัยของกลุ่มผู้สูงอายุอีกด้วย

ภาควิชา.....สถาปัตยกรรมศาสตร์.....ลายมือชื่อนิสิต.....  
 สาขาวิชา.....สถาปัตยกรรม.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....  
 ปีการศึกษา.....2554.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม.....

## 5374291125: MAJOR ARCHITECTURE

KEYWORDS: DWELLING / JAPANESE / BANGKOK

SURAWUT WATTANAPORNPROM: A DWELLING OF JAPANESE LIVING IN RENTALAPARTMENTS: A CASE STUDY OF SUKHUMVITSOI 41, BANGKOK METROPOLIS. ADVISOR: ASSOC. PROF. TRIRAT JARUTACH, THESIS CO-ADVISOR: ASST. PROF. JATURON WATTANABHASOOK, 194 pp.

Thailand and Japan have long had a close and smooth relationship including economic, social, and cultural co-operation for their mutual benefit. Cooperation with Japan also aids Thailand's development as an economic and strategic partner. Moreover, Japanese companies have relocated many production and market bases to Thailand as Thailand is an attractive area for investment. As a result, the number of Japanese people moving to Thailand has continued to rise significantly over the years compared to other nationalities.

This research has as its objective to study the social and economic conditions, lifestyle, and living conditions in rental apartments occupied by Japanese residents, as well as problems they experience living there. The Sukhumvit Soi 41 area was chosen for the study as the Japanese like to live in a peaceful environment close to the Japanese community which has public parks and convenient transport. In conducting the research, data was collected from a sample population of 157 people involved with the rental projects according to the Yamane formula by distributing questionnaires and conducting interviews, along with the projects themselves of which the characteristics being surveyed. Research results reflect the future needs for accommodation of the Japanese living in the area. They can also be used as guidelines for improving the existing functional area of the dwellings to really meet the needs of the residents, enhancing Thailand's reputation in the process.

The study of the Japanese residents' lifestyles found that they generally have a good education with a regular monthly income and most live by themselves. Those of working age live in Thailand for business reasons while those of retirement age choose to live in Thailand as the cost of living here is low, corresponding to their pension. The former group mostly goes out to work during the day while the retired group mostly stays home in their residences. The locations of the projects in the sample area were found to be suitable for the Japanese, but some areas in the rental projects did not meet their needs. As regards living adjustment problems and rental project problems, it was found that the functional area in the apartments was not adequate for the Japanese lifestyle.

It is recommended that rental projects should be improved to better suit the Japanese residents, who like to maintain their native cultural lifestyle. Research results also found that the residents like to have a full range of facilities and spend the majority of their time in their apartments. Therefore, improvements should focus on the apartments themselves, including having a Japanese style entrance hall and an open kitchen connecting to the living room to form one room. Moreover, the shower and the bathtub should be in separate areas. Safety concerns for the elderly must also be considered.

Department: .....Architecture..... Student's Signature.....  
 Field of Study: .....Architecture..... Advisor's Signature.....  
 Academic Year: .....2011..... Co-advisor's Signature.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ เพราะได้รับความช่วยเหลือและความอนุเคราะห์จาก รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งเป็นผู้ให้แนวคิดและ คำแนะนำอันเป็นประโยชน์ อีกทั้งยังช่วยพิจารณาแก้ไขปรับปรุงข้อบกพร่องต่างๆของวิทยานิพนธ์ ด้วยดีตลอดมา และขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ จาตุรนต์ วัฒนผาสุก อาจารย์ที่ปรึกษา วิทยานิพนธ์ร่วม อาจารย์ทุกท่านและคณะกรรมการสอบทุกท่านที่กรุณาให้คำแนะนำและ ข้อคิดเห็นต่างๆ ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณพี่ๆเจ้าหน้าที่ประจำภาควิชาสถาปัตยกรรมและวิชาภาคเคหการทุกท่านที่ คอยให้การสนับสนุนด้านการศึกษา รวมไปถึงการบริการตลอดที่กำลังศึกษาและช่วงเวลาที่ทำ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้

นอกจากนี้ ขอขอบพระคุณคุณผู้จัดการ ผู้ดูแลอาคาร เจ้าหน้าที่ทุกท่านที่ได้ช่วยให้ความ อนุเคราะห์ข้อมูลในด้านต่างๆรวมถึงให้คำแนะนำที่มีประโยชน์และให้ความช่วยเหลือในการเก็บ ข้อมูลตลอดระยะเวลาที่ได้ดำเนินการทำวิจัยนี้ รวมไปถึงชาวญี่ปุ่นทุกท่านที่ให้ความร่วมมือในการ รวบรวมข้อมูลและตอบแบบสอบถามเป็นอย่างดี

สุดท้ายนี้ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดาและทุกคนในครอบครัวที่เป็นกำลังสำคัญเสมอ มา ขอขอบคุณกำลังจากเพื่อนๆจากคุณพัชรวิทย์ ชูจิตต์ รวมไปถึงเพื่อนๆและพี่ๆน้องๆทุกคนในคณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ที่คอยให้ความคิดเห็นและความช่วยเหลือเสมอมาจนกระทั่งวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ต
สารบัญรูป.....	ฒ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	5
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	5
1.4 ระเบียบวิธีการศึกษา.....	8
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในงานวิจัย.....	11
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย.....	11
<b>บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>12</b>
2.1 แนวความคิด “ความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์” .....	12
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย.....	13
2.3 แนวความคิดเรื่องการเลือกที่อยู่อาศัย.....	16
2.4 ประเภทอาคารชุด.....	22
2.5 รูปแบบการใช้ชีวิตสังคมชาวญี่ปุ่น.....	23
2.6 ข้อมูลด้านสภาวะความต้องการของลูกค้าชาวญี่ปุ่นต่อที่พักอาศัยใน ประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบห้องพักอาศัย.....	26
2.7 ทฤษฎีความต้องการขั้นพื้นฐานในการใช้พื้นที่.....	32
2.8 มาตรฐานที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยประเภทอาคารชุดการเคหะ แห่งชาติ.....	35

	หน้า
2.9 แนวคิดเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ.....	42
2.10 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	56
<b>บทที่ 3</b> <b>ระเบียบวิธีการศึกษา.....</b>	<b>62</b>
3.1 ขอบเขตทางด้านเนื้อหา.....	62
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	63
3.3 วิธีการศึกษา.....	64
3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	65
3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	68
3.6 ข้อจำกัดในการศึกษา.....	69
3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	70
<b>บทที่ 4</b> <b>สภาพทั่วไปของโครงการเช่าพักอาศัยในพื้นที่ซอยสุขุมวิท 41</b>	
<b>กรุงเทพมหานคร.....</b>	<b>72</b>
4.1 ข้อมูลสภาพทั่วไปของซอยสุขุมวิท 41.....	72
4.2 ข้อมูลโครงการเช่าพักอาศัยในพื้นที่ซอยสุขุมวิท 41.....	75
4.3 สิ่งอำนวยความสะดวกสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่บริเวณซอยสุขุมวิท 41..	104
<b>บทที่ 5</b> <b>ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....</b>	<b>108</b>
5.1 ข้อมูลทั่วไป ด้านสังคมและเศรษฐกิจ.....	108
5.2 ข้อมูลสภาพการอยู่อาศัยโครงการเช่าพักอาศัยภายในซอยสุขุมวิท	
41.....	113
5.3 ข้อมูลปัญหาการอยู่อาศัยของโครงการเช่าพักอาศัยภายในซอยสุขุมวิท	
41.....	136
<b>บทที่ 6</b> <b>สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>141</b>
6.1 สรุปผลการศึกษา และอภิปรายผล.....	142



6.2 ข้อเสนอแนะ.....	159
รายการอ้างอิง.....	170
ภาคผนวก.....	173
ภาคผนวก ก.....	174
ภาคผนวก ข.....	179
ภาคผนวก ค.....	184
ภาคผนวก ง.....	186
ภาคผนวก จ.....	191
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	194

## สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1.1	แสดงจำนวนชาวต่างชาติที่ถือวีซ่าอยู่อาศัยระยะยาวในประเทศไทยปี 2553.....	2
1.2	แสดงจำนวนชาวญี่ปุ่นที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย.....	2
1.3	แสดงจำนวนประชากรชาวญี่ปุ่นในประเทศไทยโดยแยกตามจังหวัด .....	3
1.4	แสดงข้อมูลโครงการเช่าพักอาศัยและข้อมูลชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในโครงการ..	6
2.1	แสดงการจำแนกชั้นของวัยแห่งชีวิตที่มีผลกับลักษณะที่อยู่อาศัย .....	15
2.2	แสดงขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดภายในหน่วยพักอาศัย 1 หน่วย.....	35
2.3	แสดงขนาดของประตูภายนอก.....	36
2.4	แสดงขนาดของประตูภายใน.....	37
2.5	แสดงการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนที่ใช้ประโยชน์เฉพาะ อย่าง (Private Area).....	38
2.6	แสดงการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน (Multipurpose Area).....	39
2.7	แสดงการเปรียบเทียบขนาดความกว้างต่ำสุดของห้องต่างๆ .....	40
2.8	แสดงสรุปพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำสุดที่นำมาใช้เป็นตัวแบบที่อยู่อาศัยประเภท อาคารชุด.....	41
2.9	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างช่วงอายุและการเคลื่อนย้ายที่ หรือเดินทาง (Mobility).....	43
3.1	แสดงข้อมูลโครงการเช่าพักอาศัยและข้อมูลชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยในซอยสุขุมวิท41.....	63
3.2	แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย.....	66
4.1	แสดงข้อมูลโครงการเช่าพักอาศัยและข้อมูลชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยในซอยสุขุมวิท41.....	75
4.2	แสดงอัตราค่าเช่ารายเดือนของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	87
4.3	แสดงอัตราค่าเช่ารายเดือนของโครงการ River Court River Place.....	98

4.4	แสดงอัตราค่าเช่ารายเดือนของโครงการ J-Visut Place.....	103
5.1	แสดงร้อยละของตัวแทนแต่ละครัวเรือนจำแนกตามเพศ.....	109
5.2	แสดงร้อยละของตัวแทนแต่ละครัวเรือนจำแนกตามอายุ.....	109
5.3	แสดงร้อยละของตัวแทนจำแนกตามระดับการศึกษา.....	110
5.4	แสดงร้อยละของตัวแทนจำแนกตามสถานภาพการสมรส.....	110
5.5	แสดงร้อยละของตัวแทนช่วงอายุ 60 ปีขึ้นไปจำแนกตามสถานภาพการสมรส	111
5.6	แสดงร้อยละของตัวแทนจำแนกตามสถานภาพการทำงาน.....	111
5.7	แสดงร้อยละของตัวแทนจำแนกตามแหล่งที่มาของเงิน.....	112
5.8	แสดงร้อยละของตัวแทนจำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน.....	112
5.9	แสดงร้อยละของตัวแทนจำแนกตามรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน.....	113
5.10	แสดงการใช้พื้นที่ในแต่ละชั้นของโครงการเช่าพักอาศัยภายในซอยสุขุมวิท 41.....	116
5.11	แสดงการเปรียบเทียบขนาดห้องและราคาค่าที่พักในแต่ละโครงการ.....	117
5.12	แสดงการเปรียบเทียบวัสดุที่ใช้ภายในห้องแบบ Studio ในแต่ละโครงการ.....	118
5.13	แสดงการเปรียบเทียบวัสดุที่ใช้ภายในห้องแบบ One-Bedroom ในแต่ละ โครงการ.....	119
5.14	แสดงการเปรียบเทียบวัสดุที่ใช้ภายในห้องแบบ Two-Bedroom ในแต่ละ โครงการ.....	120
5.15	แสดงวัสดุภายในห้องแบบ Three-Bedroom ในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	121
5.16	แสดงเหตุผลที่กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นเดินทางมาพักยังประเทศไทย.....	122
5.17	แสดงเหตุผลที่ชาวญี่ปุ่นเดินทางมาพักยังประเทศไทยโดยเปรียบเทียบกับช่วง อายุ.....	123
5.18	แสดงร้อยละตามสิ่งสำคัญที่สุดในการเลือกเข้ามาพักอาศัยในโครงการเช่า พักอาศัย.....	124
5.19	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนตามวิธีการที่เข้ามาพัก.....	125
5.20	แสดงร้อยละตามการเลือกมาพักในโครงการเช่าพักอาศัยในด้านสถานที่.....	125
5.21	แสดงร้อยละตามการเลือกมาพักในโครงการเช่าพักอาศัยในด้านเศรษฐกิจ....	126

5.22	แสดงร้อยละตามการเลือกมาพักในโครงการเช่าพักอาศัยในด้านสังคม.....	126
5.23	แสดงร้อยละของตัวแทนความพอใจขนาดห้องพักของกลุ่มตัวแทน.....	127
5.24	แสดงความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเช่าพักอาศัย.....	128
5.25	แสดงความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักของโครงการเช่า พักอาศัย.....	129
5.26	แสดงระดับราคาเช่าห้องต่อเดือนที่สามารถจ่ายได้.....	130
5.27	แสดงร้อยละของตัวแทนตามผู้ที่พักอาศัยด้วย.....	130
5.28	แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนตามระยะเวลาที่เช่า.....	131
5.29	แสดงร้อยละของตัวแทนตามระยะเวลาที่มาเช่าพักอาศัยในโครงการเช่าพัก อาศัย.....	131
5.30	แสดงร้อยละของตัวแทนตามการใช้เวลาในชีวิตประจำวัน.....	132
5.31	แสดงความพึงพอใจให้ที่พักใกล้กับสถานที่บริการภายนอกโครงการ.....	133
5.32	แสดงลำดับความพึงพอใจให้ที่พักใกล้กับสถานที่บริการภายนอกโครงการ โดยเปรียบเทียบกับช่วงอายุ.....	134
5.33	แสดงระดับความพึงพอใจต่อที่พักอาศัยในปัจจุบัน.....	135
5.34	แสดงร้อยละของตัวแทนต่อการเชิญชวนคนรู้จักมาพักอาศัยในโครงการเช่า พักอาศัย.....	135
5.35	แสดงร้อยละของตัวแทนต่อการเชิญชวนคนรู้จักมาพักอาศัยในโครงการเช่า พักอาศัย.....	136
5.36	แสดงระดับปัญหาเรื่องการปรับตัวระหว่างที่เข้ามาพักอาศัย.....	137
5.37	แสดงร้อยละของตัวแทนตามปัญหาสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการเช่าพัก อาศัย.....	138
5.38	แสดงร้อยละของตัวแทนตามปัญหาทำเลที่ตั้งของโครงการเช่าพักอาศัย.....	139
5.39	แสดงร้อยละของตัวแทนตามปัญหาภายในห้องพักในโครงการเช่าพักอาศัย...	140
5.40	แสดงร้อยละของตัวแทนตามปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเช่า พักอาศัย.....	140
6.1	แสดงการเปรียบเทียบชาวญี่ปุ่นกลุ่มวัยทำงาน กับชาวญี่ปุ่นกลุ่มวัย เกษียณอายุตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 1.....	153

6.2	แสดงการเปรียบเทียบชาวญี่ปุ่นกลุ่มวัยทำงานกับชาวญี่ปุ่นกลุ่มวัย เกษียณอายุตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2.....	153
6.3	แสดงการเปรียบเทียบชาวญี่ปุ่นกลุ่มวัยทำงาน กับชาวญี่ปุ่นกลุ่มวัย เกษียณอายุตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 3.....	154

## สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
1.1	แสดงวิธีดำเนินการวิจัย.....	10
3.1	แสดงวิธีดำเนินการวิจัย.....	71
6.1	แสดงการสรุปผลข้อมูลทั่วไป.....	143
6.2	แสดงการสรุปผลข้อมูลด้านสังคม.....	144
6.3	แสดงการสรุปผลข้อมูลเศรษฐกิจ	145
6.4	แสดงความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเช่าพักอาศัย.....	148
6.5	แสดงปัญหาสภาพโดยรวมโครงการเช่าพักอาศัย.....	150
6.6	แสดงปัญหาทำเลที่ตั้งของโครงการเช่าพักอาศัย.....	150
6.7	แสดงปัญหาภายในห้องพักของโครงการเช่าพักอาศัย.....	151
6.8	แสดงปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเช่าพักอาศัย.....	152
6.9	แสดงการสำรวจภายในโครงการเช่าพักอาศัย.....	155

## สารบัญรูป

รูปที่		หน้า
1.1	แสดงตำแหน่งและสภาพแวดล้อมในสุขุมวิทซอย 41.....	7
2.1	ขนาดความกว้างของทางเดินในสวน.....	51
2.2	ตัวอย่างทางลาด.....	52
2.3	แสดงภาพลักษณะประตูที่เหมาะสม.....	53
2.4	แสดงระยะติดตั้งอ่างล้างมือ.....	55
2.5	แสดงตำแหน่งโถสุขภัณฑ์ที่เหมาะสม และการติดตั้งราวจับติดผนัง.....	55
2.6	แสดงที่อาบน้ำแบบใช้แบบฝักบัว.....	56
4.1	แสดงตำแหน่งและสภาพแวดล้อมในสุขุมวิทซอย 41.....	73
4.2	แสดงถนนสุขุมวิทบริเวณหน้าปากซอยสุขุม 41.....	73
4.3	แสดงรถขนส่งมวลชนสาธารณะบริเวณหน้าปากซอยสุขุมวิท 41.....	74
4.4	แสดงสถานีรถไฟฟ้ามหานครพร้อมพงษ์.....	74
4.5	แสดงมอเตอร์ไซค์รับจ้างหน้าปากซอยสุขุมวิท 41.....	75
4.6	แสดงตำแหน่งของโครงการเช่าพักอาศัยภายในซอยสุขุมวิท 41.....	76
4.7	แสดงโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	77
4.8	แสดงห้องออกกำลังกายของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	78
4.9	แสดงห้องซาวน่าและห้องอบไอน้ำของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	78
4.10	แสดงสระว่ายน้ำของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	79
4.11	แสดงสวนและบริเวณพักผ่อน ของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41...	79
4.12	แสดงโถงทางเข้าอาคาร A และอาคาร B ของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	80
4.13	แสดงสำนักงานนิติบุคคลโครงการ ของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	80
4.14	แสดงพื้นที่จอดรถในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	81
4.15	แสดงร้านค้าในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	81
4.16	แสดงบันไดและบันไดหนีไฟในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	81

4.17	แสดงโถงลิฟต์อาคาร A และอาคาร B ในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	82
4.18	แสดงแผนผังชั้นใต้ดินของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	82
4.19	แสดงแผนผังชั้น 1 ของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	83
4.20	แสดงแผนผังชั้นชั้น 2 ของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	83
4.21	แสดงแผนผังชั้น 3 ถึง ชั้น 9 ของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	84
4.22	แสดงแผนผังชั้นดาดฟ้าของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	84
4.23	แสดงผังห้องชุดพักอาศัยแบบ Standard ในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	85
4.24	แสดงผังห้องชุดพักอาศัยแบบ Superior ในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	86
4.25	แสดงภายในห้องชุดพักอาศัยในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	86
4.26	แสดงหม้อแปลงไฟฟ้าในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	87
4.27	แสดงระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41.....	88
4.28	แสดงโครงการ River Court River Place.....	89
4.29	แสดงสระว่ายน้ำของโครงการ River Court River Place.....	89
4.30	แสดงห้องซาวน่าของโครงการ River Court River Place.....	90
4.31	แสดงสำนักงานนิติบุคคลของโครงการ River Court River Place.....	90
4.32	แสดงพื้นที่จอดรถของโครงการ River Court River Place.....	91
4.33	แสดงร้านค้าในโครงการ River Court River Place.....	91
4.34	แสดงบันไดและโถงลิฟต์ในอาคาร River Court.....	91
4.35	แสดงบันไดและโถงลิฟต์ในอาคาร River Place.....	92
4.36	แสดงแผนผังชั้นที่ 1 ของอาคาร River Court.....	92
4.37	แสดงแผนผังชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 6 ของอาคาร River Court.....	93
4.38	แสดงแผนผังชั้นที่ 7 ถึงชั้นที่ 8 ของอาคาร River Court.....	93
4.39	แสดงแผนผังชั้นที่ 9 ของอาคาร River Court.....	94
4.40	แสดงแผนผังชั้นที่ 1 ของอาคาร River Place.....	94



	หน้า
4.41	แสดงแผนผังชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 6 ของอาคาร River Place..... 95
4.42	แสดงแผนผังชั้นที่ 6 ถึงชั้นที่ 8 ของอาคาร River Place..... 95
4.43	แสดงภายในห้องชุดพักอาศัยในโครงการ River Court River Place..... 97
4.44	แสดงมิเตอร์ไฟฟ้าสำหรับส่วนห้องพักของโครงการ River Court River Place..... 98
4.45	แสดงโครงการ J-visut Place..... 99
4.46	แสดงสำนักงานนิติบุคคลของโครงการ J-Visut Place..... 100
4.47	แสดงพื้นที่จอดรถของโครงการ J-Visut Place..... 100
4.48	แสดงโถงต้อนรับโครงการ J-Visut Place..... 101
4.49	แสดงบันไดและโถงลิฟต์ใน โครงการ J-Visut Place..... 101
4.50	แสดงภายในห้องชุดพักอาศัยในโครงการ J-Visut Place..... 102
4.51	แสดงหม้อแปลงไฟของโครงการ J-Visut Place..... 103
4.52	แสดงระบบดับเพลิงของโครงการ J-Visut Place..... 104
4.53	แสดงรัศมี 800 เมตร จากปากซอยสุขุมวิท 41..... 105
4.54	แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณซอยสุขุมวิท 41..... 106
4.55	แสดงบรรยายภาคภายในอุทยานเบญจสิริ 107
5.1	แสดงปัญหาการสัญจรภายในซอยสุขุมวิท 41..... 114
5.2	แสดงทิศทางแดด ลมฝน ภายในซอยสุขุมวิท 41..... 115
5.3	แสดงเหตุผลที่ชาวญี่ปุ่นเดินทางมาพักยังประเทศไทยโดยเปรียบเทียบกับช่วงอายุ..... 123
5.4	แสดงความพึงพอใจให้ที่พักใกล้กับสถานที่บริการภายนอกโครงการโดยเปรียบเทียบกับช่วงอายุ..... 134
5.5	แสดงปัญหาการทิ้งขยะบริเวณหน้าปากซอยสุขุมวิท 41..... 138
5.6	แสดงปัญหาไฟส่องถนนภายในซอยสุขุมวิท 41..... 138
6.1	แสดงแปลนห้องพักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยในประเทศญี่ปุ่น..... 157
6.2	แสดงการปรับปรุงทางเข้าออกอาคาร..... 161
6.3	แสดงการปรับปรุงที่จอดรถสำหรับผู้ที่ต้องใช้รถเข็นหรือผู้พิการ..... 162

	<b>หน้า</b>
6.4 แสดงการปรับปรุงบันได.....	162
6.5 แสดงการปรับปรุงโถงทางเดิน.....	163
6.6 แสดงการปรับปรุงลิฟต์.....	164
6.7 แสดงตัวอย่างภายในห้องพักอาศัยที่ไม่เหมาะสมสำหรับชาวญี่ปุ่น.....	167
6.8 แสดงตัวอย่างภายในห้องพักอาศัยที่เหมาะสมสำหรับชาวญี่ปุ่น.....	167
6.9 แสดงตัวอย่างห้องน้ำในห้องพัก.....	168

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สิ้นสงครามโลกครั้งที่ 2 (ค.ศ. 1945) ญี่ปุ่นกลายเป็นประเทศผู้แพ้สงคราม แม้ญี่ปุ่นจะได้รับความเสียหายจากสงครามมากมาย แต่ความรู้ความสามารถ ทางวิชาการ ความมีระเบียบวินัย ความขยันขันแข็ง ของชาวญี่ปุ่นเองที่ได้วางเอาไว้ในช่วงพัฒนาประเทศหลังสงคราม ทำให้ญี่ปุ่นฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็ว ปัจจุบัน ญี่ปุ่นยังได้ชื่อว่าเป็นผู้นำด้านเศรษฐกิจประเทศหนึ่งของโลก และเป็นประเทศเดียวที่ดำเนินการผลิตเพื่อสันติสุข แทนที่จะผลิตเพื่อสงคราม จนปัจจุบันนี้สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมการต่อเรือ เครื่องแต่งกาย อาหารสำเร็จรูป ฯลฯ ของญี่ปุ่นยังคงเป็นที่นิยมไปทั่วโลก

ที่ผ่านมาไทยและญี่ปุ่นมีความสัมพันธ์ที่ใกล้ชิดและราบรื่น ความร่วมมือของทั้งสองประเทศครอบคลุมทั้งในด้านเศรษฐกิจ การเมือง สังคม และวัฒนธรรม เพื่อเสริมสร้างศักยภาพของประเทศไทยได้มุ่งกระชับความสัมพันธ์ และความร่วมมือกับญี่ปุ่นให้พัฒนาไปสู่ความเป็นหุ้นส่วนทางยุทธศาสตร์และเศรษฐกิจ (strategic and economic partnership) อีกทั้งญี่ปุ่นมีแนวโน้มที่จะย้ายฐานการผลิตและการตลาดเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะความน่าสนใจของประเทศไทยที่เป็นพื้นที่ประกอบการลงทุนที่มีระบบห่วงโซ่อุปทานอย่างครบวงจร ซึ่งเป็นส่วนสำคัญต่อการขยายการผลิตได้อย่างมีประสิทธิภาพ รองรับความสามารถการแข่งขัน และการเปิดเสรีการค้าในอนาคต จากการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่มีผลในปี 2558 ซึ่งจะส่งผลต่อการเติบโตทางการเศรษฐกิจและการค้าในภูมิภาคเอเชียเป็นอย่างมาก รวมทั้งภูมิศาสตร์ของประเทศไทยนั้นมีความเสี่ยงของการเกิดภัยธรรมชาติค่อนข้างต่ำและค่าครองชีพที่ถูกว่า ซึ่งเป็นข้อได้เปรียบของประเทศไทย ที่สามารถจะดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศได้เป็นอย่างดี ทำให้ปัจจุบันความสัมพันธ์ด้านเศรษฐกิจ ญี่ปุ่นเป็นประเทศคู่ค้ารายใหญ่ที่สุดของประเทศไทย เป็นลำดับที่สามในด้านการส่งออกและลำดับที่หนึ่งในด้านการนำเข้า ญี่ปุ่นยังเป็นนักลงทุนต่างประเทศรายใหญ่ที่สุดของประเทศไทย มีสัดส่วนการลงทุนคิดเป็นประมาณร้อยละ 40 ของยอดการลงทุนจากต่างประเทศ ประเทศไทยเป็นคู่ค้ารายใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ของญี่ปุ่น (สถานอัครราชทูตญี่ปุ่นประจำประเทศไทย, 2553)

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนชาวต่างชาติที่ถือวีซ่าอยู่อาศัยระยะยาวในประเทศไทยปี 2553

Country	Permanent Resident	Temporary Entrance	Work Permit	Total
Japan	1,580	116,148	28,082	145,810
England	2,311	36,873	51,341	90,525
USA	1,485	33,304	30,032	64,821
China	3,890	37,443	20,788	62,121
India	5,765	35,100	13,890	54,755
Cambodia	79	10,616	41,698	52,393
Germany	778	14,064	28,087	42,929
Taiwan	4,485	26,718	7,653	38,856
Australia	694	16,955	17,223	34,872

ที่มา: สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง, 2553 : ออนไลน์

ตารางที่ 1.2 แสดงจำนวนชาวญี่ปุ่นที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย

Year	Permanent (NON-QUOTA)	Non Immigrant Visa (NON-RE)	Work Permit (NON)	Total
2010	1,580	116,148	28,082	145,810
2009	1,576	103,556	25,112	130,244
2008	1,444	106,068	32,435	139,945
2007	1,694	110,634	38,039	150,367
2006	N/A	N/A	36,327	N/A
2005	1,296	85,756	29,062	116,114
2004	1,314	86,507	35,593	123,414

ที่มา: สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง, 2553 : ออนไลน์

จากตารางที่ 1.1 แสดงให้เห็นถึงจำนวนชาวต่างชาติที่ถือวีซ่าอยู่อาศัยระยะยาวในประเทศไทยพบว่า ชาวญี่ปุ่นเข้ามาในประเทศไทยมากเป็นอันดับที่ 1 และจากตารางที่ 1.2 ที่แสดงจำนวนนักชาวญี่ปุ่นที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย เป็นที่น่าสนใจว่า มีจำนวนชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนมากต่อเนื่อง เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา ซึ่งถือว่าเป็นจำนวนที่มากเมื่อ

เทียบกับชาติอื่น และมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นทุกปี อันเนื่องด้วยมาจากการเข้ามาลงทุนในประเทศไทยของชาวญี่ปุ่น และการเดินทางเข้ามาลงทุนตามนโยบายสนับสนุนรัฐบาล

ตารางที่ 1.3 แสดงจำนวนประชากรชาวญี่ปุ่นในประเทศไทยโดยแยกตามจังหวัด

จังหวัด	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	74.30
ชลบุรี	5.68
เชียงใหม่	4.25
ปทุมธานี	2.35
อยุธยา	2.03
สมุทรปราการ	1.24
ภูเก็ต	1.21
นนทบุรี	0.98
อื่นๆ	7.96
รวม	100

ที่มา: สถานอัครราชทูตญี่ปุ่นประจำประเทศไทย, 2553

และจากตารางที่ 1.3 ที่แสดงถึงจำนวนประชากรชาวญี่ปุ่นในประเทศไทยโดยแยกตามจังหวัด พบว่าประชากรชาวญี่ปุ่นอาศัยอยู่ที่กรุงเทพมหานครมีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 74.30 รองลงมาคือจังหวัดชลบุรี และจังหวัดเชียงใหม่ตามลำดับ

การศึกษาวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องพบว่า มีวิทยานิพนธ์ที่ศึกษาเกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัยหรือปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยสำหรับชาวญี่ปุ่น ทั้งสิ้น 3 เรื่อง คือ "เรื่องสภาพการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นในสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวระยะยาว: กรณีศึกษาโครงการริเออิ ลุมพินี เรสซิเดนซ์ กรุงเทพมหานคร, 2549 "ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่มาท่องเที่ยวพำนักระยะยาว กรณีศึกษาจังหวัดเชียงใหม่, 2552 "แนวทางการพัฒนาโครงการเช่าพักอาศัยสำหรับครอบครัวชาวญี่ปุ่นในบริเวณถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร, 2552 " โดยความหมายกันของทั้ง 3 เรื่องนี้ คือ ศึกษาสภาพสังคม เศรษฐกิจ พฤติกรรมการอยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นและข้อเสนอแนะต่อชุมชนชาวญี่ปุ่น แต่สิ่งที่แตกต่างของวิทยานิพนธ์ทั้ง 3

ฉบับนี้ก็คือ พื้นที่ศึกษา กลุ่มประชากร ระเบียบวิธีการวิจัยและช่วงเวลาที่ทำการศึกษา ดังนั้นในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยสนใจที่จะศึกษาเรื่องสภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น : กรณีศึกษาสุขุมวิทซอย 41, กรุงเทพมหานคร เพื่อที่จะสำรวจอีกครั้งว่าเมื่อพื้นที่ศึกษาที่เป็นชุมชนชาวญี่ปุ่นในเมือง มีสภาพการอยู่อาศัยต่างกับพื้นที่อื่น ๆ หรือไม่อย่างไร จากการสอบถามข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นในกรุงเทพมหานคร จากบริษัท โคโบยาชิ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประกอบธุรกิจบริการแนะนำและจัดหาที่พักอาศัยให้กับชาวญี่ปุ่นและมีส่วนแบ่งทางการตลาดเป็นอันดับหนึ่งจากธุรกิจประเภทนี้ พบว่า ย่านสุขุมวิทช่วงตั้งแต่ซอย 39 ถึง ซอย 55 เป็นช่วงที่มีที่พักอาศัยและมีชาวญี่ปุ่นพักอาศัยหนาแน่นเมื่อเทียบกับย่านสีลมและสาทร และย่านสุขุมวิทในพื้นที่อื่นๆ เนื่องมาจากลักษณะของชนชาติญี่ปุ่นมีความเป็นชาตินิยมสูง ต้องการที่พักอาศัยเฉพาะชนชาติเดียวกัน เพราะถ้ามาอาศัยในทำเลที่ใกล้กันทำให้รู้สึกปลอดภัยกว่า ดังนั้นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของการพัฒนาที่พักอาศัยของชาวญี่ปุ่นนั้น ควรตั้งอยู่ในย่านชุมชนที่ชาวญี่ปุ่นพักอาศัยเป็นส่วนใหญ่ (ภาวินี ศรีอาจ, 2549) อีกทั้งยังมีข้อเสนอแนะจากงานวิจัยอื่นๆ คือที่อยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นควรมีหรือใกล้เคียงกับสวนสาธารณะเพื่อใช้ในการออกกำลังกาย และเป็นที่คมนาคมสะดวก (ศิตางค์ เหลียวรุ่งเรือง, 2552) ซึ่งการศึกษาครั้งนี้จะสนใจกลุ่มประชากร ชาวญี่ปุ่นที่อาศัยอยู่ในชุมชนชาวญี่ปุ่น เพื่อศึกษาถึงสภาพการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นในสังคมเมือง รวมไปถึงการศึกษาสภาพสังคม เศรษฐกิจ และความต้องการด้านที่อยู่อาศัย เพื่อเสนอแนวทางการออกแบบที่อยู่อาศัยสำหรับชาวญี่ปุ่น

จากข้อมูลทางการตลาด และจำนวนชาวญี่ปุ่นที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยรวมถึงลักษณะทางสังคมของชาวญี่ปุ่นเป็นที่น่าสนใจ ดังที่ได้แสดงในข้อมูลข้างต้น พบว่า แนวโน้มความต้องการในเรื่องการพักอาศัยยังเป็นที่ต้องการของตลาดต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะประเทศญี่ปุ่น ที่มีอัตราเข้ามาในประเทศไทยมีอัตราสูงที่สุดเมื่อเทียบกับกลุ่มประเทศอื่นๆ แต่การเตรียมการรองรับของหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้องทั้ง 2 ส่วนคือ หน่วยงานทางภาครัฐกับหน่วยงานทางภาคเอกชนที่จะเตรียมความพร้อมอย่างไรเพื่อตอบสนองความต้องการของชาวญี่ปุ่น ซึ่งจะต้องคำนึงถึงกฎหมาย รวมไปถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย หากมีการเตรียมพร้อมที่ดีจะเกิดข้อดีคือ สร้างความประทับใจให้กับนักท่องเที่ยว ส่งผลถึงเศรษฐกิจของประเทศทางอ้อมได้อีกด้วย แต่ถ้าไม่ได้มีการเตรียมความพร้อมที่ดีอาจจะมีปัญหาที่จะเกิดขึ้นตามมา ส่งผลต่อการท่องเที่ยวในประเทศไทย เนื่องจากกลุ่มนักท่องเที่ยวไม่ได้รับความสะดวกสบาย ส่งผลทำให้ชาวญี่ปุ่นย้ายไปยังประเทศอื่นได้ เพราะยังมีอีกหลายประเทศในเอเชียที่เป็นคู่แข่งและพร้อมที่จะเป็นพื้นที่ฐานการลงทุนสำหรับชาวญี่ปุ่น

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาสภาพสังคม เศรษฐกิจ และพฤติกรรมการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นในซอย สุขุมวิท 41 กรุงเทพมหานคร

1.2.2 เพื่อศึกษาถึงสภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นในซอย สุขุมวิท 41 กรุงเทพมหานคร

1.2.3 เพื่อศึกษาปัญหาในการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นในซอย สุขุมวิท 41 กรุงเทพมหานคร

## 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

### 1.3.1 ขอบเขตกลุ่มเป้าหมายที่ทำการศึกษา

ย่านที่ชาวญี่ปุ่นนิยมเข้ามาพักอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครนั้น คือ ย่านสุขุมวิท โดยช่วง ตั้งแต่ซอย 39 ถึง ซอย 55 เป็นช่วงที่มีที่พักอาศัยและมีชาวญี่ปุ่นพักอาศัยหนาแน่นเมื่อเทียบกับ ย่านสีลมและสาทร (บริษัทสยามโคบายาชิ, 2553) และจากการศึกษาลักษณะของชาวญี่ปุ่นที่ชอบ ใช้ชีวิตในสภาพแวดล้อมที่สงบและใกล้กับย่านที่มีชาวญี่ปุ่นอาศัยอยู่ ใกล้กับสวนสาธารณะ และการคมนาคมที่สะดวกสบายทำให้สุขุมวิทซอย 41 เป็นอีกที่น่าสนใจอีกที่หนึ่งที่เหมาะสมในการทำ ที่พักอาศัยให้เหมาะสมกับชาวญี่ปุ่น เพราะเมื่อดูจากทำเลของสุขุมวิทซอย 41 แล้วนั้น สุขุมวิท ตั้งอยู่ในย่านที่มีชาวญี่ปุ่นอาศัยอยู่เป็นจำนวนมากและยังเดินมาสวนเบญจสิริเพื่อพักผ่อนซึ่ง ตรงกับความต้องการของชาวญี่ปุ่นที่ต้องให้มีสวนสาธารณะใกล้กับที่พักอาศัย อีกทั้งยังเป็นจุดที่สามารถเดินทางได้สะดวกสบายเพราะจากซอยสุขุมวิท 41 สามารถเดินไปยังสถานีรถไฟฟ้าพร้อม พงษ์ได้อีกด้วย จึงเป็นอีกทำเลหนึ่งที่มีความนิยมในการเข้ามาพักของชาวญี่ปุ่น

โดยเกณฑ์การคัดเลือกโครงการที่จะเข้าไปทำการศึกษา ต้องเป็นโครงการที่มีกรรมสิทธิ์ เป็นคนของคนไทยและมีชาวญี่ปุ่นเช่าพักอาศัยอยู่ โครงการที่อนุญาตให้ทำการศึกษามีทั้งสิ้น 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41, โครงการ River Court River Place , โครงการ J-Visut Place ดังตารางที่ 1.4

ตารางที่ 1.4 แสดงข้อมูลโครงการเช่าพักอาศัยและข้อมูลชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในโครงการ

ชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	จำนวนอาคารในโครงการ	จำนวนห้องพักรวม (Unit)	จำนวนชาวญี่ปุ่นในโครงการ(%)	จำนวนชาวญี่ปุ่น (ครัวเรือน)
Lumpini Suite Sukhumvit 41	Condominium	2	159	80	127
River Court River Place	Apartment	2	173	50	85
J-Visut Place	Apartment	1	24	100	24
				รวม	236

### 1.3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

**1.3.2.1 กลุ่มประชากร** ประชากรในการวิจัยครั้งนี้ คือนักท่องเที่ยวชาย-หญิง สัญชาติญี่ปุ่น มาใช้ชีวิตในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป และอาศัยอยู่ในซอยสุขุมวิท 41 ผู้ที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะมาพักเป็นครอบครัว โดยข้อมูลบางอย่างจะแยกจากกันลำบาก การนับประชากรในการศึกษาครั้งนี้ทำการนับประชากรเป็น 1 ห้องเป็น 1 ครัวเรือน ถือว่าข้อมูลที่ได้มานี้เป็นตัวแทนของประชากรในปีพ.ศ.2554 ที่ได้มีที่อยู่อาศัยแบบเช่าพักอาศัยในซอยสุขุมวิท 41

#### 1.3.2.2 กลุ่มตัวอย่าง

1) ชาวญี่ปุ่นที่เช่าพักอาศัยอยู่ในซอยสุขุมวิท 41 (เก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม) ผู้วิจัยได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง โดยในสูตรคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างของ Yamane ในการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยความเชื่อมั่นที่ระดับ 95% มีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

$$n = \frac{N}{1+N(e^2)}$$
 ; โดยที่ n คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม สำหรับประชากร N คน  
N คือ จำนวนประชากร 236 คน

E คือ ขนาดความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ผู้วิจัยยอมรับได้ในที่นี้

คือ +5%

เมื่อแทนค่าลงในสูตร จะได้ 
$$n = \frac{236}{1+(236 \times 0.05^2)}, n = 148$$



2) ผู้บริหารจัดการอาคารหรือผู้ดูแลอาคาร (การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง) ทั้ง 3 โครงการ เพื่อข้อมูลพฤติกรรมกรออยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในโครงการ รวมถึงสภาพทางกายภาพในโครงการที่ไม่สามารถเก็บข้อมูลได้ด้วยการสำรวจ เพื่อนำมาวิเคราะห์เป็นข้อมูลสนับสนุนได้

รูปที่ 1.1 แสดงตำแหน่งและสภาพแวดล้อมในสุขุมวิทซอย 41



### 1.3.3 เขตด้านเนื้อหา

1) การศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม ในเรื่องพฤติกรรมต่างๆ ของกลุ่มตัวอย่าง ทั้งสิ่งแวดล้อมภายใน และสิ่งแวดล้อมภายนอกซึ่งส่งผลกระทบต่อกลุ่มเป้าหมาย

ข้อมูลทั่วไปของชาวญี่ปุ่น ได้แก่ อายุ เพศ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ

ข้อมูลสภาพเศรษฐกิจและสภาพสังคม ได้แก่ แหล่งที่มาของรายได้ สถานภาพการเงิน ระดับรายได้ปัจจุบัน ระดับรายจ่ายต่อเดือน งานอดิเรก สื่อที่รับข่าวสารต่างๆ การทำกิจกรรมทั้งภายในและภายนอกที่พัก

2) ศึกษาลักษณะทางกายภาพของโครงการเช่าที่พักอาศัยของชาวญี่ปุ่น รวมไปถึงศึกษาการใช้พื้นที่ในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น

ลักษณะการอยู่อาศัย ได้แก่ บริเวณที่อยู่อาศัย เหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัย จำนวนสมาชิกในที่อยู่อาศัย ระยะเวลาที่เข้าพักอาศัยในโครงการ

ลักษณะที่อยู่อาศัย ได้แก่ รูปแบบที่อยู่อาศัย ความพอใจในที่พักอาศัย

3) วิเคราะห์ความสำคัญของปัญหาและโอกาสในการพัฒนาโครงการเช่าพักอาศัยให้เหมาะสมกับวิถีชีวิตของชาวญี่ปุ่น

ปัญหาในการอยู่อาศัย ได้แก่ ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม ปัญหาภายในห้องพัก ปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ปัญหาด้านทำเล

ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

## 1.4 ระเบียบวิธีการศึกษา

### 1.4.1 การเก็บข้อมูล การศึกษาครั้งนี้ได้ข้อมูลมาจาก 2 แหล่งคือ

1) ข้อมูลทุติยภูมิ ศึกษาจากข้อมูลเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาทฤษฎีแนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เก็บรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ บทความ เว็บไซต์ รวมทั้งงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2) ข้อมูลปฐมภูมิ การวิจัยภาคสนาม (Field Research) ทำการเก็บข้อมูลโดยสำรวจพื้นที่ใช้สอยต่างๆภายในและภายนอกโครงการที่นำมาเป็นกรณีศึกษา โดยใช้การสำรวจโดยการจดบันทึกและถ่ายภาพ เพื่อข้อมูลสภาพทางกายภาพของโครงการเช่าพักอาศัยรวมถึงข้อมูลทั่วไปของสุขุมวิทซอย 41

รวมถึงการทำสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารหรือผู้ดูแลอาคาร โดยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง เพื่อเก็บข้อมูลของชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในโครงการ รวมถึงสภาพทางกายภาพในโครงการที่ไม่สามารถเก็บข้อมูลได้ด้วยการสำรวจโดยใช้แบบสอบถามผู้พักอาศัยสอบถามใน 3 หัวข้อ ได้แก่

-ข้อมูลทั่วไป

-ข้อมูลสภาพการอยู่อาศัย

-ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาในการพักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น

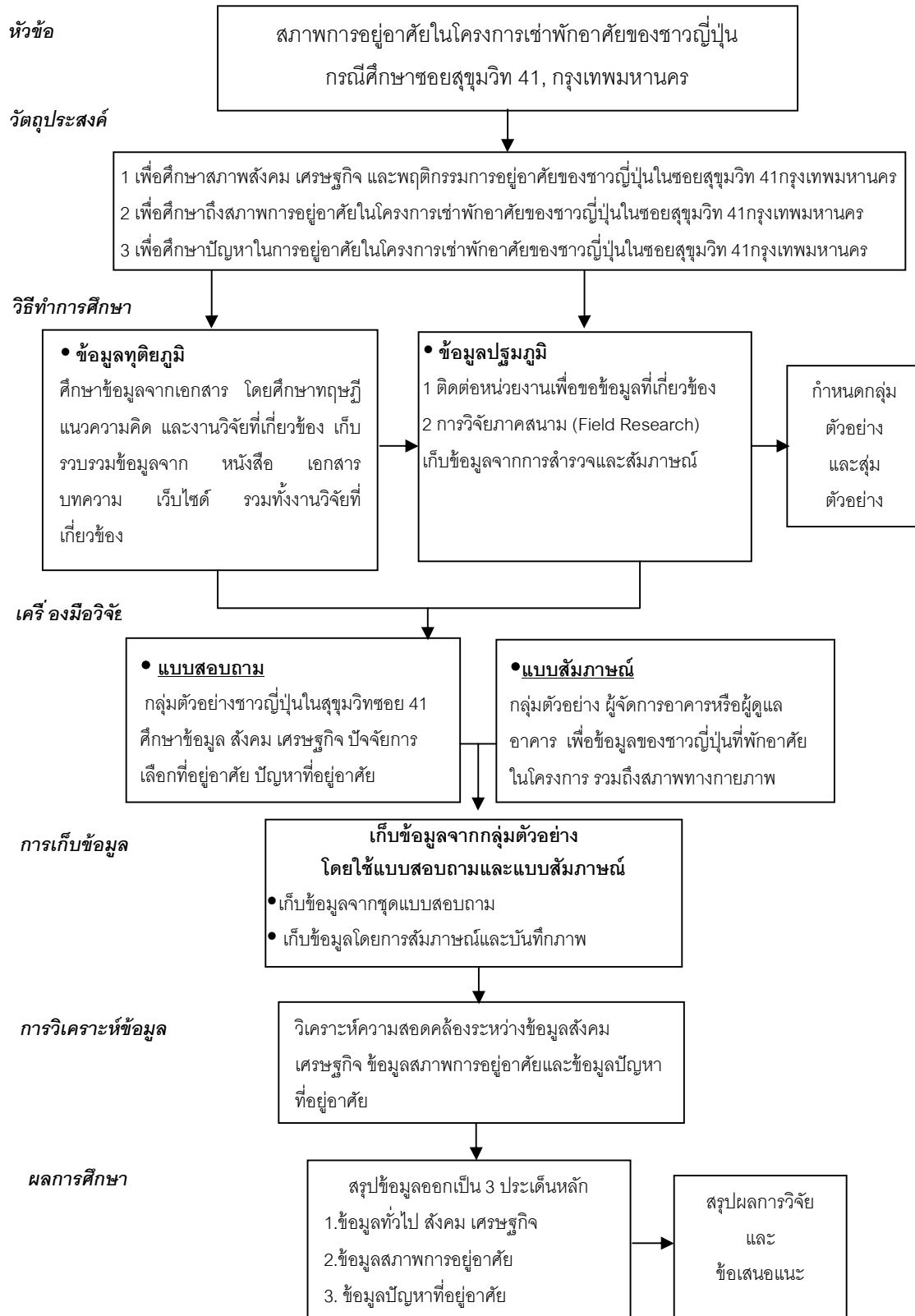
และการทำ Pre-test แบบสอบถาม โดยนำแบบสอบถามไปทดลองกับกลุ่มประชากร แล้วนำแบบสอบถามที่ได้มาทำการตรวจและปรับแก้ หลังจากนั้นจึงทำการจัดพิมพ์และดำเนินการแจกแบบสอบถามให้กับกลุ่มตัวอย่าง ด้วยการแจกแบบสอบถามให้กับชาวญี่ปุ่นที่เช่าออกที่พักอาศัยและรวบรวมเก็บมาด้วยตนเองและฝากผู้จัดการหรือผู้ดูแลอาคารเป็นผู้แจกและเก็บรวบรวมให้

#### 1.4.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

1) การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยนำข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากการสำรวจการสัมภาษณ์และข้อมูลทุติยภูมิต่างๆโดยใช้การพรรณนาเชิงวิเคราะห์เพื่อให้ได้คำตอบตามวัตถุประสงค์

2) การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงสถิติ โดยนำข้อมูลที่ได้มาจากการสำรวจ การสัมภาษณ์จากแบบสอบถาม มาวิเคราะห์ในเชิงสถิติ โดยอาศัยโปรแกรม SPSS ช่วยในการวิเคราะห์ข้อมูลหาความสัมพันธ์

## แผนภูมิที่ 1.1 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย



## 1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในงานวิจัย

**โครงการเช่าพักอาศัย** ในงานวิจัยนี้หมายถึงอาคาร 2 ประเภทคือ

**อาคารชุด** (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร, 2522) หมายถึง (คอนโดมิเนียม) อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ ร่วมในทรัพย์สินกลาง โดยวิจัยฉบับนี้เลือกอาคารชุดที่กรรมสิทธิ์ เป็นของคนไทยและปล่อยให้เช่า

**อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า** (ณัชพงศ์ รัตนพัฒนากุล, 2549) หมายถึง อาคารอยู่อาศัยรวม (อพาร์ทเมนท์ หรือ แมนชั่น) ซึ่งประกอบด้วยห้องย่อยตั้งแต่ 2 ห้องขึ้นไป มีวัตถุประสงค์การใช้อาคารเพื่อเป็นที่พักอาศัย สำหรับครอบครัวหลายครอบครัว ซึ่งผู้เช่ามีสิทธิ์ ในการเช่าอยู่อาศัยเท่านั้น ตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ห้องย่อยในอาคารส่วนใหญ่คิดค่าเช่าในลักษณะรายเดือน ระยะเวลาเช่าเกิน 1 เดือนขึ้นไป เฉพาะพื้นที่ห้องย่อยไม่รวมเครื่องเรือน

**การอยู่อาศัย** หมายถึง การประกอบกิจกรรมในชีวิตประจำวันในพื้นที่หรืออาคารที่สร้างขึ้นเพื่อรองรับกิจกรรมนั้น

**กลุ่มวัยทำงาน** ประชากรกลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นในโครงการเช่าพักอาศัยที่มีอายุตั้งแต่ 21- 60 ปี

**กลุ่มวัยเกษียณอายุ** ประชากรกลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นในโครงการเช่าพักอาศัยที่มีอายุตั้งแต่ 61 ปีขึ้นไป

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 เพื่อทราบถึงลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม รวมถึงความต้องการ และลักษณะการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของชาวญี่ปุ่น

1.6.2 เพื่อเป็นแนวทางและประโยชน์ต่อนักวิจัย หน่วยงานทางภาครัฐ และเอกชนที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางในการเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักอาศัยให้ตอบสนองความต้องการพื้นฐานในการอยู่อาศัยสำหรับชาวญี่ปุ่น

1.6.3 เพื่อประกอบการพิจารณาในการวางแผนการลงทุน และแผนการตลาดของผู้ประกอบการ

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่องสภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นกรณีศึกษาชอย สุขุมวิท 41, กรุงเทพมหานคร โดยทางผู้วิจัยได้นำแนวคิด ทฤษฎี และนโยบาย รวมไปถึงงานวิจัย และวิทยานิพนธ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง มาใช้เป็นส่วนหนึ่งของการเก็บข้อมูลเพื่อนำมาใช้ในการตอบ วัตถุประสงค์ที่ทางผู้วิจัยได้ตั้งไว้ อีกทั้งยังเป็นส่วนช่วยในการวิเคราะห์และดูถึงความเป็นจริงที่ เกิดขึ้นว่าสอดคล้องต่อสิ่งที่ได้ศึกษาข้างต้นหรือไม่ ซึ่งในการศึกษาจะทำการแยกประเด็นของ วรรณกรรมตามวัตถุประสงค์ที่ได้วางไว้ โดยวัตถุประสงค์ที่ทางผู้วิจัยได้กำหนดไว้มีด้วยกัน 3 ข้อ ดังนี้

เพื่อศึกษาสภาพสังคม เศรษฐกิจ และพฤติกรรมการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นในชอยสุขุมวิท 41 กรุงเทพมหานคร

เพื่อศึกษาถึงสภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นในชอยสุขุมวิท 41 กรุงเทพมหานคร

เพื่อศึกษาปัญหาในการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นในชอยสุขุมวิท 41 กรุงเทพมหานคร

ซึ่งการศึกษารุ่นนี้ เมื่อดูตามวัตถุประสงค์แล้ว มีแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยและ วิทยานิพนธ์ต่างๆที่เกี่ยวข้องกับสภาพการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นในประเทศไทย เพื่อเป็นบรรทัด ฐานที่สำคัญในการเชื่อมโยงกรอบความคิดในการศึกษา โดยแยกประเด็นที่เกี่ยวข้องเพื่อมา ประยุกต์ใช้ในการตอบวัตถุประสงค์ในแต่ละข้อ **วัตถุประสงค์ข้อที่ 1** ซึ่งเป็นการศึกษาถึง สภาพ สังคม เศรษฐกิจ และพฤติกรรมการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นที่อยู่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา โดยในเรื่องนี้จะรวมถึงเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์ การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย คุณภาพชีวิต รวมไปถึงการเลือกอยู่อาศัย ดังนั้นวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 จึงเป็นการทบทวนวรรณกรรม ที่เกี่ยวข้องแนวคิดต่างๆในเรื่องความต้องการและการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของมนุษย์ มีดังนี้

#### 2.1.แนวคิดความคิด “ความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์”

##### 2.1.1 ความต้องการของมนุษย์

ความต้องการของมนุษย์ประการหนึ่งที่จำเป็น นอกเหนือจากด้านสังคม(Social Needs) และด้านจิตใจ (Psychological Needs) คือด้านกาย (Physical Needs) โดยมีปัจจัย 4 ประการ ได้แก่ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย และยารักษาโรค ในเรื่องที่อยู่อาศัย ผู้ที่ก่อตั้งทฤษฎีความ

ต้องการเป็นคนแรกคือ มัสโล (Maslow, 1954:80-106) ได้กล่าวถึง ความต้องการด้านปัจจัย 4 ไว้ว่า เป็นปัจจัยพื้นฐานลำดับแรกใน 5 ลำดับดังนี้

2.1.1.1 ความต้องการทางร่างกายขั้นพื้นฐาน (Physiological needs) เป็นความต้องการขั้นพื้นฐานที่มีความจำเป็นต่อการยังชีพให้อยู่รอด ซึ่งได้แก่ อาหาร อากาศ การพักผ่อน รวมทั้งที่อยู่อาศัย ทั้งหมดเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานที่ช่วยให้ร่างกายมีภาวะปกติ

2.1.1.2 ความต้องการในความมั่นคงปลอดภัย (Safety needs) เป็นความต้องการเกี่ยวกับความปลอดภัยและความมั่นคงในชีวิต ทรัพย์สินและการงาน ซึ่งมักมีอิทธิพลมาจากภาวะแวดล้อมความปลอดภัย และความมั่นคงทางด้านร่างกายและจิตใจ ฐานะ ภาวะเศรษฐกิจของครอบครัวเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ปราศจากความมั่นคงในตนเองและสังคม

2.1.1.3 ความต้องการมีพวกพ้อง(Love needs) เป็นความต้องการเป็นที่รักและต้องการรักคนอื่น ฉะนั้นความรักจึงเป็นความต้องการทางสังคมอย่างหนึ่งที่มนุษย์ต้องการ ความรู้สึกเป็นเจ้าของจะช่วยให้มนุษย์สามารถอยู่ร่วมกันในสังคมได้ด้วยความอบอุ่นมั่นใจ และยินดีร่วมมือในกิจกรรมของส่วนรวม

2.1.1.4 ความต้องการมีเกียรติยศชื่อเสียง (Ego needs or Needs for self-esteem) เป็นความต้องการที่จะได้รับการยกย่องนับถือว่ามีความสำคัญจากครอบครัว เพื่อนฝูง และสังคม

2.1.1.5 ความต้องการความสำเร็จสมหวังในชีวิต (Needs for self-actualization or self-fulfillment) เป็นความต้องการเพื่อความสมบูรณ์สมหวังของชีวิตโดยเป็นความต้องการขั้นสูงสุดที่มนุษย์สามารถจะมีได้ นั่นคือ ความต้องการรู้พลังความสามารถของตนเองว่าจะพัฒนาต่อไปได้อย่างไรไม่มีวันสิ้นสุด (สรุปความโดย วิเชียร ทำลาภ, 2519: 18-20)

สรุปคือ ความต้องการของมนุษย์นั้นมีหลายระดับ เริ่มตั้งแต่ความต้องการเบื้องต้นแห่งชีวิตจนสูงขึ้นไปถึงความต้องการที่สูง โดยเสนอแนะปริมาณของความ ต้องการ คือ คนทุกคนในสังคมจะผลักดันตนเองจากความต้องการพื้นฐานด้านร่างกายซึ่งเป็นเรื่องของปัจจัย 4 แห่งชีวิต และมี “ที่อยู่อาศัย” เป็นส่วนหนึ่งของความต้องการเบื้องต้นให้สูงขึ้นทุกขณะไปสู่ความพอใจที่จะได้รับความสำเร็จในที่สุด (มานพ พงศ์ทัต, 2539)

## 2.2.แนวความคิดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

### 2.2.1 แรงต้านทานการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

แม้ว่าแรงกระตุ้นภายนอกเป็นแรงดึงดูดให้มีการย้ายที่อยู่อาศัย ผนวกกับแรงผลักดันภายในให้คนเราคิดที่จะย้ายที่อยู่อาศัยจะมีมากก็ตาม บางครั้งคนเราก็ยังไม่อยากย้าย เนื่องจากมี

แรงต้านเกิดขึ้น แรงดังกล่าวอาจจะยับยั้งความคิดในการย้ายที่อยู่อาศัยเลยก็ได้ โดยเฉพาะเรื่องต้นทุนในการย้ายเมื่อเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่จะได้รับในที่อยู่ใหม่ นอกจากนั้นยังมีเหตุผลอีก ดังนี้ (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527)

2.2.1.1 ลักษณะการถือครอง ผู้ที่มีสถานะเป็นเจ้าของบ้านในแง่จิตวิทยาแล้ว มีความต้องการย้ายที่อยู่อาศัยน้อยกว่าผู้ที่ได้รับกรรมสิทธิ์ แบบเช่า ถ้าไม่คำนึงถึงอายุหรือรายได้

2.2.1.2 ระยะเวลาอาศัย การอาศัยอยู่ในที่ใดที่หนึ่งระยะเวลาานานๆ จะช่วยลดความเป็นได้ในการย้าย เพราะเกิดความเคยชินกับที่อยู่อาศัยเดิม

2.2.1.3 พลังทางสังคม แต่ก่อนเราเข้าใจว่าการได้อยู่ใกล้เพื่อนฝูงและญาติสนิท เป็นปัจจัยสำคัญ ผู้คนจึงต้องย้ายไปอยู่อาศัยให้ใกล้กับกลุ่มคนเหล่านั้น ปัจจุบันความเชื่อดังกล่าวอาจไม่เป็นจริงเสมอไปทั้งนี้ยกเว้นกลุ่มผู้สูงอายุ ในกลุ่มอื่นต้องพิจารณาเรื่องคุณภาพของการติดต่อซึ่งกันละกัน แทนที่จะมองเฉพาะเรื่องระยะทาง ถ้าบุคคลนั้นมีบทบาทสำคัญในสังคมที่เขาจะย้ายไปอยู่อาจมีผลในการตัดสินใจมากขึ้นได้

## 2.2.2 วัฏจักรชีวิต ฐานะทางเศรษฐกิจ สังคม และเชื้อชาติ

วัฏจักรชีวิต ฐานะทางเศรษฐกิจ สังคม และเชื้อชาติ เป็นสาเหตุที่จะทำให้คนเราตัดสินใจเปลี่ยนแปลงหรือไม่เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย 3 สาเหตุด้วยกัน คือ

1 วัฏจักรชีวิต ในรายงานส่วนมากเห็นความสัมพันธ์ระหว่างจังหวะหรือวัยแห่งชีวิตกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ เริ่มมีครอบครัว ขยายครอบครัวเจริญจนถึงขึ้นอยู่ตัวและแยกย้ายกันมีครอบครัว ล้วนแต่มีการเปลี่ยนแปลงย้ายที่อยู่ด้วยกันทั้งนั้น ในช่วงแรกของชีวิต คือ ตอนแต่งงานจะมีแนวโน้มในการแยกครอบครัวมากที่สุด ในช่วงเยาว์วัยและหัวหน้าครอบครัวกำลังมีความก้าวหน้าในอาชีพ จะเป็นช่วงที่มั่นคงที่สุด คือ ไม่มีการย้ายที่อยู่ ขั้นสุดท้าย คือ ช่วงที่เด็กเติบโตแยกย้ายออกไปจากครอบครัว อาจมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยอีกครั้งหนึ่ง ดังนั้น วัยที่มีแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ ช่วงอายุ 20-30 ปี หลังจากนั้นการย้ายจะไม่



ค่อยมี จนกว่าจะถึงวัยเด็กเติบโตแยกย้ายออกไปจากบ้าน จึงจะมีการปรับตัวในเรื่องที่อยู่อาศัยอีกครั้ง

Short, J.R. (1982) ได้จำแนกชั้นของวัยแห่งชีวิตที่มีผลกับทักษะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ เฉพาะในช่วงบุคคลนั้นๆ มีความรับผิดชอบ ตัดสินใจเกี่ยวกับที่พักอาศัยของตนได้ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2.1 แสดงการจำแนกชั้นของวัยแห่งชีวิตที่มีผลกับลักษณะที่อยู่อาศัย

ชั้นของวัยชีวิต	ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ
1. ก่อนมีบุตร (Pre-Child Stage)	ห้องชุด ห้องเช่าราคาถูกลง อยู่ในเมือง
2. เริ่มมีบุตร (Child-bearing)	บ้าน
3. เลี้ยงดูบุตร (Child-rearing)	บ้านของตนเอง คอนข้างใหม่อยู่แถบชานเมือง
4. ปลูกฝังบุตร (Child-launching)	เช่นเดียวกับชั้น 3 แต่อาจมีสภาพแวดล้อมดีกว่า
5. บุตรแยกย้ายออกจากบ้าน (Post-child)	บ้านพักของตนเองที่ถาวร มั่นคง
6. ชีวิตบั้นปลาย (Later life)	ห้องชุด บ้านพักคนชรา หรืออยู่กับบุตรหลาน

2 ฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคม รายงานจากกระทรวงเกษตรของประเทศสหรัฐอเมริกา แสดงให้เห็นว่า ผู้ที่มีรายได้สูงโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มวิชาชีพชอบเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ผู้มีฐานะดี มักจะนิยมย้ายที่อยู่ระหว่างเมือง ในระยะทางไกลมากกว่าที่จะย้ายแหล่งที่อยู่ภายในเมืองนั่นเอง ผิดกับกลุ่มสังคมที่มีฐานะค่อนข้างยากจนจะนิยมเปลี่ยนที่อยู่อาศัยภายในเมืองเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม เป็นตัวร่วมผลสานกับปัจจัยอื่นด้วย เช่น อายุของหัวหน้าครอบครัว สภาพของตัวบ้าน ลักษณะการถือครอง การเข้าถึง และอื่นๆ เป็นตัวสัมพันธ์ร่วมด้วย

3. เชื้อชาติ สำหรับสังคมในสหรัฐอเมริกาหรือยุโรปนั้น มีชนกลุ่มน้อยอาศัยปะปนอยู่กับ ชาวผิวขาว ชนกลุ่มน้อยเหล่านี้ประกอบด้วยพวกนิโกร จีน ญี่ปุ่น หรืออินเดียแดงปรากฏว่า ชนกลุ่มน้อยเหล่านี้มักอยู่บ้านเช่า มีครอบครัวขนาดใหญ่ และสมาชิกอยู่ในวัยหนุ่มสาวมาก และมักจะอพยพเข้ามาอยู่บ่อยครั้ง

อาจกล่าวได้ว่า ความต้องการในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย เนื่องมาจากความไม่พอใจในสภาพทางเศรษฐกิจและสภาพแวดล้อม ซึ่งความไม่พอใจสภาพแวดล้อมสามารถแยกออกเป็น ไม่พอใจสภาพทางกายภาพและสภาพแวดล้อมทางสังคม อีกทั้งยังขึ้นอยู่กับวิถีชีวิตด้วย

## 2.3 แนวความคิดเรื่องการเลือกที่อยู่อาศัย

### 2.3.1 การเลือกเช่าหรือซื้อบ้าน

นั้นต้องใช้องค์ปัจจัยในการตัดสินใจหลายด้าน ผู้บริโภคจะเปรียบเทียบข้อดีข้อเสีย ระหว่างการเช่าอยู่ และการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองความต้องการของตนเองได้ โดยมีเงื่อนไขของแต่ละบุคคลแตกต่างกันออกไป

1 การเช่า นั้นสามารถแบ่งลักษณะที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกเช่าอยู่ได้ ทั้งหมด 6 ข้อด้วยกัน (Stillman, 1975: 136-138) คือ 1. การโยกย้ายเป็นข้อได้เปรียบของการเช่าอยู่อย่างหนึ่งคือ ง่ายต่อการโยกย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต เนื่องจากสามารถย้ายออกเมื่อไหร่ก็ได้ ไม่ต้องกังวลเรื่องทรัพย์สิน หรือทางด้านการเงิน หรือ อาจเลือกทำการเช่าซื้อ แทนการเช่าแบบปกติ เพื่อเพิ่มความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

2. ชุมชนที่อยู่อาศัย การเลือกเช่าอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภท อาคารอาศัยรวม อย่างเช่น ห้องเช่า ก็จะทำให้ได้อยู่ร่วมกับคนจำนวนมากทำให้เกิดชุมชนขนาดย่อมภายในที่อยู่อาศัยได้

3. การเลือกเช่าที่อยู่อาศัยทำให้ประหยัดต้นทุนด้านที่อยู่อาศัย ทั้งจากเงินดาวน์เงินโอนเพื่อนำไปใช้ในด้านอื่นๆแทนได้ หรือสามารถนำไปลงทุนเพื่อผลตอบแทนด้านอื่น

4. การเช่าอยู่ทำให้ผู้เช่ามีภาระในค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาที่อยู่อาศัยลดลง รวมถึงการประหยัดเวลาในการดูแลรักษาที่อยู่อาศัยด้วยเช่นกัน

5. เรื่องความปลอดภัย จากการเช่าอยู่นั้นส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยรวมประเภทห้องเช่า ซึ่งส่วนใหญ่จะมีระบบรักษาความปลอดภัยต่างๆที่ทางเจ้าของอาคารจัดไว้ดูแลความเรียบร้อยภายในอาคารซึ่งจะทำให้ผู้ที่เช่าอยู่รู้สึกปลอดภัยยิ่งขึ้น

6. การเลือกที่อยู่อาศัยประเภทเช่าอยู่นั้นส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณที่ใกล้แหล่งงาน ทำให้เราสามารถเลือกที่จะเช่าอยู่ในที่ใกล้กับสถานที่ทำงานของตนเองได้ทำให้ได้รับความสะดวกในการเดินทาง ซึ่งทำให้สามารถที่จะประหยัดทั้งเวลาและค่าเดินทางได้

### 2.3.2 การซื้อ

นั้นสามารถแบ่งลักษณะที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกซื้อได้ทั้งหมด 4 ข้อด้วยกัน คือ

1.ความเป็นอิสระส่วนตัว เนื่องจากได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ทำให้มีอิสระในการทำกิจกรรมของตนเองหรือการจัดการเรื่องที่อยู่อาศัยของตนเองโดยไม่ต้องอยู่ในกฎเกณฑ์หรือกฎระเบียบของที่อยู่อาศัยรวม

2.ความภูมิใจการได้เป็นเจ้าของบ้านของตนเองนั้นเป็นเหมือนปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งของมนุษย์และทำให้รู้สึกมีความมั่นคงในที่อยู่อาศัย

3.การลงทุนบ้านนั้นถือว่าเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งการซื้อบ้านจึงเป็นเหมือนการลงทุนในทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งสามารถเพิ่มมูลค่าของตัวมันเองได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยย่านใจกลางเมือง

4.ความเป็นหลักแหล่ง การซื้อบ้านเป็นของตนเองนั้นจะทำให้ผู้อยู่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักแหล่งแน่นอน ทำให้สามารถสร้างความเป็นเพื่อนบ้านกับบ้านข้างเคียง หรือการติดต่อต่างๆโดยเฉพาะการติดต่อกับหน่วยงานราชการ หรือการส่งบุตรหลานเข้าเรียนในโรงเรียนที่ใกล้กับที่อยู่อาศัยก็จะง่ายขึ้น เนื่องจากไม่จำเป็นต้องเปลี่ยนที่อยู่อาศัยบ่อยครั้ง

### 2.3.3 ต้นทุนการเช่าเทียบกับการซื้อบ้าน

การเป็นเจ้าของบ้านหรือการเช่าบ้านนั้น วิธีไหนเป็นวิธีที่สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยได้มากกว่ากันนั้นสามารถศึกษาได้จากการพิจารณาด้านการเงินส่วนบุคคลของคนอเมริกา (Shelton, 1968: 59) คือ คนอเมริกามีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยอยู่ประมาณร้อยละ 20-25 ของรายได้ของครัวเรือน โดยมีประมาณร้อยละ 63 ของคนอเมริกาที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยและมีมูลค่าทรัพย์สินโดยเฉลี่ย 7,300 เหรียญสหรัฐ ซึ่งถือเป็นการลงทุนที่มีมูลค่ามากสำหรับคนเป็นเจ้าของบ้าน การวิเคราะห์ว่าควรเลือกซื้อหรือเช่าบ้านนั้นจึงต้องคำนึงถึงหลายปัจจัยด้วยกันซึ่งสามารถสรุปได้ว่า

ปัจจัยที่เป็นตัวตัดสินใจว่าซื้อหรือเช่านั้นคือ ระยะเวลาในการอยู่อาศัย ข้อสรุปนี้ได้รับการสนับสนุนจากรายงานการศึกษาของ Maisel (Maisel, 1966: 88-99) ซึ่งได้แสดงถึงจำนวนของผู้เช่าที่มากกว่าผู้ซื้อเมื่อพูดถึงในกลุ่มคนที่มีการโยกย้ายที่อยู่อาศัยเมื่อไม่นานมานี้ (Recent Movers) จึงทำให้ระยะเวลาเป็นปัจจัยสำคัญในการอธิบายการเป็นเจ้าของเทียบกับการเป็นผู้เช่าคือถ้าระยะเวลาการอยู่อาศัยนั้นมากกว่า 4 ปี การเลือกเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยก็จะประหยัดกว่า

### 2.3.4 การย้ายที่อยู่อาศัยกับการครอบครองที่อยู่อาศัย

จากเรื่องค่าใช้จ่ายและต้นทุนในการเช่าเทียบกับการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้น จะมีการโยกย้ายที่อยู่อาศัยน้อย เมื่อเทียบกับผู้ที่เช่าอาศัยอยู่ เนื่องจากมีต้นทุนในการย้ายที่อยู่อาศัยสูงกว่า ดังนั้นจึงสามารถคาดคะเนการย้ายที่อยู่อาศัยได้จากการเลือกการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้ว่า เมื่อครอบครัวเลือกการเช่าอยู่จึงมีแนวโน้มว่าจะมีการย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต กลับกันครอบครัวที่เลือกที่จะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยก็จะมีแนวโน้มว่าจะไม่มีการย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต

อย่างไรก็ตามยังมีอีกปัจจัยหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อการโยกย้ายหรือครอบครองที่อยู่อาศัย นั่นคือ อายุของหัวหน้าครอบครัวของแต่ละครอบครัว ซึ่งอาจแสดงถึงความมั่นคงและความมั่งคั่งของครอบครัว ซึ่งอาจมองในเรื่องของความมั่นคงในหน้าที่การงานได้เช่นกัน โดยถ้ายังมีความมั่นคงในงานเพิ่มมากขึ้นก็จะมีแนวโน้มการย้ายที่อยู่อาศัยลดน้อยลง

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยเรื่องความสัมพันธ์ของคนในครอบครัวกับคนในละแวกบ้านก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการย้ายที่อยู่อาศัยเช่นกัน ซึ่งยิ่งความผูกพันของครอบครัวต่อผู้คนในละแวกบ้านมีมากเท่าไรก็จะมีผลทำให้แนวโน้มการย้ายที่อยู่อาศัยลดน้อยลง

### 2.3.5 การเปลี่ยนสถานะจากการเช่ามาเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

จากชุดงานศึกษาเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัยของนักวิจัยต่างๆ ในช่วง 25 ปี สามารถสร้างแบบจำลองของการเปลี่ยนสถานะจากการเช่ามาสู่การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของคนในสหรัฐฯ ช่วงหลังสงครามโดยตัวแบบจำลองนี้เริ่มด้วยความคิดด้านวงจรชีวิต ประกอบด้วยสถานะต่างๆ คือ ช่วงก่อนมีลูก ช่วงหลังมีลูก และช่วงที่ลูกโตเป็นผู้ใหญ่ ซึ่งจะควบคุมไปกับวงจรที่อยู่อาศัย ซึ่งเริ่มจากการเช่าอยู่ในห้องเช่าขนาดเล็ก ย้ายไปสู่ห้องเช่าที่ขนาดใหญ่ขึ้น แล้วย้ายสู่บ้านที่เป็นเจ้าของเอง และสุดท้ายย้ายไปอยู่บ้านที่ขนาดใหญ่ขึ้น (Clark, W.A.V. and Onaka, J.L., 1984: 52-55)

จึงเชื่อว่าการเพิ่มขึ้นของขนาดครอบครัวโดยเฉพาะการมีลูกนั้นเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งที่มีอิทธิพลให้ครอบครัวเกิดการเปลี่ยนแปลงสถานะจากการเช่ามาสู่การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย เนื่องจากการมีลูกนั้นทำให้ต้องการพื้นที่ใช้สอยในที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามก็ยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่ต้องนำมาเกี่ยวข้องด้วยโดยเฉพาะอย่างยิ่งคือเรื่องรายได้ของครัวเรือน ซึ่งจะส่งผลต่อกำลังในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน

การซื้อบ้านเป็นการวางรากฐานที่มั่นคงให้กับครอบครัว เป็นอีกทางหนึ่งในการลงทุนที่ดีมากอีกทางหนึ่ง โดยหลักการพิจารณาว่าควรมีเงินประมาณเท่าไรจึงเหมาะสมที่จะหาซื้อบ้าน โดยไม่มีปัญหาทางการเงินเกิดขึ้นในอนาคต มีแนวทางดังนี้

1.มูลค่าบ้านที่ซื้อ ไม่ควรเกิน 2 เท่าของรายได้ทั้งสิ้นของครอบครัวต่อปี เช่น ถ้ารายได้ทั้งสิ้นของครอบครัวปีละ 150,000 บาท ก็ควรซื้อบ้านในราคาอย่างสูงไม่ควรเกิน 300,000 บาท

2.ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นของการมีบ้าน จะต้องไม่เกิน 1 ใน 4 ของรายได้ที่ได้รับในแต่ละเดือน (Gross Income) โดยพิจารณาถึงอัตราส่วนความสามารถในการจัดหาที่อยู่อาศัยหรือที่เรียกว่า Affordability Ratio ซึ่งเป็นการวัดความสามารถของบุคคลที่กู้เงิน เพื่อซื้อบ้านว่าสามารถรับภาระค่าใช้จ่ายต่างๆในการมีบ้านของตนเองได้มากน้อยเพียงใด โดยอัตราส่วนที่เหมาะสม คือ ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเกี่ยวกับบ้านไม่ควรเกิน 25-30% ของรายได้ขั้นต้นของบุคคลหรือครอบครัวนั้น หรือประมาณ 1 ใน 4 (สุขใจ น้ำมุด, 2537 : 116) ค่าใช้จ่ายของการมีบ้านประกอบด้วยค่าใช้จ่ายหลายรายการ เช่น ค่าผ่อนบ้าน ค่าภาษีบ้าน (ถ้ามี) ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าน้ำค่าไฟ เป็นต้น ตัวอย่างเช่น รายได้ทั้งสิ้นของครอบครัวเดือนละ 20,000 บาท ถ้าจะให้อยู่อย่างสบายโดยไม่มีปัญหา ค่าใช้จ่ายในบ้านควรตกไม่เกินเดือนละ 5,000 บาทเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นดังกล่าวยังขึ้นอยู่กับจำนวนเงินดาวน์ และอัตราดอกเบี้ยเงินผ่อนด้วย ถ้าเราสามารถจ่ายเงินดาวน์สูง การผ่อนชำระค่าบ้านก็จะต่ำ แต่ถ้าวงเงินดาวน์น้อยค่าผ่อนชำระก็จะสูง หรือถ้าต้องการจ่ายดอกเบี้ยไม่สูงนักและถ้าเป็นไปได้ก็ควรจ่ายเงินดาวน์ให้สูงไว้ซึ่งจะช่วยให้ภาระค่าใช้จ่ายต่อมาของการมีบ้านลดน้อยลงได้ ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน อาจพิจารณาได้จากอัตราส่วนระดับราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ประชากร (House Price to Income Ratio) และอัตราส่วนมูลค่าการผ่อนชำระเงินงวดเงินกู้ที่อยู่อาศัยต่อปีต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้าน

3.อัตราส่วนของการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้าน (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 7, 2544: 25) เป็นการเปรียบเทียบอัตราการผ่อนชำระเงินงวดของผู้ซื้อบ้านต่อปีกับรายได้เฉลี่ยของผู้กู้ อัตราส่วนนี้จะเห็นถึงความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยทั่วไป ซึ่งหากผู้ซื้อบ้านกู้เงินในจำนวนเท่ากัน ระดับรายได้เท่ากัน ในสถานการณ์ดอกเบี้ยที่ต่ำ ผู้ซื้อบ้านจะสามารถผ่อนชำระเงินงวดได้ดีกว่าในสถานการณ์ดอกเบี้ยสูง ดังนั้นระดับอัตราส่วนการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ประชากรที่ต่ำจะบ่งบอกถึงระดับความสามารถของประชาชนในการซื้อหาที่อยู่อาศัยที่ดี

4. อัตราส่วนราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของประชากร (House Price / Income Ratio = HPE) อัตราส่วนของระบบราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ประชากร เป็นเครื่องชี้ที่สำคัญประการหนึ่ง ซึ่งแสดงให้เห็นว่าราคาที่อยู่อาศัยในตลาดมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงหรือไม่ และสามารถเป็นเครื่องชี้วัดความสามารถของประชากรในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองด้วย หากอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำแสดงให้เห็นว่าประชาชนโดยทั่วไปมีความสามารถในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองสูง และหากช่วงใดราคาปรับตัวสูงมากเกินไป จนทำให้อัตราส่วน HPE สูงเกินไปแล้ว ก็จะทำให้บ้านขายยากและต้องปรับลดราคาลงมา

5. ความสามารถในการหาซื้อที่อยู่อาศัย หรือกำลังซื้อที่อยู่อาศัย (Purchasing Power) จะขึ้นอยู่กับรายได้ของประชาชนโดยตรง อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อ มิได้หมายความว่า ผู้ซื้อจะต้องมีเงินสดตามราคาเสนอขาย แต่ทั้งนี้ผู้ซื้อต้องมี “เงินออม” หรือเงินเก็บสะสมจำนวนหนึ่ง ประมาณ 20 ถึง 30% ของราคาซื้อขาย และ “สามารถกู้ยืมเงิน” จากสถาบันการเงินประมาณ 70 ถึง 80% หรือกระทั่งบางแห่งอาจให้กู้ได้ถึง 100% นอกจากนั้นผู้ซื้อจะต้องมี “รายได้ต่อเดือนจำนวน มากเพียงพอในการ “ผ่อนชำระหนี้เงินกู้ในแต่ละเดือน” ตลอดระยะเวลาที่กู้ยืมประมาณ 20 ถึง 30 ปีด้วย

### 2.3.6 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยทั้งในการซื้อบ้านและผ่อนบ้าน (วารสารธนาคาร

อาคารสงเคราะห์, 2544: 37-38)

ในการซื้อบ้าน นอกจากผู้ซื้อจะต้องมีเงินออมสะสมประมาณร้อยละ 20 ของราคาแล้ว ผู้กู้เงินจะต้องมีการชำระค่าใช้จ่ายต่อเดือน (เช่น ค่าผ่อนชำระเงินกู้ ค่าดูแลชุมชนหรือค่าใช้จ่ายดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าน้ำ ค่าไฟ เป็นต้น) ซึ่งรวมกันแล้วอาจสูงกว่าค่าเช่า ดังนั้นผู้ที่ซื้อบ้านต้องทบทวนว่าสามารถจะซื้อบ้าน และมีเงินเหลือจากการจ่ายค่าเงินงวด และค่าใช้จ่ายจำเป็นอื่นๆ หรือไม่ก่อนตัดสินใจซื้อบ้าน

โดยสรุปแล้วมีแนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่อยู่อาศัยของมนุษย์ส่วนใหญ่จะเน้นถึงการเข้าถึง (Accessibility) การบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสภาพสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก ทั้งนี้เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่นั้นๆ โดยสามารถรวบรวมแนวคิดต่างๆ ได้ดังนี้

1 Brain Goodall (1972) ได้เสนอแนะปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ได้แก่ รายได้ การเข้าถึงแหล่งงาน โดยผู้มีรายได้ไม่สูงจะพยายามที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้กับที่ทำงาน โดยเฉพาะการมีที่ทำงานในเขตอุตสาหกรรม เพราะจะประหยัดค่าเดินทาง นอกจากนี้ปัจจัยที่เน้น

ด้านเศรษฐกิจแล้ว เขายังได้กล่าวถึงปัจจัยทางสังคม ได้แก่ สภาพของครอบครัว เชื้อชาติ และชนชั้น ก็มีส่วนในการเลือกที่อยู่อาศัยด้วยและเขาได้ กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยจะพิจารณาคุณสมบัติของที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ

1. ลักษณะของบ้าน ได้แก่ สภาพของบ้าน ขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว และส่วนประกอบภายในบ้าน
2. ลักษณะของชุมชนผู้อยู่อาศัย โดยจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มี สภาพทางเศรษฐกิจและสังคมเหมือนหรือคล้ายกับตนเอง
3. ความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้นๆ กับพื้นที่โดยรอบ ได้แก่ ความสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรม และการติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

2 Berry and Frank K. Horton (1970) บุคคลทั้งสองได้เสนอว่าปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัย 3 ประการ คือ 1. ราคาเช่าที่พักอาศัย, 2. ชนิดของที่พักอาศัย, และ 3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งรวมถึงสภาพแวดล้อมของชุมชน และที่ตั้งและแหล่งงานด้วย ปัจจัยทั้งที่ได้กล่าวมา 3 ประการ มีความสัมพันธ์จะคู่ไปกับเหตุผลส่วนตัวของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจจะจ่ายสำหรับค่าที่อยู่อาศัย โดยทั้งนี้ต้องขึ้นอยู่กับรายได้ของแต่ละบุคคล ที่พักอาศัยต้องการขึ้นกับสถานภาพสมรสหรือขนาดของครอบครัว, วิธีในการดำเนินชีวิตจะมีผลต่อชุมชนใกล้เคียงที่ต้องการจะอาศัยอยู่ด้วย, และสถานที่ทำงานโดยคำนึงถึงระยะทางจากที่อยู่อาศัยไปยังที่ทำงานอีกด้วย

3 K.J. Button (1976) ได้เสนอองค์ประกอบที่สำคัญ 2 ประการ ในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย คือ 1. รายได้ของครอบครัวเป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจคนมีรายได้สูงจะมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยได้มากกว่าโดยพยายามเลือกบริเวณที่มีค่าเช่าที่ดินต่ำ ใกล้เคียงทางคมนาคมขนส่งและเข้าถึงได้สะดวก, 2. คุณภาพสิ่งแวดล้อม นอกจากจะมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความสัมพันธ์ของเพื่อนบ้านก็เป็นข้อสำคัญอีกประการหนึ่ง แต่จะต้องมีรายได้และรสนิยมในระดับเดียวกัน

4 Richard F. Muth (1969) ได้กล่าวถึงความแตกต่างในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง และรายได้น้อยกว่าประชากรที่มีรายได้นั้นจะมีแหล่งที่พักอยู่ในเขตชานเมือง เพราะต้องการที่จะอยู่ในบริเวณที่มีความหนาแน่นของประชากรไม่สูงมาก เนื่องจากต้องการที่อยู่อาศัยในเขตที่ไม่แออัด แต่สำหรับประชากรที่มีรายได้น้อยจะเลือกอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมือง ด้วยเหตุผลเรื่องความสะดวกในการเดินทางและยังประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพื่อไปทำงาน

สำหรับวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 นั้น เป็นการศึกษาเกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นในพื้นที่ศึกษา ดังนั้นจึงจำเป็นต้องเข้าใจการใช้ชีวิตในสังคมญี่ปุ่น ความต้องการของชาวญี่ปุ่น เพื่อนำผลจากการสำรวจมาเปรียบเทียบกับแนวคิดที่เกี่ยวข้อง

## 2.4 ประเภทของอาคารชุด แบ่งออกเป็น 3 ประเภทได้แก่

2.4.1 อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย เป็นอาคารสูงที่สร้างหลายๆ ชั้น โดยในแต่ละชั้นแบ่งเป็นหลายยูนิตหรือห้องชุด ซึ่งในแต่ละยูนิตมีสภาพเหมือนบ้านทั่วๆ ไป ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ที่จะแบ่งเป็นห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว นอกจากนี้ในแต่ละอาคารชุดอาจจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องประชุม ซุปเปอร์มาร์เก็ต สนามกีฬา สระว่ายน้ำ เพื่อให้บริการผู้อยู่อาศัย ปัจจุบันพบว่ามีจำนวนมากที่สุดในบรรดาอาคารชุดประเภทต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเฉพาะพื้นที่ใจกลางเมืองซึ่งที่ดินมีราคาแพง

สำหรับอาคารชุดพักอาศัยซึ่งตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยว เช่น ชายทะเล หรือภูเขา นอกจากจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามปกติแล้ว ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมต่อการพักผ่อนหรือท่องเที่ยวได้ เช่น การมีอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ หรือบริเวณจุดชมวิว โดยพบว่าผู้ซื้ออิมิได้มีวัตถุประสงค์ที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นการถาวร แต่ต้องการใช้เป็นที่พักอาศัยสำหรับการพักผ่อน ซึ่งสามารถเดินทางไปได้ตลอดเวลา เรียกว่า อาคารชุดพักตากอากาศ



**2.4.2 อาคารชุดสำนักงาน** เป็นอาคารชุดซึ่งสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นสำนักงานประกอบธุรกิจการค้า ซึ่งสามารถขายให้แก่บริษัทต่างๆ ที่ต้องการซื้อเป็นสำนักงาน ซึ่งมีข้อดี คือ ไม่มีปัญหาเรื่องการขึ้นค่าเช่า และยังเป็น การเพิ่มทรัพย์สินของบริษัทอีกด้วย

**2.4.3 อาคารชุดอุตสาหกรรม (Industrial Condominium)** ซึ่งอาคารชุดประเภทนี้เป็นที่นิยมในประเทศที่มีที่ดินจำกัด เช่น ประเทศฮ่องกง สิงคโปร์ เป็นต้น โดยลักษณะพิเศษของอาคารสูงเป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อม ซึ่งจะผลิตสินค้าไม่ก่อมลพิษและสามารถอยู่รวมกันในอาคารสูงได้ สำหรับประเทศไทยเมื่อปี พ.ศ.2533 บจก. บางกอก แลนด์ ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม มีพื้นที่ขายห้าแสนกว่าตารางเมตร (ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 2546)

## 2.5 รูปแบบการใช้ชีวิตสังคมชาวญี่ปุ่น (ประเทือง หงสรานกร, 2549)

**ลักษณะของชุมชนญี่ปุ่น** การรวมตัวกันทางวัฒนธรรมของประเทศญี่ปุ่น จากการที่ประเทศญี่ปุ่นมีลักษณะภูมิประเทศเป็นเกาะ จึงทำให้การเปลี่ยนแปลงในประเทศส่วนใหญ่นั้นเป็นวิวัฒนาการภายในประเทศมากกว่าเป็นแรงผลักดันจากวัฒนธรรมภายนอก ส่งผลให้วัฒนธรรมญี่ปุ่นเกิดการรวมตัวอย่างเหนียวแน่น ส่งผลทำให้ประเทศญี่ปุ่นมีวัฒนธรรมเป็นแบบเดียวกัน (Homogeneous Culture) แม้ว่าประเทศญี่ปุ่นเองจะมีชนกลุ่มน้อยต่างๆอาศัยร่วมในประเทศด้วย เช่น ชาวไอนุ ชาวเกาหลี และกลุ่มบุราคูมิน เป็นต้น อีกทั้งวัฒนธรรมแบบเดียวกันของประเทศญี่ปุ่น การที่ประเทศญี่ปุ่นมีคนหลากหลายชาติพันธุ์อาศัยอยู่ร่วมกัน หากแต่ยังคงมีวัฒนธรรมแบบเดียวกันในสังคมได้นั้น อาจเป็นเพราะรูปแบบและการขัดเกลาทางทางสังคม การปลูกฝังทางศาสนา วิธีชีวิตความเป็นอยู่ และวิธีการหาเลี้ยงชีพ ที่ส่งผลให้คนญี่ปุ่นมักกระทำสิ่งต่างๆ เหมือนกันกับกลุ่มที่ตนสังกัดอยู่เสมอ โดยอาจมีสาเหตุและที่มาของวัฒนธรรมแบบเดียวกันรวม 11 ประการดังนี้

- การอยู่ร่วมกันอย่างแออัดในพื้นที่แคบๆอาจสร้างนิสัยของความร่วมมือนอกใจกัน

-การปลูกฝังทางศาสนา ในการปฏิบัติธรรมของพุทธศาสนิกชนเช่นนั้น จะมีรูปแบบที่แน่นอน ชัดเจนและตายตัว เพื่อให้ผู้ปฏิบัติสามารถปฏิบัติตามได้อย่างเคร่งครัดอัน อาจเป็นปัจจัยที่ทำให้คนญี่ปุ่นปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของกลุ่มที่ตนสังกัดอยู่

-รูปแบบของสังคมที่ปรากฏในการพร่ำสอนตามสถานศึกษาโดยครูบา อาจารย์เป็นเสมือนเป้าหมายให้นักเรียนนักศึกษาให้ออกมาเป็นพิมพ์เดียวกันแบบเช็ทโตะหรือระบบ การทำตามรูปแบบเดียวกัน

-ประเพณีปฏิบัติของคนญี่ปุ่นที่ต้องทำให้ตนเองไม่เพียงเข้ากับสังคมได้ เท่านั้นแต่ยังต้องทำตนให้เป็นที่ยอมรับของสังคมอีกด้วย ดังนั้นคนญี่ปุ่นทุกคนในสังคมจึงต้องทำ ตนให้ไม่แตกต่างไปจากคนอื่น ๆ

-คนญี่ปุ่นมีความเชื่อว่าสังคมญี่ปุ่นเป็นสังคมชนชาติเดียวกันคือชนชาติ ญี่ปุ่นและยึดถือว่าคนญี่ปุ่นแต่ละคนนั้นได้ผ่านขั้นตอนทางประวัติศาสตร์มาอย่างเดียวกันมีพลัง ทางสมองเหมือนกัน ดังนั้นคนญี่ปุ่นจึงรวมตัวกันเป็นกลุ่มเป็นก้อนไม่ว่าจะอยู่ที่ใดในโลก

-ลักษณะการทำเกษตรกรรมของครอบครัวญี่ปุ่นในอดีตและชีวิตชุมชน หมู่บ้านชนบททำให้คนญี่ปุ่นร่วมมือร่วมใจกันทำตนเป็นกลุ่มและเมื่อประเทศญี่ปุ่นมีพัฒนาการ ทางเศรษฐกิจระบบหมู่บ้านและองค์กรธุรกิจก็ได้ใช้วิธีการเดียวกันในการจัดการกับผู้อยู่อาศัย กล่าวคือ การร่วมมือร่วมใจกันสร้างสรรค์และพัฒนาบริษัทและองค์กรเพื่อให้บรรลุถึงความสำเร็จ ร่วมกัน

-พ่อ แม่ และครูบาอาจารย์ จะสั่งสอนให้เด็กทำตัวให้เข้ากับผู้อื่น แบบอย่างบุพการีและครูอาจารย์จึงเป็นหนทางสนับสนุนให้เด็กเรียนรู้จักการอิงกลุ่ม

-พันธะและหน้าที่ของปัจเจกชน (หรือกิริ) ก่อให้เกิดความต่อเนื่องของ การสร้างบุญคุณและการตอบแทนบุญคุณระหว่างสมาชิกในสังคมญี่ปุ่นเพื่อการพึ่งพิงกันทาง สังคม

-การจัดลำดับชั้นในสังคมและระบบอาวุโส (Hierarchy) ญี่ปุ่นเป็น ประเทศที่มีลำดับชั้นทางสังคมโดยแสดงให้เห็นถึงสถานภาพของคู่สนทนาว่าเป็นผู้ที่อยู่สูงกว่าหรือ เท่าเทียมกัน หรือต่ำกว่าและเป็นการสนทนาอย่างเป็นทางการหรือไม่เป็นทางการ โดยสถานภาพ ดังกล่าวปรากฏชัดเจนในการใช้ภาษาญี่ปุ่น นอกจากนี้คนญี่ปุ่นยังนิยมการจัดลำดับชั้นในเรื่อง

อื่นๆด้วย เช่น การจัดว่าสถานภาพของคนยุโรปและคนอเมริกันสูงกว่าสถานภาพของคนเอเชียด้วยกันเอง โดยเฉพาะผู้ที่มีประสบการณ์มีอำนาจและมีกำลังทรัพย์มากกว่า จะสามารถคุ้มครองผู้ที่ย้ายอาวุโสกว่าและผู้ที่อยู่ในระดับชั้นทางสังคมที่ต่ำกว่าได้ ดังนั้น ผู้ที่มีฐานะทางสังคมสูงกว่าจึงเป็นผู้ดูแลคนในสังกัดของกลุ่ม จนทำให้เกิดความผูกพันระหว่างคนในกลุ่มมากยิ่งขึ้น

-การเคารพผู้อาวุโส ที่ถือกำเนิดมาจากรากฐานสำคัญสองประการ กล่าวคือ จากการศึกษาที่ประเทศญี่ปุ่นเป็นสังคมที่มีลำดับชั้นสูงต่ำ และจากความเชื่อในเรื่องของการมีกตัญญูตเวทิตาที่ระบุให้คนมีหน้าที่และมีพันธะต่อบุพการีตามคำสอนของปรัชญาขงจื้อคนญี่ปุ่นนั้น ให้ความสำคัญต่อการบูชาบรรพบุรุษมาแต่โบราณตามอย่างความเชื่อพื้นฐาน 5 ประการของลัทธิความเชื่อขงจื้อในเรื่องของความผูกพันระหว่างผู้ที่ยังมีชีวิตอยู่ในขณะที่คนไทยเองก็ให้ความเคารพผู้สูงอายุ เพราะถือว่าเป็นผู้ที่มีพระคุณในการให้กำเนิดเลี้ยงผู้คุ้มชูและเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในชีวิตมามาก

-วิธีการแสดงออกซึ่งการให้ความเคารพแก่ผู้สูงวัย ในรูปของการจัดลำดับที่นั่งและการให้สิทธิแก่ผู้สูงวัยก่อนผู้อื่น ตัวอย่างเช่น ห้องโถงของบ้านญี่ปุ่นที่เป็นทั้งห้องทานข้าวระหว่างเวลากลางวันและเป็นห้องนอนในเวลากลางคืนนั้นจะมีโทโกโนมะ (Tokonoma) อยู่ ซึ่งเป็นที่แขวนป้ายเขียนแบบม้วนยาวกลม ที่วางงานศิลปะหรือที่ซึ่งมีไว้เพื่อการจัดวางดอกไม้ที่นั่งถัดมาจากโทโกโนมะ คือที่นั่งสำหรับผู้มีเกียรติสูงสุดซึ่งหมายถึงชายผู้สูงอายุที่สุดในบ้านนั่นเอง รองลงมาคือที่นั่งของภรรยาของชายผู้นี้ ซึ่งลดหลั่นกันลงมา ตามสถานภาพของคนในครอบครัวตามอายุและตามเพศ นอกจากนี้ผู้สูงอายุยังได้รับเกียรติเหนือคนอื่นๆ เช่น การได้รับอาหารก่อน การได้เดินนำหน้าก่อน การได้อาบน้ำร้อนน้ำแรก การได้ทางอาหารตามรสชาติที่ชื่นชอบ หรือแม้แต่การที่เด็กๆเดินทางมาเยี่ยมและเดินทางมาในวันเกิดของบุพการีทุกปี ตลอดจนถึงการฉลองอายุครบรอบ 61 ปีแด่บุพการี เป็นต้น ในขณะที่คนไทยมักแสดงออกซึ่งความเคารพผู้สูงวัยด้วยการกราบ การไหว้ ตลอดจนถึงการแสดงออกถึงความอ่อนน้อมถ่อมตนในการรับฟังข้อคิดเห็นและคำแนะนำเพื่อนำมาพัฒนาตนเองและพัฒนาหน้าที่การงานเป็นต้น ทักษะคติที่ยึดหยุ่นต่อการใช้เวลา ในขณะที่คนญี่ปุ่นในวัยรุ่นและวัยกลางคนต่างก็มีความเคร่งครัดต่อการใช้เวลา ในทางตรงกันข้ามคนญี่ปุ่นมักให้ความสำคัญหย่อนแก่ตนเองในการใช้เวลากระทำกิจกรรมต่างในชีวิตประจำวันอย่างเหมาะสม จึงทำให้คนญี่ปุ่นวัยเกษียณมีอิสระในการพักผ่อนยามว่างมากขึ้น

เช่นเดียวกับคนไทยในวัยเกษียณที่นิยมการดูแลสุขภาพมากกว่าไม่หรือการทำกิจกรรมเบาๆเพื่อเป็นการเสริมสร้างความชุ่มชื้นให้แก่ชีวิตอยู่เป็นนิจ

## 2.6 ข้อมูลด้านสภาวะความต้องการของลูกค้าชาวญี่ปุ่น ต่อที่พักอาศัยในประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบห้องพักอาศัย (บริษัท โคบายาชิ จำกัด ประเทศไทย, 2554: ออนไลน์)

2.6.1 **ลักษณะโดยทั่วไปของห้อง** ลูกค้าชาวญี่ปุ่นจะชอบห้องที่ดูโล่ง โปร่ง สะอาด เรียบร้อยและแบ่งแยกออกเป็นสัดส่วน เพราะ มองแล้วให้ความรู้สึกสบายตา และทำให้ใจสงบ

### 2.6.2 ส่วนทางเข้า

2.6.2.1 **ทางเข้าบริเวณประตู ควรจะมีตู้รองเท้า** สำหรับเปลี่ยนรองเท้าก่อนเข้าบ้านหรือห้องพักอาศัย เมื่อเข้ามาแล้วควรจะมีส่วนรับแขกที่ดูสะอาด กว้างขวาง และมีพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม

2.6.2.2 **ทางเข้าบริเวณประตู ไม่ควรใช้พื้นไม้ปาร์เกต์ (Genkan)** เพราะเป็นรอยได้ง่าย เนื่องจากเวลาลูกค้าจะใส่รองเท้า บางครั้งรองเท้าของภรรยาเป็นรองเท้าสูง หรือสามีเวลาใส่แล้วมักจะมีการกระทุ้งรองเท้า ทำให้พื้นปาร์เกต์เป็นรอย ทำให้เจ้าของห้องคิดค่าเสียหายเพื่อซ่อมพื้น ดังนั้น หากเป็นไปได้พื้นบริเวณหน้า อาจบุพื้นบริเวณดังกล่าวด้วยวัสดุที่ทนทานกว่าแทนปาร์เกต์ ซึ่งสามารถป้องกัน ความเสียหายที่จะเกิดขึ้นได้ในอนาคต

2.6.2.3 **ควรติดตั้งประตูแบบล็อก 2 ชั้น (Double Lock)** เพราะ ลูกค้าชาวญี่ปุ่นนิยมประตูแบบล็อก 2 ชั้น เนื่องจากบางครั้งเดินทางไปต่างจังหวัดหรือกลับประเทศโดยเดินทางไปหลายๆ วัน มีล็อก 2 ชั้น จะช่วยดูแลทรัพย์สินและรู้สึกไม่เป็นกังวล

2.6.2.4 **ปัญหาของการใช้ Key Card** เนื่องจากบางอพาร์ทเมนท์เป็นแบบทาบสแกนกับเครื่องสแกนที่หน้าประตูห้อง เป็นอีกสิ่งหนึ่งที่เกิดปัญหาเมื่อใช้ไปนานๆ ถ่านที่ตัวเครื่องสแกนเกิดหมดหรือเสียในวันที่ลูกค้า กลับบ้านหลังจากที่ออฟฟิศ นิติบุคคลเลิกงานแล้ว จึงไม่มี

ใครอยู่แก้ปัญหาให้กับลูกค้าในช่วงเวลานั้นได้ ซึ่งทำให้ลูกค้าชาวญี่ปุ่นไม่สะดวก และเสียค่าใช้จ่ายโดยไม่จำเป็น ดังนั้นลูกค้าจึงไม่ค่อยชอบระบบสแกนนี้เท่าที่ควร

**2.6.3 ส่วนรับแขก** ถือเป็นหน้าตาของเจ้าบ้าน เพราะฉะนั้นลูกค้าชาวญี่ปุ่นจะให้ความสำคัญมาก ควรจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกดังต่อไปนี้

**2.6.3.1 เครื่องใช้ไฟฟ้า** สำหรับการเลือกเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในที่พักสำหรับลูกค้าชาวญี่ปุ่นควรเป็นยี่ห้อของประเทศญี่ปุ่น เพราะว่าการใช้งานต่างๆเป็นภาษาญี่ปุ่น

**2.6.3.2 เฟอร์นิเจอร์** โดยปกติแล้วคนญี่ปุ่นแบบเรื่อยๆจะไม่ชอบห้องที่รก หรือมีเฟอร์นิเจอร์อะไรมาๆ

**2.6.3.2.1 รูปแบบและโทนสีของเฟอร์นิเจอร์**ในห้องพักสามารถแบ่งตามอายุของลูกค้าชาวญี่ปุ่นออกเป็น 2 กลุ่มใหญ่ๆ ด้วยกัน คือ

**2.6.3.2.1.1 กลุ่มลูกค้าชาวญี่ปุ่นที่อายุ 30 ถึง 40 ปี** มีประมาณร้อยละ 70 ของที่ทำงานอยู่ในประเทศไทย นิยมโทนสีแบบสีด้าและสีขาว คือ การตกแต่งห้อง ให้เป็นโทนสีขาว และสีด้า เช่น ผ่นังและเพดานภายในห้องควรเป็นสีขาว สำหรับเฟอร์นิเจอร์และเครื่องเรือนภายในห้องพัก ไม่ว่าจะเป็นโต๊ะ ตู้ โซฟา ควรเป็นสีด้า และใช้เฟอร์นิเจอร์ที่มี Glass (กระจก) เป็นส่วนประกอบ เป็นต้น และการตกแต่งห้องครั้นนั้น ควรเป็น สีขาว, ด้า ด้วย ซึ่งทำให้ลูกค้าชาวญี่ปุ่นตัดสินใจเลือกที่เร็วขึ้น

**2.6.3.2.1.2 กลุ่มลูกค้าชาวญี่ปุ่นที่มีอายุ 50 ถึง 60 ปี** มีประมาณร้อยละ 30 ที่ทำงานอยู่ในประเทศไทย จะชอบห้องที่ตกแต่งด้วยเฟอร์นิเจอร์โทนสีน้ำตาล ไม่ว่าจะเป็นสีน้ำตาลอ่อน หรือเข้ม ลูกค้าผู้สูงอายุจะชอบการตกแต่งห้องแบบเรื่อยๆ

**2.6.3.2.2 โต๊ะทำงานภายในห้อง** ไม่ควรเลือกแบบที่มีกระจกรองรับนโต๊ะ เพราะไม่เป็นที่นิยมของลูกค้าชาวญี่ปุ่น เนื่องจากกระจกนั้นถือเป็นหิน มีคุณสมบัติเย็นทำให้ชาวญี่ปุ่นไม่ชอบ เพราะเกรงว่าจะมีผลกับสุขภาพ อีกทั้งอาจจะกระแทกสร้างความเสียหาย

ให้กับเครื่องมือเครื่องใช้บนโต๊ะอีกด้วย ดังนั้นลูกค้าชาวญี่ปุ่นนิยมสิ่งที่เป็นธรรมชาติ เช่น ไม้ หรือวัสดุเลียนแบบไม้

**2.6.4 ส่วนครัว** เป็นส่วนที่สำคัญเทียบเท่าส่วนรับแขก โดยเฉพาะกับลูกค้าชาวญี่ปุ่นที่เป็นครอบครัวหรือมีภรรยา เพราะลูกค้าชาวญี่ปุ่นมักจะทำอาหารรับประทานกันในครอบครัว

**2.6.4.1 ส่วนครัวที่ดีจึงต้องแบ่งแยกออกเป็นสัดส่วน** สามารถประกอบอาหารได้จริงๆ และมีเครื่องดูดควันให้

**2.6.4.2 ควรเป็นครัวแบบเปิด (Open Kitchen)** เพราะ แม่บ้านสามารถที่จะดูแลลูกไปพร้อมๆ กับการทำอาหารได้

**2.6.4.3 ไม่ควรเป็นครัวแบบปิด (Close Kitchen)** เพราะ อากาศถ่ายเทไม่สะดวก ภายในส่วนครัวจะร้อนมากกว่าส่วนรับแขก ซึ่งแม่บ้านรู้สึกไม่สบายเวลาทำอาหาร

**2.6.4.4 ควรมีแสงสว่างส่องเข้ามาได้** เพราะชาวญี่ปุ่นมีความเชื่อว่าตนเองเป็นลูกพระอาทิตย์ จึงมีความรู้สึกผูกพันกับดวงอาทิตย์ แสงสว่างจากธรรมชาติ นอกจากจะทำให้ประหยัดไฟในช่วงเวลากลางวันแล้ว ยังสามารถช่วยฆ่าเชื้อโรค ซึ่งเป็นสิ่งที่ลูกค้าชาวญี่ปุ่นคำนึงถึงอยู่เสมอ ดังนั้นที่อยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นต้องมีแสงอาทิตย์ส่องเข้ามาถึง แม้กระทั่งส่วนครัวก็ควรมีหน้าต่างด้วย

**2.6.4.5 ควรจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกดังต่อไปนี้**

**2.6.4.5.1 เต้าไฟฟ้า** โดยมีรายละเอียดการเลือกใช้ให้เหมาะสมตามรูปแบบของลูกค้าชาวญี่ปุ่นโดย เต้าไฟฟ้าแบบ 4 หัวเต้า เหมาะสำหรับลูกค้าชาวญี่ปุ่นที่เป็นครอบครัว เต้าไฟฟ้าแบบ 2 หัวเต้า เหมาะสำหรับลูกค้าชาวญี่ปุ่นที่เป็นคนโสด และควรให้หัวเต้าเรียงกันในแนวนอน

**2.6.5.1.2 ควรเป็นเครื่องซักผ้าที่ผลิตในประเทศญี่ปุ่น** เพราะลูกค้าชาวญี่ปุ่นสามารถเดา Function การใช้งานได้ง่ายกว่าเครื่องซักผ้าที่ผลิตในประเทศอื่น

2.6.5.1.3 **เครื่องอบผ้าไม่จำเป็นต้องเตรียมเอาไว้ให้** เนื่องจากคนญี่ปุ่นนิยมตากแดดมากกว่า เพราะคนญี่ปุ่นเชื่อว่าการตากแดดทำให้เสื้อผ้ามีกลิ่นหอมของแดดให้ความรู้สึกสะอาดสดชื่นอีกด้วย

## 2.6.5 ส่วนนอน

2.6.5.1 **ส่วนนอนเน้นที่ความเรียบง่าย** สำหรับพักผ่อน

2.6.5.2 **ลูกค้าชาวญี่ปุ่นจะไม่ชอบเตียงที่มีเสาแบบยุโรป**

2.6.5.3 **แสงไฟภายในห้อง** ควรมีแสงสว่างเพียงพอต่อการอ่านหนังสือ เพราะชาวญี่ปุ่นมีนิสัยรักการอ่าน ซึ่งชาวญี่ปุ่นจะถือว่าการอ่านเป็นเวลาพักผ่อน โดยมักจะอ่านหนังสือก่อนเวลาจะนอน

2.6.5.4 **แสงไฟภายในห้อง** ควรเป็นไฟสีขาว ส่วนไฟสีเหลืองนวลนั้นเหมาะสมสำหรับชาวตะวันตกมากกว่า ประกอบกับชาวญี่ปุ่นมีนิสัยรักการอ่าน บริเวณหัวเตียงจะต้องมีแสงสว่างเพียงพอสำหรับการอ่าน

2.6.5.5 **หน้าต่างภายในห้อง** ควรมีขนาดใหญ่ แสงแดดส่องเข้ามาได้ รวมไปถึงให้ความรู้สึกกว้างสบาย ไม่อึดอัดและยังสามารถชมวิวภายนอกห้องพักได้

2.6.5.6 **ที่นอน (ฟูก) ควรเป็นแบบแข็ง** เพราะ ลูกค้าชาวญี่ปุ่นชอบแบบแข็งมากกว่าแบบนุ่ม เนื่องจากที่ญี่ปุ่น มีชาวญี่ปุ่นบางส่วนจะนอนบนพื้น โดยมีฟูกรองเท่านั้น จึงเกิดเป็นความเคยชิน หากเป็นแบบนุ่มจะทำให้รู้สึกปวดหลังได้

## 2.6.6 ส่วนห้องน้ำ

2.6.6.1 **ควรจะมีการแยกอ่างอาบน้ำ และ ห้องอาบน้ำ ออกจากกัน**

2.6.6.2 **ควรจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกดังต่อไปนี้**

2.6.6.2.1 **อ่างอาบน้ำ** เพราะ ลูกค้าชาวญี่ปุ่นมีนิสัยขยันทำงานอย่างมาก หลังจากทำงานอย่างหนัก คนญี่ปุ่นต้องการผ่อนคลาย วิธีหนึ่งที่นิยมคือ การนอนแช่น้ำ

ร้อนในอ่างอาบน้ำ เพื่อผ่อนคลายความเครียด และเหตุผลทางด้านสุขภาพ คือ เพื่อกระตุ้นการไหลเวียนของเลือดในร่างกาย ทำให้รู้สึกสดชื่นขึ้น อ่างอาบน้ำจึงถือเป็นสิ่งจำเป็นอย่างหนึ่ง

**2.6.6.2.2 ห้องอาบน้ำ** ควรแยกฝักบัวอาบน้ำกับอ่างอาบน้ำ รวมถึงนอกจากมีอ่างอาบน้ำแล้วควรมีส่วนฝักบัวหรือห้องอาบน้ำแยกกันด้วย และภายในห้องน้ำควรมีพื้นที่ในห้องน้ำ เนื่องจากชาวญี่ปุ่นจะล้างทำความสะอาดตัวก่อนเข้าไปแช่ในอ่างอาบน้ำ โดยจะไม่นั่งขัดตัวในอ่างอาบน้ำ เพราะจะไม่ทิ้งน้ำร้อนหลังจากที่ตัวเองแช่เสร็จ โดยจะให้คนอื่นภายในครอบครัวมาแช่ต่อ

**2.6.6.2.3 เครื่องทำน้ำร้อน** เพราะ ลูกค้าชาวญี่ปุ่นนิยมแช่น้ำร้อน แต่อุณหภูมิที่ลูกค้าชาวญี่ปุ่นนิยมนั้น สูงกว่าคนไทยมาก ดังนั้น เครื่องทำน้ำร้อนควรเป็นยี่ห้อที่มีประสิทธิภาพในการทำความร้อนค่อนข้างสูงมาก เนื่องจากมีข้อร้องเรียนของลูกค้าชาวญี่ปุ่นว่า เครื่องทำน้ำร้อนไม่ค่อยร้อน แต่เมื่อช่างเข้าไปเช็คก็รู้สึกว่าร้อนดีไม่มีปัญหา ก็เนื่องจากเหตุผลข้อนี้

**2.6.6.2.4 ฝารองนั่งอัตโนมัติ หรือ Washlet** เพราะ การใช้ อุปกรณ์ชนิดนี้ในประเทศญี่ปุ่น ถือเป็นเรื่องปกติธรรมดา มาก เช่น ร้าน McDonold ทุกสาขา ประเทศญี่ปุ่นมีไว้บริการทุกร้าน ร้านอาหารทั่วไปร้อยละ 70 และทุกบ้านมีร้อยละ 50ของทั้งหมด เนื่องจากที่ประเทศญี่ปุ่นมีอากาศหนาว ฝารองนั่งจะมีระบบควบคุมอุณหภูมิบริเวณรอบฝา ทำให้รู้สึกอุ่นสบาย แม้ประเทศไทยจะไม่หนาวเท่าญี่ปุ่น แต่ก็ยังได้รับความนิยม เมื่อย้ายเข้ามาจะมี ความต้องการให้ติดตั้งเกือบ 100% ยี่ห้อที่ลูกค้าชาวญี่ปุ่นนิยมคือ TOTO

## 2.6.7 บริการต่างๆ ภายในห้องพักอาศัย

**2.6.7.1 บริการการฉีดยาป้องกันแมลงต่างๆ (Pest Control)** ควรทำอย่างน้อย 2 เดือนครั้งหรือเดือนละ 1 ครั้ง ถ้าเป็นเซอวิสอพาร์ทเมนท์ จะมีสัญญาการฉีดยาป้องกันแมลงต่างๆให้อยู่แล้ว



**2.6.7.2 บริการล้างเครื่องปรับอากาศ** ควรทำอย่างน้อยทุกๆ ครั้งปี เพื่อให้เครื่องปรับอากาศสะอาด สร้างความเย็น ให้กับห้องพักอาศัย ประหยัดค่าไฟฟ้า และเพื่อสร้างความพอใจให้ลูกค้า

**2.6.7.3 บริการอินเทอร์เน็ต (Internet) ในห้องพัก** ลูกค้าชาวญี่ปุ่นต้องการให้ห้องพักมีการติดตั้ง Internet ส่วนความเร็วที่ขึ้นต้นต่ำคือ 2 MB อาจจะเป็น ADSL หรือ WIFI แต่สิ่งที่ต้องให้ความใส่ใจเป็นพิเศษ คือ การ Setting Internet ให้ลูกค้า และปัจจุบันคอมพิวเตอร์ลูกค้าชาวญี่ปุ่นส่วนมาก จะเป็น Windows Vista (ระบบปฏิบัติการ Microsoft Windows รุ่นล่าสุด ต่อจาก Windows XP) ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาในการติดตั้งกับระบบผู้ให้บริการ ส่วนมากลูกค้าจะติดตั้งเองไม่ได้ เพราะเจ้าหน้าที่ Call Center ของระบบให้บริการ ไม่สามารถพูดภาษาญี่ปุ่นได้ หรือช่างที่ผู้ติดตั้งกับ Windows Vista ได้ ก็จะพบปัญหาที่ว่าเครื่องคอมพิวเตอร์เป็นภาษาญี่ปุ่น (อ่านภาษาญี่ปุ่นไม่ได้ก็ดำเนินการไม่ได้)

**2.6.7.4 บริการตู้เซฟ (Safety Box) และระบบรักษาความปลอดภัย** ควรจัดให้มีภายในโครงการและห้องพัก เพราะโดยปกติส่วนมากธรรมชาติของชาวญี่ปุ่นจะคำนึงถึงความปลอดภัยสูง (Safety First) ตัวอย่างเช่น ครั้งที่ประเทศไทยมาเรื่องการประท้วง ญี่ปุ่นเป็นประเทศแรกๆ ที่มีประกาศจากรัฐบาลญี่ปุ่นเตือนชาวญี่ปุ่นให้ระงับการมาท่องเที่ยวประเทศไทย ดังนั้น ไม่น่าแปลกใจเลยว่า ที่พักอาศัยก็เช่นกันนอกจากจะต้องมีความสบาย ตกแต่งสวยงามแล้ว ภูมิใจแล้วชาวญี่ปุ่นก็จะให้ความสำคัญเรื่องการรักษาความปลอดภัย ทั้งในส่วนเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ระบบเคี้ยวการ์ดของอาคาร เช่น ประตูเข้า-ออก, ลิฟต์ ตลอดจนประตูห้องพัก และภายในห้อง เช่น มีตู้เซฟ (Safety Box) ให้ลูกค้าเก็บสิ่งของมีค่า ฉะนั้นในห้องพักเป็นสิ่งที่ขาดไม่ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับลูกค้า Long Stay

**วัตถุประสงค์ข้อสุดท้าย** จะเป็นในส่วนที่กล่าวถึงศึกษาปัญหาในการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นในพื้นที่ศึกษา เมื่อศึกษาถึงปัญหาในการอยู่อาศัยเพื่อนำมาออกแบบและปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเช่าพักอาศัยให้เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย

สำหรับชาวญี่ปุ่น ซึ่งทางผู้วิจัยได้เห็นว่าในประเด็นของวัตถุประสงค์ดังกล่าวจำเป็นที่จะต้องใช้แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบและต้องอาศัยจากงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่ทำการศึกษาด้านนี้รวมเข้าด้วยกัน เพื่อแก้ไขปัญหาในการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น โดยได้แบ่งประเด็นในการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกเป็นการศึกษาแนวคิดและทฤษฎี ส่วนที่สองเป็นงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องเพื่อศึกษาถึงปัญหาที่เกิดขึ้นไปถึงแนวทางการแก้ไขปัญหา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## 2.7 ทฤษฎีความต้องการขั้นพื้นฐานในการใช้พื้นที่

### 2.7.1 ทฤษฎีความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่

#### 2.7.1.1 ความต้องการทางด้านกายภาพ (Physiological Needs)

1) **ด้านตัวมนุษย์** คือ หน่วยที่พักอาศัยต้องเหมาะสมต่อองค์ประกอบของมนุษย์ คือไม่ร้อนเกินไป ไม่หนาวเกินไป ไม่เสียงดัง หรืออึดอัดเกินไป

2) **ด้านกายภาพ** คือ หน่วยที่พักอาศัยต้องเหมาะสมกับขนาดของมนุษย์ เช่น ความสูง ความเตี้ย ความอ้วน หรือผอม ขนาดและ Space ในอริยาบถต่างๆ

3) **กิจกรรมประจำวันใหม่หน่วยที่พักอาศัย** คือ หน่วยที่พักอาศัยต้องสอดคล้องกับกิจกรรมนั้นๆ และกิจกรรมนั้นๆ ต้องการ Space องค์ประกอบหรืออุปกรณ์ต่างๆ อย่างไร เป็นต้น

4) **จำนวนสมาชิกที่ประกอบกิจกรรม** เป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอย (กว้าง ยาว สูง) ลักษณะของพื้นที่ (โปร่ง โล่ง ทึบ) และอุปกรณ์ที่จำเป็น (เฟอร์นิเจอร์ ไฟฟ้า ประปา)

#### 2.7.1.2 ความต้องการทางด้านจิตวิทยา (Psychological Needs)

เมื่อพิจารณา มนุษย์ให้เป็นระบบ จะพบว่านอกเหนือจากระบบกายภาพมนุษย์แล้ว ระบบจิตใจเป็นส่วนสำคัญอีกส่วนหนึ่งที่กำหนดความต้องการที่ไม่สามารถจับต้องได้ แต่เป็นความต้องการที่ขัดวัดผลสภาพแวดล้อมทางกายภาพว่าเหมาะสมอย่างไร (Wolfgang F.E. Preiser, 1978) หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการทางด้านความปลอดภัยทั้งทางกาย และจิตใจ ความ

ต้องการ ความมิดชิด พื้นที่แบ่งเป็นสัดส่วน และเป็นส่วนตัวตลอดจนความต้องการความเป็นระเบียบ

**2.7.1.3 ความต้องการทางด้านสังคม (Social Needs)** อาคารที่รวมหน่วยพักอาศัยหลายหน่วยเข้าด้วยกัน มีความจำเป็นที่จะต้องเสริมสร้าง ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการทางด้านสังคม ในระดับการติดต่อพื้นฐาน หน่วยพักอาศัยทั้งภายใน และภายนอก ควรเอื้ออำนวยให้พื้นที่ที่เหมาะสม ที่จะก่อให้เกิดการติดต่อกันได้ทั้งในระดับบุคคลต่อบุคคล และในระดับกลุ่ม ในขณะที่หน่วยพักอาศัยภายนอกควรเอื้ออำนวยให้พื้นที่ที่เหมาะสมกับกิจกรรมในระดับกลุ่มเป็นอย่างน้อย

**2.7.1.4 ความต้องการระยะห่างเว้นว่างระหว่างบุคคล** โดยทั่วไปบุคคลที่มีเพศแตกต่างกัน อาศัยอยู่ร่วมกันมีแนวโน้มที่มีระยะห่างระหว่างบุคคลน้อยกว่าบุคคลเพศเดียวกัน กล่าวคือ ต่างเพศจะมีความใกล้ชิดมากกว่าเพศเดียวกันอาศัยอยู่ร่วมกัน และความสัมพันธ์ระหว่างเพศ และพฤติกรรมเว้นว่างส่วนบุคคล พบว่าระหว่างเพศหญิง กับเพศหญิงมีระยะห่างระหว่างบุคคลน้อยกว่าเพศชายกับเพศชาย กล่าวคือ เพศหญิงที่พักอาศัยร่วมกับเพศหญิงด้วยกัน จะมีความใกล้ชิดมากกว่าเพศชายที่พักอาศัยร่วมกับเพศชาย (Sommer, 1959)

**2.7.1.5 รูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน** รูปแบบของวิถีการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบันที่ส่งผลต่อความต้องการในการใช้พื้นที่ในการอยู่อาศัยของคนในยุคปัจจุบัน ซึ่งจะช่วยให้เป็นแนวทางในการอธิบายความเป็นมาของรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในชุมชน (ชาญณรงค์ สุทธิลักษณ์สกุล, 2545)

**2.7.2 Human Scale in Architecture** (Neufert Architect's Data, 1980) ความสัมพันธ์ของขนาดมนุษย์ การออกแบบสถาปัตยกรรมได้พัฒนาเรื่องสัดส่วนของมนุษย์สำหรับใช้ในการออกแบบของ เลอ คาบูซีเออ

**2.7.2.1 เลอ คาบูซีเออ** คือ สถาปนิกที่ใช้ระบบสัดส่วนเข้ามาใช้ในการออกแบบ ซึ่งแนวคิดของ เลอ คาบูซีเออ คือ Ler Modular ที่คิดค้นขึ้นในปี ค.ศ.1948 และได้

พัฒนาแนวความคิดรวมกับเรื่องขนาดของมนุษย์ อย่างไหนจึงจะอยู่ในระดับที่ใช้สอยได้ และพอเหมาะที่สุดสำหรับมนุษย์

**2.7.2.2 ระบบ Golden Section** ซึ่งแผนงานแรกของแนวความคิด Ler Modular มีพื้นฐานมาจากความสูงของมนุษย์ ซึ่งโดยปกติความสูงของมนุษย์อยู่ที่ 1.72 เมตร (5 ฟุต 9 นิ้ว) เมื่อยืดแขนขึ้นไปจนสุดแขนจะมีความสูงอยู่ที่ 2.16 เมตร และหากมนุษย์มีความสูงอยู่ที่ 1.83 เมตร (6 ฟุต) เมื่อยืดแขนขึ้นไปจนสุดแขนจะมีความสูงอยู่ที่ 2.26 เมตร ทั้ง 2 ขนาดมีพื้นที่อยู่ที่ขนาดของมนุษย์ ควรจะมีขนาดกว้างขึ้น หรือเล็กลง สามารถวัดจากการลากเส้นสี่เหลี่ยมมุมฉากเพื่อวัดขนาด ดังนั้นการพัฒนารูปแบบจึงมีพื้นฐานจากสัดส่วนมนุษย์

### 2.7.3 การจัดผังภายในห้องนอน

**2.7.3.1 Residential Spaces (Times-Saver Standards for Interior Design)** การจัดผังภายในห้องพัก จากการวิเคราะห์จากวิถีชีวิตของคน และกิจกรรม รวมไปถึงขนาดของเฟอร์นิเจอร์สำหรับที่อยู่อาศัย จึงทำให้เกิดแนวทางในการออกแบบ โดยพื้นที่ภายในห้องนอนควรมีพื้นที่อย่างน้อยที่สุดอยู่ที่ 10 ฟุต x 12 ฟุต โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนห้องน้ำ สัดส่วนของเฟอร์นิเจอร์ และหน้าต่างจะเป็นตัวกำหนดพื้นที่ และความสูงภายในห้อง การออกแบบเบื้องต้นควรมีกำหนดตำแหน่งประตู, หน้าต่าง และห้องน้ำก่อน เพื่อที่จะได้ง่ายต่อการจัดวางเตียงนอน และเฟอร์นิเจอร์ภายในห้อง โดยจะต้องคำนึงถึงความเป็นส่วนตัว ภายในพื้นที่ห้องขนาดเล็ก การกำหนดความกว้างของห้องขึ้นอยู่กับเตียงนอน และการประกอบกิจกรรมภายในห้องพัก โดยมีความกว้างอย่างน้อยที่สุดอยู่ที่ 9 ฟุต ห้องพักของอพาร์ทเมนท์ที่มีขนาดเล็กควรมีราคาเช่าที่เหมาะสม และภายในห้องจะต้องสามารถประกอบกิจกรรมได้หลายอย่างเช่น นอน, พักผ่อน, ทำงาน และสร้างสรรค์ได้

**2.7.3.2 Residential Housing for Elderly : Apartment** สำหรับห้องนอนของผู้พักอาศัยที่ไม่มีความสัมพันธ์กันจะต้องมีการกำหนดพื้นที่ค่อนข้างชัดเจน ควรมีการจัดเตรียมพื้นที่ให้เพียงพอสำหรับการจัดวางเตียงนอนที่สามารถให้ความเป็นส่วนตัวของแต่ละ

คน หากมีความต้องการให้สามารถใช้พื้นที่ภายในห้องพักได้อย่างเต็มที่ จึงแนะนำให้ห้องน้ำอยู่ในแนวผนังเดียวกับประตูทางเข้าห้องพัก จะสามารถช่วยให้ประหยัดพื้นที่ และการจัดผังภายในห้องสามารถทำได้โดยง่าย ทางเดินภายในห้องพัก โดยไม่มีสิ่งกีดขวางควรมีความกว้างอย่างน้อยที่สุด 30 นิ้ว ความห่างกันระหว่างเตียง 2 เตียง ควรมีระยะห่างอย่างน้อยที่สุด 24 นิ้ว และควรมีพื้นที่สำหรับแต่งตัวอย่างน้อยที่สุด 42 นิ้ว (S.C. Reznikoff, 1986)

## 2.8 มาตรฐานที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยประเภทอาคารชุดการเคหะแห่งชาติ (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539)

การเคหะแห่งชาติมีการกำหนดมาตรฐานสำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เพื่อเป็นการกำหนดรายการมาตรฐานขนาดพื้นที่ใช้สอยที่มีสภาพความเป็นอยู่ที่น่าพอใจ ซึ่งไม่ต่ำกว่านี้ให้เกิดสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพชีวิตที่ดี ซึ่งมีรายละเอียดมาตรฐานเช่นเดียวกับข้อ 2.2.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุดและอาคารหลายชั้นของการกำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทยที่กล่าวแล้ว ดังนั้นจะกล่าวถึงรายละเอียดเกี่ยวกับภายในอาคารบางส่วนเพิ่มเติม

### 2.8.1 มาตรฐานพื้นที่ใช้สอย

#### 2.8.1.1 ส่วนพื้นที่ใช้สอยในชีวิตประจำวัน โดยทั่วไปหน่วยพักอาศัย

แต่ละหน่วยจะแบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 2 ส่วน เพื่อใช้สำหรับกิจกรรมในชีวิตประจำวัน คือ

- 1 ส่วนมิดชิด (Private area) เพื่อใช้สำหรับนอนและทำความสะอาดร่างกาย
- 2 ส่วนเอนกประสงค์ (Multipurpose area) เพื่อใช้สำหรับแขก ทานอาหาร

#### 2.8.1.2 ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด ต้องมีขนาดไม่น้อยกว่าที่ระบุ ดังนี้

ตารางที่ 2.2 แสดงขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดภายในหน่วยพักอาศัย 1 หน่วย

ห้อง	ความกว้าง หรือ ความยาว (เมตร)	ขนาดเนื้อที่ภายในห้อง (ตารางเมตร)
หน่วยพักอาศัยแต่ละหน่วย : ห้องนอน พื้นที่รวม สำหรับพักผ่อน ทานอาหาร ครัว ห้องน้ำ-ส้วม พื้นที่ รวมของแต่ละหน่วยพักอาศัยสำหรับครอบครัว ขนาด 5 คน		ต้องไม่ต่ำกว่า 33.00
ห้องนอนภายในหน่วยพักอาศัย	ไม่ต่ำกว่า 2.50	ไม่น้อยกว่า 9.00
สำหรับส่วนที่ใช้นอน ซึ่งไม่ได้กันเป็นห้อง		ไม่น้อยกว่า 5.76
ส่วนที่ใช้สำหรับแขก-พักผ่อน-ทานอาหาร	ไม่ต่ำกว่า 2.40	ไม่น้อยกว่า 13.00
ในกรณีแยกพื้นที่ใช้สอย ให้ส่วนที่ใช้ทานอาหาร		ไม่น้อยกว่า 7.50
ส่วนที่ใช้รับแขก-พักผ่อน		ไม่น้อยกว่า 11.20
คริว หรือส่วนที่ใช้ประกอบอาหาร		ไม่น้อยกว่า 4.32
ห้องน้ำ-ส้วม		1.50
ห้องน้ำแยกเดี่ยว		ไม่น้อยกว่า 0.90
ห้องน้ำแยกเดี่ยว	ไม่น้อยกว่า 0.90	ไม่น้อยกว่า 1.08
ส่วนที่ใช้เป็นระเบียง, ชักล้าง และตากผ้า		ไม่น้อยกว่า 2.16

ที่มา : กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ, 2525: 15-18, 40-41, 62-65

### 2.8.1.3 ประตู ควรมีขนาดดังนี้

## 1) ประตูภายนอก

ตารางที่ 2.3 แสดงขนาดของประตูภายนอก

ชนิดของประตู	ความกว้าง (เมตร)	ความสูง (เมตร)
ประตูทางเข้า	0.90	2.00
ประตูบริการ	0.80	2.00

ที่มา : กองวิจัยการก่อสร้างฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ, 2525: 17

## 2) ประตูภายใน

ตารางที่ 2.4 แสดงขนาดของประตูภายใน

ชนิดของประตู	ความกว้าง (เมตร)	ความสูง (เมตร)
ประตูทางเข้า	0.90	2.00
ประตูบริการ	0.80	2.00
ประตูห้องครัว	0.60	1.80
ประตูเสื้อผ้า, เก็บของ	0.70	2.00 หรือ 1.80

ที่มา : กองวิจัยการก่อสร้างฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ, 2525: 17

3) **ความรโหฐาน** การจัดการให้มีความรโหฐานในอาคารต้องจัดให้มีความเหมาะสมกับสภาพความเป็นอยู่และความต้องการประโยชน์ใช้สอย การกำหนดช่องแสงหรือช่องเปิดสู่ภายนอกจะต้องพิจารณาจากความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะการจัดเนื้อที่ภายในอาคารกับสิ่งแวดล้อมภายนอก

4) **การจัดห้อง** การจัดห้องจะต้องจัดให้มีทางเข้าออกที่สะดวกและเหมาะสมแก่ผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการติดต่อภายในจากส่วนพักอาศัยไปยังส่วนพักอาศัยอื่นๆ จะต้องไม่ผ่านห้องนอน หรือห้องน้ำ-ส้วม หรือจากห้องนอนไปยังห้องน้ำ-ส้วม จะต้องไม่ผ่านห้องนอนอื่นๆ

5) **ระเบียบ** อาคารสูงไม่เกิน 5 ชั้น ขอบระเบียนให้สูงไม่น้อยกว่า 90 ซม. สำหรับอาคารสูงเกิน 5 ชั้น ให้สูงไม่น้อยกว่า 110 ซม.

## 2.8.2 การพิจารณามาตรฐานพื้นที่ใช้สอย

2.8.2.1 **ขนาดพื้นที่ใช้สอย** กำหนดได้โดยไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานต่ำสุด ซึ่งอาจพิจารณาให้พื้นที่ (หน่วยเป็นตารางเมตร) ขนาดแตกต่างกันบ้าง สำหรับขนาดของหน่วยพักอาศัยต้นแบบสามารถจุคนพักอาศัยได้สายนั้น ให้พิจารณาจำนวนห้องนอนหรือส่วนนอนด้วย เช่น แบบเอนกประสงค์อยู่ได้ 3-4 คนโดยเป็นผู้ใหญ่ไม่เกิน 2 คน เป็นต้น

2.8.2.2 **การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุด** การพิจารณาขนาดพื้นที่ใช้สอยสำหรับขนาดหน่วยพักอาศัยที่นำมาใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดการเคหะแห่งชาติ ได้นำขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนต่างๆ ของหน่วยพักอาศัยของมาตรฐานแต่ละมาตรฐานมาเปรียบเทียบ ดังตารางต่อไปนี้

### 1) การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนที่ใช้ประโยชน์เฉพาะอย่าง

(Private Area)

ตารางที่ 2.5 แสดงการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนที่ใช้ประโยชน์เฉพาะอย่าง

(Private Area)

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

ที่มา : กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ, 2525 : 62



## 2) การเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

(Multipurpose Area)

ตารางที่ 2.6 แสดงการเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

(Multipurpose Area)

ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนที่ใช้ประโยชน์เฉพาะ อย่าง (Private Area)	เนื้อที่ (ตารางเมตร)			
	ก.	ข.	ค.	ง.
1. รับแขก-พักผ่อน	-	14.40	11.20	-
2. ทานอาหาร	-	8.64	7.50	-
3. ส่วนเตรียมอาหาร	4.08	4.32	5.40	-
4. พื้นที่รวมสำหรับรับแขก-ทานอาหาร	13.81	18.00	13.00	-
ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วย : ห้องนอน พื้นที่รวมสำหรับ พักผ่อน-ทานอาหาร ส่วนเตรียมอาหาร ห้องน้ำ-ส้วม พื้นที่รวมของแต่ละหน่วยพักอาศัยสำหรับครอบครัว ขนาด จะต้องไม่ต่ำกว่า 5 คน	-	34.00	33.00	-
5. พื้นที่รวมสำหรับทานอาหาร-ส่วนเตรียมอาหาร	-	12.96	7.50	-
6. ชักล้าง-ตากผ้า	-	1.08	2.16	-

ที่มา : กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ , 2525 : 63

### 3) การเปรียบเทียบขนาดความกว้างต่ำสุดของห้องต่างๆ

ตารางที่ 2.7 แสดงการเปรียบเทียบขนาดความกว้างต่ำสุดของห้องต่างๆ

ขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนที่ใช้ประโยชน์เฉพาะ อย่าง (Private Area)	เนื้อที่ (ตารางเมตร)			
	ก.	ข.	ค.	ง.
1. ห้องรับแขก	-	2.40	2.40	2.50
2. รับแขก-พักผ่อน-ทานอาหาร	-	2.40	2.40	-
3. ห้องน้ำ-ส้วม	-	1.20	-	0.90
4. ส่วนเตรียมอาหาร	-	1.20	1.80	-

ที่มา : กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ , 2525 : 63

หมายเหตุ

อ้างอิง ก. คือ มาตรฐานที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยประเภทอาคารชุดการเคหะแห่งชาติ

อ้างอิง ข. กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุด

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

อ้างอิง ค. คือ มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของการเคหะแห่งชาติ

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

#### 4) สรุปพื้นที่ใช้สอยชั้นต่ำสุดที่นำมาใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยแบบประเภทอาคาร

ชุด

ตารางที่ 2.8 แสดงสรุปพื้นที่ใช้สอยชั้นต่ำสุดที่นำมาใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ชนิดห้อง	ต้นแบบหน่วยพักอาศัย (ตารางเมตร)			
	เอนกประสงค์	1 ห้องนอน	2 ห้องนอน	3 ห้องนอน
1. ห้องนอนแรก	8.64	9.00	9.00	9.00
2. ส่วนนอนที่ 2	-	7.20	-	-
3. ห้องนอนที่ 3	-	-	9.00	9.00
4. ส่วนนอนที่ 3	-	-	7.20	-
5. ห้องนอนส่วนที่ 3	-	-	-	9.00
6. รับแขก-พักผ่อน, ทานอาหาร	18.00	18.00	18.00	-
7. รับแขก-พักผ่อน	-	-	-	14.40
8. ทานอาหาร	-	-	-	8.64
9. ส่วนเตรียมอาหาร	4.32	4.32	4.32	4.32
10. ห้องน้ำ-ส้วม 1	2.16	2.16	2.16	3.20
11. ห้องน้ำ-ส้วม 2	-	-	-	2.16
12. ระเบียงซักล้าง ตากผ้า	1.08	1.08	2.16	2.16
รวม	34.20	41.76	51.84	61.88

ที่มา : กองวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ, 2525 : 65

หมายเหตุ

1. พิจารณาพื้นที่ใช้สอยกำหนดพื้นที่โดยใช้หน่วยพิกัดจากมาตรฐาน
2. ขนาดของต้นแบบต่างๆ สามารถจูนพิกัดได้สบายนั้นให้พิจารณาจำนวนห้องนอนหรือส่วนนอนด้วยตัวอย่างเช่น “แบบเอนกประสงค์อยู่ได้ 3-4 คน โดยเป็นผู้ใหญ่ไม่เกิน 2 คน” เป็นต้น

## 2.9 แนวคิดเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ

การติดต่อกับสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในละแวกบ้าน การเดินทางที่สะดวก มีข่าวสารเกี่ยวกับบริการและงานเทศกาลต่าง ๆ แก่ผู้สูงอายุ สิ่งเหล่านี้มีความสำคัญต่อความพึงพอใจในชีวิตการใช้ชีวิตที่เป็นปกติ และการมองโลกในแง่ดี ตัวอย่างเช่น มีรถขนส่งมวลชน ป้ายรถเมล์ ที่สะดวก และใกล้ เส้นทางเดินไปสู่ชุมชนได้ง่ายและปลอดภัย และมีพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับจัดกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับชุมชนได้ เช่น การแสดงผลงานหัตถกรรม การทำอาหารแบ่งกัน เป็นต้น

### 2.9.1 แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่ภายนอกอาคาร

**แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่ว่างในละแวกบ้าน** ปัจจัยทางสังคมที่มีผลต่อการใช้งานพื้นที่ว่างในละแวกบ้าน (Neighborhood Space) คือความแตกต่างระหว่างกลุ่มเช่น เพศ ระดับชนชั้น ภูมิภาค วิถีชีวิต เชื้อชาติ-วัฒนธรรม และช่วงอายุ โดยในช่วงอายุต่างก็มีการเคลื่อนย้ายที่หรือเดินทางต่างกัน (Mobility) โดยเด็กเล็ก ผู้เป็นแม่และผู้สูงอายุเป็นกลุ่มที่ชอบติดอยู่กับบ้าน จึงเป็นกลุ่มที่ออกมาใช้พื้นที่ว่างในละแวกบ้านบ่อยครั้ง (วีรยา ทัดตากร, 2547)

ตารางที่ 2.9 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างช่วงอายุและการเคลื่อนย้ายที่ หรือเดินทาง (Mobility)

การเคลื่อนที่ หรือเดินทาง (Mobility)					
ช่วง	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด
เด็กก่อนวัยเรียน					
เด็กประถม					
วัยรุ่น					
นักศึกษามหาวิทยาลัย					
ผู้ใหญ่ที่ยังไม่ได้แต่งงาน					
แต่งงานใหม่					
ครอบครัวที่มีลูกเล็ก					
ครอบครัวที่มีลูกโต					
วัยกลางคน					
ผู้สูงอายุ					

ที่มา: Hester, JR., 1975 อ้างถึงใน วีรยา ทัดตากร, 2547.

จากตารางข้างต้นแสดงให้เห็นว่ากลุ่มผู้สูงอายุเป็นกลุ่มที่อยู่ติดบ้าน พื้นที่ในละแวกบ้าน จึงมีความสำคัญอย่างยิ่ง ควรมีการจัดเตรียมให้เหมาะสมกับการใช้ของผู้สูงอายุ

### 2.9.2 แนวคิดถนนเพื่อชีวิต (Elizabeth Burton and Lynne Mitchell, 2006) แนวคิด

ถนนเพื่อชีวิต คือ ถนนที่ผู้คนสามารถที่จะได้รับความสะดวกสบายในการใช้งานแม้ว่าจะมีอายุมากขึ้น และถนนที่คนทุกเพศทุกวัย (สมาชิกทุกคนในสังคม) สามารถใช้งานได้อย่างไร้กังวล โดยเฉพาะผู้สูงอายุที่มีอาการสมองเสื่อม

ในบางครั้งก็เรียกการออกแบบนี้ว่า การออกแบบสำหรับทุกคน (Universal design or design for all) แนวความคิดนี้เหมาะสมอย่างยิ่งในการออกแบบที่รวมสิ่งอำนวยความสะดวก บริการ และสภาพแวดล้อมที่ทุกคนสามารถใช้งานได้ร่วมกัน ไม่ว่าจะเป็นผู้สูงอายุหรือคนพิการ

ผู้สูงอายุจะใช้สิ่งอำนวยความสะดวกที่ตั้งอยู่ระหว่างบ้านหรือร้านค้าบ่อยๆ และจะไปสถานพยาบาลอย่างสม่ำเสมอ โดยหลักการออกแบบคือ การตั้งร้านค้า ป้ายรถเมล์ สถานพยาบาล และสถานที่ศักดิ์สิทธิ์ ในระยะ ๕0 นาที หรือ 800 เมตรของการเดินเท้า อย่างไรก็ตามการคำนวณ

ระยะทางเหล่านี้ใช้ได้เพียงกับผู้คนวัยหนุ่มสาวเท่านั้น เพราะโดยทั่วไปแล้วผู้สูงอายุประมาณ 75 ปี จะใช้เวลาประมาณ 10-20 นาทีในการเดิน 400-500 เมตร และผู้สูงอายุยังไม่สามารถเดินติดต่อกันนานเกิน 10 นาทีโดยไม่พักได้ ดังนั้นหลักการออกแบบเพื่อให้เข้าถึงได้ง่าย

- ที่อยู่อาศัยไม่ควรอยู่ห่างจากบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านอาหาร ที่ทำการไปรษณีย์ ธนาคาร คลินิกสุขภาพ ห้องน้ำสาธารณะ ที่นั่งสาธารณะ และป้ายรถประจำทางเกินกว่า 500 เมตร
- ที่อยู่อาศัยไม่ควรอยู่ห่างจากบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกของมาก เช่น บริเวณพื้นที่เปิด (สวนสาธารณะ ที่ดินจัดสรร สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ) ห้องสมุด คลินิก หมอพื้น ร้านแว่นตา สถานที่ศักดิ์สิทธิ์ สมาคม สิ่งอำนวยความสะดวกที่ช่วยผ่อนคลาย ห้องน้ำสาธารณะ และที่นั่งสาธารณะเกินกว่า 800 เมตร
- ทางเข้าไปสู่อาคาร หรือสถานที่ต่างๆ ควรจัดให้เห็นได้อย่างชัดเจน และจำได้ง่าย ธรณีประตูของสถานที่ต่างๆ ควรอยู่ระดับเดียวกับพื้นที่ตั้ง จัดวางเก้าอี้สาธารณะทุก 100 ถึง 125 เมตร
- ถนนแต่ละสายควรติดต่อกัน มองเห็นได้ชัดเจน และมีทางแยกที่ไม่สับสน พื้นควรเรียบ และมีความกว้าง 2 เมตร
- ควรใช้ทางลาดที่ไม่ชันในบริเวณที่มีการเปลี่ยนระดับพื้นมากกว่าใช้ขั้นบันได ควรจัดให้มีทั้งทางลาด และบันไดในบริเวณที่มีการเปลี่ยนระดับพื้นมาก พื้นต่างระดับ ควรจัดให้มีราวจับ ทำพื้นไม่ลื่น ไม่ใช้สีที่สว่างเกินไป และควรแสดงตำแหน่งให้เห็นอย่างชัดเจน

### 2.9.3 แนวคิดการออกแบบเพื่อการใช้งานของคนทุกกลุ่มในสังคม

Universal Design เป็นคำที่พบที่ใช้กันบ่อยในวงการด้านการออกแบบสิ่งแวดล้อม สถานที่และสิ่งของต่างๆ รวมถึงในกลุ่มคนทำงานด้านผู้สูงอายุคนพิการและผู้ด้อยโอกาสต่างๆ ที่มีข้อจำกัดในการใช้หรือเข้าถึงสิ่งแวดล้อมสถานที่และสิ่งของเครื่องใช้ทั่วไปในสังคม โดยในการออกแบบจะคำนึงถึงการใช้อย่างที่เป็นสากลและใช้ได้ทั่วไปอย่างเท่าเทียมกันสำหรับมวลมนุษยย์ทุกคนในสังคม โดยไม่ต้องมีการออกแบบดัดแปลงพิเศษหรือเฉพาะเจาะจงเพื่อบุคคลกลุ่มหนึ่งกลุ่ม

Universal Design คือ เป็นแนวคิดเรื่องการออกแบบสิ่งแวดล้อม การสร้างสถานที่ และสิ่งของต่างๆ เพื่อให้ทุกคนที่อยู่ในสังคมสามารถใช้ประโยชน์จากสิ่งเหล่านั้นได้อย่างเต็มที่และเท่าเทียมกัน โดยไม่ต้องมีการออกแบบดัดแปลงพิเศษหรือเฉพาะเจาะจงเพื่อบุคคลกลุ่มหนึ่งกลุ่มใดโดยเฉพาะ

Universal Design เป็นการออกแบบที่คำนึงถึงการใช้งานการทำให้คุ้มค่า สมประโยชน์ครอบคลุมสำหรับทุกคนโดยเริ่มต้นจากการคิดว่ามีวิธีการอย่างไรคนประเภทต่างๆ จึงจะมีโอกาสมาใช้ได้อย่างทัดเทียมกันไม่ว่าจะเป็น คนสูงอายุ คนป่วย เด็กเล็ก สตรีตั้งครรภ์ คนที่มากับรถเข็นสำหรับเด็ก คนพิการในประเภทต่างๆ ไม่ว่า หูหนวก ตาบอด คนพิการทางปัญญา คนที่อ่านหนังสือไม่ออก แขนขาร่างกายพิการ ฯลฯ แต่ถึงแม้บุคคลเหล่านั้นจะมีข้อจำกัดทางร่างกาย ทางปัญญา แต่ก็ยังเป็นบุคคลในสังคม สังคม จึงควรรับผิดชอบดูแลให้สามารถอยู่ในสังคมร่วมกับบุคคลทั่วไปได้อย่างมีความสุขตามอัตภาพของแต่ละคน เช่น การจัดให้มีทางลาดขึ้นลง ทางเท้าและอาคารสถานที่สาธารณะต่างๆ ให้กับผู้พิการที่ใช้รถเข็นหรือรถเข็นนำทางเดิน สำหรับคนตาบอด ทั้งนี้ก็เพื่อให้พวกเขาสามารถใช้ชีวิตทำกิจกรรมภายนอกบ้านได้โดยสะดวกและปลอดภัย

เนื่องจากคำว่า Universal Design มีความหมายและรายละเอียดที่กว้างแต่ถ้าจะกล่าวถึงความหมายของ Universal Design โดยสรุปก็คือ การปรับสภาพแวดล้อมสถานที่และของเครื่องใช้ให้สามารถรองรับการใช้งานได้ สำหรับมวลสมาชิกทุกคน ในสังคมเพื่อความสะดวกและปลอดภัย

Ron Mace ได้เสนอแนวคิดและหลักการของ Universal Design ซึ่งใช้เป็นแนวทางในการออกแบบ ประกอบด้วย 7 ประการดังนี้

- Equitable use หมายถึง การออกแบบเพื่อให้เกิดประโยชน์และสามารถแพร่หลายได้ในหมู่ผู้ที่มีสมรรถภาพที่หลากหลาย

- Flexibility in use หมายถึง การออกแบบที่สามารถรองรับความต้องการและสมรรถภาพที่แตกต่างกันไปอย่างกว้างขวาง

- Simple and intuitive หมายถึง การออกแบบที่สามารถเข้าใจถึงประโยชน์ตลอดจนวิธีการใช้สอยที่ง่าย ไม่ว่าผู้ผู้จะมีประสบการณ์ ความรู้ ทักษะ ภาษา หรือ ระดับสมาธิ แตกต่างกันไปเพียงใดก็ตาม

- Perceptible information หมายถึง การออกแบบที่สามารถสื่อสารที่สำคัญกับผู้ใช้ได้ไม่ว่าระดับความสามารถในการรับรู้ของผู้ใช้จะอยู่ในระดับใด โดยวิธีการสื่อสารที่หลากหลายร่วมกัน

- Tolerance for error หมายถึง การออกแบบที่ลดอัตราความเสี่ยงที่จะก่อให้เกิดอันตราย หรืออุบัติเหตุต่างๆ ต่อผู้ใช้ให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

- Low physical effort หมายถึง การออกแบบที่สามารถใช้งานได้โดยมีประสิทธิภาพ สะดวกสบาย โดยก่อให้เกิดความอ่อนล้า น้อยที่สุด

- Size and space approach and use หมายถึง การออกแบบให้ได้ขนาดและพื้นที่ใช้งานอย่างเหมาะสม

ความมุ่งหมายของการใช้แนวคิด Universal Design ในการออกแบบเพื่อให้การดำเนินชีวิตประจำวันของคนทุกคนง่ายขึ้น

1. Barrier Free Design การออกแบบที่พยายามจำกัดหรือสิ่งกีดขวางที่อุปสรรคกีดขวางการใช้งานของคนออกไปโดยมุ่งเน้นไปที่เฉพาะแต่ละกลุ่มคน เช่น การออกแบบ ห้องน้ำในโรงเรียนอนุบาล จะต้องไม่ลิ้น ขนาดอุปกรณ์ต้องเป็นของเด็กเท่านั้น

2. Accessible Design การออกแบบสภาวะแวดล้อมและผลิตภัณฑ์ต่างๆ ให้ทุกคนใช้ชีวิตประจำวัน ในความต้องการขั้นพื้นฐานได้โดยสะดวกโดยไม่ต้องพึ่งพาอาศัยคนอื่น

3. Design For All – An inclusive Approach การออกแบบสภาวะแวดล้อมและผลิตภัณฑ์ต่างๆ โดยคำนึงถึง คนทุกเพศทุกวัย และทุกความสามารถในการใช้งานที่แตกต่างกัน

4. สิ่งจำเป็น 6 ประการในการออกแบบให้ได้ผลดี ปลอดภัยในการใช้ (Safety), ใช้ได้สะดวก (Accessibility), ใช้ประโยชน์ได้จริง (Usability), ทุกคนสามารถมีไว้ใช้ได้ (affordability), ทนทาน (Sustainability), มีความสวยงาม (Aesthetic)

ซึ่งแนวคิด Universal Design ในสังคมไทย ได้รับเริ่มรับมาตั้งแต่ช่วงกลางทศวรรษ 2520 โดยเริ่มให้การพูดถึงแนวทางการสร้างความตระหนักแก่สังคมเกี่ยวกับสิทธิและความเสมอภาคของคนพิการ โดยองค์การเกี่ยวกับคนพิการระดับนานาชาติและสหประชาชาติ ซึ่งการออกพระราชบัญญัติฟื้นฟูสมรรถภาพคนพิการ พ.ศ. 2534 และประกาศใช้ในปี พ.ศ. 2537 โดยในเนื้อหาจะกล่าวถึงสิทธิความเท่าเทียมกันของคนพิการในการใช้ชีวิตทางสังคมและการประกอบอาชีพแล้ว รวมไปถึงการระบุถึงการออกและใช้กฎหมายต่างๆ เกี่ยวกับลักษณะอาคาร สถานที่และบริการสาธารณะต่างๆ ที่ต้องเอื้อต่อการดำเนินชีวิตของคนพิการหรือผู้สูงอายุ และได้ดำเนินงานมาต่อถึงปัจจุบัน



การนำแนวคิด Universal Design มาใช้ให้มากขึ้น จะช่วยเปิดกว้างให้ทุกภาคส่วน ได้อยู่ร่วมกันและยอมรับกันซึ่งแนวคิดนี้จะเกิดประสิทธิภาพได้ ถ้าฝ่ายหลักต่างๆ ที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้ร่วมมือร่วมใจที่จะดำเนินการ ได้แก่

ภาครัฐ และองค์กรท้องถิ่น ที่ต้องดูแลและสนับสนุนให้มีการจัดสร้างก่อสร้างในระดับต่างๆ ให้ความสนใจและตระหนักว่าจำเป็นต้องดูแลสมาชิกทุกคนในสังคมอย่างเท่าเทียมกัน

ผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบ สถาปนิก วิศวกร และผู้รับผิดชอบด้านการก่อสร้าง รวมทั้งผู้ผลิตในฐานะผู้ออกแบบวางแผนในเชิงรายละเอียดที่ต้องใช้ความรู้ทักษะพิเศษในการสร้างและออกแบบที่ครอบคลุมถึงมวลชนทุกคน

ผู้พิการ ผู้สูงอายุ หรือผู้มีขีดจำกัดต่างๆ ในฐานะผู้ใช้บริการจะต้องช่วยเสนอแนะวิพากษ์วิจารณ์เพื่อให้มีการปรับปรุงพัฒนาและสอดคล้องสะดวกแก่การใช้งานได้เป็นอย่างดี

#### 2.9.4 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ. 2548

ในกฎกระทรวงมีการกำหนดรายละเอียดไว้ 8 หมวดที่เกี่ยวข้อง คือ ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก ทางลาดและลิฟต์ บันได ที่จอดรถ ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคารและทางเชื่อมระหว่างอาคาร ประตู ห้องส้วมและพื้นผิวต่างสัมผัส โดยใช้บังคับอาคาร 2 ประเภท คือ

ประเภทที่ 1 อาคาร สถานพยาบาล โรงพยาบาล ศูนย์บริการสาธารณสุข สถานเอนกมัย อาคารรัฐวิสาหกิจ ที่ทำการราชการ สถานศึกษา สถานขนสงมวลชน ที่มีพื้นที่ส่วนใดของอาคารที่เปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปให้บริการเกินกว่า 300 ตารางเมตร

ประเภทที่ 2 อาคารสำนักงาน โรงแรม หอประชุม โรงมหรสพ สนามกีฬา ห้างสรรพสินค้า ที่มีพื้นที่ส่วนใดของอาคารที่เปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปให้บริการเกินกว่า 2,000 ตารางเมตร

อาคารประเภทและลักษณะดังต่อไปนี้ ต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้ ในบริเวณที่เปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไป ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

**สัญลักษณ์รูปผู้พิการ** เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับทุพพลภาพ และคนชราหรือผู้พิการ ซึ่งตัวอักษรหรือสัญลักษณ์ แสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวก สำหรับทุพพลภาพและคนชราหรือผู้พิการ ให้เป็นสีขาวโดยและพื้นป้ายเป็นสีน้ำเงิน หรือสลับลึบสีพื้น และสีตัวอักษรกัน

**ทางลาด** มีลักษณะ ดังต่อไปนี้ ต้องเป็นวัสดุที่ไม่ลื่น ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร ในกรณีที่ทางลาดมีความยาวของทุกช่วงรวมกันตั้งแต่ 6,000 มิลลิเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร ทางลาดต้องมีความลาดชันไม่เกิน 1:12 และมีความยาวช่วงละไม่เกิน 6,000 มิลลิเมตร ต้องจัดให้มีชานพักยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตรคั่นระหว่างแต่ละช่วง โดยมีลักษณะดังต่อไปนี้ ทำด้วยวัสดุเรียบ มีความมั่นคงแข็งแรง ไม่เป็นอันตรายในการจับ และไม่ลื่น มีลักษณะกลม โดยมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 30 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 40 มิลลิเมตร สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 800 มิลลิเมตรแต่ไม่เกิน 900 มิลลิเมตร

มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่ง หรือหมายเลขชั้นของอาคารที่คนพิการทางการมองเห็น และคนชราสามารถทราบความหมายได้ ตั้งอยู่บริเวณทางขึ้น และทางลงของทางลาดที่เชื่อมระหว่างชั้นของอาคาร

**ลิฟต์** ที่ผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ต้องสามารถขึ้นลงได้ทุกชั้น มีระบบควบคุมลิฟต์ที่ผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถควบคุมได้เอง ใช้งานได้อย่างปลอดภัย และจัดไว้ในบริเวณ ที่ผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ได้โดยสะดวก ขนาดของห้อง ลิฟต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1,100 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 1,400 มิลลิเมตร ช่องประตูลิฟต์ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร และต้องมีระบบแสงเพื่อป้องกันไม่ให้ประตูลิฟต์หนีบผู้โดยสาร มีพื้นผิวต่างสัมผัสบนพื้นบริเวณหน้าประตูลิฟต์กว้าง 300 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 600 มิลลิเมตร ในกรณีที่ลิฟต์ขัดข้องให้มีทั้งเสียง และแสงไฟเตือนภัยเป็นไฟกระพริบสีแดง เพื่อให้คนพิการทางการมองเห็น และคนพิการทางการได้ยินทราบ และให้มีไฟกระพริบสีเขียวเป็นสัญญาณให้คนพิการทางการได้ยินทราบว่าผู้ที่อยู่ข้างนอกมารับทราบแล้วว่าลิฟต์ขัดข้อง และกำลังให้ความช่วยเหลืออยู่

**บันได** ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร มีชานพักทุกระยะในแนวตั้งไม่เกิน 2,000 มิลลิเมตร มีราวบันไดทั้งสองข้าง ลูกตั้งขั้นบันไดห้ามเปิดเป็นช่องโหว่สูงไม่เกิน 150 มิลลิเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขั้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 280

มิลลิเมตร. และมีขนาดสม่ำเสมอตลอดช่วงบันได ในกรณีที่ขั้นบันไดเหลื่อมกัน หรือมีจุกบันได ให้มีระยะเหลื่อมกันได้ไม่เกิน 20 มิลลิเมตร พื้นผิวของบันไดต้องใช้วัสดุที่ไม่ลื่น

**ที่จอดรถ** ที่จอดรถสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา ให้จัดไว้ใกล้ทางเข้าออกของอาคารให้มากที่สุด มีลักษณะไม่ขนานกับทางเดินรถ มีพื้นผิวเรียบ มีระดับเสมอกัน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการนั่งเก้าอี้ล้ออยู่บนพื้นของที่จอดรถด้านที่ติดกับทางเดินรถ มีขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร และมีป้ายขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร ติดอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 2,000 มิลลิเมตร ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน ที่จอดรถสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้างไม่น้อยกว่า 2,400 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 6,000 มิลลิเมตร และจัดให้มีที่ว่างข้างที่จอดรถกว้างไม่น้อยกว่า 1,000 มิลลิเมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ โดยที่ว่างดังกล่าวต้องมีลักษณะพื้นผิวเรียบ และมีระดับเสมอกับที่จอดรถ

**ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคาร และทางเชื่อมระหว่างอาคาร** เป็นพื้นผิวเรียบเสมอกัน ไม่ลื่น ไม่มี สิ่งกีดขวาง หรือส่วนของอาคารยื่นล้ำออกมาเป็นอุปสรรค หรือ อาจทำให้เกิดอันตรายต่อผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา อยู่ในระดับเดียวกับพื้นถนนภายนอกอาคาร หรือพื้นลานจอดรถ ในกรณีที่อยู่ต่างระดับต้องมีทางลาดที่สามารถขึ้นลงให้สะดวก และทางลาดนี้ให้อยู่ใกล้ที่จอดรถ พื้นทางเดินต้องเรียบ ไม่ลื่น และมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร หากมีท่อระบายน้ำ หรือรางระบายน้ำบนพื้นต้องมีฝาปิดสนิท ถ้าฝาเป็นแบบตะแกรงหรือแบบรู ต้องมีขนาดของช่องตะแกรง หรือเส้นผ่านศูนย์กลางของรูกว้างไม่เกิน 13 มิลลิเมตร แนวร่อง หรือแนวของรางจะต้องขวางกับแนวทางเดิน

**ประตู** ควรเปิดปิดได้ง่าย หากมีธรณีประตู ความสูงของธรณีประตูต้องไม่เกินกว่า 20 มิลลิเมตร และให้ขอบทั้งสองด้านมีความลาดเอียงไม่เกิน 45 องศา เพื่อให้เก้าอี้ล้อ หรือผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชราที่ใช้อุปกรณ์ช่วยเดินสามารถข้ามได้สะดวก ช่องประตูต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร ในกรณีที่ประตูเป็นแบบบานเปิดผลัก เข้าออก เมื่อเปิดออกสู่ทางเดิน หรือระเบียงต้องมีพื้นที่ว่างขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตรและยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร

**ห้องส้วม** มีพื้นที่ว่างภายในห้องส้วมเพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถหมุนตัวกลับได้ซึ่งมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร ประตูของห้องที่ตั้งโถส้วมเป็นแบบบานเปิดออกสู่ภายนอก โดยต้องเปิดค้างได้ไม่น้อยกว่า 90 องศา หรือเป็นแบบบานเลื่อน และมีสัญลักษณ์รูปผู้

พิการติดไว้ที่ประตู พื้นห้องส้วมต้องมีระดับเสมอกับพื้นภายนอก พื้นห้องส้วมต้องมีความลาดเอียงเพียงพอไปยังช่องระบายน้ำเพื่อที่จะไม่ให้มีน้ำขังบนพื้น มีโถส้วมชนิดนั่งราบ สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 450 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 500 มิลลิเมตร มีพนักพิงหลังที่ให้คนพิการ หรือทุพพลภาพ และคนชราที่ไม่สามารถนั่งทรงตัวได้เองใช้พิงได้ และที่ปล่อยน้ำชนิดเป็นคันโยก ปุ่มกดขนาดใหญ่ หรือชนิดอื่นที่ผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ได้อย่างสะดวก

ติดตั้งระบบสัญญาณแสง และสัญญาณเสียง ให้ผู้ที่อยู่ภายนอกแจ้งภัยแก่ผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา และระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถแจ้งเหตุ หรือเรียกหาผู้ช่วยในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉินไว้ในห้องส้วม โดยมีปุ่มกดหรือปุ่มสัมผัสให้สัญญาณทำงานซึ่งติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้งานได้ สะดวก

**อ่างล้างมือ** มีลักษณะดังต่อไปนี้ ใต้อ่างล้างมือด้านที่ติดผนังไป จนถึงขอบอ่างเป็นที่ว่างเพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถสอดเข้าไปได้ โดยขอบอ่างอยู่ห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 450 มิลลิเมตร และต้องอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าประชิดได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง มีความสูงจากพื้นถึงขอบบนของอ่างไม่น้อยกว่า 750 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 800 มิลลิเมตร และมีราวจับในแนวนอนแบบพับเก็บได้ในแนวดิ่งทั้งสองข้างของอ่าง ก๊อกน้ำเป็นชนิดก้านโยก หรือก้านกด หรือก้านหมุนหรือระบบอัตโนมัติ

**พื้นผิวต่างสัมผัส** ต้องจัดให้มีพื้นผิวต่างสัมผัสสำหรับคนพิการทางการมองเห็นที่พื้นบริเวณต่างระดับที่มีระดับต่างกันที่เกินกว่า 200 มิลลิเมตร ที่ทางขึ้นและทางลงของทางลาดหรือบันไดที่พื้นด้านหน้า และด้านหลังประตูทางเข้าอาคาร และที่พื้นด้านหน้าของประตูห้องส้วม โดยมีขนาดกว้าง 300 มิลลิเมตร และมีความยาวเท่ากันและขนานไปกับความกว้างของช่องทางเดินของพื้นที่ต่างระดับ ทางลาด บันไดหรือประตู และขอบของพื้นผิวต่างสัมผัสอยู่ห่างจากจุดเริ่มต้นของทางขึ้นหรือทางลงของพื้นต่างระดับ ทางลาด บันได หรือประตูไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 350 มิลลิเมตร

**2.9.5 คู่มือปฏิบัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม การออกแบบสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับทุกคน (Universal Design Code of Practice, 2552)** เป็น คู่มือที่เสนอแนวทางในการจัดทำมาตรฐาน คู่มือปฏิบัติวิชาชีพ สำหรับการออกแบบเพื่อทุกคนที่เหมาะสมกับประเทศไทย โดยการรวบรวมและวิเคราะห์มาตรฐานคู่มือปฏิบัติวิชาชีพสำหรับการออกแบบเพื่อทุกคน(Universal Design Code of Practice) ในประเทศต่างๆ เพื่อให้สถาปนิกและ

บุคลากรที่เกี่ยวข้องนำไปใช้ประโยชน์ในการออกแบบด้านชุมชนเมือง สถาปัตยกรรม การตกแต่งภายในและการออกแบบผลิตภัณฑ์ ในการอำนวยความสะดวก เป็นสาธารณูปโภคสำหรับประชาชนทุกเพศทุกวัย ทั้งเด็ก ผู้หญิง สตรีมีครรภ์ ผู้สูงอายุและคนพิการสามารถใช้ได้ โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ พื้นที่ภายนอกอาคารและพื้นที่ภายในอาคาร มีส่วนรายละเอียดที่เกี่ยวข้องดังนี้

### 2.9.5.1 พื้นที่ภายนอกอาคาร

#### 1) ทางเดินเท้า มีรายละเอียดดังนี้

- ควรจะเป็นทางเดินที่เรียบ
- มีความกว้างไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร ทางเดินสำหรับผู้ที่ใช้รถเข็นสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพควรมีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร

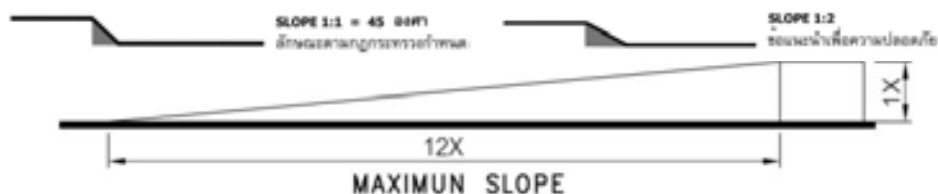
รูปที่ 2.1 ขนาดความกว้างของทางเดินในสวน



#### 2) ทางลาด ทางลาดเข้าสู่อาคาร/ภายในอาคาร ลักษณะทางลาดที่เหมาะสม มีรายละเอียดดังนี้

- พื้นผิววัสดุไม่ลื่น
- ความชันทางลาดไม่เกิน 1:12
- ทางลาดแต่ละช่วงยาวไม่เกิน 6.00 เมตร หากเกินต้องมีชานพัก กว้างอย่างน้อย 1.50 เมตร
- ทางลาดยาวน้อยกว่า 6.00 เมตร กว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร
- ทางลาดยาวตั้งแต่ 2.50 เมตร ขึ้นไปต้องมีราวจับ 2 ข้าง
- ให้อยกขอบทางลาดสูง 15 เซนติเมตร ในด้านที่ไม่มีผนังระดับพื้นต่างกันไม่เกิน 20 มิลลิเมตร ความชันทางลาดไม่เกิน 1:2

รูปที่ 2.2 ตัวอย่างทางลาด



3) **บันไดภายนอกสำหรับภายนอกอาคาร** ขนาดที่เหมาะสมกับการออกแบบบันไดภายนอกสำหรับภายนอกอาคาร มีดังต่อไปนี้

- มีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร
- มีชันพักทุกระยะในแนวตั้งไม่เกิน 2 เมตร
- ลูกตั้งสูงไม่เกิน 15 เซนติเมตร
- ลูกนอนยาวไม่น้อยกว่า 28 เซนติเมตร
- พื้นผิวของบันไดต้องใช้วัสดุที่ไม่ลื่น
- ลูกตั้งบันไดห้ามเปิดเป็นช่องโหว่

4) **ราวจับ** ควรติดตั้งราวจับแบบกลมมนทั้งสองฝั่งขนานข้างบันได ทางลาด ระเบียง และบริเวณที่ยกสูงขึ้นจากพื้นตั้งแต่ 40 เซนติเมตรขึ้นไป โดยให้ยาวต่อเนื่องกัน และมีพื้นผิวต่างสัมผัสเตือน (Warning Block) บริเวณจุดเริ่มต้นของทางขึ้นหรือลงไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 350 มิลลิเมตร และควรจัดเตรียมชันพัก ทุกระยะในแนวตั้งไม่เกิน 2,000 มิลลิเมตร และควรติดตั้งสิ่งกีดขวางใต้บันไดเพื่อไม่ให้คนเดินเข้าไปข้างใต้บันได ต้องมีราวจับทั้งสองด้านโดยมีลักษณะดังต่อไปนี้

- มีความมั่นคงแข็งแรง ไม่เป็นอันตรายในการจับและไม่ลื่น
- ราวจับควรติดตั้งอยู่ในระดับความสูง 80- 90 เซนติเมตร จากพื้น
- เส้นผ่านศูนย์กลางที่แนะนำของราวจับ คือ 3-4 เซนติเมตร
- ราวจับด้านที่อยู่ติดผนังให้มีระยะห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร มีความสูงจากจุดยึดไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร และผนังบริเวณราวจับต้องเป็นผนังเรียบ
- ปลายของราวจับให้ยื่นเลยจากจุดเริ่มต้นและจุดสิ้นสุดของทางลาด ไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร

2.10.5.2 **พื้นที่ภายในอาคาร** พื้นที่ภายในอาคารสำหรับผู้สูงอายุ ควรมีมาตรฐานขั้นต่ำ ในด้านการกำหนดขนาดพื้นที่ที่กำหนดพื้นที่ใช้สอย ดังต่อไปนี้

1) **ทางเข้าสู่อาคาร** เพื่อให้ผู้สูงอายุเข้าใช้ได้ควรมีลักษณะดังต่อไปนี้

- เป็นพื้นผิวเรียบเสมอกัน ไม่ลื่น
- อยู่ในระดับเดียวกับพื้นถนนภายนอกอาคาร

2) **ประตู** ประตูของอาคารต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- เปิด – ปิดได้ง่าย ผู้สูงอายุสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก และไม่แนะนำให้ติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่ทำให้ประตูปิดเองได้
- ไม่แนะนำให้มีพื้นลดระดับที่ประตู
- ช่องประตูกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร
- ระยะติดตั้งมือจับชนิดก้านบิด หรือแกนผลักสูงจากพื้น 1.00 – 1.20 เมตร
- กลอนประตูติดตั้งสูงจากพื้น 0.90- 1.00 เมตร
- การติดตั้งแผ่นกันกระแทก (Kick Plate) ควรติดตั้งที่ความสูง 30-40 เซนติเมตร

รูปที่ 2.3 แสดงภาพลักษณะประตูที่เหมาะสม



3) **หน้าต่าง** ลักษณะหน้าต่างที่เหมาะสม มีรายละเอียดดังนี้

- ไม่ควรติดตั้งสูงเกินไป และควรทำให้สามารถมองเห็นทัศนียภาพภายนอกได้ง่าย
- การปิด-เปิดหน้าต่างไม่ควรฝืดหรือลื่นเกินไป หากมีเหล็กดัดควรมีช่องที่สามารถเปิดได้ง่ายยามฉุกเฉิน
- ลูกบิดกระจกให้ติดเครื่องหมายหรือแถบสีที่สังเกตเห็นได้ชัด

- มีหลังคาหรือส่วนยื่นที่กันแดดกันฝนได้ดี
- สำหรับผู้สูงอายุเพื่อให้สามารถมองเห็นทัศนียภาพภายนอกได้ หน้าต่างควรติดตั้งที่ระดับความสูงไม่เกิน 500 มิลลิเมตรจากระดับพื้น

#### 4) ห้องน้ำ ห้องส้วม ลักษณะห้องน้ำ ห้องส้วมที่เหมาะสม มีรายละเอียดดังนี้

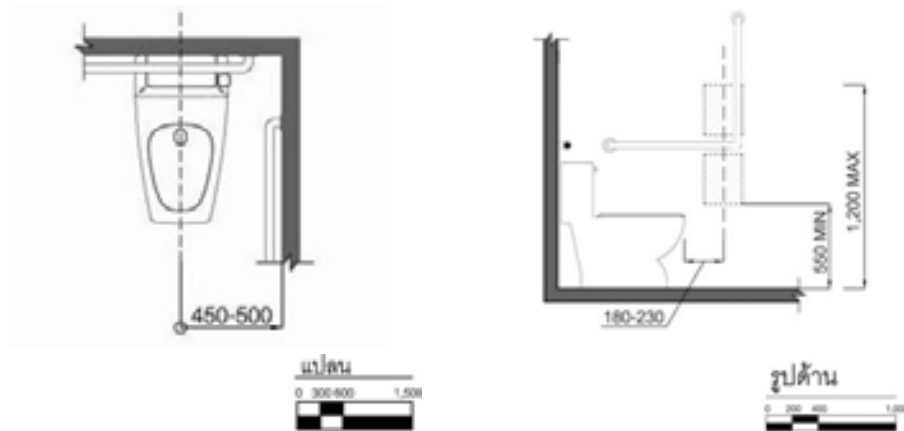
- จำนวนห้องน้ำคนพิการอย่างน้อย 1 ห้อง แยกจากห้องน้ำของคนทั่วไป
- ประตูกว้างสุทธิอย่างน้อย 90 ซม.
- พื้นที่ว่างภายใน มีเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 1.50 ม.
- พื้นห้องส้วมมีระดับเสมอพื้นภายนอกหรือมีทางลาดในกรณีเป็นพื้นต่างระดับ ทางลาดที่อยู่ภายนอกห้องน้ำเปิดปิดได้สะดวก
- ติดตั้งราวจับทั้งในแนวดิ่ง และแนวนอน
- โถส้วมชนิดนั่งห้อยขา สูงจากพื้น 45-50 ซม. และมีพนักพิง
- ควรมีพื้นที่หน้าอ่างล้างมืออย่างน้อย 0.90 x 1.20 เมตร เพื่อการเข้าถึง
- อ่างล้างมือมีความสูงจากพื้นถึงขอบบนของอ่าง 75-80 เซนติเมตร และมีราวจับในแนวนอนแบบพับเก็บได้ในแนวดิ่งทั้งสองข้างของอ่าง
- ใต้อ่างควรเป็นที่ว่าง (Knee clearance) สูงอย่างน้อย 55 เซนติเมตร
- ก๊อกน้ำสามารถใช้มือเดียวบังคับโดยไม่ต้องออกแรง และไม่ควรรใช้ก๊อกแบบหมุน ถ้าเป็นไปได้ควรรใช้ก๊อกแบบก้านโยก (Lever operated) หรือแบบอัตโนมัติ
- กระจกที่ติดตั้งบริเวณเหนืออ่างล้างหน้า ควรติดตั้งที่ความสูงจากพื้นไม่เกิน 1.00 เมตร

รูปที่ 2.4 แสดงระยะติดตั้งอ่างล้างมือ





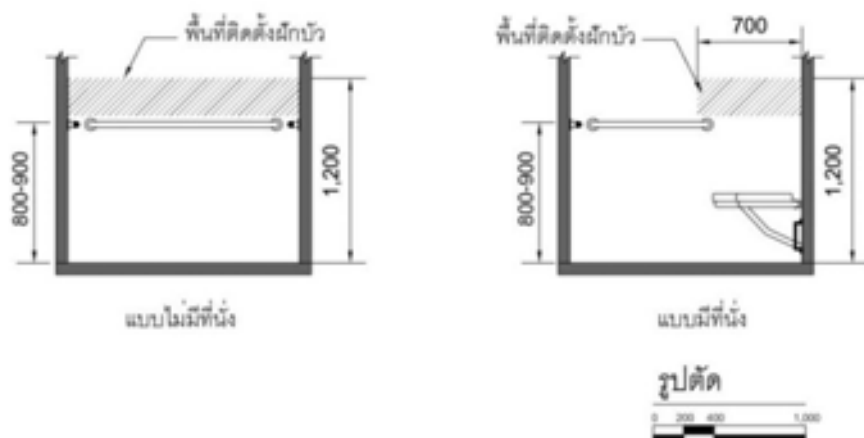
รูปที่ 2.5 แสดงตำแหน่งโถสุขภัณฑ์ที่เหมาะสม และการติดตั้งราวจับติดผนัง



5) ห้องอาบน้ำ ลักษณะห้องอาบน้ำที่เหมาะสม มีรายละเอียดดังนี้

- ที่อาบน้ำควรใช้แบบฝักบัว จะปลอดภัยกว่าแบบอ่างอาบน้ำ และควรมีพื้นที่ว่างขนาดความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.10 เมตร และความยาวสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร
- ควรมีที่นั่งอาบน้ำให้กับผู้สูงอายุได้ใช้ และที่นั่งสำหรับอาบน้ำควรมีความสูงจากพื้น 45-50 เซนติเมตร
- ควรจะติดตั้งราวจับไว้กับกำแพงด้านหลังและตรงข้ามที่นั่งในระดับความสูง 80-90 เซนติเมตร
- บริเวณที่ล้างตัวไม่ควรมีขอบทางสัญจรกัน (curb) หรือในกรณีที่มี ไม่ควรสูงเกิน 1 เซนติเมตร
- ฝักบัวควรเป็นแบบที่ปรับระดับ และถอดได้

รูปที่ 2.6 แสดงที่อาบน้ำแบบใช้แบบฝักบัว



- ภายในตัวห้องน้ำควรมี ปุ่มหรือเชือกสัญญาณฉุกเฉิน เพื่อขอความช่วยเหลือจากภายนอก โดยมีป้ายระบุไว้อย่างชัดเจน โดยสัญญาณเตือนภัยควรติดตั้งในบริเวณระหว่างโถ้ววม และอ่างอาบน้ำ และสามารถเอื้อมได้ถึงจากพื้น
- สัญญาณเตือนภัยควรที่จะติดตั้งไว้ 2 ตำแหน่งโดยให้เอื้อมได้จากระยะ 95 และ 25 เซนติเมตร จากระดับพื้น เพื่อที่จะให้ผู้สูงอายุสามารถใช้งานได้ทั้งจากเก้าอี้ที่นั่ง และในกรณีที่ผู้สูงอายุล้มลงบนพื้น
- ติดตั้งระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถแจ้งเหตุหรือเรียกหาผู้ช่วยในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉินได้ ไว้ในห้องน้ำ โดยมีปุ่มกดหรือปุ่มสัมผัสให้สัญญาณทำงานซึ่งติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ผู้สูงอายุ สามารถใช้งานได้สะดวก  
ห้องน้ำต้องมีความสว่างที่เพียงพอ

## 2.10 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.10.1 ผลงานวิจัยเรื่อง “พฤติกรรมการอยู่อาศัยในสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวระยะยาว : กรณีศึกษา โครงการสแกนดิเนเวียน วิลเลจ จ.ชลบุรี” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต สาขาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (บัณฑิตา พิลิกดีเดช, 2548) โดยมีจุดประสงค์เพื่อศึกษา พฤติกรรมของผู้พักอาศัยของชาวสแกนดิเนเวียในโครงการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว รวมทั้งศึกษาความคาดหวังเรื่องที่พักอาศัยของชาวสแกนดิเนเวียในโครงการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว และศึกษาปัญหาการพักอาศัยของชาวสแกนดิเนเวีย ในโครงการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว ในขณะที่เข้ามาใช้ชีวิตอยู่ในประเทศไทย ซึ่งโครงการสแกนดิเนเวียเป็นโครงการที่จัดตั้งขึ้นมาเพื่อเป็นที่รองรับการพักอาศัยระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุหรือเกษียณอายุ ที่มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป และเป็นชาวสแกนดิเนเวีย โดยมีสมมุติฐานว่า ชาวสแกนดิเนเวียที่เข้ามาอาศัยในโครงการอยู่อาศัยเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 เดือน มีความพอใจในการพักอาศัยที่โครงการได้จัดขึ้นโดยเฉพาที่เป็นสถานที่พักเพื่อท่องเที่ยวระยะยาว ซึ่งจากผลการศึกษา พิสูจน์แล้วว่าเป็นจริง

จากการศึกษาพฤติกรรมการพักอาศัย กลุ่มประชากรที่ทำการศึกษาเป็นผู้ที่มีการศึกษาดี และมีสุขภาพแข็งแรง สนใจศิลปวัฒนธรรมไทย มีอัธยาศัยดี แต่มีความเป็นส่วนตัวสูง ต้องการมาพักแบบท่องเที่ยวระยะยาวเท่านั้น ไม่ต้องการมาพักแบบถาวร และที่เลือกมาพักที่ประเทศไทย

เพราะค่าครองชีพต่ำ อากาศอบอุ่น โดยมีวัตถุประสงค์หลักคือเพื่อการท่องเที่ยว จุดประสงค์รองคือ การหลบอากาศหนาว และจุดประสงค์แฝงคือ เพื่อรักษาสุขภาพ

การคาดหวังเรื่องที่อยู่อาศัยประเภทที่พักเพื่อการท่องเที่ยวระยะยาว จากการวิจัยสามารถสรุปเป็นแนวคิดเรื่องการเลือกที่อยู่อาศัยเพื่อการท่องเที่ยวระยะยาวของชาวสแกนดิเนเวียได้คือ แหล่งที่พักอาศัยที่มีความเหมาะสม ต้องประกอบไปด้วย 3 ส่วน คือ 1) สิ่งดึงดูด ประกอบไปด้วยลักษณะการเข้าพักอาศัย ชุมชนที่สงบปลอดภัย ภาพยนตร์เมืองไทยและภาพพจน์ขององค์กรที่พักอาศัย 2) การเข้าถึง การเข้าถึงโดยทางคมนาคม และการเข้าถึงข้อมูล 3) มาตรฐานของที่พัก ต้องเป็นที่พักที่เหมาะสม มีโปรแกรมการท่องเที่ยว มาตรฐานการพยาบาล เรื่องอาหาร ทั้งนี้คุณภาพและราคาต้องสอดคล้องการ

ปัญหาการพักอาศัยภายในโครงการสแกนดิเนเวีย วิลเลจ ปัญหาหลักของกลุ่มประชากรเป้าหมาย คือเรื่องวีซ่า เพราะเรื่องการต่อวีซ่าโดยเฉลี่ยจะใช้เวลาในการอยู่อาศัย 4 เดือน จึงไม่สอดคล้องและเอื้ออำนวยต่อกลุ่มประชากร ที่ต้องออกนอกประเทศทุก 3 เดือน ส่วนปัญหาอื่นเกิดจาก พื้นที่ภายในอาคารพักอาศัย พื้นที่ภายนอกอาคารพักอาศัย การบริหารโครงการ และปัญหาจากตัวผู้พักอาศัยเอง

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป คือ ศึกษาพฤติกรรมชาวสแกนดิเนเวียที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเดี่ยวหรือ ศึกษากลุ่มประชากรชาวสแกนดิเนเวีย ที่เข้ามาพักอาศัยในจังหวัดต่างๆ ของประเทศไทย เรื่องความต้องการสถานที่พักพักอาศัยในรูปแบบต่างๆ

**2.10.2 ผลงานวิจัยเรื่อง “สภาพการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น ในสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว : กรณีศึกษาโครงการริเออิ ลุมพีนิ เรสซิเดนซ์ วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต สาขาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย(ภาณี ศรีอาจ, 2549)** โดยมีวัตถุประสงค์การวิจัยคือ เพื่อศึกษาถึงสภาพกายภาพของสถานที่พักอาศัยเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น รวมไปถึงศึกษาถึงพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น และนำมาวิเคราะห์ความสอดคล้องระหว่างสภาพกายภาพสถานที่พักอาศัยและพฤติกรรมของผู้พักอาศัย ซึ่งโครงการริเออิ ลุมพีนิ เรสซิเดนซ์ กรุงเทพมหานครตั้งอยู่ที่บนถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ติดห้างแมคโครสาทร โดยเปิดเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และลونغสเตย์ในประเทศไทย โดยมีกลุ่มลูกค้าเป็นชาวญี่ปุ่นที่ทำงานที่กรุงเทพมหานคร 70 % และอีก 30 % เป็นชาวญี่ปุ่นที่เกษียณอายุแล้วและต้องการมาพักผ่อนระยะยาวที่ประเทศไทย โดยกลุ่มเป้าหมายของงานวิจัยนี้เป็นผู้อาศัยในโครงการที่เป็นผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป วิจัยดำเนินงานวิจัยโดยการสัมภาษณ์ การใช้แบบสอบถาม และการสังเกต

ผลการวิจัยพบว่า ผู้พักอาศัยเป็นผู้ที่มีการศึกษาดี ร่างกายแข็งแรง สนใจวิถีชีวิต ธรรมชาติ ศิลปวัฒนธรรมไทย เลือกลงมาพักที่ประเทศไทย เพราะว่าคุณค่าครองชีพต่ำ การบริการทางสุขภาพ สภาพภูมิอากาศแหล่งที่มาของเงินมาจากเงินออมและเงินเกษียณ และยังมีกลุ่มผู้ที่ยังทำงานอยู่หลังเกษียณอายุงานแล้ว โดยเงินจะนำไปเพื่อการท่องเที่ยวและการพักผ่อนร่างกาย ส่วนความต้องการเรื่องที่พักอาศัยพบว่าต้องการพักใกล้ชุมชน ใกล้โรงพยาบาล และระบบคมนาคมที่สะดวก ต้องการสวนเพื่อการพักผ่อนภายในโครงการหรืออยู่ใกล้สวนสาธารณะ

ปัญหาที่พบ คือ การสื่อสาร การไม่รู้จักเส้นทางและด้านอาหาร ในพื้นที่ห้องพักอาศัย พบว่าต้องการให้ปรับปรุงแก้ไขห้องน้ำ เพราะที่ปัจจุบันมีขนาดเล็กไม่เหมาะสมสำหรับการใช้รถเข็นและยังขาดอุปกรณ์ พื้นฐานสำหรับบริการผู้สูงอายุ

ข้อเสนอแนะต่อโครงการริเออี ลุมพินี เรสซิเดนซ์ กรุงเทพมหานคร คือ การปรับปรุงองค์ประกอบภายนอกอาคาร เช่น สวนพักผ่อน ที่พบปะเพื่อน พื้นที่ใช้สอยส่วนกลางภายในอาคาร ต้องเหมาะสมกับพฤติกรรมการใช้ของผู้พักอาศัย และพื้นที่ภายในห้องพักต้องมีการปรับปรุงให้ได้ตามเกณฑ์มาตรฐานเหมาะสมกับการใช้สอย บริการในส่วนกิจกรรมการท่องเที่ยวของโครงการนั้น ควรมีทางเลือกที่หลากหลายส่งเสริมให้ผู้สูงอายุมีกิจกรรมที่ดีต่อสภาพร่างกายและจิตใจ เรื่องที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ควรอยู่ในพื้นที่ที่มีชาวญี่ปุ่นอาศัยอยู่ มีแหล่งจับจ่าย และการคมนาคมที่สะดวกสบายการศึกษานี้ทำการศึกษาเพียงแค่วิทยาเขตที่อาศัยอยู่ในเมืองเพียงกลุ่มเดียวเท่านั้น จึงมีข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไปคือ ศึกษาในกลุ่มผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นในพื้นที่อื่นๆ และศึกษาชนชาติอื่นที่นิยมเดินทางเข้ามาพักอาศัยเพื่อการท่องเที่ยวระยะยาวในประเทศไทย และยังสามารถนำมาเปรียบเทียบสภาพการพักอาศัยแต่ละชนชาติว่ามีความเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร

**2.10.3 ผลงานวิจัยเรื่อง “ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่มาท่องเที่ยวพำนักระยะยาว กรณีศึกษาจังหวัดเชียงใหม่”** วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต สาขาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (ศิตรงค์ เหลียวรุ่งเรือง, 2552) โดยมีวัตถุประสงค์การวิจัยคือ เพื่อศึกษาสภาพสังคม เศรษฐกิจ ของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น ที่มาท่องเที่ยวพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ และปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น ที่มาท่องเที่ยวพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ รวมไปถึง ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น ที่มาท่องเที่ยวพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ โดยจากข้อมูลสถิตินักท่องเที่ยวในปี พ.ศ. 2548 พบว่า จังหวัดเชียงใหม่มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาตินิยมเดินทางเป็นอันดับหนึ่ง (2,101,099 คน และ 1,797,444 คน ตามลำดับ) ซึ่งแสดงถึงศักยภาพของจังหวัดเชียงใหม่ที่มีทั้งทรัพยากรการท่องเที่ยวทางธรรมชาติหรือศิลปวัฒนธรรมที่อยู่

รวมกัน อีกทั้งยังมีการผสมผสานกับความเจริญของจังหวัดเชียงใหม่ได้อย่างลงตัวที่ทำให้นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเลือกท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่เป็นอันดับหนึ่ง โดยกลุ่มเป้าหมายของการวิจัยคือ ผู้สูงอายุญี่ปุ่นที่มาพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่เป็นสมาคม CLL (Chiang Mai Long Stay Life Club) ซึ่งมีจำนวนสมาชิกทั้งหมด 197 คน มารวมตัวกัน โดยสมาคม CLL มีความตั้งใจที่จะจัดหาแนวทางสำหรับสมาชิกในการติดต่อสื่อสาร แลกเปลี่ยนข้อมูลข่าวสาร และร่วมมือกันในการทำกิจกรรม หรืองานอดิเรกต่างๆ มีการแนะนำ แบ่งปันข้อมูลต่างๆที่จำเป็นสำหรับการดำเนินชีวิตในจังหวัดเชียงใหม่ ไป วิธีดำเนินงานวิจัยโดยการสัมภาษณ์ การใช้แบบสอบถาม และการสังเกต และเข้าร่วมโครงการประชุมวิชาการนานาชาติ “3<sup>rd</sup> Joint Symposium between CMU and Ku” โดยความร่วมมือกันระหว่างมหาวิทยาลัยเชียงใหม่และมหาวิทยาลัย Kagawa (ประเทศญี่ปุ่น) และนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพและวิเคราะห์ข้อมูลเชิงสถิติ

ผลการวิจัยพบว่า ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น ส่วนใหญ่มีการศึกษาสูง ร่างกายที่สมบูรณ์ แข็งแรงมาก สามารถช่วยเหลือตัวเองได้ มีงานอดิเรกคือการเล่นกีฬา ส่วนใหญ่เป็นกีฬากอล์ฟ รวมทั้งการท่องเที่ยวตามสถานที่สำคัญต่างๆ และการท่องเที่ยวตามธรรมชาติ และยังพบว่า ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นจะใช้เงินที่มีอยู่ไปเพื่อการพักผ่อน และชอบท่องเที่ยว ส่วนเหตุผลที่ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นเลือกมาพำนักระยะยาวในเมืองเชียงใหม่ส่วนใหญ่นั้นส่วนใหญ่ ด้วยเหตุผลที่เลือกคือ มีค่าครองชีพต่ำ ค่าใช้จ่ายดำรงชีพ ค่าใช้จ่ายสำหรับที่พัก และค่าใช้จ่ายสำหรับการท่องเที่ยวมีความเหมาะสม อีกทั้งเหตุผลด้านสังคมและวัฒนธรรม พบว่า ผู้คนในจังหวัดเชียงใหม่ มีอัธยาศัยดีต่อชาวญี่ปุ่น

ในการเลือกที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่มาพำนักระยะยาว นิยมพักในคอนโดมิเนียม ที่มีเครื่องอำนวยความสะดวกครบ จะนิยมเช่าเป็นรายเดือนมากกว่าการซื้อ (ข้อจำกัดด้านกฎหมาย) เพราะมีระบบการรักษาความปลอดภัย อีกทั้งการพักที่คอนโดมิเนียมยังไม่ต้องรับผิดชอบเรื่องทำความสะอาดรอบๆสถานที่พัก ถ้าหากอยากจะทำใหม่ก็สามารถทำได้ง่าย และมีเครื่องอำนวยความสะดวกในการดำรงชีวิตครบครัน ส่วนปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย ในการเลือกทำเลที่พำนักนั้น ปัจจัยที่จะพิจารณาคือ ความสงบเงียบโดยปราศจากเสียงรบกวน นอกจากนั้นเรื่องของความปลอดภัยก็มีความสำคัญเช่นเดียวกัน

ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น สิ่งที่เป็นปัญหาและรบกวนผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่มาพำนักระยะยาวในจังหวัดเชียงใหม่ การที่ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นต้องมาใช้ชีวิตเป็นเวลานานในประเทศอื่น ย่อมมีปัญหาไม่มากนักโดยเฉพาะในสังคมที่มีวัฒนธรรมและประเพณีแตกต่างกัน สำหรับผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่อาศัยอยู่ในเชียงใหม่ สิ่งที่เป็นปัญหามากๆ จะมีหลายประการคือ

เรื่องของการปฏิบัติตามกฎจราจรของคนท้องถิ่น ไม่ว่าจะเป็นการฝ่าฝืนกฎจราจร การขับรถยนต์ราย วัลรุ่นชอบขับซิ่งรถจักรยานยนต์เร็ว การขับซิ่งรถจักรยานยนต์บนทางเท้า และการปล่อยให้คนเมาขับรถ ล้วนเป็นสิ่งที่ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นรับไม่ได้และเกรงว่าจะมีผลต่อความปลอดภัยในชีวิตของตนเองด้วย

ปัจจัยที่สำคัญที่พบจากการศึกษานี้ คือ ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นส่วนใหญ่ต้องการที่จะอยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ตลอดชีวิต แสดงให้เห็นว่าผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นส่วนใหญ่มีความสุขและความพอใจกับการอาศัยอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ แต่คนที่ตอบแบบสอบถามว่ายังไม่ได้วางแผนในอนาคตไว้ก็มีจำนวนมากด้วย ซึ่งถ้าหากมีบ้านพักคนชราสำหรับชาวญี่ปุ่น มีสถานพยาบาลที่ได้มาตรฐานเดียวกับประเทศญี่ปุ่น และมีการแก้ไขปัญหาด้านการจราจรที่มีประสิทธิภาพก็จะทำให้มีผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่อยากจะอาศัยอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ตลอดชีวิตเพิ่มมากขึ้นด้วย

ข้อเสนอแนะ การวิจัยคือ ที่อยู่อาศัยเพื่อการพำนักระยะยาวและสิ่งจำเป็น ที่อยู่อาศัยเพื่อการพำนักระยะยาวควรที่จะสามารถเดินทางไปยังโรงพยาบาลได้สะดวก รวมทั้งที่อยู่อาศัยควรมีหรือใกล้เคียงกับสวนสาธารณะเพื่อใช้ในการออกกำลังกาย รวมไปถึง ระบบการขนส่งการเดินทาง ควรจัดทำระบบขนส่งมวลชนที่ได้มาตรฐานขึ้นอีกทั้งจัดคู่มือการเดินทางสำหรับนักท่องเที่ยวถึงเส้นทางการเดินทางเป็นภาษาญี่ปุ่น หรือภาษาสากล พร้อมทั้ง การจัดทำราคามาตรฐานและอบรมเรื่องมารยาทและกฎระเบียบในการขับรถของพนักงานขับรถสีล้อแดง อีกทั้งรณรงค์การมีวินัยจราจรของประชาชนในจังหวัดเชียงใหม่ในการขับซิ่งรถในจังหวัดเชียงใหม่ และการให้บริการของภาครัฐ จัดตั้งศูนย์การช่วยเหลือนักท่องเที่ยว หรือการบริการนักท่องเที่ยวแบบครบวงจร (One stop service center) ที่มีหลายหน่วยงานอยู่กระจัดกระจายไปยังส่วนต่างๆ ในจังหวัดเชียงใหม่ นำมาอยู่ที่เดียวกันเพื่อลดขั้นตอนหรือลดการสับสนของการขอใช้บริการกับหน่วยงานต่างๆ

**2.10.4 ผลงานวิจัยเรื่อง “สภาพการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุในอาคารชุด : กรณีศึกษา อาคารชุดในแขวงลุมพินี กรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต สาขาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย(ศนิดา ภิญโญ ,2552) โดยมีวัตถุประสงค์การวิจัยคือ เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจ สังคม สุขภาพ สภาพการอยู่อาศัย ปัญหาในการอยู่อาศัยและนำเสนอแนวทางการออกแบบอาคารชุดที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุ โดยทำการศึกษาประชากรผู้สูงอายุที่มีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป จำนวน 50 คน เป็นผู้มีสัญชาติไทยและพักอาศัยภายในอาคารชุดเป็นเวลา 1 เดือนขึ้นไป ซึ่งผลการวิจัยพบว่า ลักษณะทางสังคม เศรษฐกิจ และสุขภาพ พบว่า กลุ่มประชากรมีระดับการศึกษาที่สูง มีภูมิลำเนาเป็นคนกรุงเทพมหานคร รายได้ส่วนใหญ่มาจากการทำงาน รองลงมาคือได้มาจากการลงทุน ด้านสุขภาพ ส่วนใหญ่ไม่มีโรคประจำตัว**

ด้านสภาพการอยู่อาศัย พบว่า กลุ่มประชากรแต่เดิม มีบ้านเดี่ยวอยู่แล้ว แต่เหตุผลในการย้ายอันดับหนึ่งคือ การเดินทางที่ไม่สะดวกอยู่ไกลจากสถานที่ทำงาน รองลงมา ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเดิม และอีกเหตุผลหนึ่งในการย้ายคือ เมื่ออายุมากขึ้นแล้วเป็นห่วงเรื่องความปลอดภัยกับดูแลที่พักเดิมไม่ไหว ที่เลือกมาพักอาศัยที่อยู่ปัจจุบันเพราะ ใกล้กับรถไฟฟ้า และสถานที่ทำงาน ปัญหาที่พบในการอยู่อาศัย คือมลภาวะทางด้านเสียงและอากาศ

ข้อเสนอแนะจากการวิจัย ด้านที่ตั้งทำเลควรตั้งให้ใกล้ในระยะที่ผู้สูงอายุจะสามารถเข้าถึงบริการสาธารณะได้สะดวก โดยเฉพาะรถไฟฟ้า และไม่ควรรออยู่ใกล้เกินไป เพราะเนื่องมาจากมลพิษทางเสียง ควรมีการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้สูงอายุไว้ตั้งแต่เริ่มโครงการ เช่น ทางลาด ลิฟต์ รววจับ เป็นต้น มีระบบป้องกันอัคคีภัย สัญญาณสำหรับเรื่องคนภายนอก ทำพื้นที่ให้เพียงพอสำหรับรถเข็นเข้าถึงได้ทุกพื้นที่ ในห้องน้ำควรทำเป็นแบบพื้นมีที่นั่งอาบ และพื้นที่เตรียมไว้สำหรับรววจับ

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยเรื่องสภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น กรณีศึกษาซอย สุขุมวิท 41, กรุงเทพมหานคร นี้เป็นการวิจัยที่ได้จากการจัดทำแบบสอบถาม และสัมภาษณ์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพื่อศึกษาสภาพสังคม เศรษฐกิจ และพฤติกรรมการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นใน กรุงเทพมหานคร รวมไปถึงการศึกษาถึงสภาพกายภาพของโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น และหาความสัมพันธ์ของสภาพกายภาพของโครงการเช่าพักอาศัยต่อพฤติกรรมของผู้พักอาศัยชาว ญี่ปุ่น เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการปรับปรุงโครงการเช่าพักอาศัยที่เหมาะสมกับชาวญี่ปุ่นซึ่งมี ขั้นตอนและวิธีดำเนินการวิจัยดังนี้

- 1.ขอบเขตด้านเนื้อหา
- 2.ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.วิธีการการศึกษา
- 4.เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา
- 5.การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 6.ข้อจำกัดในการวิจัย
- 7.การวิเคราะห์ข้อมูล

#### 3.1 ขอบเขตทางด้านเนื้อหา

3.1.1 การศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม ในเรื่องพฤติกรรมต่างๆ ของกลุ่มตัวอย่าง ลักษณะการใช้ชีวิตในพื้นที่ศึกษา ทั้งสิ่งแวดล้อมภายใน และสิ่งแวดล้อมภายนอกซึ่งส่งผลกระทบต่อกลุ่มเป้าหมาย การทำกิจกรรม รวมไปถึงปัญหาและข้อเสนอแนะในเรื่องการพักอาศัยจากกลุ่ม ประชากร ที่เกิดขึ้นระหว่างการเข้ามาพักอาศัย

3.1.2 ศึกษาสภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น รวมไปถึงลักษณะทาง กายภาพของโครงการเช่าที่พักอาศัยของชาวญี่ปุ่นโดยทำการศึกษาในเรื่อง ทำเลที่ตั้งของโครงการ รูปแบบของสถานที่พักอาศัย รูปแบบการตกแต่ง องค์ประกอบของที่พักอาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ซึ่งภายในอาคารจะทำการสำรวจส่วนบริการต่างๆ ของทางโครงการที่จัดเตรียมไว้ ส่วนภายนอกอาคารนั้น จะทำการสำรวจพื้นที่โดยรอบของ โครงการเช่าพักอาศัย

3.1.3 วิเคราะห์ความสำคัญของปัญหาและโอกาสในการพัฒนาโครงการเช่าพักอาศัยให้ เหมาะสมกับวิถีชีวิตของชาวญี่ปุ่น



## 3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

### 3.2.1 กลุ่มประชากร

ประชากรในการวิจัยครั้งนี้ คือนักท่องเที่ยวชาย-หญิงสัญชาติญี่ปุ่น มาใช้ชีวิตในกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป และอาศัยอยู่ในซอยสุขุมวิท 41 ผู้ที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะมาพักเป็นครอบครัว โดยข้อมูลบางอย่างจะแยกจากกันลำบาก การนับประชากรในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ทำการนับประชากรเป็น 1 ห้องเป็น 1 ครัวเรือน ถือว่าข้อมูลที่ได้นี้เป็นตัวแทนของประชากรในปี พ.ศ.2554 ที่ได้มีที่อยู่อาศัยแบบเช่าพักอาศัยในซอยสุขุมวิท 41

### 3.2.3 กลุ่มตัวอย่าง

1. ชาวญี่ปุ่นที่เช่าพักอาศัยอยู่ในซอยสุขุมวิท 41 (เก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม) จากการลงสำรวจพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูลโครงการพบว่า มีโครงการเช่าพักอาศัยที่สร้างเสร็จและมีผู้เช่าพักอาศัยแล้วในซอยสุขุมวิท 41 รวมทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่ โครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 ,โครงการ River Court River Place ,โครงการ J-Visut Place ,โครงการ Chiemprapha Apartment ,โครงการ Phirom Gardens ,โครงการโครงการ Adelphi Grande และโครงการ Raintree Village โดยเกณฑ์การคัดเลือกโครงการที่จะเข้าไปทำการศึกษาค้นคว้า ต้องเป็นโครงการที่มีกรรมสิทธิ์ เป็นคนของคนไทยและมีชาวญี่ปุ่นเช่าพักอาศัยอยู่ โครงการที่อนุญาตให้ทำการศึกษามีทั้งสิ้น 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 ,โครงการ River Court River Place ,โครงการ J-Visut Place ตามตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 แสดงข้อมูลโครงการเช่าพักอาศัยและข้อมูลชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยในซอยสุขุมวิท 41

ชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	จำนวนอาคารในโครงการ	จำนวนห้องพักรวม (Unit)	ชาวญี่ปุ่นในโครงการ(%)	จำนวนชาวญี่ปุ่น (ครัวเรือน)
Lumpini Suite Sukhumvit 41	Condominium	2	159	80	127
River Court River Place	Apartment	2	173	49	85
J-Visut Place	Apartment	1	24	100	24
				รวม	236

และจากตารางข้างต้น พบว่ามีครัวเรือนชาวญี่ปุ่นที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษาทั้งสิ้น 236 ครัวเรือน โดยผู้วิจัยได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้สูตรคำนวณขนาดของกลุ่ม

ตัวอย่างของ Yamane ในการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยความเชื่อมั่นที่ระดับ 95% มีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

$$n = \frac{N}{1 + N(e^2)} ; \text{ โดยที่ } n \text{ คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม สำหรับประชากร } N \text{ คน}$$

N คือ จำนวนประชากร 236 คน  
E คือ ขนาดความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ผู้วิจัยยอมรับได้ในที่นี้  
คือ +5%

เมื่อแทนค่าลงในสูตร จะได้  $n = \frac{236}{1 + (236 \times 0.05^2)}$  ,  $n = 148$

2) ผู้บริหารจัดการอาคารหรือผู้ดูแลอาคาร (การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง) เพื่อข้อมูลพฤติกรรมการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในโครงการ รวมถึงสภาพทางกายภาพในโครงการที่ไม่สามารถเก็บข้อมูลได้ด้วยการสำรวจ เพื่อนำมาวิเคราะห์เป็นข้อมูลสนับสนุนได้

### 3.3 วิธีทำการศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้ได้ข้อมูลมาจาก 2 แหล่ง คือ

#### 3.3.1 ข้อมูลทุติยภูมิ คือ

ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาทฤษฎี แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เก็บรวบรวมข้อมูลจาก หนังสือ เอกสาร บทความ เว็บไซต์ รวมทั้งงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น แนวความคิดความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์ ข้อมูลพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับคนญี่ปุ่น รูปแบบการใช้ชีวิตสังคมชาวญี่ปุ่น เป็นต้น

#### 3.3.2 ข้อมูลปฐมภูมิ คือ

1) ติดต่อหน่วยงานต่างๆ เพื่อขอความร่วมมือในการขอข้อมูลที่เกี่ยวข้อง เช่น การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย บริษัทโคบายาชิจำกัด บริษัทแอลพีเอ็น เดเวลอปเมนท์ สถานเอกอัครราชทูตญี่ปุ่น สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง เป็นต้น

2) การวิจัยภาคสนาม (Field Research) ทำการเก็บข้อมูลโดยสำรวจพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ภายในและภายนอกโครงการที่นำมาเป็นกรณีศึกษา โดยใช้การสำรวจ โดยการจดบันทึกและถ่ายภาพ เพื่อข้อมูลสภาพทางกายภาพของโครงการเข้าพักอาศัยรวมถึงการทำสัมภาษณ์ผู้จัดการหรือผู้ดูแลอาคาร โดยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง เพื่อข้อมูลของชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในโครงการ รวมถึงสภาพทางกายภาพในโครงการที่ไม่สามารถเก็บข้อมูลได้ด้วยการสำรวจ การใช้แบบสอบถามผู้พักอาศัย โดยสอบถามใน 3 หัวข้อดังนี้ ข้อมูลทั่วไป ข้อมูลการอยู่อาศัย และข้อมูล

เกี่ยวกับความสัมพันธ์ของสภาพกายภาพของโครงการเช่าพักอาศัยต่อพฤติกรรมของผู้พักอาศัยชาวญี่ปุ่น เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้วิเคราะห์ต่อไป

### 3.4 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

**3.4.1 แบบสอบถาม** จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นจากแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัย การสำรวจสภาพทั่วไปของอาคารและผู้พักอาศัยชาวญี่ปุ่น ผู้วิจัยได้ดำเนินการสร้างชุดคำถามเพื่อที่จะทราบข้อมูลในด้านต่างๆตามวัตถุประสงค์ตามงานวิจัย ซึ่งคำถามเป็นข้อ **คำถามปลายปิด (Close Questions)** เป็นคำถามที่มีจุดมุ่งหมายและต้องการคำตอบที่แน่นอน โดยจัดเตรียมไว้ให้ผู้ตอบคำถามเลือกคำตอบตามที่ผู้ถามให้ข้อมูล โดยแต่ละคำถามนั้น จะกำหนดให้เลือกคำตอบได้หลายคำตอบ ทั้งนี้แล้วแต่สถานการณ์ของคำถามนั้นๆและสนองต่อวัตถุประสงค์ของการวิจัย

โครงสร้างของแบบสอบถามประกอบด้วย 4 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 แบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัยชาวญี่ปุ่น ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ ลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม ได้แก่ แหล่งที่มาของรายได้ ระดับรายได้ปัจจุบัน ระดับรายจ่ายต่อเดือน การทำกิจกรรมทั้งภายในและภายนอกที่พัก ข้อมูลการพักอาศัย เหตุที่มาพัก

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เป็นคำถามที่เกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัย ได้แก่ บริเวณที่อยู่อาศัย เหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัย จำนวนสมาชิกในที่อยู่อาศัย ระยะเวลาที่เช่าพักอาศัยในโครงการ ความพอใจในที่พักอาศัย รูปแบบที่อยู่อาศัย งานอดิเรก สื่อที่รับข่าวสารต่างๆ

ส่วนที่ 3 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัญหาในการอยู่อาศัยด้านต่างๆ เช่น ปัญหาในการเข้ามาพักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัย ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม ปัญหาภายในห้องพัก ปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ปัญหาด้านทำเล เป็นต้น

ส่วนที่ 4 แบบสอบถามเกี่ยวกับโครงการเช่าพักอาศัยสำหรับชาวญี่ปุ่นต้องการในอนาคต ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ การจัดพื้นที่ใช้สอยตามที่พักชาวญี่ปุ่นต้องการ

### 3.4.2 แบบสัมภาษณ์ผู้บริหารอาคาร

การสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารหรือผู้ดูแลอาคาร 3 คนในแต่ละโครงการกรณีศึกษา โดยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างเพื่อข้อมูลของชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในโครงการ การดูแลชาวญี่ปุ่นในโครงการ รวมถึงสภาพทางกายภาพในโครงการที่ไม่สามารถเก็บข้อมูลได้ด้วยวิธีการสำรวจ

### 3.4.3 การสำรวจ

เป็นการศึกษาเพื่อให้ทราบสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของซอยสุขุมวิท 41 และสภาพทั่วไปของโครงการเช่าพักอาศัยภายในซอยสุขุมวิท 41 ในเรื่อง ลักษณะอาคาร พื้นที่ส่วนอยู่อาศัย พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ส่วนบริการ สภาพการใช้สอยพื้นที่ ปัญหาในการอยู่อาศัยบางส่วน โดยผู้วิจัยใช้ การสังเกต การวัดขนาดแล้วจดบันทึก และการถ่ายภาพ

ตารางที่ 3.2: แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
1 เพื่อศึกษาสภาพสังคม เศรษฐกิจ และพฤติกรรมอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นในกรุงเทพมหานคร	-ข้อมูลทั่วไปของชาวญี่ปุ่น	-อายุ -เพศ -ระดับการศึกษา -สถานภาพสมรส -อาชีพ	ชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยในซอยสุขุมวิท 41 157 ครอบครัว	แบบสอบถาม การสัมภาษณ์ แบบมีโครงสร้างและการสังเกตการณ์
	-สภาพเศรษฐกิจ	-แหล่งที่มาของรายได้ -สถานภาพการเงิน -รายได้ปัจจุบัน -รายจ่ายต่อเดือน		
	- สภาพสังคม	- งานอดิเรก - สื่อที่รับข่าวสารต่างๆ - พาหนะที่เลือกใช้ - การทำกิจกรรมทั้งภายในและภายนอกที่พัก		
	-ข้อมูลการมาพักอาศัย	-เหตุผลที่มาอาศัยในประเทศไทย		

ตารางที่ 3.2: แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย (ต่อ)

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
2 เพื่อศึกษาถึงสภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นในกรุงเทพมหานคร	-ลักษณะการอยู่อาศัย	-สภาพบริเวณที่อยู่อาศัย -เหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัย -จำนวนสมาชิกในที่อยู่อาศัย -ระยะเวลาที่เช่าพักอาศัยในโครงการ	ชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยในซอยสุขุมวิท 41 157 คริวเรื่อนและโครงการเช่าพักอาศัย 3 โครงการ	แบบสอบถาม, การสำรวจ และการสังเกตการณ์
	-ลักษณะที่อยู่อาศัย	-รูปแบบที่อยู่อาศัย -ความพอใจในที่พักอาศัย		
	-การดูแลชาวญี่ปุ่นในโครงการ	-การดูแลชาวญี่ปุ่นในโครงการ	เจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร จำนวน 3 คน	การสัมภาษณ์

ตารางที่ 3.2: แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย (ต่อ)

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
3 เพื่อศึกษาปัญหาในการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นในกรุงเทพมหานคร	-ปัญหาในการอยู่อาศัย	-ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม -ปัญหาภายในห้องพัก -ปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ -ปัญหาด้านทำเลที่ตั้ง	ชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยในซอยสุขุมวิท 41 จำนวน 157 คน ครัวเรือนและเจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร 3 คน	แบบสอบถาม การสัมภาษณ์ แบบมีโครงสร้างและการสังเกตการณ์
	-ความต้องการด้านที่อยู่อาศัย	-สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก -บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ		

### 3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การรวบรวมข้อมูลในการศึกษางานวิจัยครั้งนี้ได้ทำระหว่างเดือนตุลาคม พ.ศ. 2554 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555 แบ่งออกได้เป็น 3 ส่วน คือ

#### 3.5.1 การตอบแบบสอบถาม

ผู้วิจัยได้ทำการแจกแบบสอบถามแก่กลุ่มตัวอย่างที่เป็นชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยภายในซอยสุขุมวิท 41 จำนวน 148 ชุดตามสูตรการคำนวณของยามาเน่ แต่สามารถเก็บจริงได้จำนวน 157 ชุด โดยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (Accidental Sample) ด้วยการแจกแบบสอบถามให้ผู้เช่า-ออกอาคารที่เช่าอาศัยและรวบรวมเก็บมาด้วยตนเอง และฝากผู้จัดการหรือผู้ดูแลอาคารเป็นผู้ช่วยแจกและเก็บรวบรวมจากผู้เช่าให้ โดยแบบสอบถามที่ทำขึ้นนั้น นำมาให้อาจารย์ที่ปรึกษาตรวจสอบว่าเป็นไปตามเนื้อหาและวัตถุประสงค์ของการศึกษา แล้วผู้วิจัยนำกลับมาปรับปรุงแก้ไขแล้วนำไปทดสอบแบบสอบถาม Pre-Test กับผู้เช่าพักอาศัยชาวญี่ปุ่นภายในซอยสุขุมวิท 41 จำนวน 15 คน ซึ่งคิดเป็นประมาณ ร้อยละ 10 ของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา ในแบบสอบถาม Pre-Test ผู้วิจัยพบข้อบกพร่องดังนี้

1.แบบสอบถามมีจำนวนมากเกินไป ทำให้เวลาในการทำแบบสอบถามใช้เวลาประมาณ 30 นาที ซึ่งนานเกินไปทำให้ผู้ตอบแบบสอบถามรู้สึกเบื่อและอึดอัด

2.คำถามไม่ต่อเนื่อง การเรียงลำดับคำถามและการจัดหมวดหมู่ยังไม่ดีนัก

3.คำถามเกี่ยวกับปัญหาการอยู่อาศัย พบว่ามีชาวญี่ปุ่นที่ไม่ประสบปัญหาในการพักอาศัย

4.ความถูกต้องในการแปลเป็นภาษาญี่ปุ่นของแบบสอบถาม ทำให้ชาวญี่ปุ่นไม่เข้าใจคำถาม จึงต้องอธิบายช่วยในการทำแบบสอบถาม

จากปัญหาที่พบในการทำแบบสอบถาม Pre-Test ในข้างต้นนั้น ผู้วิจัยจึงได้นำมาปรับปรุงแบบสอบถามดังนี้

1.จัดเรียงลำดับและหมวดหมู่ของแบบสอบถามใหม่ เพื่อให้แบบสอบถามมีความกระชับ แต่ยังคงเนื้อหาและจุดประสงค์เดิมไว้

2.ตัดคำถามบางคำถามที่ซ้ำซ้อนออก และเพิ่มเติมคำถามในการหาข้อมูลการปรับปรุงโครงการที่พักอาศัยให้เหมาะสมกับชาวญี่ปุ่น

3.เพิ่มคำตอบ “ไม่มีปัญหา” ในคำถามที่กลุ่มตัวอย่างต้องแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาในการอยู่อาศัย

4.ตรวจสอบความถูกต้องของแบบสอบถามภาษาญี่ปุ่นโดยนำไปปรึกษาคนญี่ปุ่น และให้ช่วยแก้ไขให้ถูกต้อง

นำแบบสอบถามที่ปรับปรุงแล้ว ให้อาจารย์ที่ปรึกษาช่วยตรวจสอบความถูกต้องเป็นขั้นสุดท้ายและทำการจัดพิมพ์แบบสอบถามจริง

### 3.5.2 การสัมภาษณ์และการสังเกตการณ์

การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่โครงการ เป็นการสัมภาษณ์ถึงข้อมูลพื้นฐานของโครงการ ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะการปรับปรุงสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกให้เหมาะสมกับชาวญี่ปุ่น โดยทำการติดต่อนัดหมายเจ้าหน้าที่โครงการเพื่อขอสัมภาษณ์ โดยสัมภาษณ์วันเดียวกับที่ทำการสำรวจโครงการ

## 3.6 ข้อจำกัดในการวิจัย

จากการที่ได้เริ่มเก็บข้อมูล คือเดือนตุลาคมจนถึงเดือนมกราคมนั้น ทำให้ได้พบข้อจำกัดของการเก็บข้อมูลดังนี้

3.6.1 กลุ่มประชากรมีความเข้มงวด ในการคัดกรองบุคคลที่จะเข้ามาร่วมทำกิจกรรมหรือการติดต่อขอข้อมูลต่างๆเป็นอย่างมาก โดยจะเป็นไปตามธรรมเนียมของชาวญี่ปุ่นเอง การนัดหมายกับผู้พักอาศัย ผู้วิจัยทำได้คือผ่านทางผู้จัดการโครงการเท่านั้น

**3.6.2 อุปสรรคด้านภาษา** เนื่องจากผู้สูงอายุญี่ปุ่นส่วนใหญ่ไม่ได้สื่อสารด้วยภาษาอังกฤษ แต่สื่อสารด้วยภาษาท้องถิ่นคือภาษาญี่ปุ่นเป็นหลัก และธรรมเนียมของชาวญี่ปุ่นที่เคร่งครัดในการเข้าไปขอความร่วมมือนั้นจะต้องใช้เวลารอการติดต่อกลับมาเป็นระยะเวลาพอสมควร

**3.6.3 การเข้าไปเก็บรวบรวมข้อมูล และทำการสำรวจพื้นที่** ผู้วิจัยต้องอยู่ในกฎระเบียบของทางโครงการ ทำให้ไม่สามารถเข้าไปรบกวนผู้พักอาศัยได้โดยตรง ต้องรอให้ผู้จัดการโครงการตอบรับและอนุญาต

### 3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล

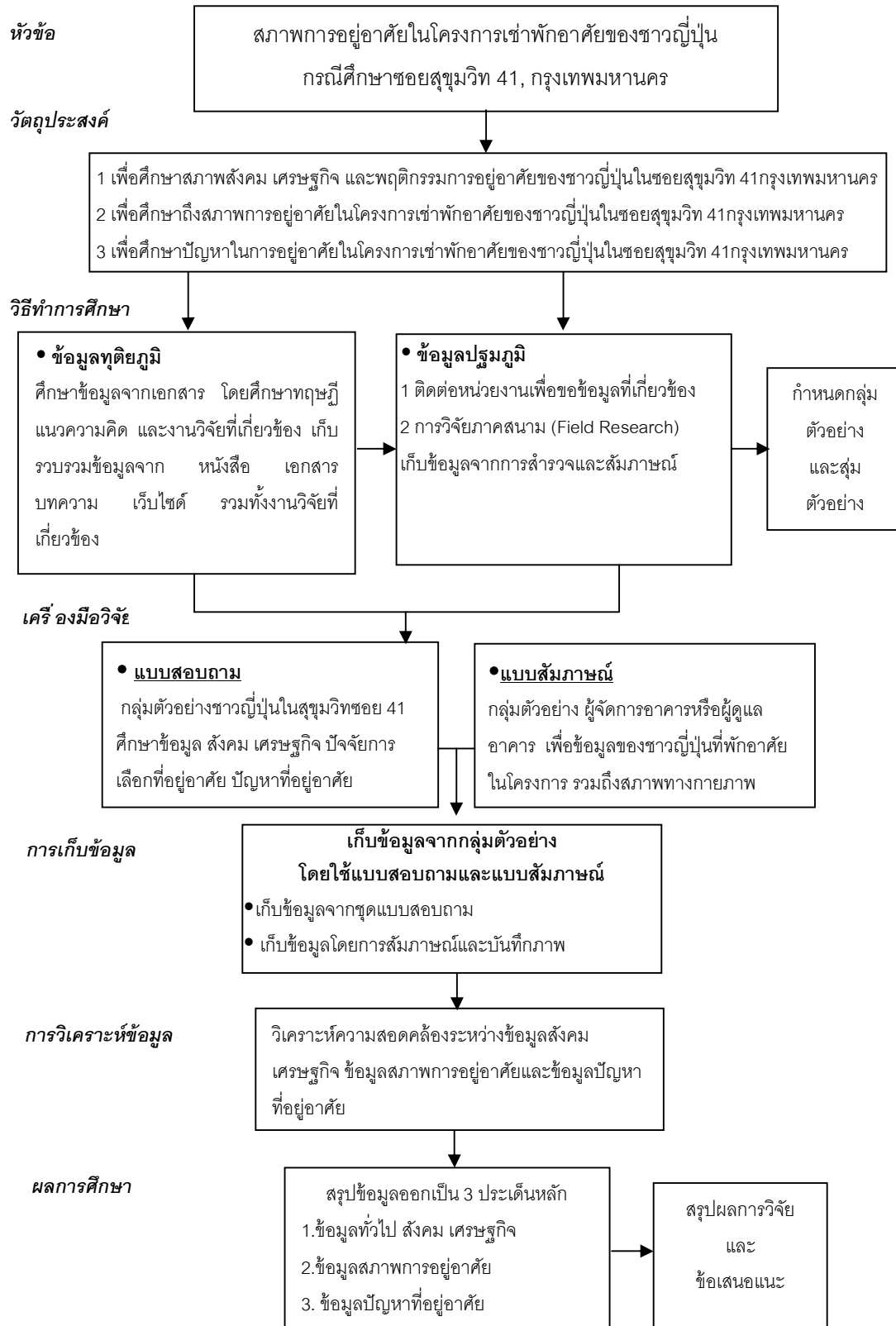
การวิเคราะห์ข้อมูล แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

**3.7.1 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ** โดยผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามมาตรวจสอบความถูกต้อง หลังจากนั้นจึงนำมาทำการลงรหัส ประมวลผลหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่กำหนดจากข้อมูลแบบสอบถามทุกฉบับ โดยโปรแกรม SPSS หาค่าจำนวนความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่สำคัญในรูปแบบของตาราง ส่วนคำถามที่เป็นปลายเปิด จะทำการวิเคราะห์เนื้อหาเพื่อหาข้อสรุปของความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง

**3. 7.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ** โดยผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามมาตรวจสอบความถูกต้อง หลังจากนั้นจึงวิเคราะห์ข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากการสัมภาษณ์ การสำรวจ โดยในการพรรณนาเชิงวิเคราะห์เพื่อหาข้อสรุปของความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างให้ได้คำตอบตามวัตถุประสงค์



### แผนภูมิที่ 3.1 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย



## บทที่ 4

### สภาพทั่วไปของสุขุมวิทซอย 41 กรุงเทพมหานคร

สภาพทั่วไปของพื้นที่ในซอยสุขุมวิท 41 กรุงเทพมหานคร สำหรับการวิจัยในครั้งนี้ ประกอบไปด้วย 3 ด้านหลักๆคือ

1. ข้อมูลสภาพทั่วไปของสุขุมวิทซอย 41
2. ข้อมูลโครงการเข้าพักอาศัยในพื้นที่สุขุมวิทซอย 41
3. ข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่บริเวณสุขุมวิทซอย 41

#### 4.1 ข้อมูลสภาพทั่วไปของสุขุมวิทซอย 41

##### 4.1.1 สภาพทั่วไปของสุขุมวิทซอย 41

สุขุมวิทซอย 41 หรือซอยภิรมย์ ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตวัฒนาหรือถนนทางฝั่งขาออกของถนนสุขุมวิท ซึ่งอาคารที่อยู่ภายในซอยสุขุมวิท 41 นั้นส่วนใหญ่เป็นอาคารเพื่อการอยู่อาศัย อีกทั้งยังเป็นซอยตัน ทำให้รถที่เข้าออกภายในซอยไม่พุดกพุล่าน บรรยายกาศจึงเงียบสงบ อีกทั้งยังใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างที่ครบครัน เช่น สวนสาธารณะ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า ทำให้มีการคมนาคมที่สะดวกสบาย อีกทั้งยังใกล้กับแหล่งชุมชน จึงเป็นที่นิยมของชาวไทยและชาวต่างประเทศในการเข้ามาพักอาศัย โดยซอยสุขุมวิท 41 มีความยาวประมาณ 500 เมตร ความกว้างของถนนในซอยกว้าง 8 เมตร รถยนต์สามารถวิ่งสวนเข้าออกได้ 2 เลน มีทางแยกภายในซอยสุขุมวิท 41 ซึ่งเป็นซอยที่สามารถทะลุมาจากซอยสุขุมวิท 43 ซึ่งช่วงต้นซอยหรือ 250 เมตรแรกจากถนนสุขุมวิท ส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งของโครงการเข้าพักอาศัย ส่วนบริเวณท้ายซอยหรือประมาณ 250 เมตรหลัง โดยมากเป็นที่ตั้งของที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล

รูปที่ 4.1 แสดงตำแหน่งและสภาพแวดล้อมภายในสุขุมวิทซอย 41



#### 4.1.2 การคมนาคมบริเวณสุขุมวิทซอย 41

การคมนาคมขนส่งสู่สุขุมวิทซอย 41 นั้น สามารถเดินทางโดยใช้ถนนสุขุมวิท โดยระบบการขนส่งดังนี้

รูปที่ 4.2 แสดงถนนสุขุมวิทบริเวณหน้าปากซอยสุขุม 41



1) รถขนส่งมวลชนสาธารณะ(รถประจำทางหรือรถเมย์) บริเวณหน้าปากซอยมีป้ายรถประจำทางอยู่ ซึ่งสายรถที่จอดรับผู้โดยสารมีทั้งสิ้น 14 สาย คือ สาย 2 25 38 40 48 98 148 ปอ. 501 ปอ. 508 ปอ.511 ปอ.513 ปอพ.19 ปอพ. 30 ซึ่งจำนวนมาก เฉลี่ยประมาณ 5-10 นาที ต่อ 1 คัน

รูปที่ 4.3 แสดงรถขนส่งมวลชนสาธารณะบริเวณหน้าปากซอยสุขุมวิท 41



2) รถไฟฟ้าลอยฟ้า(รถไฟฟ้า BTS) เป็นวิธีการเดินทางมาซอยสุขุมวิท 41 ได้ง่ายและรวดเร็วที่สุด โดยการเดินทางมาสุขุมวิทซอย 41 นั้น สามารถมาได้ โดยลงที่สถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์ โดยออกทางประตูที่ 3 เดินเรียบถนนสุขุมวิทมา จะพบกับทางเข้าซอยสุขุมวิท 41

รูปที่ 4.4 แสดงสถานีรถไฟฟ้าลอยฟ้าพร้อมพงษ์



3) รถรับจ้าง มีทั้งแท็กซี่และรถสามล้อ ซึ่งมาสามารถออกมาเรียกได้ที่ปากซอยสุขุมวิท 41 แต่เนื่องจากถนนสุขุมวิทเป็นถนนใหญ่ การจราจรที่คับคั่ง จึงพบว่าสามล้อมีจำนวนที่น้อยกว่าแท็กซี่ โดยสามล้อที่วิ่งอยู่ในซอยสุขุมวิท 41 นั้นเป็นบริการรถรับส่งของโครงการเช่าพักอาศัยภายในซอย

4) รถมอเตอร์ไซด์รับจ้าง มีอยู่หน้าปากซอยสุขุมวิท 41 คอยรับส่งให้บริการ เป็นที่นิยมของผู้ที่พักในซอยสุขุมวิท 41 ในเวลาเร่งด่วน

รูปที่ 4.5 แสดงมอเตอร์ไซค์รับจ้างหน้าปากซอยสุขุมวิท 41



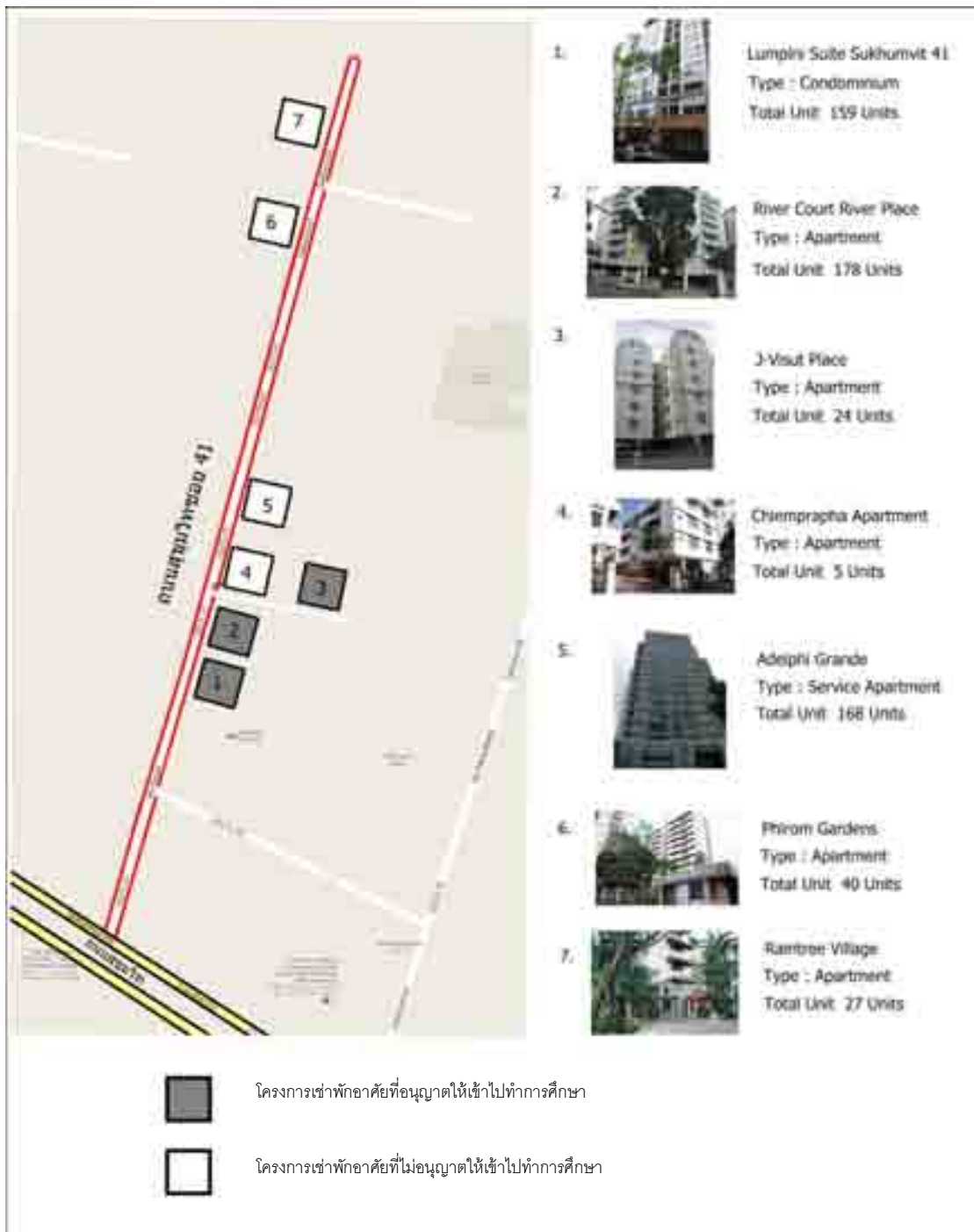
#### 4.2 ข้อมูลโครงการเช่าพักอาศัยในพื้นที่สุขุมวิทซอย 41

จากการลงสำรวจพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูลโครงการพบว่า มีโครงการเช่าพักอาศัยที่สร้างเสร็จ และมีผู้เช่าพักอาศัยแล้วในซอยสุขุมวิท 41 รวมทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่โครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 โครงการ River Court River Place โครงการ J-Visut Place โครงการ Chiemprapha Apartment โครงการ Phirom Gardens โครงการโครงการ Adelphi Grande และโครงการ Raintree Village แต่โครงการเช่าพักอาศัยที่มีผู้พักอาศัยชาวญี่ปุ่นและอนุญาตให้ทำการศึกษามีทั้งสิ้น 3 โครงการ รายละเอียดข้อมูลโครงการเช่าพักอาศัยและข้อมูลชาวญี่ปุ่นที่ทำการศึกษามีตารางได้จากตารางที่ 4.1 และรูปที่ 4.6

ตารางที่ 4.1 แสดงข้อมูลชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยในซอยสุขุมวิท 41

ชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	จำนวนอาคารในโครงการ	จำนวนห้องพักรวม(Unit)	ชาวญี่ปุ่นในโครงการ(%)	จำนวนชาวญี่ปุ่น(ครัวเรือน)
Lumpini Suite Sukhumvit 41	Condominium	2	159	80	127
River Court River Place	Apartment	2	173	49	85
J-Visut Place	Apartment	1	24	100	24
				รวม	236

รูปที่ 4.6 แสดงตำแหน่งของโครงการเช่าพักอาศัยภายในซอยสุขุมวิท 41



#### 4.2.1 โครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41

##### 4.2.1.1 สภาพโดยทั่วไปของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41

Lumpini Suite Sukhumvit 41 ตั้งอยู่บนซอยสุขุมวิท 41 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์ประมาณ 400 เมตร เปิดบริการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ด้วยอาคาร 2 หลัง คือ Lumpini Suite Sukhumvit 41 อาคาร A เป็นอาคารด้านหน้า และ Lumpini Suite Sukhumvit 41 อาคาร B ซึ่งอาคารทั้ง 2 เป็นอาคารสูง 9 ชั้นมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ภายนอกอาคาร เป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป ผิวเรียบทาสี (Precast R.C. Panel) หรือผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ ส่วนหน้าต่างบานเลื่อนวงกบอลูมิเนียมสีชาว กระจกใสสีเขียวและกระจกตัดแสงสีเขียว ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยและ shop ทั้งสิ้น 159 ยูนิต โดยชั้นล่าง เป็น shop จำนวน 1 ยูนิต โถงรับรอง โถงลิฟต์ สำนักงาน อาคารชุด ห้องประชุม ห้องควบคุม ห้องพักรักษา ชั้น 2 ถึง ชั้น 9 เป็นห้องชุดพักอาศัย และชั้นดาดฟ้าของอาคาร A เป็นส่วนบริการ ประกอบไปด้วย ห้องออกกำลังกาย ชาวน่าสำหรับผู้ชาย ห้องอบไอน้ำสำหรับผู้หญิง สระว่ายน้ำ ส่วนพักผ่อน และสนามเด็กเล่น พร้อมด้วยที่จอดรถบริเวณชั้นใต้ดิน และชั้นล่างของอาคาร B จำนวน 120 คัน ลิฟต์โดยสารอาคาร A จำนวน 2 ตัว อาคาร B จำนวน 1 ตัว ซึ่ง Lumpini Suite Sukhumvit 41 เริ่มเปิดกิจการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 ดำเนินงานมาทั้งสิ้น 10 ปี โดยบริหารอาคารโดยบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์จำกัด

รูปที่ 4.7 แสดงโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



##### 4.2.1.2 การบริหารโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41

สำหรับการดูแลจัดการภายในอาคาร จะดำเนินการโดยบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์จำกัด ซึ่งภายในอาคารจะตกอยู่ภายใต้การดูแลของผู้จัดการอาคาร โดยมี

เจ้าหน้าที่ประจำอาคารดูแลในด้านต่างๆ คือ ด้านงานธุรการและการเงิน ด้านอาคารสถานที่ ประกอบไปด้วย ช่างประจำอาคาร แม่บ้าน ยาม

#### 4.2.1.3 สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41

1) ห้องออกกำลังกาย จัดเตรียมพื้นที่บริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร A พร้อมด้วยอุปกรณ์ออกกำลังกาย เพื่อให้มีสถานที่ออกกำลังกายที่สะดวกและปลอดภัย

รูปที่ 4.8 แสดงห้องออกกำลังกายของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



2) ห้องซาวน่าและห้องอบไอน้ำ โดยห้องซาวน่าสำหรับผู้พักอาศัยสุภาพบุรุษ และห้องอบไอน้ำสำหรับผู้พักอาศัยที่เป็นสุภาพสตรี โดยจัดเตรียมไว้บนพื้นที่ดาดฟ้าอาคาร A

รูปที่ 4.9 แสดงห้องซาวน่าและห้องอบไอน้ำของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



3) สระว่ายน้ำ ขนาดกว้าง 8 เมตร ยาว 10 เมตร และลึก 1.2 เมตร เปิดให้บริการอยู่บนพื้นที่ชั้นดาดฟ้าอาคาร A



รูปที่ 4.10 แสดงสระว่ายน้ำของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



4) **สวนและบริเวณพักผ่อน** จัดตั้งบนพื้นที่บริเวณดาดฟ้าของอาคาร A ซึ่งประกอบด้วยเครื่องเล่นสำหรับเด็กและมุมที่นั่งพักผ่อนที่รอบไปด้วยการจัดแต่งต้นไม้เพื่อผู้ปกครองที่มารอบุตรหลาน

รูปที่ 4.11 แสดงสวนและบริเวณพักผ่อน ของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



5) **โถงต้อนรับ** จัดเตรียมพื้นที่ขนาดใหญ่อยู่ชั้นล่างของทั้ง 2 อาคาร ประกอบด้วยชุดรับแขกและเคาน์เตอร์สำหรับผู้มาติดต่อ

รูปที่ 4.12 แสดงโถงทางเข้าอาคาร A และอาคาร B ของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



6) สำนักงานนิติบุคคลโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 ส่วนทำงานธุรการของเจ้าหน้าที่ประจำอาคาร ซึ่งเป็นส่วนที่ผู้อยู่อาศัยสามารถมาติดต่อประสานงานในเรื่องต่างๆได้สะดวกที่สุด

รูปที่ 4.13 แสดงสำนักงานนิติบุคคลโครงการ ของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



7) ที่จอดรถ ใช้พื้นที่ส่วนชั้นล่างของอาคาร B และชั้นใต้ดิน จอดได้ทั้งสิ้น 120 คัน

รูปที่ 4.14 แสดงพื้นที่จอดรถในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



8) ร้านค้าในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 ตั้งอยู่ชั้นล่างของอาคาร A จำนวน 1 ยูนิต ปัจจุบันเปิดให้คลินิกทำฟัน DentaLand เช่าอยู่

รูปที่ 4.15 แสดงร้านค้าในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



9) บันไดและลิฟต์ เป็นการจัดเตรียมไว้สำหรับการติดต่อระหว่างชั้น บันไดหลัก เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นปูด้วยกระเบื้องเซรามิก บันไดหนีไฟ เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นทำผิวซีเมนต์ขัดมัน ส่วนลิฟต์โดยสารขนาด 700 กิโลกรัม บรรทุกได้ 10 คน อาคาร A จำนวน 2 ตัว อาคาร B จำนวน 1 ตัว

รูปที่ 4.16 แสดงบันไดและบันไดหนีไฟในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



รูปที่ 4.17 แสดงโถงลิฟต์อาคาร A และอาคาร B ในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



รูปที่ 4.18 แสดงแผนผังชั้นใต้ดินของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



รูปที่ 4.19 แสดงแผนผังชั้น 1 ของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



รูปที่ 4.20 แสดงแผนผังชั้นชั้น 2 ของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



รูปที่ 4.21 แสดงแผนผังชั้น 3 ถึง ชั้น 9 ของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



รูปที่ 4.22 แสดงแผนผังชั้นดาดฟ้าของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



#### 4.2.1.4 ห้องชุดพักอาศัยของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41

ห้องชุดพักอาศัยในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 มีทั้งสิ้น 158

ยูนิต แบ่งได้ 4 แบบ ได้แก่

1) **ห้องชุดพักอาศัยแบบ Studio** เป็นห้องพักขนาดเล็กที่สุดในโครงการโดยมีขนาดพักที่ประมาณ 30-35.50 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องอเนกประสงค์ ห้องน้ำ ครีว และระเบียง มีจำนวนทั้งหมด 39 ยูนิต แบ่งเป็นที่อาคาร A 7 ยูนิต และอาคาร B 32 ยูนิต

รูปที่ 4.23 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยแบบ Standard ในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



2) **ห้องชุดพักอาศัยแบบ One Bedroom** ห้องนอนโดยมีขนาดพักที่ประมาณ 39-52 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องอเนกประสงค์ 1ห้องนอน 1 ห้องน้ำ ครีว และระเบียง มีจำนวนทั้งหมด 40 ยูนิต แบ่งเป็นที่อาคาร A 24 ยูนิต และอาคาร B 16 ยูนิต

3) **ห้องชุดพักอาศัยแบบ Two Bedroom** ห้องนอนโดยมีขนาดพักที่ประมาณ 67.50-80.50 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องอเนกประสงค์ 2ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ครีว และระเบียง มีจำนวนทั้งหมด 72 ยูนิต แบ่งเป็นที่อาคาร A 40 ยูนิต และอาคาร B 32 ยูนิต เป็นแบบห้องที่มีมากที่สุดที่สุดในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41

รูปที่ 4.24 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยแบบ Superior ในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



4) ห้องชุดพักอาศัยแบบ Three Bedroom เป็นห้องพักขนาดใหญ่ที่สุดในโครงการโดยมีขนาดพักที่ประมาณ 81.50 ตร.ม. ประกอบด้วยห้องนอนประสงค์ 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ครว และระเบียง มีจำนวนทั้งหมด 7 ยูนิต โดยอยู่ที่อาคาร A ทั้งหมด

รูปที่ 4.25 แสดงภายในห้องชุดพักอาศัยในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



4.2.1.5 อัตราค่าเช่าพักในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 เป็นอัตราให้เช่าแบบรายเดือน ซึ่งระดับราคาขึ้นอยู่กับขนาดห้องที่เช่าพัก ส่วนบริการที่นอกเหนือจากนี้ ทางโครงการจะคิดในอัตราต่างหาก



ตารางที่ 4.2 แสดงอัตราค่าเช่ารายเดือนของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41

Type	Size (sqm)	Monthly(Bath)
Studio	30-35.50	20-25,000
1 Bedroom	39-52	32-33,000
2 Bedroom	67.50-80.50	40-45,000
3 Bedroom	81.50	50,000

#### 4.2.1.6 งานระบบต่างๆในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41

1) **ระบบไฟฟ้า** ไฟฟ้า รับไฟมาจากการไฟฟ้าเข้าสู่หม้อแปลงไฟฟ้าแรงดันสูงของโครงการ จ่ายไฟไปในอาคารแบ่งเป็นภายในห้องพักซึ่งจะมีมิเตอร์ไฟฟ้าติดบริเวณหน้าโถงลิฟต์ และบริเวณส่วนสำนักงานจะติดที่ชั้นล่าง และในแต่ละชั้นยังมีไฟฉุกเฉินบริเวณโถงทางเดิน.กรณีไฟดับ

รูปที่ 4.26 แสดงหม้อแปลงไฟฟ้าในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



2) **ระบบประปา** น้ำที่ใช้ภายในอาคารเป็นน้ำประปา โดยน้ำประปาจะถูกสูบขึ้นไปเก็บไว้ที่แท็งก์น้ำบนดาดฟ้าของอาคาร A แล้วจึงปล่อยลงมาโดยใช้แรงดันตามธรรมชาติช่วย

3) **ระบบโทรศัพท์** เป็นระบบสายตรงไปถึงห้องพักทุกห้อง เพื่อความเป็นส่วนตัวและความสะดวกแก่ผู้มาพักอาศัย

4) **ระบบรักษาความปลอดภัย** มีระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการ ดังนี้ เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง โดยแบ่งเป็น 2 ช่วงเวลา โดยมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ช่วงเวลาละ 3 คน ผ่านเข้าออกอาคารด้วยระบบ Key-Card กล้องวงจรปิด CCTV ภายในอาคารทุกชั้น พร้อมทั้งติดตั้ง Heat Detector ภายในห้องชุดทุกห้องชุด ระบบเตือนไฟไหม้

ประจำชั้นทุกชั้น ระบบดับเพลิง ถังดับเพลิงเคมีและตู้ดับเพลิง ประจำอยู่ทุกชั้น เครื่องสูบน้ำดับเพลิง

รูปที่ 4.27 แสดงระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41



#### 4.2.2 โครงการ River Court River Place

##### 4.2.2.1 สภาพโดยทั่วไปของโครงการ River Court River Place

River Court River Place ตั้งอยู่ภายในซอยซอยสุขุมวิท 41 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์ประมาณ 500 เมตร เริ่มแรกโครงการ River Court River Place มีอาคารเพียงหลังเดียว คือ อาคาร River Court ซึ่งเริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่ปีพ.ศ. 2524 เพื่อรองรับกลุ่มคนชาวต่างประเทศที่เข้ามาประกอบธุรกิจในไทย โดย River Court เป็นอาคารสูง 9 ชั้น มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 105 ยูนิต มีขนาดห้องตั้งแต่ 32 – 64 ตร.ม. และภายใต้อาคารนี้เปิดเป็นร้านค้าให้เช่าทั้งสิ้น 2 ยูนิต และพื้นที่ชั้นล่างชั้นเป็นที่จอดรถ แต่เมื่อมีการขยายขยายทางเศรษฐกิจ มีชาวต่างประเทศหันมาลงทุนในไทยมากขึ้น ทางเจ้าของจึงได้ขยายขยายโครงการเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่เพิ่มมากขึ้น จึงได้สร้างอาคาร River Place ขึ้นมา โดยเปิดให้บริการตั้งแต่ปีพ.ศ.2533 River Place เป็นอาคารสูงทั้งสิ้น 9 ชั้น มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 68 ยูนิต มีขนาดห้องตั้งแต่ 42-62 ตร.ม. โดยชั้นล่างของอาคารใช้เป็นที่จอดรถและมีสระว่ายน้ำและห้องซาวน่าเปิดให้บริการกับลูกค้า โครงการ River Court River Place เปิดให้บริการเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 31 ปี ภายใต้การดูแลในลักษณะธุรกิจของครอบครัว

รูปที่ 4.28 แสดงโครงการ River Court River Place



#### 4.2.2.2 การบริหารโครงการ River Court River Place

สำหรับการดูแลจัดการภายในอาคาร จะดูแลในลักษณะแบบครอบครัว ซึ่งภายในอาคารจะตกอยู่ภายใต้การดูแลของเจ้าของอาคารทั้งหมด โดยมีเจ้าหน้าที่ประจำอาคารดูแลในด้านต่างๆ คือ ด้านงานธุรการและการเงิน ด้านอาคารสถานที่ประกอบไปด้วย ช่างประจำอาคาร แม่บ้าน ยาม

#### 4.2.2.3 สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ River Court River Place

1) สระว่ายน้ำ ขนาดกว้าง 8 เมตร ยาว 10 เมตร และลึก 1.2 เมตร ตั้งอยู่บนพื้นที่ชั้นล่างของอาคาร River place โดยเปิดให้บริการตั้งแต่เวลา 6 นาฬิกา ถึง 20 นาฬิกา

รูปที่ 4.29 แสดงสระว่ายน้ำของโครงการ River Court River Place



2) **ห้องชานา** จัดตั้งอยู่ใกล้กับพื้นที่สระว่ายน้ำชั้นล่างอาคาร River Court River Place โดยจะแยกเป็นห้องชานาชายและห้องชานานหญิง

รูปที่ 4.30 แสดงห้องชานาของโครงการ River Court River Place



3) **สำนักงานนิติบุคคลโครงการ River Court River Place** ส่วนงานธุรการของเจ้าหน้าที่ประจำอาคาร ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถมาติดต่อประสานงานแจ้งเรื่องต่างๆหรือปัญหาในการอยู่อาศัยได้สะดวกที่สุด โดยเปิดให้บริการตั้งแต่วันจันทร์ถึงวันเสาร์

รูปที่ 4.31 แสดงสำนักงานนิติบุคคลของโครงการ River Court River Place



4) **ที่จอดรถ** ใช้พื้นที่ชั้นล่างของทั้ง 2 อาคาร คือ อาคาร River Court และอาคาร River Place เป็นที่จอดรถ โดยจอดได้ทั้งสิ้น 50 คัน

รูปที่ 4.32 แสดงพื้นที่จอดรถของโครงการ River Court River Place



5) **ร้านค้าในโครงการ** ทาง River Court River Place เปิดพื้นที่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร River Court ให้ร้านค้าเข้ามาเช่า โดยมีทั้งสิ้น 2 ร้าน คือ ร้านอาหารญี่ปุ่นคูโรจัง และร้านซักอบรีด

รูปที่ 4.33 แสดงร้านค้าในโครงการ River Court River Place



6) **บันไดและลิฟต์** เป็นการจัดเตรียมไว้สำหรับการติดต่อระหว่างชั้น บันไดหลักเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นปูด้วยกระเบื้องเซรามิค ส่วนบันไดหนีไฟนั้นเป็นบันไดเหล็กอยู่ด้านนอกอาคาร และลิฟต์โดยสารขนาด 700 กิโลกรัม บรรทุกได้ 10 คน โดยอาคาร River Court จำนวน 1 ตัวและอาคาร River Place จำนวน 2 ตัว

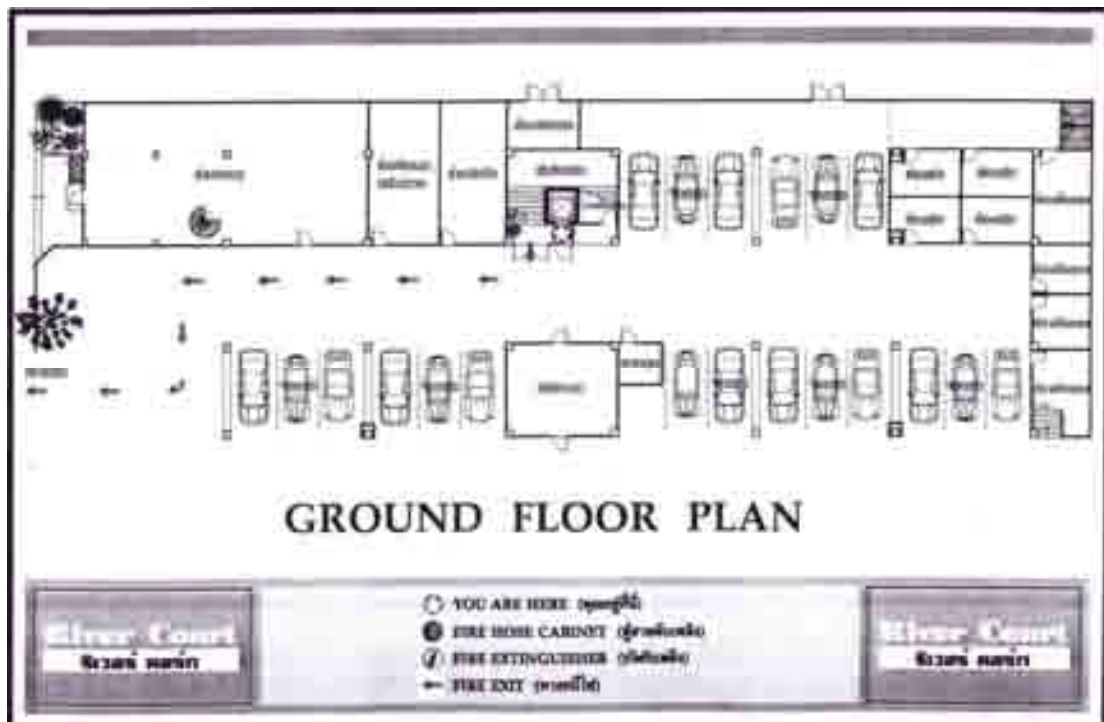
รูปที่ 4.34 แสดงบันไดและโถงลิฟต์ในอาคาร River Court



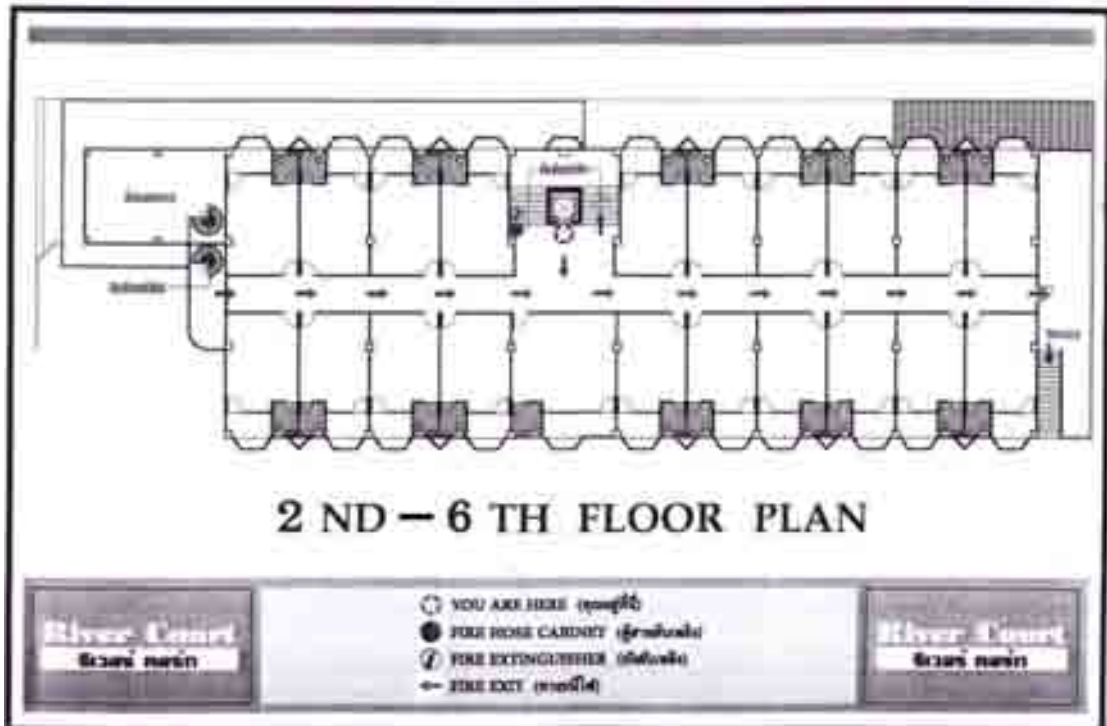
รูปที่ 4.35 แสดงบันไดและโถงลิฟต์ในอาคาร River Place



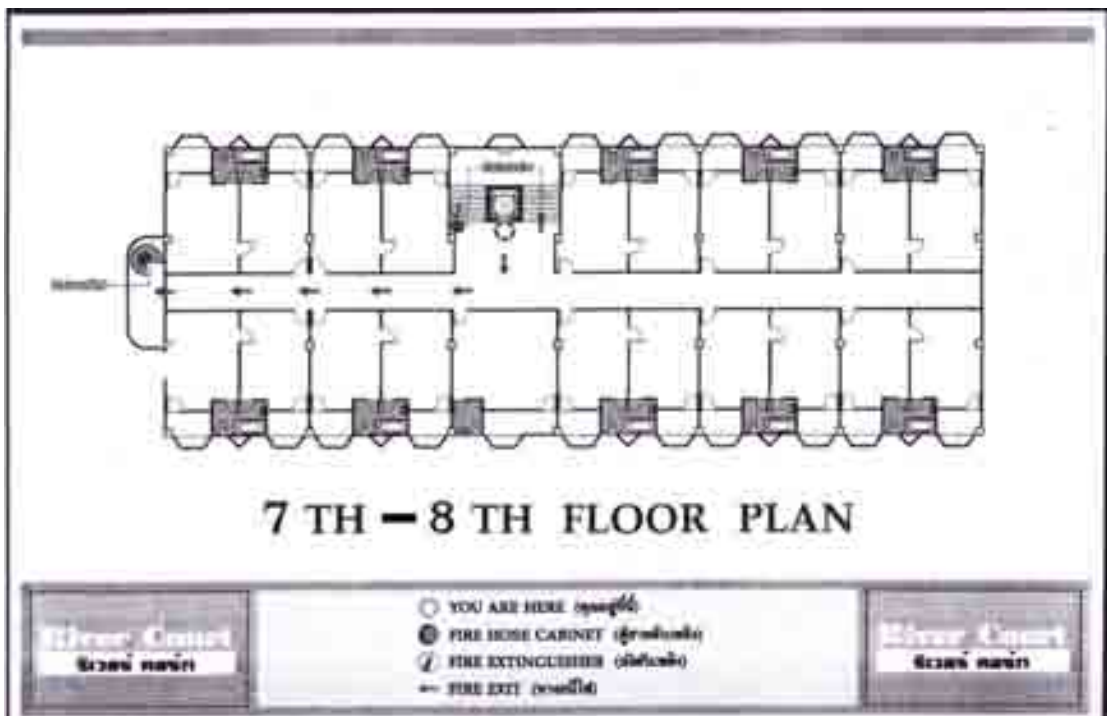
รูปที่ 4.36 แสดงแผนผังชั้นที่ 1 ของอาคาร River Court



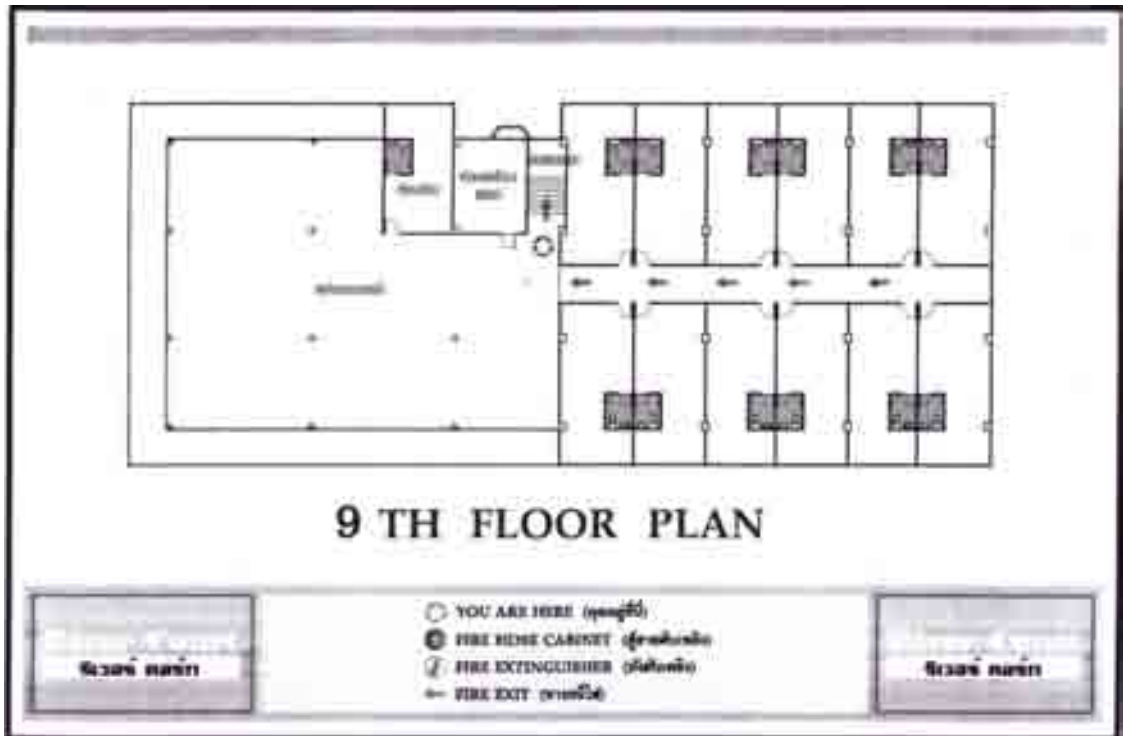
รูปที่ 4.37 แสดงแผนผังชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 6 ของอาคาร River Court



รูปที่ 4.38 แสดงแผนผังชั้นที่ 7 ถึงชั้นที่ 8 ของอาคาร River Court



รูปที่ 4.39 แสดงแผนผังชั้นที่ 9 ของอาคาร River Court



รูปที่ 4.40 แสดงแผนผังชั้นที่ 1 ของอาคาร River Place

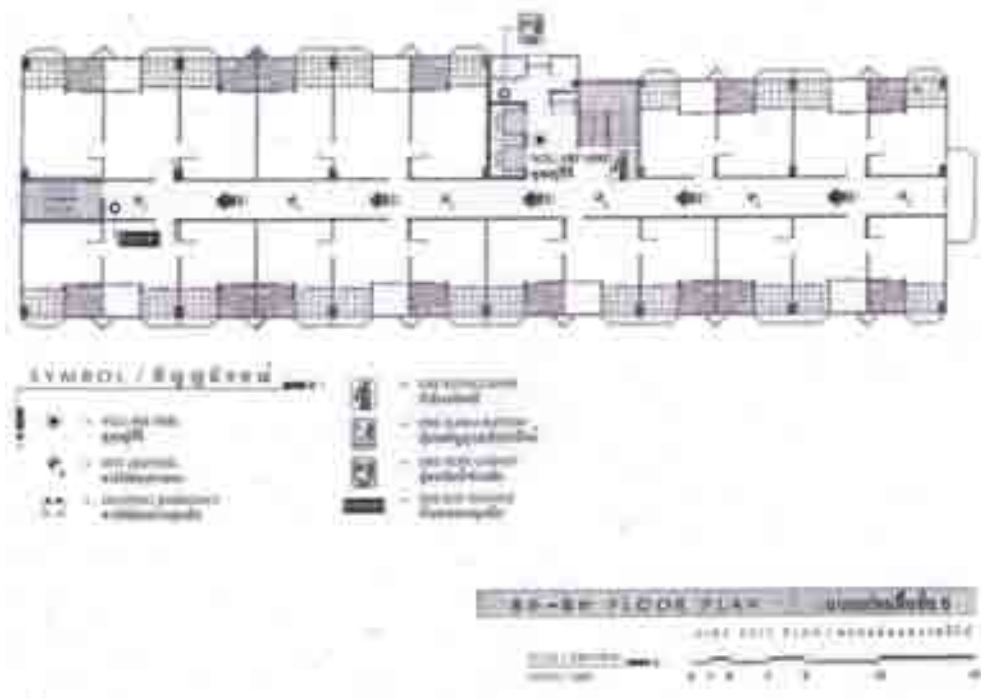




รูปที่ 4.41 แสดงแผนผังชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 5 ของอาคาร River Place



รูปที่ 4.42 แสดงแผนผังชั้นที่ 6 ถึงชั้นที่ 8 ของอาคาร River Place



#### 4.2.2.4 ห้องชุดพักอาศัยของโครงการ River Court River Place

มีห้องพักอาศัยในโครงการทั้งหมด 173 ยูนิต มีทั้งสิ้น 3 แบบด้วยกันคือ Studio Type 1 Bedroom และ 2 Bedroom

1) **ห้องชุดพักอาศัยในอาคาร River Court** เป็นห้องพักแบบ Studio Type ทั้งหมด จำนวน 105 ยูนิต มีขนาดห้องทั้งสิ้น 3 ขนาด คือ 32 ตร.ม. 48 ตร.ม. และ 62 ตร.ม. ซึ่งภายในห้องพักมีจัดเตรียมเฟอร์นิเจอร์ต่าง ได้แก่ เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะวางทีวี พื้นภายในปูด้วยกระเบื้องยาง มีส่วนพื้นที่ระเบียงที่จัดเตรียมเอาไว้เพื่อให้สามารถออกไปนั่งรับลม และชมทิวทัศน์รอบข้าง ส่วนห้องน้ำจะจัดอยู่ภายในห้องพักเพื่อสะดวกต่อการใช้สอย ห้องน้ำมีการจัดเตรียมโถสุขภัณฑ์ อ่างล้างน้ำ และอ่างอาบน้ำ

2) **ห้องชุดพักอาศัยในอาคาร River Place** เป็นห้องพักแบบ 1 Bedroom และ 2 Bedroom รวมทั้งสิ้น 68 ยูนิต โดย 1 Bedroom มีขนาดห้อง 2 ขนาดคือ 42 ตร.ม. และ 52 ตร.ม. ภายในประกอบ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำซึ่งภายในห้องพักมีจัดเตรียมเฟอร์นิเจอร์ต่าง ได้แก่ เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะวางทีวี มีส่วนรับแขก ส่วนรับประทานอาหารและมีส่วนครัว ตั้งอยู่ที่ระเบียงด้านนอกพร้อมด้วยส่วนซักล้าง และห้อง 2 Bedroom มีด้วยกัน 2 ขนาด 62 ตร.ม. และ 78 ตร.ม. มี 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำซึ่งภายในห้องพักมีจัดเตรียมเฟอร์นิเจอร์ต่าง ได้แก่ เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะวางทีวี ส่วนรับแขก ส่วนรับประทานอาหาร ส่วนครัวและส่วนซักล้างอยู่ที่ระเบียงด้านนอกห้องพัก

รูปที่ 4.43 แสดงภายในห้องชุดพักอาศัยในโครงการ River Court River Place



4.2.2.5 อัตราเช่าพักของโครงการ River Court River Place เป็นอัตราให้เช่าแบบรายเดือน ซึ่งระดับราคาขึ้นอยู่กับขนาดห้องที่เช่าพัก ส่วนบริการที่นอกเหนือจากนี้ ทางโครงการจะคิดในอัตราต่างหาก

ตารางที่ 4.3 แสดงอัตราค่าเช่ารายเดือนของโครงการ River Court River Place

River Court			River Place		
Type	Size (sqm)	Monthly (Bath)	Type	Size (sqm)	Monthly (Bath)
Studio	32	7,500	1Bedroom	42	15,000
Studio	48	10,000	1Bedroom	52	18,000
Studio	62	12,000	2Bedroom	62	22,000
			2Bedroom	78	25,000

#### 4.2.2.6 งานระบบต่างๆในโครงการ River Court River Place

1) **ระบบไฟฟ้า** การใช้ไฟในอาคารแบ่งเป็นภายในห้องพักซึ่งจะมีมิเตอร์ไฟฟ้าติดบริเวณหน้าโถงลิฟต์และบริเวณส่วนสำนักงานจะติดที่ชั้นล่างของอาคาร River Court โดยอัตราค่าบริการไฟฟ้ายูนิตละ 7 บาท อีกทั้งยังมีไฟฉุกเฉินบริเวณโถงทางเดิน. ในทุกๆชั้นในกรณีไฟดับ รูปที่ 4.44 แสดงมิเตอร์ไฟฟ้าสำหรับส่วนห้องพักของโครงการ River Court River Place



2) **ระบบประปา** น้ำที่ใช้ภายในอาคารเป็นน้ำประปา โดยน้ำประปาจะถูกสูบขึ้นไปเก็บไว้ที่แท็งก์น้ำบนดาดฟ้าของทั้ง 2 อาคาร แล้วจึงปล่อยลงมาโดยใช้แรงดันตามธรรมชาติช่วย แต่มักจะเกิดปัญหาน้ำไม่สะอาด มีคราบจากน้ำเกิดขึ้นกับสุขภัณฑ์ภายในห้องด้วย โดยจะจ่ายอัตราค่าน้ำประปาเป็นรายเดือน ราคาตั้งแต่ 600 บาทถึง 700 บาท ต่อเดือนตามขนาดห้อง

3) **ระบบโทรศัพท์** เป็นระบบสายตรงทั้งหมด 8 คู่สายเฉพาะส่วนสำนักงาน สำหรับห้องชุดพักอาศัยจะเป็นระบบอินสายภายใน ซึ่งทุกห้องมีโทรศัพท์เพื่อความสะดวกสายแก่ผู้เช่าพักอาศัย

4) **ระบบรักษาความปลอดภัย** มีระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการนั้น ประตูเข้าออกทั้ง 2 อาคารผ่านเข้าออกอาคารด้วยระบบ Key-Card กล้องวงจรปิด CCTV ภายในอาคารทุกชั้น พร้อมด้วยพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ระบบเตือนไฟไหม้ประจำชั้นทุกชั้น ระบบดับเพลิง ถังดับเพลิงเคมีและตู้ดับเพลิง ประจำอยู่ทุกชั้น

#### 4.2.3 โครงการ J-Visut Place

##### 4.2.3.1 สภาพโดยทั่วไปของโครงการ J-Visut Place

J-Visut Place ตั้งอยู่ภายในซอยซอยสุขุมวิท 41 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์ ประมาณ 700 เมตร เป็นอาคารสูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 24 ยูนิต ภายนอกอาคาร เป็นผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ ทาสี ส่วนหน้าต่างบานเลื่อนวงกบอลูมิเนียม กระจกตัดแสงสีเขียวและกระจกใสสีเขียว โดยชั้นล่างมีสำนักงานนิติบุคคล โถงรับรอง โถงลิฟต์ ห้องออกกำลังกาย ชั้น 2 ถึง ชั้น 7 เป็นห้องชุดพักอาศัย พร้อมด้วยที่จอดรถ ชั้นล่างของอาคาร จำนวน 10 คัน ลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ตัว ซึ่ง J-Visut Place เริ่มเปิดกิจการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552 ดำเนินงานมาทั้งสิ้น 2 ปี ภายใต้การดูแลในลักษณะธุรกิจของครอบครัว

รูปที่ 4.45 แสดงโครงการ J-Visut Place



#### 4.2.3.2 การบริหารโครงการ J-Visut Place

สำหรับการดูแลจัดการภายในอาคาร จะดูแลในลักษณะแบบครอบครัว ซึ่งภายในอาคารจะตกอยู่ภายใต้การดูแลของเจ้าของอาคารทั้งหมด โดยมีเจ้าหน้าที่ประจำอาคารดูแลในด้านต่างๆ คือ ด้านงานธุรการและการเงิน ด้านอาคารสถานที่ประกอบไปด้วย ช่างประจำอาคาร แม่บ้านอย่างละ 1 คน ส่วนเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย เป็นการจ้างจากบริษัทภายนอกเข้ามา ทั้งสิ้น 2 คน แบ่งเป็นช่วงกะเช้า และกะค่ำ

#### 4.2.3.3 สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ J-Visut Place

1) สำนักงานนิติบุคคลโครงการ J-Visut Place ตั้งอยู่ชั้นล่างสุดของอาคาร เป็นส่วนงานธุรการของเจ้าหน้าที่ประจำอาคาร ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถติดต่อประสานงานแจ้งเรื่องต่างๆหรือปัญหาในการอยู่อาศัยได้สะดวกที่สุด โดยเปิดให้บริการตั้งแต่วันจันทร์ถึงวันเสาร์

รูปที่ 4.46 แสดงสำนักงานนิติบุคคลของโครงการ J-Visut Place



2) ที่จอดรถ โดยใช้พื้นที่ชั้นล่างของอาคาร เป็นที่จอดรถ โดยจอดได้ทั้งสิ้น 10 คัน

รูปที่ 4.47 แสดงพื้นที่จอดรถของโครงการ J-Visut Place



3) **ห้องออกกำลังกาย** จัดเตรียมพื้นที่ชั้นล่างของอาคาร เพียบพร้อมไปด้วย อุปกรณ์ออกกำลังกายไว้สำหรับบริการ จะได้มีสถานที่ออกกำลังกายที่สะดวกสบายและปลอดภัย สำหรับลูกค้า

4) **โถงต้อนรับ** จัดเตรียมพื้นที่ขนาดใหญ่อยู่ชั้นล่างของ อาคาร ประกอบด้วยตู้ รับจดหมาย ชุดรับแขกเล็กสำหรับนั่งรอและเคาน์เตอร์สำหรับผู้มาติดต่อ

รูปที่ 4.48 แสดงโถงต้อนรับโครงการ J-Visut Place



5) **บันไดและลิฟต์** เป็นการจัดเตรียมไว้สำหรับการติดต่อระหว่างชั้น บันไดหลัก เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นปูด้วยกระเบื้องเซรามิค ส่วนบันไดหนีไฟนั้นเป็นบันไดปูนฉาบเรียบ และลิฟต์โดยสารขนาด 700 กิโลกรัม บรรทุกได้ 10 คน จำนวน 1 ตัว

รูปที่ 4.49 แสดงบันไดและโถงลิฟต์ในโครงการ J-Visut Place



#### 4.2.3.4 ห้องชุดพักอาศัยของโครงการ J-Visut Place

ห้องชุดพักอาศัยในโครงการ J-Visut Place มีทั้งสิ้น 24 ยูนิต มีด้วยกัน 2 แบบ ได้แก่

1) ห้องชุดพักอาศัยแบบ One-Bedroom โดยมีขนาดพักที่ประมาณ 60 ตร.ม. มีจำนวนทั้งหมด 12 ยูนิต ภายในประกอบด้วยห้องอเนกประสงค์ ห้องนอน ห้องน้ำ ครีว และระเบียง ภายในมีเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกเตรียมไว้ให้พร้อมเข้ามาอยู่อาศัย วัสดุที่ปูพื้นจะเป็นไม้ยาง การเลือกใช้สีภายในห้องเน้นให้ความรู้สึกอบอุ่นเหมาะสำหรับครอบครัว

2) ห้องชุดพักอาศัยแบบ Two-Bedroom โดยมีขนาดพักที่ประมาณ 90 ตร.ม. มีจำนวนทั้งหมด 12 ยูนิต ภายในประกอบด้วยห้องนั่งเล่น ส่วนรับประทานอาหาร 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ Wall-in Closet ครีว และระเบียง ภายในมีเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกเตรียมไว้ให้พร้อมเข้ามาอยู่อาศัย วัสดุที่ปูพื้นจะเป็นไม้ยาง การเลือกใช้สีภายในห้องเน้นให้ความรู้สึกอบอุ่นเหมาะสำหรับครอบครัว

รูปที่ 4.50 แสดงภายในห้องชุดพักอาศัยในโครงการ J-Visut Place





4.2.3.5 อัตราเข้าพักของโครงการ J-Visut Place เป็นอัตราให้เช่าแบบรายเดือน ซึ่งระดับราคาขึ้นอยู่กับขนาดห้องที่เข้าพัก ส่วนบริการที่นอกเหนือจากนี้ ทางโครงการจะคิดในอัตราต่างหาก เช่น ค่าจ่ายแม่บ้านเข้ามาทำความสะอาดห้อง

ตารางที่ 4.4 แสดงอัตราค่าเช่ารายเดือนของโครงการ J-Visut Place

Type	Size (sqm)	Monthly(Bath)
1 Bedroom	60	35,000
2 Bedroom	90	50,000

#### 4.2.3.6 งานระบบต่างๆในโครงการ River Court River Place

1) ระบบไฟฟ้า รับไฟมาจากการไฟฟ้าเข้าสู่หม้อแปลงไฟฟ้าแรงดันสูงของโครงการ จ่ายไฟไปในอาคารแบ่งเป็นภายในห้องพักซึ่งจะมีเตออร์ไฟฟ้าติดบริเวณหน้าโถงลิฟต์ และบริเวณส่วนสำนักงานจะติดที่ชั้นล่าง โดยอัตราค่าบริการไฟฟ้ายูนิตละ 6 บาท อีกทั้งยังมีไฟฉุกเฉินบริเวณโถงทางเดิน.ในทุกๆชั้นในกรณีไฟดับ

รูปที่ 4.51 แสดงหม้อแปลงไฟของโครงการ J-Visut Place



2) ระบบประปา น้ำที่ใช้ภายในอาคารเป็นน้ำประปา โดยจะเก็บไว้ที่แท็งก์น้ำที่ชั้นล่างและน้ำประปาจะถูกสูบขึ้นไปเก็บไว้ที่แท็งก์น้ำบนดาดฟ้าของ อาคาร แล้วจึงปล่อยลงมาโดยใช้แรงดันตามธรรมชาติช่วย โดยจะจ่ายอัตราค่าน้ำประปาเป็นหน่วย ราคาหน่วยละ 15 บาท

3) **ระบบโทรศัพท์** เป็นระบบสายตรงทั้งหมด 8 คู่สายเฉพาะส่วนสำนักงาน สำหรับห้องชุดพักอาศัยจะเป็นระบบอินสายภายใน ซึ่งทุกห้องมีโทรศัพท์เพื่อความสะดวกรบายแก่ผู้เช่าพักอาศัย

4) **ระบบรักษาความปลอดภัย** มีระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการนั้น ประตูเข้าออก อาคารผ่านเข้าออกอาคารด้วยระบบ Key-Card กล้องวงจรปิด CCTV ภายในอาคารทุกชั้น พร้อมด้วยพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ระบบเตือนไฟไหม้ประจำชั้นทุกชั้น ระบบดับเพลิง ถังดับเพลิงเคมีและตู้ดับเพลิง ประจำอยู่ทุกชั้น

รูปที่ 4.52 แสดงระบบดับเพลิงของโครงการ J-Visut Place



#### 4.3 สิ่งอำนวยความสะดวกสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่บริเวณสุขุมวิทซอย 41

จากข้อมูลการออกแบบบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกทั่วไปเพื่อให้สามารถเข้าถึงได้ หรือการออกแบบที่ไม่มีอุปสรรคกีดขวางในทุกพื้นที่ที่ให้บริการสาธารณะ(มีรายละเอียดอยู่ในบทที่ 2) ซึ่งได้กล่าวถึงระยะทางจากที่พักอาศัยไปยังสิ่งอำนวยความสะดวกต่างของเมืองที่มีความเหมาะสม สามารถแบ่งออกได้ 2 กลุ่มใหญ่ๆ คือ 1. สิ่งอำนวยความสะดวกปฐมภูมิ เช่น ร้าน ขายของชำ ธนาคาร ที่ ทำการไปรษณีย์ ป้ายรถเมล์ และสถานีอนามัย ควรอยู่ในระยะทางรัศมีไม่เกิน 500 เมตร จากที่พัก และ 2. สิ่งอำนวยความสะดวกทุติยภูมิ เช่น ป้ายรถเมล์สาธารณะ สวนสาธารณะ ศาสนสถาน โรงพยาบาลและสิ่งอำนวยความสะดวกระดับชุมชน ควรอยู่ในระยะทาง รัศมีไม่เกิน 800 เมตร จากที่พัก (Elizabeth Burton and Lynne Mitchel, 2006: 9)

ทั้งนี้พบว่าซอยสุขุมวิท 41 มีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งแบบปฐมภูมิและทุติยภูมิอยู่พร้อม และส่วนใหญ่อยู่ในรัศมีไม่เกิน 400 เมตร และ 800 เมตร จากที่พักอาศัย ดังรูปที่ 4.53

รูปที่ 4.53 แสดงรัศมี 800 เมตร จากปากซอยสุขุมวิท 41



รูปที่ 4.54 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณซอยสุขุมวิท 41



ถึงแม้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ไปรษณีย์ ไม่ได้อยู่ในรัศมี 800 เมตรนั้น ก็ไม่ได้เป็นปัญหาสำหรับกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากมีการคมนาคมที่สะดวกสบาย และเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้โดยง่าย นอกจากนี้ในบริเวณใกล้เคียงยังมีอุทยานเบญจสิริ ซึ่งเป็นสวนสาธารณะระดับชุมชนขนาดเล็กในกรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ระหว่างสุขุมวิทซอย 22-24 สร้างบนที่ดินเดิมของกรมอุตุนิยมวิทยาเป็นเนื้อที่ 29 ไร่ และย้ายออกไปอยู่ที่ถนนสุขุมวิทในเขตบางนา กรุงเทพมหานคร แทน ด้วยเหตุที่ตั้งบริเวณนี้ซึ่งเป็นเขตที่มีมลภาวะทางอากาศมาก ส่งผลทำให้การตรวจสอบสภาพอากาศทำได้ไม่เที่ยงตรง โดยในสมัยรัฐบาล ฯพณฯ พลเอกชาติชาย ชุณหะวัณจึงได้มอบให้สร้างเป็นสวนสาธารณะแทนโดยถวายเนื่องในวโรกาสที่สมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ ทรงมีพระชนมพรรษาครบ 60 พรรษาในปีพ.ศ. 2535 โดยด้านข้างของสวนสาธารณะแห่งนี้ติดกับ ห้างสรรพสินค้าเอ็มโพเรียม โรงแรมอิมพีเรียลควีนส์พาร์ค กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง เปิดบริการตั้งแต่ 5 นาฬิกา ถึง 21 นาฬิกา ซึ่งในบริการทุกวัน และภายในอุทยานเบญจสิริประกอบไปด้วยลานกิจกรรมต่างๆ สระว่ายน้ำ รวมไปถึงสนามเด็กเล่น ทำให้สวนแห่งนี้เป็นสถานพักผ่อน หลบร้อน ซึ่งได้รับความนิยมอย่างมากทั้งคนไทยในละแวกใกล้เคียงและรวมไปถึงชาวต่างประเทศด้วย

รูปที่ 4.55 แสดงบรรยากาศภายในอุทยานเบญจสิริ



## บทที่ 5

### การเก็บรวบรวมข้อมูล

จากการศึกษารวบรวมข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นที่มาพักอาศัยในซอยสุขุมวิท 41 โดยแจกแบบสอบถามไปทั้งสิ้น 170 ชุด แต่คัดแบบสอบถามที่สมบูรณ์ 157 ชุด และนำแบบสอบถามที่รวบรวมมาได้ มาทำการวิเคราะห์โดยวิธี

1. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ โดยสรุปเป็นรายงานจากแบบสอบถาม ซึ่งอยู่ในรูปแบบของตารางค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่สำคัญในรูปแบบของตาราง และ

2. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพที่ได้จากการสัมภาษณ์ การสำรวจ โดยในการพรรณนาเชิงวิเคราะห์ โดยสรุปเป็นประเด็นซึ่งเป็นแนวความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างซึ่งผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์สามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเด็น ดังนี้คือ

1. ข้อมูลทั่วไป ด้านสังคม และเศรษฐกิจ
2. ข้อมูลกายภาพของโครงการเช่าพักอาศัยภายในซอยสุขุมวิท 41
3. ข้อมูลด้านปัญหาที่อยู่อาศัยและข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหา
4. ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น

จาก **วัตถุประสงค์ข้อที่ 1** ซึ่งเป็นการศึกษาในด้านสังคม เศรษฐกิจ และประชากรของชาวญี่ปุ่นภายในพื้นที่ศึกษา โดยสอดคล้องกับแบบสอบถามในส่วนที่ 1 ทางผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์และสามารถสรุปเป็นประเด็นต่างๆ ได้ดังต่อไปนี้

#### 5.1 ข้อมูลทั่วไป ด้านสังคมและเศรษฐกิจ

5.1.1 **เพศ** จากผลการศึกษาพบว่า มีจำนวนกลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาอยู่ภายในซอยสุขุมวิท 41 นั้น **กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะเป็นเพศชายจำนวน 106 คน คิดเป็นร้อยละ 67.52 และเป็นเพศหญิงจำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 32.48** ดังตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1 แสดงร้อยละของตัวแทนแต่ละครัวเรือนจำแนกตามเพศ

เพศ	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
ชาย	47	51	8	106	67.52
หญิง	17	22	12	51	32.48
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

5.1.2 อายุ จากผลการศึกษาพบว่า มีจำนวนกลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นที่มีช่วงอายุ 21-30 ปี ร้อยละ 7.64, ช่วงอายุ 31-40 ปี ร้อยละ 24.20, , ช่วงอายุ 51-60 ปี ร้อยละ 20.33 **โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วงอายุ 41-50 ปี คิดเป็นร้อยละ 34.39 และกลุ่มตัวอย่างที่ช่วงอายุ 60 ปีขึ้นไป ร้อยละ 13.38** เป็นที่น่าสังเกตว่ามีกลุ่มผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาพักอาศัยด้วย ซึ่งคนกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่ต้องได้รับการดูแลเป็นพิเศษ ดังตารางที่ 5.2

ตารางที่ 5.2 แสดงร้อยละของตัวแทนแต่ละครัวเรือนจำแนกตามอายุ

อายุ	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
21-30 ปี	4	4	4	12	7.64
31-40 ปี	18	8	12	38	24.20
41-50 ปี	27	25	2	54	34.39
51-60 ปี	12	20	0	32	20.33
มากกว่า 60 ปี	3	16	2	21	13.38
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

5.1.3 ระดับการศึกษา จากผลการศึกษาพบว่า มีจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา ร้อยละ 7.64, กลุ่มตัวอย่างที่มีการศึกษาระดับวิทยาลัย ร้อยละ 29.30 **โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี ร้อยละ 54.78** กลุ่มตัวอย่างที่มีการศึกษาระดับปริญญาโท ร้อยละ 8.28 และไม่มีกลุ่มตัวอย่างที่ระดับปริญญาเอก ดังตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3 แสดงร้อยละของตัวแทนจำแนกตามระดับการศึกษา

การศึกษา	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
ระดับมัธยม	0	12	0	12	7.64
ระดับวิทยาลัย	21	23	2	46	29.30
ระดับปริญญาตรี	35	37	14	86	54.78
ระดับปริญญาโท	8	1	4	13	8.28
ระดับปริญญาเอก	0	0	0	0	0
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

5.1.4 **สถานภาพการสมรส** จากผลการศึกษาพบว่า มีจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพโสด ร้อยละ 26.75, โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส คิดเป็นร้อยละ 64.97 และกลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพหย่าร้าง ร้อยละ 8.28 ดังตารางที่ 5.4

ตารางที่ 5.4 แสดงร้อยละของตัวแทนจำแนกตามสถานภาพการสมรส

สถานภาพ	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
โสด	16	24	2	42	26.75
สมรส	46	39	17	102	64.97
หย่าร้าง	2	10	1	13	8.28
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม



และจากตารางที่ 5.2 ที่พบว่ามียุทธศาสตร์กลุ่มผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นเข้ามาพักอาศัยในโครงการพักอาศัย ทางผู้วิจัยจึงได้แยกตารางสถานภาพการสมรสของกลุ่มผู้สูงอายุของกลุ่มตัวอย่าง ดังตารางที่ 5.5 พบว่า ส่วนใหญ่ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นไม่ได้แต่งงาน คิดเป็นร้อยละ 57.15

ตารางที่ 5.5 แสดงร้อยละของตัวแทนช่วงอายุ 60 ปีขึ้นไปจำแนกตามสถานภาพการสมรส

สถานภาพ	จำนวนกลุ่มที่มีอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป	ร้อยละ
โสด	12	57.15
แต่งงาน	7	33.33
หย่าร้าง	2	9.52
รวม	21	100

ที่มา : แบบสอบถาม

5.1.5 สถานภาพการทำงาน จากผลการศึกษาพบว่ามียุทธศาสตร์กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัท ร้อยละ 48.41, กลุ่มตัวอย่างที่มีประกอบธุรกิจส่วนตัว ร้อยละ 16.56, กลุ่มตัวอย่างที่มีอาชีพเป็นแม่บ้าน ร้อยละ 15.92, กลุ่มตัวอย่างที่มีอาชีพเดิมเป็นอื่น ๆ ร้อยละ 19.11 ซึ่งกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่เกษียณและได้รับเงินจากบำเหน็จ / บำนาญ แต่ไม่มีกลุ่มตัวอย่างที่ประกอบอาชีพเป็นข้าราชการ, ดังตารางที่ 5.6

ตารางที่ 5.6 แสดงร้อยละของตัวแทนจำแนกตามสถานภาพการทำงาน

อาชีพ	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
พนักงานบริษัทเอกชน	40	30	6	76	48.41
ธุรกิจส่วนตัว	12	14	0	26	16.56
แม่บ้าน	7	6	12	25	15.92
อื่น ๆ	5	23	2	30	19.11
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

5.1.6 แหล่งที่มาของเงิน จากผลการศึกษาพบว่า จำนวนกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีแหล่งที่มาของรายได้จากเงินเดือนประจำ ร้อยละ 82.17, กลุ่มตัวอย่างที่มีแหล่งที่มาของรายได้จากเงินออม ร้อยละ 4.46, กลุ่มตัวอย่างที่มีแหล่งที่มาของรายได้จากเงินบำเหน็จ/ บำนาญ ร้อยละ 13.38 ดังตารางที่ 5.7

ตารางที่ 5.7 แสดงร้อยละของตัวแทนจำแนกตามแหล่งที่มาของเงิน

ที่มาของรายได้	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
เงินเดือนประจำ	60	51	18	129	82.17
เงินออม	1	6	0	7	4.46
เงินบำเหน็จ/ บำนาญ	3	16	2	21	13.38
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

5.1.7 รายได้ต่อเดือน จากผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีระดับรายได้ต่อเดือน 133,001-190,000 บาท ร้อยละ 48.41, กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 76,000 บาท ร้อยละ 9.55, กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับรายได้ต่อเดือน 76,001 - 133,000 บาท ร้อยละ 24.84 และกลุ่มตัวอย่างที่มีระดับรายได้ต่อเดือน 190,001 บาท ขึ้นไป ร้อยละ 17.20 ดังตารางที่ 5.8

ตารางที่ 5.8 แสดงร้อยละของตัวแทนจำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน

รายได้/เดือน (เยน)	รายได้/เดือน (บาท)	Lumpini Suite Sukhumvi t 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
ต่ำกว่า 200,000 เยน	ต่ำกว่า 76,000 บาท	0	15	0	15	9.55
200,001 -350,000 เยน	76,001 -133,000 บาท	10	24	5	39	24.84
350,001-500,000 เยน	133,001-190,000 บาท	41	21	14	76	48.41
มากกว่า 500,001 เยน	มากกว่า 190,001 บาท	13	13	1	27	17.20
รวม		64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

5.1.8 รายจ่ายต่อเดือน จากการผลศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีระดับรายจ่ายต่อเดือน 100,001-150,000บาท ร้อยละ 54.14, กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับรายจ่ายต่อเดือนต่ำกว่า 50,000 บาท ร้อยละ 2.55, กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับรายจ่ายต่อเดือน 50,001 - 100,000 บาท ร้อยละ 39.49 และกลุ่มตัวอย่างที่มีระดับรายจ่ายต่อเดือน 150,001 บาท ขึ้นไป ร้อยละ 3.82 ดังตารางที่ 5.9

ตารางที่ 5.9 แสดงร้อยละของตัวแทนจำแนกตามรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน

ค่าใช้จ่าย/เดือน	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
ต่ำกว่า 50,000 บาท	1	3	0	4	2.55
50,001 - 100,000 บาท	26	31	5	62	39.49
100,001-150,000 บาท	33	37	15	85	54.14
มากกว่า 150,001 บาท	4	2	0	6	3.82
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

ในส่วนของ **วัตถุประสงค์ข้อที่ 2** จะเป็นการศึกษาถึงสภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นที่อยู่ภายในพื้นที่ศึกษา ซึ่งจะสอดคล้องกับแบบสอบถามในส่วนที่ 2 โดยทางผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นร่วมกับการเข้าไปสำรวจพื้นที่ศึกษา ซึ่งได้ผลการศึกษาดังนี้

## 5.2 ข้อมูลกายภาพของโครงการเช่าพักอาศัยภายในถนนสุขุมวิทซอย 41

จากการสำรวจข้อมูลทางด้านกายภาพของโครงการเช่าพักอาศัยภายในถนนสุขุมวิทซอย 41 ประกอบไปด้วย

### 5.2.1 ข้อมูลจากการสำรวจ

5.2.1.1.ทำเลที่ตั้งโครงการ ทั้ง 3 โครงการ คือ โครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 โครงการ River Court River Place และโครงการ J-Visut Place ตั้งอยู่ในย่านสุขุมวิท ซึ่งเป็นพื้นที่ศูนย์กลางทางธุรกิจ มีการคมนาคมที่สะดวก ไม่ไกลจากย่านสำคัญๆ อื่นๆ ได้แก่ ย่านสีลม ย่านสาทร ย่านสยาม อีกทั้งยังใกล้กับแหล่ง Shopping ใกล้อุทยานเบญจสิริ ซึ่งชาวญี่ปุ่นและชาวต่างประเทศนิยมเข้าไปใช้บริการ รวมทั้งการเข้าถึงอำนวยความสะดวก

ต่างๆสามารถเข้าถึงได้โดยง่าย อีกทั้งยังเป็นย่านที่ชาวญี่ปุ่นอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก ด้วยลักษณะของชนชาติญี่ปุ่นที่มีความเป็นชาตินิยมสูง จึงนิยมมาอาศัยอยู่ใกล้กัน

5.2.1.2.สภาพพื้นที่โดยรอบอาคาร แม้ว่าเส้นทางการเดินทาง มีเส้นทางเดียวที่จะเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 41 ได้ คือมาจากทางถนนสุขุมวิท แต่ซอยสุขุมวิทอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า และมีรถประจำทางให้บริการหลายสาย การเข้าถึงจึงทำได้ง่าย แต่ถนนภายในซอยสุขุมวิท 41 เป็นถนน 2 ช่องทางเดินรถ คือ ช่องทางเข้าและช่องทางออก อีกทั้งยังมีร้านค้าแผงลอยตั้งอยู่ริมถนน ทำให้รถที่สัญจรเข้าออกภายในซอยทำได้ไม่สะดวก

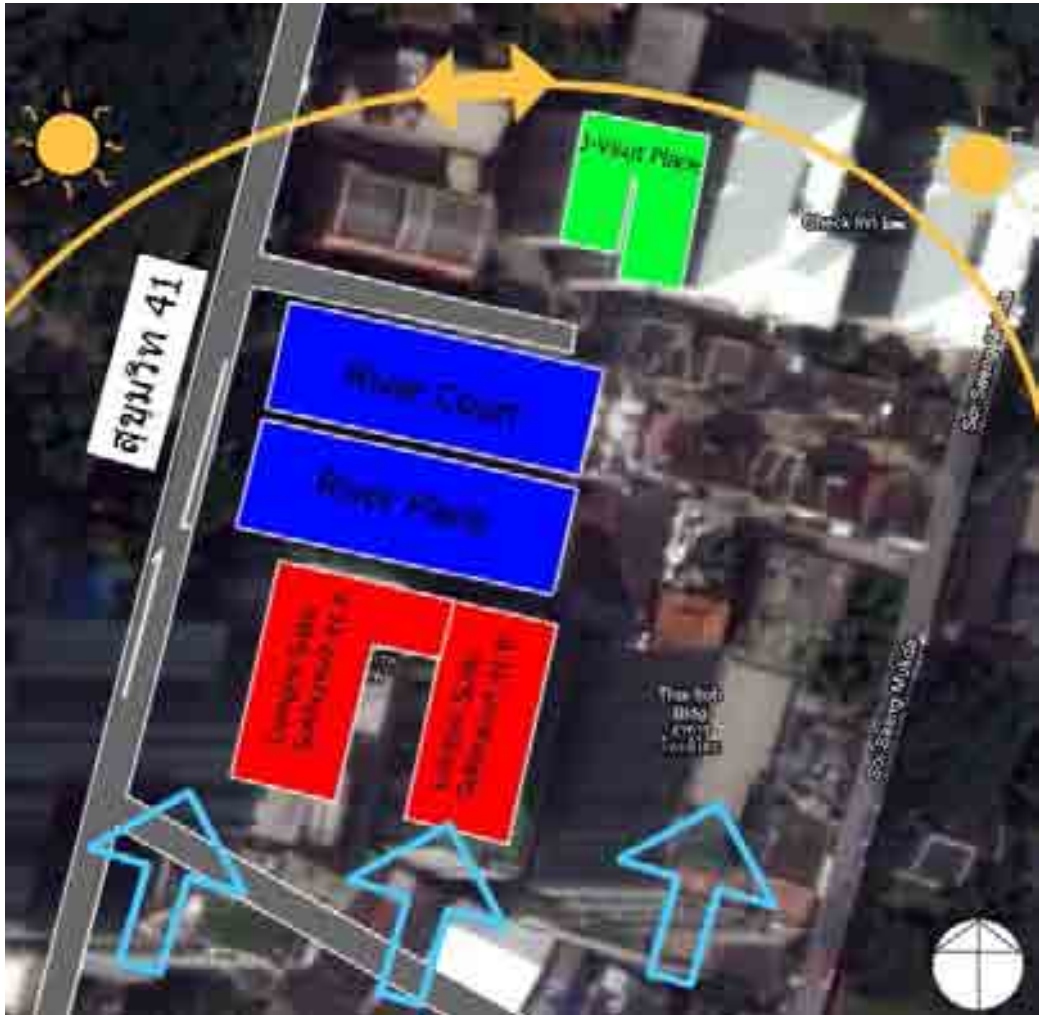
รูปที่ 5.1 แสดงปัญหาการสัญจรภายในซอยสุขุมวิท 41



### 5.2.1.3 สภาพภายในอาคารพักอาศัย

ลักษณะการวางอาคาร ทั้ง 3 โครงการที่เข้าไปสำรวจ ได้ แก่โครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 โครงการ River Court River Place และโครงการ J-Visut Place ถึงแม้ว่าทางเข้าออกของโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 และโครงการ River Court River Place วางตามลักษณะแนวถนนคือทางเข้าออก คือหันไปทางทิศตะวันตก ส่วนโครงการ J-Visut Place หันหน้าโครงการ ไปทางทิศใต้ แต่ส่วนการวางห้องพักอาคารทั้ง 3 โครงการ วางให้แนวห้องพักวางขวางทางทิศเหนือใต้ ให้ลมเข้ามาจากทิศใต้ ทำให้ภายในทั้ง 3 โครงการ เย็นสบายไม่ร้อนในเวลากลางวัน ดังรูปที่ 5.2

รูปที่ 5.2 แสดงทิศทางแดด ลมฝน ภายในซอยสุขุมวิท 41



โครงการทั้ง 3 โครงการเป็นอาคารสูง โดยสูงไม่เกิน 23 เมตร โดยการจัดผังภายในโครงการทั้ง 3 โครงการ จะจัดให้พื้นที่ส่วนกลางอยู่ชั้นล่าง ยกเว้นโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 ที่จัดสิ่งอำนวยความสะดวกบางส่วนไว้บนดาดฟ้าของอาคาร A โดยชั้นพักอาศัยจะเป็นตั้งแต่ชั้น 2 ขึ้นไป โดยชั้นพักอาศัยจะจัดเป็น Single Load Corridor บ้านได้ขึ้นลงใกล้ช่องลิฟต์และเชื่อมโยงกันทุกชั้น มีทางออกไปบันไดสำหรับหนีไฟทุกชั้น ดังตารางที่ 5.10

ตารางที่ 5.10 แสดงการใช้พื้นที่ในแต่ละชั้นของโครงการเช่าพักอาศัยภายในซอยสุขุมวิท 41

ชั้นโครงการ	Lumpini Suite Sukhumvit 41		River Court River Place		J-Visut Place
	อาคาร A	อาคาร B	River Court	River Place	
ใต้ดิน	ที่จอดรถ	-	-	-	-
ชั้นที่1	ที่จอดรถ, สำนักงาน, โถง ต้อนรับ,ร้านค้า	ที่จอดรถ,โถง ต้อนรับ	ที่จอดรถ, สำนักงาน,ร้านค้า	ที่จอดรถ,สระว่ายน้ำ ห้องชานา	ที่จอดรถ,สำนักงาน,โถง ต้อนรับ
ชั้นที่2	ห้องพักอาศัย				
ชั้นที่3	ห้องพักอาศัย				
ชั้นที่4	ห้องพักอาศัย				
ชั้นที่5	ห้องพักอาศัย				
ชั้นที่6	ห้องพักอาศัย				
ชั้นที่7	ห้องพักอาศัย				
ชั้นที่8	ห้องพักอาศัย				
ชั้นที่ 9	ห้องพักอาศัย				-
ชั้นดาดฟ้า	สระว่ายน้ำ,ห้อง ชานา,ห้องอบ ไอน้ำ,ห้องออก กำลังกาย,สวน	-	-	-	-

ที่มา : จากการสำรวจ

#### 5.2.1.4 สภาพภายในห้องพัก

5.2.1.4.1 แบบห้องพักอาศัย โดยแบบห้องพักของโครงการเช่าพักอาศัยทั้ง 3 แห่ง มีทั้ง สิ้น 4 แบบ คือ

1) แบบ Studio ที่โครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 มีขนาดตั้งแต่ 30-35.50 ตารางเมตร ราคาเช่าที่พัก 20,000-25,000 บาทต่อเดือน โครงการ River Court River Place มีขนาดห้องตั้งแต่ 32-62 ตารางเมตร ราคาเช่าที่พักต่อเดือน 7,500-12,00 บาท

2) แบบ One-Bedroom ที่โครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 มีขนาดตั้งแต่ 39-52 ตารางเมตร ราคาเช่าที่พัก 32,000-33,000 บาทต่อเดือน โครงการ River Court River Place มีขนาดห้องตั้งแต่ 42-52 ตารางเมตร ราคาเช่าที่พักต่อเดือน 15,000-18,000 บาท และโครงการ J-Visut Place มีขนาดห้อง 60 ตารางเมตร ราคาเช่าที่พัก 35,000 บาทต่อเดือน

3) แบบ Two-Bedroom ในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 มีขนาดตั้งแต่ 67.50-80.50 ตารางเมตร ราคาเช่าที่พัก 40,000-45,000 บาทต่อเดือน โครงการ River

Court River Place มีขนาดห้องตั้งแต่ 62-78 ตารางเมตร ราคาค่าที่พักราคาต่อเดือน 22,000-25,000 บาท และโครงการ J-Visut Place มีขนาดห้อง 90 ตารางเมตร ราคาค่าที่พักราคาต่อเดือน 50,000 บาทต่อเดือน

4) แบบ Three-Bedroom มีเฉพาะในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 มีขนาด 81.50 ตารางเมตร อัตราค่าที่พักราคา 50,000 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 5.11 แสดงการเปรียบเทียบขนาดห้องและราคาค่าที่พักราคาในแต่ละโครงการ

Type / โครงการ	Lumpini Suite Sukhumvit 41		River Court River Place		J-Visut Place	
	ขนาด (ตร.ม.)	ราคา/เดือน (บาท)	ขนาด (ตร.ม.)	ราคา/เดือน (บาท)	ขนาด (ตร.ม.)	ราคา/เดือน (บาท)
Studio Type	30-35.50	20,000-25,000	32-62	7,500-12,000	-	-
1 Bedroom	39-52	32,000-33,000	42-52	15,000-18,000	60	35,000
2 Bedroom	67.50-80.50	40,000-45,000	62-78	22,000-25,000	90	50,000
3 Bedroom	81.50	50,000	-	-	-	-

ที่มา : จากการสอบถามเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ

5.2.1.4.2 วัสดุและการตกแต่งในห้องพัก โดยทางผู้วิจัยจะนำวัสดุและการตกแต่งในห้องพักมาทำตารางเปรียบเทียบ โดยจะเปรียบเทียบ 3 แบบ คือ ห้องแบบ Studio, ห้องแบบ One-Bedroom, ห้องแบบ Two-Bedroom ส่วนห้องแบบ Three-Bedroom นั้น จะนำวัสดุและการตกแต่งมาใส่ตารางเท่านั้นเพราะมีเพียงแค่โครงการเดียวที่มีห้องพักแบบ Three-Bedroom ดังตารางที่ 5.12, 5.13, 5.14 และ 5.15

ตารางที่ 5.12 แสดงการเปรียบเทียบวัสดุที่ใช้ภายในห้องแบบ Studio ในแต่ละโครงการ

ส่วน	พื้นที่	วัสดุที่ใช้	
		Lumpini Suite Sukhumvit 41	River CourtRiver Place
พื้น	ส่วนห้องพักห้องนั่งเล่น	ปูพื้นไม้ลามิเนต	ปูด้วยกระเบื้องยาง
	ส่วนครัว	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
	ส่วนห้องน้ำ	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
	ส่วนระเบียง	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
ผนัง	ส่วนห้องพักห้องนั่งเล่น	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
	ส่วนครัว	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
	ส่วนห้องน้ำ	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
	ส่วนระเบียง	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ฝ้าเพดาน	ส่วนห้องพักห้องนั่งเล่น	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ส่วนครัว	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ส่วนห้องน้ำ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ส่วนระเบียง	ไม่มี	ไม่มี
เฟอร์นิเจอร์ และสุขภัณฑ์	ส่วนห้องพักห้องนั่งเล่น	เฟอร์นิเจอร์ไม้สีน้ำตาลเข้ม	เฟอร์นิเจอร์ไม้สีน้ำตาล
	ส่วนครัว	ตู้ตู้ทำจากไม้อัดประสานปิดผิว ด้าน HPL สีขาว Top หินเทียม สีขาว	ปูน Topปูด้วยกระเบื้องเซรามิค สีฟ้าอ่อน
	ส่วนห้องน้ำ	สุขภัณฑ์สีขาว	สุขภัณฑ์สีขาว
สิ่งอำนวยความสะดวก ในห้องพัก	ส่วนห้องพักห้องนั่งเล่น	เครื่องปรับอากาศ, ชุดโต๊ะทานข้าว ชุดโต๊ะแต่งตัว, เตียงนอน ,ชุดโต๊ะ หัวเตียง,ชุดเครื่องนอน, ชั้นวางของ, โทรทัศน์,กริ่งเรียกบริเวณประตู, โทรทัศน์, ตู้เสื้อผ้า, ถังขยะ	เครื่องปรับอากาศ, ชุดโต๊ะ แต่งตัว,เตียงนอน ,ชุดเครื่อง นอน,ชั้นวางของ, ตู้เสื้อผ้า, อินเตอร์เน็ต,ถังขยะ
	ส่วนครัว	อ่างล้างจาน ตู้เก็บอาหาร,เตา ไฟฟ้า,ตู้เย็น	อ่างล้างจาน,ตู้เก็บอาหาร
	ส่วนห้องน้ำ	อ่างล้างมือ, อ่างอาบน้ำ ,โถส้วม, สายฉีดชำระ, เครื่องทำน้ำร้อน	อ่างล้างมือ, อ่างอาบน้ำ ,โถ ส้วม,สายฉีดชำระ, เครื่องทำ น้ำร้อน

ที่มา : จากการสำรวจและสอบถามเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ



ตารางที่ 5.13 แสดงการเปรียบเทียบวัสดุที่ใช้ภายในห้องแบบ One-Bedroom ในแต่ละโครงการ

ส่วน	พื้นที่	วัสดุที่ใช้		
		Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place
พื้น	ส่วนห้องพัก	ปูพื้นไม้ลามิเนต	ปูด้วยกระเบื้องยาง	ปูพื้นไม้ลามิเนต
	ห้องนั่งเล่น	ปูพื้นไม้ลามิเนต	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิก	ปูพื้นไม้ลามิเนต
	ส่วนครัว	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิก	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิก	ปูพื้นไม้ลามิเนต
	ส่วนห้องน้ำ	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิก	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิก	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิก
	ส่วนระเบียง	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิก	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิก	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิก
ผนัง	ส่วนห้องพัก	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
	ห้องนั่งเล่น	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
	ส่วนครัว	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิก	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิก	ปูกระเบื้องเคลือบสี
	ส่วนห้องน้ำ	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิก	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิก	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิก
	ส่วนระเบียง	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ราวอะลูมิเนียม
ฝ้าเพดาน	ส่วนห้องพัก	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ห้องนั่งเล่น	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ส่วนครัว	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ส่วนห้องน้ำ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ส่วนระเบียง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
เฟอร์นิเจอร์ และ สุขภัณฑ์	ส่วนห้องพัก ห้องนั่งเล่น	เฟอร์นิเจอร์ไม้สีน้ำตาลเข้ม	เฟอร์นิเจอร์ไม้สีน้ำตาล ธรรมชาติ	เฟอร์นิเจอร์ไม้สีน้ำตาลเข้ม
	ส่วนครัว	ตู้ตู้ทำจากไม้อัดประสานปิด ผิวด้าน HPL สีขาว Top หินเทียม สีขาว	ปูน Topปูด้วยกระเบื้อง เซรามิก	ตู้ตู้ทำจากไม้อัดประสานปิดผิวด้าน HPL สีน้ำตาลเข้ม Top หินเทียม สีดำ
	ส่วนห้องน้ำ	สุขภัณฑ์สีขาว	สุขภัณฑ์สีขาว	สุขภัณฑ์สีขาว
สิ่งอำนวยความสะดวกใน ห้องพัก	ส่วนห้องพัก ห้องนั่งเล่น	เครื่องปรับอากาศ, ชุดโต๊ะ ทานข้าว ชุดโต๊ะแต่งตัว,เตียง นอน ,ชุดโต๊ะหัวเตียง,ชุด เครื่องนอน,ชั้นวางของ, โทรทัศน์,กริ่งเรียกบริเวณ ประตู,โทรทัศน์, ชุดโซฟา,ถัง ขยะ,โต๊ะทำงาน	เครื่องปรับอากาศ, ชุดโต๊ะ แต่งตัว,เตียงนอน ,ชุดโต๊ะหัว เตียง,ชุดเครื่องนอน,ชั้นวาง ของ, ชุดโซฟา,ถังขยะ	เครื่องปรับอากาศ, ชุดโต๊ะทานข้าว ชุด โต๊ะแต่งตัว,เตียงนอน ,ชุดโต๊ะหัวเตียง, ชุดเครื่องนอน,ชั้นวางของ,โทรทัศน์,กริ่ง เรียกบริเวณประตู,โทรทัศน์ ,walk-in closet, ชุดโซฟา,เครื่องเล่น DVD,ถังขยะ ,โต๊ะทำงาน
	ส่วนครัว	อ่างล้างจาน ตู้เก็บอาหาร ,เตาไฟฟ้า,ตู้เย็น	อ่างล้างจาน,ตู้เก็บอาหาร	อ่างล้างจาน ตู้เก็บอาหาร,เตาไฟฟ้า, ตู้เย็น,เครื่องซักผ้า
	ส่วนห้องน้ำ	อ่างล้างมือ, อ่างอาบน้ำ ,โถ ส้วม,สายฉีดชำระ, เครื่องทำ น้ำร้อน	อ่างล้างมือ, อ่างอาบน้ำ ,โถ ส้วม,สายฉีดชำระ, เครื่องทำ น้ำร้อน	

ที่มา : จากการสำรวจและสอบถามเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ

ตารางที่ 5.14 แสดงการเปรียบเทียบวัสดุที่ใช้ภายในห้องแบบ Two-Bedroom ในแต่ละโครงการ

ส่วน	พื้นที่	วัสดุที่ใช้		
		Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place
พื้น	ส่วนห้องพัก 1	ปูพื้นไม้ลามิเนต	ปูด้วยกระเบื้องยาง	ปูพื้นไม้ลามิเนต
	ส่วนห้องพัก 2	ปูพื้นไม้ลามิเนต	ปูด้วยกระเบื้องยาง	ปูพื้นไม้ลามิเนต
	ห้องนั่งเล่น	ปูพื้นไม้ลามิเนต	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค	ปูพื้นไม้ลามิเนต
	ส่วนครัว	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค	ปูพื้นไม้ลามิเนต
	ส่วนห้องน้ำ	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
	ส่วนระเบียง	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
ผนัง	ส่วนห้องพัก 1	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
	ส่วนห้องพัก 2	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
	ห้องนั่งเล่น	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
	ส่วนครัว	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค	ปูกระจากเคลือบสี
	ส่วนห้องน้ำ	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
	ส่วนระเบียง	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	ราวอะลูมิเนียม
ฝ้าเพดาน	ส่วนห้องพัก 1	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ส่วนห้องพัก 2	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ห้องนั่งเล่น	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ส่วนครัว	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ส่วนห้องน้ำ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ส่วนระเบียง	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
เฟอร์นิเจอร์ และ สุขภัณฑ์	ส่วนห้องพัก	เฟอร์นิเจอร์ไม้สีน้ำตาลเข้ม	เฟอร์นิเจอร์ไม้สีน้ำตาลธรรมชาติ	เฟอร์นิเจอร์ไม้สีน้ำตาลเข้ม
	ห้องนั่งเล่น			
	ส่วนครัว	ตัวตู้ทำจากไม้อัดประสานปิดผิวด้าน HPL สีขาว Top หินเทียมสีสีขาว	ปูน Topปูด้วยกระเบื้องเซรามิค	ตัวตู้ทำจากไม้อัดประสานปิดผิวด้าน HPL สีน้ำตาลเข้ม Top หินเทียม สีดำ
ส่วนห้องน้ำ	สุขภัณฑ์สีขาว	สุขภัณฑ์สีขาว	สุขภัณฑ์สีขาว	
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก	ส่วนห้องพัก	เครื่องปรับอากาศ, ชุดโต๊ะทานข้าว	เครื่องปรับอากาศ, ชุดโต๊ะ	เครื่องปรับอากาศ, ชุดโต๊ะทานข้าว ชุด
	ห้องนั่งเล่น	ชุดโต๊ะแต่งตัว, เตียงนอน, ชุดโต๊ะหัวเตียง, ชุดเครื่องนอน, ชั้นวางของ, โทรทัศน์, กริ่งเรียกบริเวณประตู, โทรศัพท, ชุดโซฟา, ถังขยะ, โต๊ะทำงาน	ชุดโต๊ะแต่งตัว, เตียงนอน, ชุดโต๊ะหัวเตียง, ชุดเครื่องนอน, ชั้นวางของ, ชุดโซฟา, ถังขยะ	ชุดโต๊ะแต่งตัว, เตียงนอน, ชุดโต๊ะหัวเตียง, ชุดเครื่องนอน, ชั้นวางของ, โทรทัศน์, กริ่งเรียกบริเวณประตู, โทรศัพท, walk-in closet, ชุดโซฟา, เครื่องเล่น DVD, ถังขยะ, โต๊ะทำงาน
	ส่วนครัว	อ่างล้างจาน, ตู้เก็บอาหาร, เตาไฟฟ้า, ตู้เย็น	อ่างล้างจาน, ตู้เก็บอาหาร	อ่างล้างจาน, ตู้เก็บอาหาร, เตาไฟฟ้า, ตู้เย็น, เครื่องซักผ้า
ส่วนห้องน้ำ	อ่างล้างมือ, อ่างอาบน้ำ, โถส้วม, สายฉีดชำระ, เครื่องทำน้ำร้อน	อ่างล้างมือ, อ่างอาบน้ำ, โถส้วม, สายฉีดชำระ, เครื่องทำน้ำร้อน	อ่างล้างมือ, อ่างอาบน้ำ, โถส้วม, สายฉีดชำระ, เครื่องทำน้ำร้อน	

ที่มา : จากการสำรวจและสอบถามเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ

## ตารางที่ 5.15 แสดงวัสดุภายในห้องแบบThree-Bedroom ในโครงการ

## Lumpini Suite Sukhumvit 41

ส่วน	พื้นที่	วัสดุที่ใช้
		Lumpini Suite Sukhumvit 41
พื้น	ส่วนห้องพัก 1	ปูพื้นไม้ลามิเนต
	ส่วนห้องพัก 2	ปูพื้นไม้ลามิเนต
	ส่วนห้องพัก 3	ปูพื้นไม้ลามิเนต
	ห้องนั่งเล่น	ปูพื้นไม้ลามิเนต
	ส่วนครัว	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
	ส่วนห้องน้ำ	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
	ส่วนระเบียง	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
ผนัง	ส่วนห้องพัก 1	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
	ส่วนห้องพัก 2	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
	ส่วนห้องพัก 3	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
	ห้องนั่งเล่น	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
	ส่วนครัว	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
	ส่วนห้องน้ำ	ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
	ส่วนระเบียง	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ฝ้าเพดาน	ส่วนห้องพัก 1	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ส่วนห้องพัก 2	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ส่วนห้องพัก 3	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ห้องนั่งเล่น	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ส่วนครัว	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ส่วนห้องน้ำ	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบทาสีเรียบ
	ส่วนระเบียง	ไม่มี
เฟอร์นิเจอร์ และ สุขภัณฑ์	ส่วนห้องพักห้องนั่งเล่น	เฟอร์นิเจอร์ไม้สีน้ำตาลเข้ม
	ส่วนครัว	ตัวตู้ทำจากไม้อัดประสานปิดผิวด้าน HPL สีขาว Top หินเทียม สีขาว
	ส่วนห้องน้ำ	สุขภัณฑ์สีขาว
สิ่งอำนวยความสะดวก ใน ห้องพัก	ส่วนห้องพักห้องนั่งเล่น	เครื่องปรับอากาศ,ชุดโต๊ะทานข้าว,ชุดโต๊ะแต่งตัว,เตียงนอน,ชุดโต๊ะหัวเตียง,ชุดเครื่องนอน,ชั้นวางของ,โทรทัศน์,กริ่งเรียกบริเวณประตู,โทรทัศน์, ชุดโซฟา,ถังขยะ,โต๊ะทำงาน
	ส่วนครัว	อ่างล้างจาน ตู้เก็บอาหาร,เตาไฟฟ้า,ตู้เย็น
	ส่วนห้องน้ำ	อ่างล้างมือ, อ่างอาบน้ำ, โถส้วม,สายฉีดชำระ, เครื่องทำนําร้อน

ที่มา : จากการสำรวจและสอบถามเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ

## 5.2.2 ข้อมูลจากการทำแบบสอบถามกลุ่มประชากร

5.2.2.1. เหตุผลที่เดินทางมาพักยังประเทศไทย จากผลการศึกษาลำดับเหตุผลในการเข้ามาพักอาศัยยังประเทศไทย พบว่า เข้ามาในเรื่องธุรกิจหรือหน้าที่การงานเป็นอันดับ 1 เหตุผลด้านค่าครองชีพเป็น อันดับ 2 และเหตุผลด้านธรรมชาติเป็น อันดับ 3 ส่วนเหตุผลอื่นๆ ในที่นี้ เช่น การเข้ามาเป็นนักเรียนแลกเปลี่ยน ดังตารางที่ 5.16

ตารางที่ 5.16 แสดงเหตุผลที่กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นเดินทางมาพักยังประเทศไทย

ปัจจัย	ค่ามากที่สุด	ค่าน้อยที่สุด	Lumpini Suite Sukhumvit 41		River Court River Place		J-Visut Place		รวม	อันดับ
			จำนวน	ค่าเฉลี่ย	จำนวน	ค่าเฉลี่ย	จำนวน	ค่าเฉลี่ย		
ธุรกิจ	3	1	56	2.53	49	2.73	18	3	2.75	1
ค่าครองชีพต่ำ	3	1	46	2.00	38	2.33	18	2.60	2.31	2
ธรรมชาติ	3	1	14	1.80	24	2.25	4	1.00	1.68	3
บริการสุขภาพ	3	1	22	1.85	26	1.58	8	1.50	1.64	4
วัฒนธรรม	3	1	20	2.00	22	1.75	4	1.00	1.58	5
อาหาร	3	1	12	1.80	20	1.33	2	1.50	1.54	6
เล่นกีฬา	3	8	6	2.50	12	1.66	0	0	1.38	7
Shopping	3	1	20	1.60	24	1.40	4	1.00	1.33	8
อื่นๆ	3	1	0	0	4	1.00	2	1.00	0.67	9

ที่มา : แบบสอบถาม

เมื่อนำกลุ่มที่เกษียณอายุที่มีช่วงอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไปมาเปรียบเทียบกับกลุ่มที่ทำงาน จะพบว่าเหตุผลที่กลุ่มคนที่เกษียณอายุเข้ามาในประเทศไทย เหตุผลเรื่องค่าครองชีพมาเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาเป็นเหตุผลทางด้านสุขภาพ และเหตุผลด้านธรรมชาติเป็นเหตุผลอันดับ 3 และจากการสัมภาษณ์กลุ่มคนกลุ่มคนนี้ก็กลับพบอีกว่า กลุ่มคนที่เกษียณ ได้ถูกส่งเข้ามาทำงานประจำที่ประเทศไทย ทำให้รู้สึกชอบประเทศไทยด้วยเหตุผลเรื่องค่าครองชีพ บวกกับไม่ได้แต่งงาน

มีครอบครัว (ตารางที่ 5.5) จึงทำให้ตัดสินใจมาใช้ชีวิตหลังเกษียณการทำงานที่ประเทศไทย ดังตารางที่ 5.17 และรูปที่ 5.3

ตารางที่ 5.17 แสดงเหตุผลที่ชาวญี่ปุ่นเดินทางมาพักยังประเทศไทยโดยเปรียบเทียบกับช่วงอายุ

อันดับ	ค่ามากที่สุด	ค่าน้อยที่สุด	กลุ่มคนทำงาน อายุ 21-60 ปี		กลุ่มเกษียณอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป	
			ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย	ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย
1	3	1	ธุรกิจ	2.80	ค่าครองชีพต่ำ	2.53
2	3	1	ค่าครองชีพต่ำ	2.27	บริการสุขภาพ	2.07
3	3	1	วัฒนธรรม	1.64	ธรรมชาติ	2.00
4	3	1	ธรรมชาติ	1.56	ธุรกิจ	1.83
5	3	1	อาหาร	1.55	อาหาร	1.5
6	3	1	บริการสุขภาพ	1.48	วัฒนธรรม	1.17
7	3	1	เล่นกีฬา	1.40	เล่นกีฬา	1
8	3	1	Shopping	1.34	Shopping	1
9	3	1	อื่นๆ	0.67	อื่นๆ	0

ที่มา : แบบสอบถาม

รูปที่ 5.3 แสดงเหตุผลที่ชาวญี่ปุ่นเดินทางมาพักยังประเทศไทยโดยเปรียบเทียบกับช่วงอายุ



5.2.2.2 **สิ่งสำคัญที่สุดในการเลือกเข้ามาพักอาศัย** จากผลการศึกษา พบว่า **กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เลือกการรักษาความปลอดภัยเป็นสิ่งสำคัญที่สุดในการเลือกเข้ามาพัก** ร้อยละ 44.59, **กลุ่มตัวอย่างที่เลือกการบริการที่ดี** ร้อยละ 12.10, **กลุ่มตัวอย่างที่เลือกความสะอาด** ร้อยละ 6.37, **กลุ่มตัวอย่างที่เลือกใกล้กับชุมชน** ร้อยละ 31.84 และ, **กลุ่มตัวอย่างที่เลือกเพราะดูจากสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักอาศัย** ร้อยละ 5.10 ดังตารางที่ 5.18 ตารางที่ 5.18 แสดงร้อยละตามสิ่งสำคัญที่สุดในการเลือกเข้ามาพักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัย

สิ่งสำคัญที่สุดในการเลือกเข้ามาพักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัย	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
บริการที่ดี	8	9	2	19	12.10
การรักษาความปลอดภัย	32	28	10	70	44.59
ความสะอาด	2	6	2	10	6.37
ใกล้ชุมชน	16	28	6	50	31.84
สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ	6	2	0	8	5.10
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

5.2.2.3 **วิธีการที่เข้ามาพัก** จากผลการศึกษาพบว่า มีจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่แหล่งที่มาของข้อมูลก่อนการเลือกเข้ามาพักอาศัยด้วยตัวเอง ร้อยละ 19.75, **กลุ่มตัวอย่างที่แหล่งที่มาของข้อมูลก่อนการเลือกเข้ามาพักอาศัยด้วยการผ่านทางบริษัทจัดหาบ้าน** ร้อยละ 42.68, **กลุ่มตัวอย่างที่แหล่งที่มาของข้อมูลก่อนการเลือกเข้ามาพักอาศัยโดยเพื่อนแนะนำ** ร้อยละ 33.12 และด้วยวิธีการอื่นๆ เช่น บริษัทที่ทำงานอยู่จัดหามาให้ ร้อยละ 4.45 ดังตารางที่ 5.19

ตารางที่ 5.19 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนตามวิธีการที่เข้ามาพัก

มาพักใน โครงการได้ อย่างไร	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
ด้วยตัวท่านเอง	6	16	9	31	19.75
ผ่านทางบริษัท จัดหาบ้าน	36	21	10	67	42.68
เพื่อนแนะนำ	18	33	1	52	33.12
อื่นๆ	4	3	0	7	4.45
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

## 5.2.2.4 ความคิดเห็นต่อโครงการเช่าพักอาศัยที่พักอาศัยในปัจจุบัน

## 5.2.2.4.1 เหตุผลที่เลือกมาพักอาศัยในโครงการ แบ่งเป็นทั้งสิ้น 3 ด้าน คือ

1) ด้านสถานที่ จากผลการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างเลือกมาพักในโครงการในพื้นที่ศึกษาในด้านสถานที่ เพราะมีการคมนาคมที่สะดวก เป็นร้อยละ 49.68 อันดับรองลงมาคือ ความปลอดภัยคิดเป็นร้อยละ 33.76 สถานที่พักใกล้ที่ทำงาน ร้อยละ 12.11 อันดับสุดท้ายเพราะมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันคือร้อยละ 4.45 ดังตารางที่ 5.20

ตารางที่ 5.20 แสดงร้อยละตามการเลือกมาพักในโครงการเช่าพักอาศัยในด้านสถานที่

ด้านสถานที่	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
การคมนาคม ที่สะดวก	33	35	10	78	49.68
ความ ปลอดภัย	23	24	6	53	33.76
สถานที่พัก ใกล้ที่ทำงาน	4	11	4	19	12.11
มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ ครบครัน	4	3	0	7	4.45
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

2) ด้านเศรษฐกิจ จากผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างเลือกมาพักในโครงการในพื้นที่ศึกษาในด้านเศรษฐกิจ เพราะมีค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม เป็นร้อยละ 57.32 เป็นอันดับที่หนึ่ง อันดับรองลงมาคือ ค่าใช้จ่ายในการดำรงชีวิตที่เหมาะสมเป็นร้อยละ 29.94 และอันดับสุดท้ายเพราะมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่เหมาะสม คือร้อยละ 12.74 ดังตารางที่ 5.21 ตารางที่ 5.21 แสดงร้อยละตามการเลือกมาพักในโครงการเช่าพักอาศัยในด้านเศรษฐกิจ

ด้านเศรษฐกิจ	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายที่พัก เหมาะสม	34	42	14	90	57.32
ค่าใช้จ่ายใน การดำรงชีวิต เหมาะสม	22	19	6	47	29.94
ค่าใช้จ่ายใน การเดินทาง เหมาะสม	8	12	0	20	12.74
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

3) ด้านสังคม จากผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เลือกมาพักในโครงการในพื้นที่ศึกษาในด้านสังคม เพราะใกล้กับคนรู้จัก เป็นร้อยละ 42.67 อันดับรองลงมาคือ เพื่อนบ้านมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดีคิดเป็นร้อยละ 31.85 และอันดับสุดท้ายเพราะมีวิถีการใช้ชีวิตที่เหมาะสม คือร้อยละ 25.48 ดังตารางที่ 5.22

ตารางที่ 5.22 แสดงร้อยละตามการเลือกมาพักในโครงการเช่าพักอาศัยในด้านสังคม

ด้านสังคม	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
เพื่อนบ้านมี มนุษยสัมพันธ์ดี	20	17	13	50	31.85
ใกล้กับคนรู้จัก	29	34	4	67	42.67
มีวิถีการ ดำรงชีวิตที่ เหมาะสม	15	22	3	40	25.48
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม



#### 5.2.2.4.2 รูปแบบที่พักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัย

1) ขนาดห้องพักที่กลุ่มตัวอย่างพึงพอใจ จากผลการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เลือก ขนาดห้อง 60 ตารางเมตรหรือห้องพักแบบ One Bedroom เป็นร้อยละ 50.32 รองลงมาคือ ห้องขนาด 75 ตารางเมตรหรือห้องแบบ Two Bedroom เป็นร้อยละ 29.30 ห้องขนาด 30 ตารางเมตรหรือห้องแบบ Studio คิดเป็นร้อยละ 17.83 และอันดับสุดท้าย คือห้องขนาด 40 ตารางเมตรหรือห้องแบบ Studio คิดเป็นร้อยละ 2.55 และเมื่อดูจากตารางที่ 5.27 ประกอบ กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่คนเดียว และอยู่เป็นครอบครัวตามลำดับ ดังนั้นการเลือกขนาดห้องพักจึงสอดคล้องกับจำนวนผู้ที่พักอาศัย ดังตารางที่ 5.23

ตารางที่ 5.23 แสดงร้อยละของตัวแทนความพอใจขนาดห้องพักของกลุ่มตัวแทน

ขนาดพื้นที่ห้องพัก	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
30 m <sup>2</sup> (Studio)	11	12	5	28	17.83
40 m <sup>2</sup> (Studio)	0	4	0	4	2.55
60 m <sup>2</sup> (One-bedroom)	32	41	6	79	50.32
75 m <sup>2</sup> (Two-bedroom)	21	16	9	46	29.30
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

2) ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเช่าพักอาศัย ซึ่งเมื่อตารางที่ 5.10 ประกอบแล้วจะพบว่า สิ่งสำคัญที่สุดในการเลือกเข้ามาพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่น คือ เรื่องระบบรักษาความปลอดภัย ซึ่งมีความสอดคล้องกันกับตารางที่ 5.20 ซึ่งเมื่อดูผลการศึกษา พบว่า กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นต้องการให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเช่าพักอาศัยคือ ระบบทางเข้า Key Card เป็นอันดับที่ 1 และ กล้องวงจรปิดมาเป็นอันดับที่ 2 สบายกว่าเป็นอันดับที่ ดังตารางที่ 5.24

ตารางที่ 5.24 แสดงความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเช่าพักอาศัย

ปัจจัย	ค่ามากที่สุด	ค่าน้อยที่สุด	Lumpini Suite Sukhumvit 41		River Court River Place		J-Visut Place		รวม	อันดับ
			จำนวน	ค่าเฉลี่ย	จำนวน	ค่าเฉลี่ย	จำนวน	ค่าเฉลี่ย		
ระบบทางเข้า Key Card	4	1	64	3.50	73	3.5	20	3.8	3.6	1
กล้องวงจรปิด CCTV	4	1	64	3.20	73	2.88	20	3.4	3.16	2
สระว่ายน้ำ	4	1	64	3.25	73	2.92	20	3.2	3.12	3
ห้องออกกำลังกาย	4	1	64	3.15	73	2.53	20	3.2	2.96	4
จุดรับส่งขึ้นลงรถ	4	1	64	3.00	73	2.92	20	2.8	2.90	5
สวน	4	1	64	2.20	73	2.38	20	3.6	2.72	6
มินิมาร์ท	4	1	64	3.05	73	2.61	20	2.4	2.68	7
พื้นที่พักผ่อนสำหรับคนขับรถ	4	1	64	2.55	73	2.09	20	2	2.21	8
ห้องสมุด	4	1	64	2.15	73	1.92	20	1.2	1.75	9

ที่มา : แบบสอบถาม

3) ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักของโครงการเช่าพักอาศัย ซึ่งเมื่อดูผลการศึกษา พบว่า กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นต้องการให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักของโครงการเช่าพักอาศัย ช่อง Cable TV ญี่ปุ่น มาเป็นอันดับที่ 1 ระบบ Lock แบบ Double Lock มาเป็นอันดับที่ 2 อันดับต่อมาเป็นระเบียบที่กว้างพอสำหรับการตากผ้า อันดับที่ 4 คือ การแยกพื้นที่ส่วนฝักบัวกับอ่างอาบน้ำ ภายในห้องน้ำ ดังตารางที่ 5.25

ตารางที่ 5.25 แสดงความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักของโครงการเช่าพักอาศัย

ปัจจัย	ค่ามากที่สุด	ค่าน้อยที่สุด	Lumpini Suite Sukhumvit 41		River Court River Place		J-Visut Place		รวม	อันดับ
			จำนวน	ค่าเฉลี่ย	จำนวน	ค่าเฉลี่ย	จำนวน	ค่าเฉลี่ย		
ช่อง Cable TV ทีวี	4	1	64	3.00	73	3.46	20	3.6	3.35	1
Double Lock	4	1	64	3.45	73	3.19	20	3.4	3.34	2
ระเบียบสำหรับตากผ้า	4	1	64	3.55	73	3.30	20	3	3.28	3
แยกพื้นที่ส่วนฝักบัวกับอ่างอาบน้ำ	4	1	64	3.30	73	2.73	20	3.6	3.21	4
Open Kitchen	4	1	64	2.80	73	3.00	20	3.6	3.13	5
โถงทางเข้า (Genkan)	4	1	64	2.90	73	2.42	20	3	2.77	6
ห้องทำงาน	4	1	64	2.35	73	1.83	20	2.8	2.32	7
ห้องแต่งตัว (Walk In Closet)	4	1	64	2.35	73	2.03	20	2.2	2.19	8
ราวจับในห้องน้ำ	4	1	64	2.35	73	2.15	20	2	2.17	9

ที่มา : แบบสอบถาม

4) ระดับราคาเช่าห้องต่อเดือนที่สามารถจ่ายได้ จากผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการระดับราคาเช่าห้องต่อเดือนตั้งแต่ราคา 35,000-50,000 บาท เป็นร้อยละ 70.06 อันดับรองลงมาคือน้อยกว่า 35,000 บาทต่อเดือน เป็นร้อยละ 17.20 และอันดับสุดท้ายคือมากกว่า 50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 12.74 ดังตารางที่ 5.26

ตารางที่ 5.26 แสดงระดับราคาเช่าห้องต่อเดือนที่สามารถจ่ายได้

ราคา	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
น้อยกว่า 35,000 บาท	10	48	2	60	38.22
35,001- 50,000 บาท	46	15	16	77	49.04
มากกว่า 50,001 บาท	8	10	2	20	12.74
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

## 5.2.2.5 ข้อมูลพฤติกรรมและกิจกรรมการอยู่อาศัย

1) ผู้ที่พักอาศัยด้วย จากผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่คนเดียว เป็นร้อยละ 63.06 รองลงมาคืออาศัยอยู่เป็นครอบครัว ร้อยละ 18.47 โดยจะอาศัยอยู่ด้วยกัน 3 คน คือพ่อ แม่ ลูก (ผลจากการสัมภาษณ์ผู้ดูแลอาคาร) อาศัยอยู่กับคู่สมรส ร้อยละ 12.10, อาศัยอยู่กับเพื่อน ร้อยละ 4.46, อาศัยอยู่กับญาติ ร้อยละ 1.27 และสุดท้ายอาศัยอยู่กับบุตร ร้อยละ 0.64 ดังตารางที่ 5.27

ตารางที่ 5.27 แสดงร้อยละของตัวแทนตามผู้ที่พักอาศัยด้วย

อาศัยอยู่กับ	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
คนเดียว	42	53	4	99	63.06
คู่สมรส	12	4	3	19	12.10
บุตร	1	0	0	1	0.64
ครอบครัว	7	9	13	29	18.47
ญาติ	0	2	0	2	1.27
เพื่อน	2	5	0	7	4.46
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

2) ระยะเวลาวีซ่า จากผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นส่วนใหญ่มีระยะเวลาวีซ่า 1 ปี เป็นร้อยละ 83.44 เพราะชาวญี่ปุ่นที่อยู่อาศัยอยู่ในพื้นที่ทำการศึกษาส่วนใหญ่เป็นพนักงานที่ถูกส่งมาทำงานในประเทศไทย ดังนั้นส่วนใหญ่จึงถือวีซ่า แบบ ประเภท Work

Permit และ Retirement Visa ซึ่งเป็นของผู้สูงอายุที่เกษียณและเข้ามาใช้ชีวิตบั้นปลายในประเทศไทย รองลงมาเป็นระยะเวลาวีซ่า 1-3 เดือน ร้อยละ 14.02 ดังตารางที่ 5.28

ตารางที่ 5.28 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวแทนตามระยะเวลาวีซ่า

ระยะเวลาวีซ่า	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
1-2 อาทิตย์	2	0	0	2	1.27
1-3 เดือน	6	16	0	22	14.02
1 ปี	54	57	20	131	83.44
อื่นๆ	2	0	0	2	1.27
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

4) ระยะเวลาที่มาเช่าพักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัย จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาที่เข้ามาพักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัย ตั้งแต่ 3-4 ปี และมากกว่า 5 ปีขึ้นไป มี ร้อยละที่เท่ากันคือ 27.39 ,ระยะเวลา 0-1 ปี ร้อยละ 21.02 ,ระยะเวลา 1-2 ปี ร้อยละ 13.37 และระยะเวลา 2-3 ปี เป็นร้อยละ 10.83 จากผลการศึกษาข้างต้นเป็นที่น่าสังเกตว่าส่วนใหญ่ชาว ญี่ปุ่นจะเช่าอยู่อาศัยเป็นระยะเวลายาว ดังตารางที่ 5.29

ตารางที่ 5.29 แสดงร้อยละของตัวแทนตามระยะเวลาที่มาเช่าพักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัย

ระยะเวลาที่มา เช่าพักอาศัย	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
0-1 ปี	14	5	14	33	21.02
1-2 ปี	6	9	6	21	13.37
2-3 ปี	10	7	0	17	10.83
3-4 ปี	26	17	0	43	27.39
มากกว่า 5 ปี	8	35	0	43	27.39
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

5) ใช้เวลาอยู่ที่ใดในชีวิตประจำวัน จากการศึกษพบว่า กลุ่มตัวอย่างชาว ญี่ปุ่นส่วนมากแล้ว จากออกไปข้างนอก เป็นร้อยละ 58.60 โดยกลุ่มที่ออกไปข้างนอกนี้เป็น กลุ่มคนทำงานโดยจะออกจากที่พักในเวลาเช้าเพื่อเดินทางไปทำงาน โดยออกจากที่พักตั้งแต่เวลา 7 นาฬิกาและกลับเข้ามาอีกทีคือช่วงค่ำตั้งแต่เวลา 20 นาฬิกาจนถึง 23 นาฬิกาซึ่งแล้วแต่บุคคล ไป(จากการสังเกตการณ์) ,โดยมากอยู่ภายในห้องพัก ร้อยละ 29.94 ,อยู่ที่พื้นที่ส่วนกลาง ร้อยละ

9.55 โดยกลุ่มที่อยู่ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางมักจะเป็นแม่บ้านชาวญี่ปุ่นที่พาลูกออกมาทำกิจกรรมจากการเข้าไปสอบถามแม่บ้านชาวญี่ปุ่น พบว่า แม่บ้านชาวญี่ปุ่นต้องการพาลูกออกมาเล่นข้างนอก ไม่อยากให้ลูกอยู่ในห้องมากเกินไป เพราะกลัวมีผลกับสุขภาพเด็ก ดังตารางที่ 5.30

ตารางที่ 5.30 แสดงร้อยละของตัวแทนตามการใช้เวลาในชีวิตประจำวัน

ในชีวิตประจำวันของท่านมักใช้เวลาอยู่ที่ไหนมากที่สุด	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
ออกไปข้างนอก	44	33	15	92	58.60
อยู่ภายในห้องพัก	15	28	4	47	29.94
อยู่ในพื้นที่ส่วนกลางของที่พัก	5	10	0	15	9.55
อื่นๆ	0	2	1	3	1.91
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

6) ระดับความพึงพอใจที่ที่พักใกล้กับสถานที่บริการภายนอกโครงการ จากผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นพึงพอใจที่พักอาศัยใกล้อยู่กับร้านสะดวกซื้อเป็นอันดับแรก และเมื่อเข้าไปสอบถามพบว่า ที่ให้เป็นอันดับหนึ่ง เพราะใช้บริการร้านสะดวกซื้อทุกวันจึงอยากให้อยู่ใกล้ที่พักมากที่สุด อันดับที่สอง คือ ห้างสรรพสินค้า อันดับที่สามคือโรงพยาบาล ดังตารางที่ 5.31

ตารางที่ 5.31 แสดงความพึงพอใจให้ที่พักใกล้กับสถานที่บริการภายนอกโครงการ

ปัจจัย	ค่ามากที่สุด	ค่าน้อยที่สุด	Lumpini Suite Sukhumvit 41		River Court River Place		J-Visut Place		รวม	อันดับ
			จำนวน	ค่าเฉลี่ย	จำนวน	ค่าเฉลี่ย	จำนวน	ค่าเฉลี่ย		
ร้านสะดวกซื้อ	3	1	46	2.18	40	2.93	14	2.50	2.54	1
ห้างสรรพสินค้า	3	1	48	2.08	45	2.64	12	2.67	2.46	2
โรงพยาบาล	3	1	18	2.00	28	2.24	8	2.00	2.08	3
ร้านอาหาร	3	1	32	2.00	34	2.12	10	2.00	2.04	4
สวนสาธารณะ	3	1	10	1.66	24	2.14	4	2.00	1.93	5
แหล่งวัฒนธรรม	3	1	7	2.00	16	1.80	4	1.33	1.71	6
แหล่งท่องเที่ยว	3	1	8	2.00	6	1.00	2	2.00	1.67	7
แหล่งชุมชน	3	1	9	2.00	10	2	0	0	1.33	8
ธรรมชาติ	3	1	10	2.00	12	1.80	6	1.33	1.17	9
ผับและบาร์	3	1	4	1.50	2	1.50	0	0	1	10
อื่นๆ			0	0	2	1.00	0	0	0.33	11

ที่มา : แบบสอบถาม

และเมื่อนำกลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นที่เกษียณอายุที่ช่วงอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไปมาเปรียบเทียบกับกลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นยังอยู่ในวัยทำงานในเรื่องความพึงพอใจให้ที่พักใกล้กับสถานที่บริการภายนอกโครงการใดมากที่สุด จะพบว่ากลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นที่ยังไม่เกษียณอายุยังคงเลือกที่จะอยู่ใกล้กับร้านสะดวกซื้อเป็นอันดับแรก อันดับที่สองห้างสรรพสินค้า และอันดับที่สามเป็นโรงพยาบาลคงเดิม แต่เมื่อมาดูที่กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นที่เกษียณอายุแล้ว กลับพบว่า กลุ่มดังกล่าวเลือกที่จะอยู่ใกล้แหล่งชุมชนมาเป็นอันดับที่หนึ่ง เมื่อเข้าไปสอบถามกลุ่มตัวอย่างกลุ่มนี้พบว่า กลุ่มตัวอย่างกลุ่มเลือกที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชนชาวญี่ปุ่น เพราะให้ความรู้สึกที่ปลอดภัย รองลงมาคือใกล้กับสวนสาธารณะ ใกล้กับโรงพยาบาล ใกล้ธรรมชาติ ใกล้ร้านสะดวกซื้อตามลำดับ ดังตารางที่ 5.32 และรูปที่ 5.4

ตารางที่ 5.32 แสดงลำดับความพึงพอใจให้ที่พักใกล้กับสถานที่บริการภายนอกโครงการ  
โดยเปรียบเทียบกับช่วงอายุ

อันดับ	ค่า มากที่สุด	ค่า น้อย ที่สุด	กลุ่มคนทำงาน อายุ 21-60 ปี		กลุ่มเกษียณอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป	
			ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย	ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย
1	3	1	ร้านสะดวกซื้อ	2.63	แหล่งชุมชน	2.30
2	3	1	ห้างสรรพสินค้า	2.50	สวนสาธารณะ	2.17
3	3	1	โรงพยาบาล	2.09	โรงพยาบาล	2.06
4	3	1	ร้านอาหาร	2.05	ธรรมชาติ	2.00
5	3	1	สวนสาธารณะ	1.73	ร้านสะดวกซื้อ	1.82
6	3	1	แหล่งวัฒนธรรม	1.71	ร้านอาหาร	1.75
7	3	1	แหล่งท่องเที่ยว	1.67	แหล่งวัฒนธรรม	1.67
8	3	1	ผับและบาร์	1.00	ห้างสรรพสินค้า	1.50
9	3	1	แหล่งชุมชน	0.95	ผับและบาร์	0
10	3	1	ธรรมชาติ	0.94	แหล่งท่องเที่ยว	0
11	3	1	อื่นๆ	0.33	อื่นๆ	0

รูปที่ 5.4 แสดงความพึงพอใจให้ที่พักใกล้กับสถานที่บริการภายนอกโครงการ  
โดยเปรียบเทียบกับช่วงอายุ





7) ความพึงพอใจต่อที่พักอาศัยปัจจุบัน จากการศึกษพบว่า กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่น พึงพอใจเรื่องความสะดวกสบายในการเดินทางมาเป็นอันดับที่ 1 รองลงมาเป็นเรื่องการให้บริการทางด้านการรักษาความปลอดภัย พื้นที่ใช้สอยในห้องพัก แต่ที่ไม่พึงพอใจมากที่สุดเป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการเช่าพักอาศัย ดังตารางที่ 5.33

ตารางที่ 5.33 แสดงระดับความพึงพอใจต่อที่พักอาศัยในปัจจุบัน

ความพึงพอใจต่อที่พักอาศัยในปัจจุบัน	ค่ามากที่สุด	ค่าน้อยที่สุด	Lumpini Suite Sukhumvit 41		River Court River Place		J-Visut Place		รวม	อันดับ
			จำนวน	ค่าเฉลี่ย	จำนวน	ค่าเฉลี่ย	จำนวน	ค่าเฉลี่ย		
ความสะดวกในการเดินทาง	4	1	64	3.70	73	3.46	20	3.8	3.65	1
การให้บริการและการรักษาความปลอดภัย	4	1	64	3.00	73	2.5	20	3.8	3.10	2
พื้นที่ใช้สอยในห้องพัก	4	1	64	3.00	73	2.76	20	2.2	2.65	3
พื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวน สระว่ายน้ำ	4	1	64	2.80	73	2.38	20	2.2	2.46	4

ที่มา : แบบสอบถาม

8) ชวนคนรู้จักมาพักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัย จากผลการศึกษพบว่า กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นจะเชิญชวนคนรู้จักมาพักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัย เป็นร้อยละ 82.81 ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาจากตารางที่ 5.22 ที่แสดงผลว่ากลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นเลือกมาพักในโครงการในพื้นที่ศึกษาในด้านสังคมเพราะอยู่ใกล้กับคนรู้จัก และไม่ชวนคิดเป็นร้อยละ 17.19 ดังตารางที่ 5.34

ตารางที่ 5.34 แสดงร้อยละของตัวแทนต่อการเชิญชวนคนรู้จักมาพักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัย

เชิญชวนคนรู้จักมาพักอาศัย	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
ชวน	58	55	17	130	82.81
ไม่ชวน	6	18	3	27	17.19
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

9) รับข่าวสารประจำวันในขณะที่พักอาศัยในโครงการเช่าอาศัย จากผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นจะใช้ Internet รับข่าวสาร เป็นร้อยละ 67.52 รองลงมาเป็นการรับข่าวสารจากโทรทัศน์ และอื่นเป็นการรับข่าวสารจากการสนทนา ดังตารางที่ 5.34

ตารางที่ 5.35 แสดงร้อยละของตัวแทนต่อการเชิญชวนคนรู้จักมาพักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัย

รับข่าวสารประจำวัน ในขณะที่พักอาศัยใน โครงการเช่าอาศัย	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
หนังสือพิมพ์	2	7	0	9	5.73
โทรทัศน์	10	11	2	23	14.65
Internet	48	43	15	106	67.52
อื่นๆ	4	12	3	19	12.10
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

และในส่วนของ **วัตถุประสงค์ข้อที่ 3** จะเป็นปัญหาในการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นที่อยู่ภายในพื้นที่ศึกษา ซึ่งจะสอดคล้องกับแบบสอบถามในส่วนที่ 3 และการสัมภาษณ์ชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยอยู่ในพื้นที่ศึกษา โดยทางผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเพื่อนำไปสู่ข้อเสนอแนะแนวทางออกแบบที่เช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น ซึ่งได้ผลการศึกษาดังนี้

### 5.3 ปัญหาในการอยู่อาศัยในด้านต่างๆ

5.3.1 **ปัญหาเรื่องการปรับตัวระหว่างที่เข้ามาพักอาศัย** จากผลการศึกษา พบว่า ปัญหาเรื่องการปรับตัวระหว่างที่เข้ามาพักอาศัยของกลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นที่พบมากเป็นอันดับหนึ่งคือ การสื่อสารเรื่องภาษา เพราะชาวญี่ปุ่นที่มาพักอาศัยอยู่ในประเทศไทยส่วนมากจะพูดภาษาไทยและภาษาอังกฤษไม่ได้ เรื่องสภาพอากาศมาเป็นอันดับที่สอง ตามด้วยวัฒนธรรมการอยู่อาศัย ผู้คน อาหาร การเดินทาง ตามลำดับ ตามตารางที่ 5.36

ตารางที่ 5.36 แสดงปัญหาเรื่องการปรับตัวระหว่างที่เข้ามาพักอาศัย

ปัญหาเรื่องการปรับตัวระหว่างที่เข้ามาพักอาศัย	ค่ามากที่สุด	ค่าน้อยที่สุด	Lumpini Suite Sukhumvit 41		River Court River Place		J-Visut Place		รวม	อันดับ
			จำนวน	ค่าเฉลี่ย	จำนวน	ค่าเฉลี่ย	จำนวน	ค่าเฉลี่ย		
ภาษา	3	1	56	2.29	62	2.35	22	2.2	2.28	1
สภาพอากาศ	3	1	42	2.07	42	1.71	14	1.8	1.86	2
วัฒนธรรม	3	1	22	2.11	35	2.18	4	0.4	1.56	3
ผู้คน	3	1	24	1.71	30	1.92	8	1	1.54	4
อาหาร	3	1	32	1.64	34	1.83	6	0.4	1.29	5
การเดินทาง	3	1	16	1.40	16	1.83	6	0.6	1.28	6

ที่มา : แบบสอบถาม

5.3.2 ปัญหาสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการเช่าพักอาศัย จากผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่มีปัญหาเรื่องสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ เป็นร้อยละ 42.68 แต่กลุ่มที่พบปัญหา โดยมีเรื่องมลภาวะทางอากาศ ร้อยละ 22.30 เสียงรบกวน ร้อยละ 12.73 โดยเสียงรบกวนเกิดจากการก่อสร้างร้านค้าในบริเวณพื้นที่ศึกษา ส่วนปัญหาอื่นๆพบว่า เป็นปัญหาเรื่องการทิ้งขยะบริเวณหาปากซอยทำให้ส่งกลิ่นเหม็นรบกวนผู้ที่เดินเข้าออกภายในซอย ดังรูปที่ 5.5 และเรื่องภายในซอยสุขุมวิท 41 ไม่มีไฟส่องสว่างภายในซอยต้องใช้ไฟจากอาคารช่วยในการส่องสว่าง ทำให้เมื่อถึงเวลากลางคืนซอยนี้จะกลายเป็นซอยเปลี่ยว เป็นจุดเสี่ยงที่จะเกิดอันตรายขึ้นได้ ดังตารางที่ 5.37

ตารางที่ 5.37 แสดงร้อยละของตัวแทนตามปัญหาสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการเช่าพักอาศัย

ปัญหาสภาพแวดล้อม	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
ไม่มีปัญหา	24	36	7	67	42.68
มลภาวะทางอากาศ	12	15	8	35	22.30
เสียงรบกวน	8	12	0	20	12.73
อื่นๆ	20	10	5	35	22.29
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

รูปที่ 5.5 แสดงปัญหาการทิ้งขยะบริเวณหน้าปากซอยสุขุมวิท 41



รูปที่ 5.6 แสดงปัญหาไฟส่องถนนภายในซอยสุขุมวิท 41



5.3.3 ปัญหาทำเลที่ตั้งของโครงการเช่าพักอาศัย จากผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่มีปัญหาเรื่องทำเลที่ตั้งของโครงการเช่าพักอาศัย เป็นร้อยละ 77.72 กลุ่มตัวอย่างที่พบปัญหาด้านทำเลที่ตั้งเพียงร้อยละ 22.28 จากเรื่องไกลจากที่ทำงาน ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวกและติดถนนมากเกินไป ตามตารางที่ 5.38

ตารางที่ 5.38 แสดงร้อยละของตัวแทนตามปัญหาทำเลที่ตั้งของโครงการเช่าพักอาศัย

ปัญหาด้านทำเล	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
ไม่มีปัญหา	55	53	14	122	77.72
ไกลจากที่ทำงาน	0	15	2	17	10.83
ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวก	4	0	4	8	5.09
ติดถนนมากเกินไป	5	3	0	8	5.09
อื่นๆ	0	2	0	2	1.27
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

5.3.3 ปัญหาภายในห้องพักในโครงการเช่าพักอาศัย จากผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นส่วนใหญ่ไม่มีปัญหาภายในห้องพักในโครงการเช่าพักอาศัย เป็นร้อยละ 31.85 แต่กลุ่มที่พบปัญหา คือ ปัญหาเรื่องสภาพทรุดโทรม มาเป็นอันดับหนึ่ง คือร้อยละ 29.94 ปัญหาพื้นที่ใช้สอยไม่เหมาะสม ตามลำดับ ส่วนปัญหาภายในห้องพักอื่นๆที่กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่น พบ คือ เรื่องปัญหาไฟฟ้าดับ และไม่มีไฟสำรองภายในห้องและเรื่องเครื่องปรับอากาศในห้องพักส่งกลิ่นเหม็น ดังตารางที่ 5.39

ตารางที่ 5.39 แสดงร้อยละของตัวแทนตามปัญหาภายในห้องพักในโครงการเช่าพักอาศัย

ปัญหาภายในห้องพัก	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
ไม่มีปัญหา	20	22	8	50	31.85
ขนาดและพื้นที่ใช้สอยไม่เหมาะสม	8	4	6	18	11.46
มีสภาพทรุดโทรม	15	30	2	47	29.94
การระบายอากาศไม่ดี	13	8	4	25	15.92
อื่น ๆ	8	9	0	17	10.83
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

5.3.4 ปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการเช่าพักอาศัย จากผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นส่วนใหญ่ไม่มีปัญหา สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการเช่าพักอาศัย เพราะเมื่อดูจากตารางที่ 5.30 พบว่ากลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นส่วนใหญ่เดินทางออกไปทำงานด้านนอกมากกว่าที่จะอยู่ในโครงการเช่าพักอาศัยทำให้โอกาสที่จะใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการมีโอกาสน้อย และจากการสำรวจ พบว่ากลุ่มที่พบปัญหากับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการเป็นกลุ่มแม่บ้าน และกลุ่มคนที่เกษียณอายุ ปัญหาที่พบคือความไม่ครบครันของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการชำรุด ไม่พร้อมที่จะให้บริการเป็นต้น ดังตารางที่ 5.40

ตารางที่ 5.40 แสดงร้อยละของตัวแทนตามปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเช่าพักอาศัย

ปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเช่าพักอาศัย	Lumpini Suite Sukhumvit 41	River Court River Place	J-Visut Place	รวม	ร้อยละ
ไม่มีปัญหา	49	47	4	100	63.69
มีปัญหา	15	26	16	57	36.31
รวม	64	73	20	157	100

ที่มา : แบบสอบถาม

## บทที่ 6

### สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิจัยที่ได้จากการสัมภาษณ์ การสังเกต การสำรวจและการจัดทำแบบสอบถาม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงสภาพสังคม เศรษฐกิจ และพฤติกรรมการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นในซอยสุขุมวิท 41 กรุงเทพมหานคร การศึกษาถึงสภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น รวมไปถึงศึกษาปัญหาในการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นในในซอยสุขุมวิท 41 กรุงเทพมหานคร แล้วนำมาวิเคราะห์หาความสอดคล้องระหว่างสภาพกายภาพของโครงการเช่าพักอาศัยและพฤติกรรมของผู้พักอาศัย

โดยมีขอบเขตทางด้านเนื้อหา คือ (1)ศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม ในเรื่องพฤติกรรมต่างๆ ของกลุ่มตัวอย่าง ลักษณะการใช้ชีวิตในพื้นที่ศึกษา ทั้งสิ่งแวดล้อมภายในและภายนอกซึ่งส่งผลกระทบต่อกลุ่มเป้าหมาย การทำกิจกรรม รวมไปถึงปัญหาและข้อเสนอแนะในเรื่องการพักอาศัยจากกลุ่มประชากร ที่เกิดขึ้นระหว่างการเข้ามาพักอาศัย (2)ศึกษาสภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น รวมไปถึงลักษณะทางกายภาพของโครงการเช่าที่พักอาศัยของชาวญี่ปุ่นโดยทำการศึกษาในเรื่องทำเลที่ตั้งของโครงการ รูปแบบของสถานที่พักอาศัย รูปแบบการตกแต่ง องค์ประกอบของที่พักอาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ซึ่งภายในอาคารจะทำการสำรวจส่วนบริการต่างๆของทางโครงการที่จัดเตรียมไว้ ส่วนภายนอกอาคารนั้น จะทำการสำรวจพื้นที่โดยรอบของโครงการเช่าพักอาศัย (3)วิเคราะห์ความสำคัญของปัญหาและโอกาสในการพัฒนาโครงการเช่าพักอาศัยให้เหมาะสมกับวิถีชีวิตของชาวญี่ปุ่น

กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษาค้างนี้ คือ ชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยอยู่ในโครงการเช่าพักอาศัยภายในซอยสุขุมวิท 41 กรุงเทพมหานคร รวมไปถึง พนักงานที่ทำงานภายในโครงการเช่าพักอาศัยภายในซอยสุขุมวิท 41 กรุงเทพมหานคร

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา ผู้วิจัยได้กำหนดวิธีการและเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล 4 ประเภท ได้แก่

1. ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาทฤษฎี แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เก็บรวบรวมข้อมูลจาก หนังสือ เอกสาร บทความ เว็บไซต์ เพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงในเรื่องสภาพการอยู่อาศัย

2. การสำรวจสภาพของชุมชน อาคาร และห้องที่อยู่อาศัย โดยการถ่ายภาพ สังเกตและการจดบันทึก เพื่อให้ทราบสภาพปัจจุบันและสภาพปัญหา

3. การใช้แบบสอบถาม ซึ่งสร้างจากข้อมูลเบื้องต้นที่ได้จากกลุ่มตัวอย่าง และจากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทราบสภาพการอยู่อาศัยและสภาพปัญหาในส่วนที่ไม่สามารถสังเกตเห็นได้ หรือไปถึงความคิดเห็นในการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นในโครงการเช่าพักอาศัย

4. แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และแบบสัมภาษณ์พนักงานผู้ปฏิบัติงานของโครงการสุดท้าย ใช้ข้อมูลที่เกิดขึ้นมาวิเคราะห์โดยใช้คณิตศาสตร์มาช่วยในการแจกแจงความถี่ร้อยละและพิจารณาความสัมพันธ์โดยใช้หลักการทางทฤษฎีและการวิจัยที่เกี่ยวข้องมาช่วยวิเคราะห์ ทำให้ได้ผลการศึกษาซึ่งสามารถสรุปผลได้ดังต่อไปนี้

## 6.1 สรุปผลการศึกษา และอภิปรายผล

การสรุปผลและอภิปรายผลการศึกษา แบ่งเป็น 3 ประเด็นหลักตามวัตถุประสงค์คือ

### 6.1.1 สรุปผลการวิจัยที่สอดคล้องตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 1: สภาพสังคม เศรษฐกิจ และพฤติกรรมการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นในซอยสุขุมวิท 41 กรุงเทพมหานคร

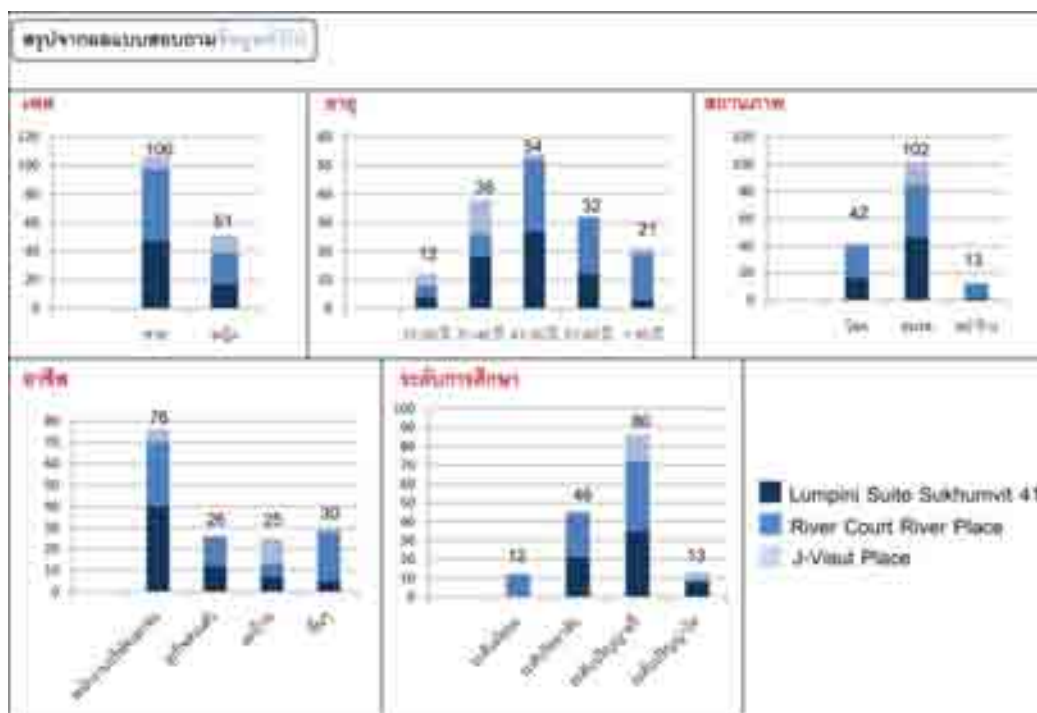
เมื่อนำการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยวิธีการเก็บแบบสอบถามทั้งสิ้น 157 ชุด และการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างและการสังเกตการณ์ มาวิเคราะห์สามารถสรุปข้อมูลสภาพสังคม เศรษฐกิจ และพฤติกรรมการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นในซอยสุขุมวิท 41 กรุงเทพมหานคร ดังนี้

6.1.1.1 ข้อมูลทั่วไป จากการศึกษาพบว่าชาวญี่ปุ่นที่อาศัยอยู่ในซอยสุขุมวิท 41 กรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 157 คน ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย มีจำนวน 106 คน เพศหญิง 51 คน อยู่ในช่วงอายุระหว่าง 41-50 ปี โดยอายุน้อยที่สุดคือ 26 ปี และมากที่สุดคือ 75 ปี สถานภาพทางครอบครัวพบว่าส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส ระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างมีการศึกษาระดับปริญญาตรีมากที่สุด ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัท และทำธุรกิจส่วนตัว ซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่เข้าไปทำการศึกษา มีผู้สูงอายุอยู่ในจำนวนนั้นด้วย โดยมีอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป เกษียณจากการทำงานและมาอาศัยอยู่ในประเทศไทย มีสถานภาพโสด ไม่มีครอบครัวที่ญี่ปุ่น และส่วนใหญ่มีลักษณะสุขภาพแข็งแรง ช่วยเหลือตัวเองได้ จึงสามารถสรุปได้ว่า ชาวญี่ปุ่น ส่วนใหญ่มีการศึกษาสูง ประกอบอาชีพประจำ และกลุ่มผู้เกษียณอายุในกลุ่มตัวอย่างนี้ ก็มีการศึกษาที่สูงเช่นกัน และวัยเกษียณอายุ แม้ว่าจะเป็นผู้ที่มีอายุมากแล้ว แต่ประชากรกลุ่มนี้เป็นผู้ที่มีสุขภาพร่างกายแข็งแรง โดยกลุ่มคนทำงานจะออกจากที่พักตั้งแต่เวลาเช้าเพื่อไปทำงาน และจะกลับมาในช่วงค่ำ แต่กลุ่มวัยเกษียณมักจะมีพวกเขาเดินไปออกกำลังกายที่เบญจสิริ และจะกลับมาในช่วงสายเพื่อกลับมาชำระล้างร่างกายและออกข้างนอกเพื่อไปทำ



อิสระส่วนตัว เช่น ไปธนาคาร ไปรับประทานอาหาร หรือแม้แต่ไปนั่งเล่นสนทนากับชาวญี่ปุ่นด้วยกัน หรือเพื่ออ่านหนังสือที่ร้านกาแฟ เป็นต้น (ผลจากการสังเกต)

แผนภูมิที่ 6.1 แสดงการสรุปผลข้อมูลทั่วไป

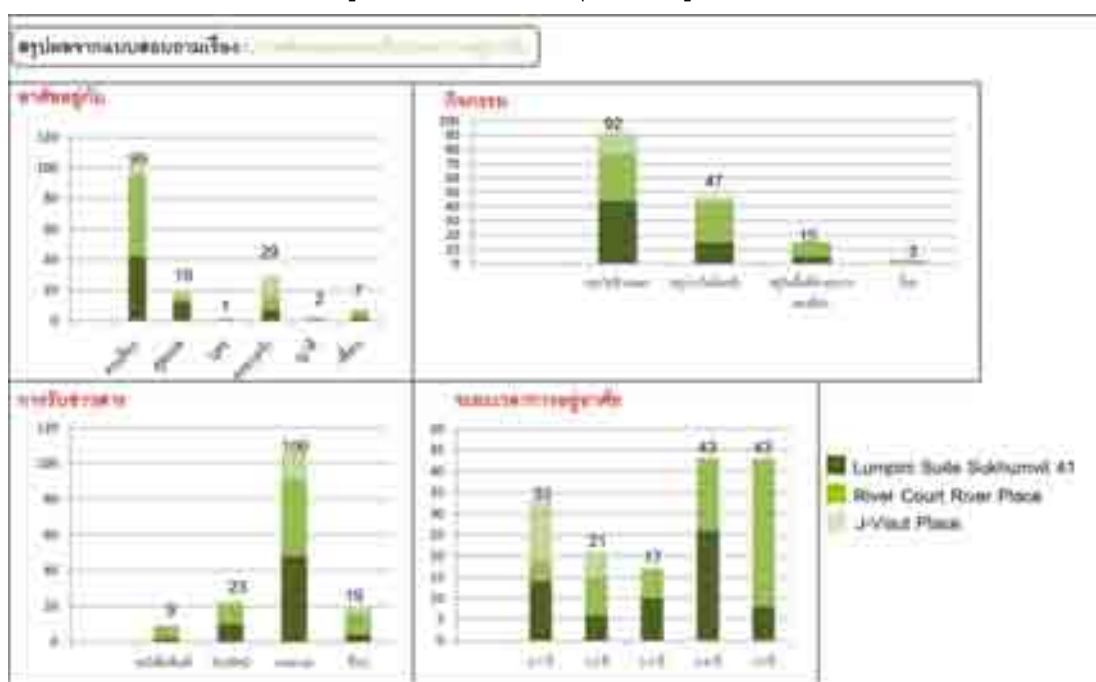


ที่มา : แบบสอบถาม

**6.1.1.2 ด้านสังคม** ชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาอาศัยอยู่ในโครงการเช่าพักอาศัยในซอย สุขุมวิท 41 จะมีวิถีการดำเนินชีวิตที่แตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับแต่ละบุคคล และก็มีมักจะทำกิจกรรมต่างๆในแต่ละสถานที่ แล้วแต่จุดประสงค์และความต้องการของตัวเอง จากการศึกษพบว่ากลุ่มคนที่ทำงานในวันทำงานพวกเขาจะออกจากบ้านในเวลาเช้าและกลับมาในเวลาค่ำหลังจากที่ทำงานหลังจากเวลาเลิกงานแล้ว ชาวญี่ปุ่นนิยมจะทำอาหารรับประทานเองเกือบทุกมื้อ ยกเว้นบางมื้อที่ชาวญี่ปุ่นจะออกไปรับประทานอาหารข้างนอกบ้าง โดยเฉพาะร้านอาหารญี่ปุ่นซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมากในซอยสุขุมวิท 39 สะท้อนให้เห็นถึงวิถีชีวิตของชาวญี่ปุ่นที่ต้องการความเรียบง่าย สะดวกสบาย การช่วยเหลือตนเอง โดยเฉพาะการทำอาหารเอง ส่วนใหญ่มีงานอดิเรกคือการ เล่นกีฬา โดยมากเป็นกีฬาบอลล์ฟ (จากการสอบถาม) ซึ่งเป็นกีฬาที่ชาวญี่ปุ่นส่วนใหญ่ชอบ รวมทั้งการท่องเที่ยวตามสถานที่สำคัญต่างๆ และการท่องเที่ยวตามธรรมชาติ โดยจะใช้เวลาวันหยุดที่ไม่ได้ทำงานนัดกับเพื่อนชาวญี่ปุ่นออกไปด้วยกัน ชอบเข้าสังคมชาวญี่ปุ่น ทั้งนี้ชาวญี่ปุ่นที่มาทำงานในประเทศไทยนั้นโดยมากจะมีตำแหน่งหน้าที่การงานที่สูง ดังนั้นพาหนะที่ใช้ในการเดินทาง

เป็นรถยนต์ส่วนตัวมากที่สุดซึ่งเป็นรถประจำตำแหน่ง และรองลงมาคือ สองแถวที่วิ่งระหว่างชอย และการเดินด้วยเท้าตามลำดับ โดยจะพิจารณาจากความปลอดภัยและความสะดวกสบายเป็นหลัก

แผนภูมิที่ 6.2 แสดงการสรุปผลข้อมูลด้านสังคม

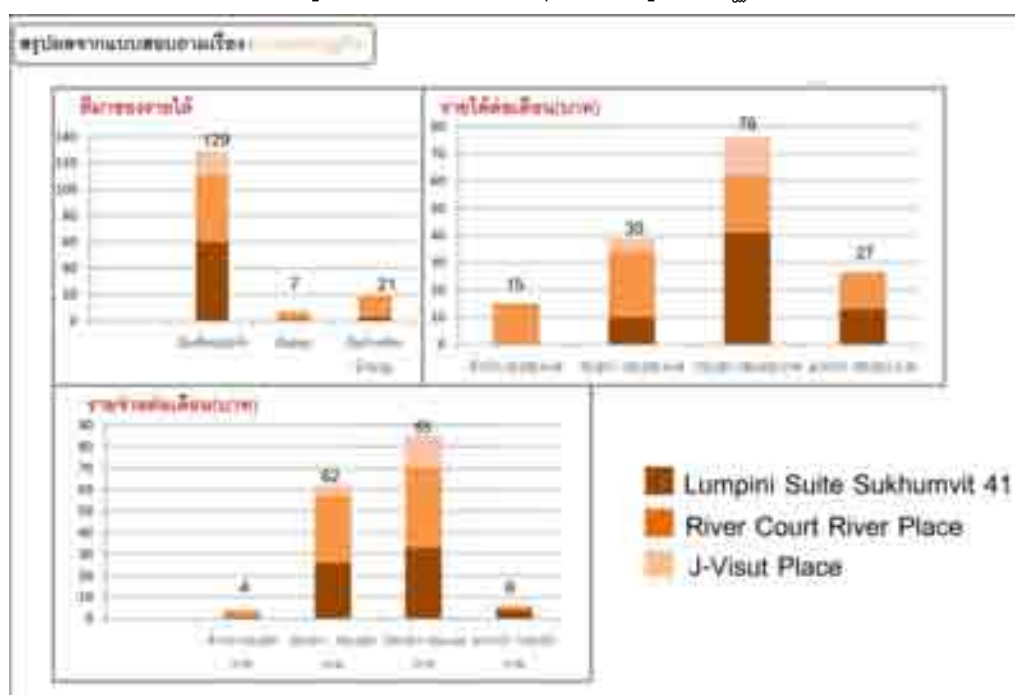


ที่มา : แบบสอบถาม

**6.1.1.3 ด้านเศรษฐกิจ** ชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาพักอาศัยในประเทศไทยนั้น ถือว่าเป็นผู้ที่มีฐานะทางการเงินที่ดีและมั่นคง เพราะชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในประเทศไทยทำงานประจำมีรายรับที่เข้ามาเป็นในรูปแบบของเงินเดือนประจำ ทำให้มีรายรับที่แน่นอนในแต่ละเดือน ส่วนอีกกลุ่มซึ่งเป็นกลุ่มที่เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นที่เข้าพักอาศัยนั้นถือว่าเป็นผู้ที่มีฐานะทางการเงินดี มั่นคง เนื่องจากกลุ่มที่เกษียณอายุชาวญี่ปุ่นที่เข้าพักอาศัยนี้ต่างก็จะได้รับเงินบำนาญจากรัฐบาลประเทศญี่ปุ่น รองลงมา คือมีรายได้มาจากเงินออมของตน ทั้งนี้ชาวญี่ปุ่นที่ทำการศึกษาส่วนใหญ่มีระดับรายได้ต่อเดือนเมื่อคิดเป็นเงินไทยคือ 133,001-190,000 บาท และมีระดับรายจ่ายต่อเดือนที่ 100,001-150,000 บาทเช่นเดียวกัน ดังนั้นเมื่อเปรียบเทียบแล้วส่วนใหญ่มีสถานภาพทางการเงินเมื่อเปรียบเทียบระหว่างรายได้กับรายจ่ายแล้วมีสัดส่วนที่ค่อนข้างที่จะพอดี และรองลงมา เป็นกลุ่มที่มีเงินเหลือเก็บ และพบว่ามีการใช้จ่ายเรื่องค่าที่พักและอาหารสูงเป็นอันดับแรก รองลงมาเป็นค่าใช้จ่ายเรื่องการท่องเที่ยว และการซื้อบปิ่งจ่ายซื้อของตามลำดับ จากข้อมูลนี้แสดงให้เห็นว่า ชาวญี่ปุ่นจะใช้เงินที่มีอยู่ไปเพื่อใช้ในการชีวิตประจำวันกับการท่องเที่ยวพักผ่อน

สำหรับกลุ่มที่เกษียณอายุการทำงานแล้วนั้น พบว่ามีค่าใช้จ่ายไปกับค่าพักและอาหารเช่นกัน เพียงแต่คนกลุ่มนี้จะเป็นกังวลเรื่องสุขภาพ กลัวว่าถ้าเจ็บป่วยมาแล้วจะไม่มีเงินรักษาที่เพียงพอ จึงจะออมเงินไว้ในแต่ละเดือนเพื่อเป็นค่ารักษาพยาบาลในอนาคต

แผนภูมิที่ 6.3 แสดงการสรุปผลข้อมูลเศรษฐกิจ



ที่มา : แบบสอบถาม

## 6.1.2 สรุปผลการวิจัยที่สอดคล้องตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2: สภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นในในซอยสุขุมวิท 41 กรุงเทพมหานคร

### 6.1.2.1 ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ

1.ทำเลที่โครงการเช่าพักอาศัย ทำเลที่ตั้งของโครงการเช่าพักอาศัยที่เข้าไปทำศึกษานั้น ตั้งอยู่ในพื้นที่ย่านสุขุมวิท ซึ่งย่านนี้จัดเป็นพื้นที่เศรษฐกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร มีการคมนาคมที่สะดวก อีกทั้งยังไม่ไกลจากย่านสำคัญๆ เช่นย่านสาทร ย่านสีลม ใกล้อุทยานเบญจสิริ แหล่งช้อปปิ้งต่างๆ การเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆได้ง่าย แต่ที่สำคัญที่สุดคือ เป็นแหล่งชุมชนชาวญี่ปุ่น ด้วยลักษณะของชนชาติญี่ปุ่นที่มีความเป็นชาตินิยมสูง นิยมบริโภคสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ของชนชาติเดียวกันเอง อีกทั้งการที่อาศัยอยู่ใกล้กับชาวญี่ปุ่นด้วยกันเองแล้ว ยังสร้างความรู้สึกอุ่นใจเมื่อมาอยู่ต่างแดนอีกด้วย ทำให้อ่านสุขุมวิทเป็นย่านที่เหมาะสมของการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับชาวญี่ปุ่นในเมือง ซึ่งสอดคล้องกับที่ K.J Button กล่าวไว้ว่า องค์ประกอบที่สำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัยสัมพันธ์กับรายได้ของครอบครัวเป็นส่วนสำคัญ การตัดสินใจคนมีรายได้สูงจะมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยได้มากกว่าโดยพยายามเลือกบริเวณที่มีค่า

เช่าที่ดินต่ำ ใกล้เคียงเส้นทางคมนาคมขนส่งและเข้าถึงได้สะดวก, คุณภาพสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้จะมีสิ่งแวดล้อมที่ดีแล้ว ความสัมพันธ์ของเพื่อนบ้านก็เป็นข้อสำคัญอีกประการหนึ่ง แต่จะต้องมีรายได้และรสนิยมในระดับเดียวกัน

**2.สภาพพื้นที่โดยรอบอาคารพักอาศัย** อาคารบริเวณรอบๆโครงการเช่าพักอาศัยในนายชอยสุขุมวิท 41 นั้น ส่วนใหญ่เป็นตึกแถวโดยชั้นล่างเปิดทำธุรกิจ ส่วนชั้นบนเป็นที่พักอาศัย และมีร้านแผงลอยอยู่ริมถนนบริเวณหน้าปากซอย ถึงแม้ว่าชอยนี้จะเป็นชอยที่รุ่มรื่นเหมาะแก่การพักอาศัย แต่เนื่องด้วยมีโครงการพักอาศัยอยู่ในชอยถึง 7 โครงการด้วยกัน ทำให้มีรถของผู้พักอาศัยสัญจรเข้าออกอยู่ตลอดเวลา ทำให้ชอยนี้มีรถวิ่งเข้าออกตลอดทั้งวัน อีกทั้งยังมีร้านค้าแผงลอยตั้งอยู่ริมถนน ทำให้รถที่สัญจรเข้าออกภายในชอยทำได้ไม่สะดวก เกิดเป็นปัญหาของผู้ที่พักอาศัยภายในชอย ถึงแม้ว่าพ่อค้าแม่ค้าลอยแผงลอยจะช่วยออกมาโบกรถที่สัญจรผ่านไปมาแล้วก็ตาม ก็ไม่อาจจะช่วยให้การสัญจรไปได้โดยสะดวกในเวลาเร่งด่วน อีกทั้งปัญหานี้ยังเป็นอันตรายกับผู้คนที่สัญจรไปมาอีกด้วย

**3.สภาพภายในอาคารพักอาศัย** จากโครงการที่เข้าไปสำรวจมีทั้งสิ้น 3 โครงการ มีดังนี้ โครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 โครงการ River Court River Place และ โครงการ J-Visut Place ทั้ง 3 โครงการจัดให้พื้นที่จอดรถอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร ซึ่งไม่ปลอดภัยสำหรับผู้ที่พักอาศัย เนื่องจากจะมีแม่บ้านชาวญี่ปุ่นพาลูกุลงมาเล่น บริเวณส่วนกลางทำให้เกิดอันตรายได้ ตั้งแต่ชั้น 2 ขึ้นไปเป็นที่พักอาศัย โครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 และโครงการ River Court River Place นั้นได้มีการเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆให้กับผู้ที่มาพักอาศัยไม่ว่าจะเป็นสระว่ายน้ำ หรือห้องออกกำลังกายโดยในโครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 ส่วนใหญ่จะจัดเตรียมไว้ที่ชั้นดาดฟ้า และโครงการ River Court River Place เตรียมไว้บริเวณชั้น 1 แต่ในโครงการ J-Visut Place ไม่ได้มีการเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ให้กับผู้ที่เข้ามาพัก ซึ่งจากการเก็บข้อมูลทำให้ทราบว่า ชาวญี่ปุ่นต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน โดยกลุ่มที่นิยมมาใช้สิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่กลุ่มแม่บ้าน ละผู้สูงอายุในโครงการ

**4.สภาพภายในห้องพัก** โครงการ Lumpini Suite Sukhumvit 41 มีแบบห้องด้วยกันทั้งสิ้น 4 แบบ ได้แก่ Studio Type ห้อง One Bedroom จนถึง Three Bedroom มีราคาเช่ารายเดือนตั้งแต่ 20,000-50,000 บาท โครงการ River Court River Place มีแบบห้องด้วยกันทั้งสิ้น 3 แบบ ได้แก่ Studio Type ห้อง One Bedroom และห้อง Two Bedroom มีราคาเช่ารายเดือนตั้งแต่ 7,500-20,000 บาท และ โครงการ J-Visut Place มีแบบห้องด้วยกันทั้งสิ้น 3 แบบ คือ ห้อง One Bedroom และห้อง Two Bedroom มีราคาเช่ารายเดือนตั้งแต่ 35,000-

50,000 บาท ห้องพักทั้ง 3 โครงการมีการจัดพื้นที่ภายในห้องพักอย่างชัดเจน ได้แก่ ห้องนอน ส่วนนั่งเล่น คริวและห้องน้ำ ซึ่งจำนวนพื้นที่ใช้สอยก็ขึ้นอยู่กับขนาดของห้อง ภายในห้องพักจะตกแต่งด้วยแบบที่คล้ายคลึงกัน ภายในห้องมีการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกไว้อย่างครบครัน (ในบทที่ 5 ดูตาราง 5.12-ตารางที่ 5.15 ประกอบ)

### 6.1.2.2 ข้อมูลจากการทำแบบสอบถามกลุ่มประชากร

กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ เดินทางมาพักที่ประเทศด้วยเหตุผลทางธุรกิจ เพราะถูกส่งมาประจำงานที่ประเทศไทย และสาเหตุรองลงมาคือ เหตุผลทางด้านเศรษฐกิจ ส่วนผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นนั้นเลือกมาพักอาศัยในพื้นที่ศึกษานั้นส่วนใหญ่ ให้เหตุผลที่เลือกมาพักในด้านเศรษฐกิจมากที่สุด ด้วยเหตุผลที่เลือกคือ มีค่าครองชีพต่ำ ทั้งค่าใช้จ่ายดำรงชีพ ค่าใช้จ่ายสำหรับที่พัก และค่าใช้จ่ายการสำหรับการท่องเที่ยวมีความเหมาะสม และเนื่องจากประเทศญี่ปุ่นเป็นหนึ่งในประเทศที่มีค่าครองชีพสูง ชาวญี่ปุ่นในวัยที่เกษียณแล้วไม่สามารถใช้เงินฟุ่มเฟือยได้ ดังนั้นจึงเลือกที่จะย้ายถิ่นฐานไปยังประเทศที่มีค่าครองชีพต่ำกว่าประเทศญี่ปุ่น โดยกลุ่มประชากรที่ทำการศึกษาทั้งหมดคิดว่า สิ่งที่สำคัญที่สุดในการเลือกที่พักอาศัย ส่วนใหญ่แล้วจะคำนึงถึง เรื่องความปลอดภัยมากที่สุด โดยอยากให้อยู่อาศัยมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ทั้งความปลอดภัยจากตัวบ้าน/ อาคาร และความปลอดภัยจากสภาพแวดล้อมโดยรอบ รองลงมาคือ คำนึงถึงสภาพแวดล้อมบริเวณที่อยู่อาศัย และคำนึงถึงความสะดวกในการเดินทาง ตามลำดับ

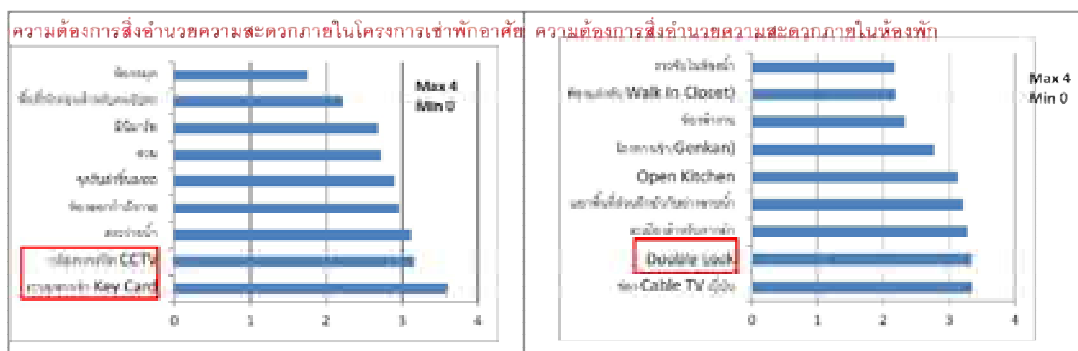
และส่วนมากจะหาที่พักอาศัยโดยจัดผ่านทางบริษัทจัดหาบ้าน บริษัทจัดหาบ้านจะพาชาวญี่ปุ่นที่ใช้บริการมาดูสถานที่จริงก่อนที่จะตัดสินใจมาเลือกพักอาศัย รองลงมาจากเพื่อนแนะนำ ส่วนใหญ่กลุ่มผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นจะเข้ามาพักในโครงการเช่าพักอาศัยโดยการแนะนำของเพื่อน โดยสาเหตุที่กลุ่มประชากรชาวญี่ปุ่นเลือกพักในพื้นที่นี้ ด้วยเหตุผลที่ว่าที่พื้นที่นี้การคมนาคมสะดวกและยังใกล้กับชุมชนชาวญี่ปุ่นอีกด้วย อีกทั้งยังมีค่าใช้จ่ายที่พักที่เหมาะสมต่อรายรับของตน โดยค่าเช่าต่อเดือนที่ชาวญี่ปุ่นกลุ่มตัวอย่างที่กำลังที่จะจ่ายอยู่ที่ 35,001-50,000 บาท และเหตุผลสำคัญอีกข้อที่ชาวญี่ปุ่นกลุ่มตัวอย่างเลือกมาพักในพื้นที่นี้คือ ใกล้กับคนรู้จัก โดยส่วนมากกลุ่มชาวญี่ปุ่นเป็นผู้ที่สมรสแล้ว แต่ต้องมาอยู่ที่ประเทศไทยคนเดียวเนื่องด้วยถูกส่งมาทำงานที่ประเทศไทย แต่กลุ่มผู้เกษียณอายุนั้นส่วนใหญ่จะไม่ได้แต่งงาน

ในแง่ความพึงพอใจต่อที่ กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นในความพึงพอใจในความสะดวกในการเดินทางมากที่สุด รองลงมาคือด้านความปลอดภัยและการให้บริการ ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกกลุ่มตัวอย่างให้ความพึงพอใจน้อยที่สุด

ความต้องการด้านที่พักอาศัยนั้น ต้องเป็นโครงการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน โดยเน้นไปที่ความปลอดภัย ขนาดห้องที่กลุ่มชาวญี่ปุ่นที่เข้าทำการศึกษาเลือกพักอาศัยและ ต้องการคือขนาด One Bedroom หรือประมาณ 60 ตารางเมตร โดยส่วนมากชาวญี่ปุ่นที่เข้าไป ทำการศึกษานั้นถึงแม้ว่าจะอยู่ต่างแดน ความต้องการใช้ห้องที่อยู่อาศัยแบบที่มีอยู่ในประเทศ ญี่ปุ่นอยู่ เช่น ต้องการทางเข้าแบบญี่ปุ่น (Genkan Space) หรือแม้แต่ห้องอาบน้ำแบบญี่ปุ่น ที่ แยกบริเวณใฝ่บัวและอ่างอาบน้ำอย่างชัดเจน ช่องโทรทัศน์ NHK เพื่อการรับชมโทรทัศน์เป็น ภาษาญี่ปุ่นได้ และระบบสัญญาณอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง ดังแผนภูมิที่ 6.4 และต้องการให้ที่พัก อยู่ใกล้กับร้านสะดวกซื้อที่สุด เพราะต้องใช้บริการทุกวัน แต่กับในผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นนั้นกับอยู่ใกล้ แหล่งชุมชนมากกว่า เพราะมีเพื่อนที่คอยพูดคุยของกลุ่มผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นอยู่ ทั้งนี้กลุ่มนี้ยังอยาก ให้ที่พักใกล้กับโรงพยาบาล เพราะคำนึงถึงเรื่องความเจ็บป่วยและสุขภาพ

และจากข้อสรุปข้างต้นได้สอดคล้องกับ Brain Goodall คือ ผู้พักอาศัยเลือกจากลักษณะ ของที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับผู้อยู่อาศัย สภาพชุมชนของผู้อยู่อาศัย มักเลือกบริเวณที่มีสภาพ สังคมเหมือนหรือคล้ายกับของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ความสัมพันธ์ของพื้นที่กับที่ตั้งโดยรอบ จะต้องมีความสะดวกในการเดินทางไปยังจุดหมายปลายทางต่างๆได้ ซึ่งได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 2

แผนภูมิที่ 6.4 แสดงความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเช่าพักอาศัย



ที่มา : แบบสอบถาม

### 6.1.3 สรุปผลการวิจัยที่สอดคล้องตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 3: ปัญหาในการอยู่อาศัย ในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นในในซอยสุขุมวิท 41กรุงเทพมหานคร

จากการเก็บรวบรวมข้อมูล ด้วยวิธีการเก็บแบบสอบถาม และการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง และการสังเกตการณ์ มาวิเคราะห์สามารถสรุปปัญหาในการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นในซอยสุขุมวิท 41กรุงเทพมหานคร ได้ดังนี้

### 6.1.3.1 ปัญหาเรื่องการปรับตัวระหว่างที่เข้ามาพักอาศัย

สิ่งที่เป็นปัญหาในการปรับตัวของชาวญี่ปุ่นที่มาพักอาศัยในกรุงเทพมหานครนั้น โดยส่วนมากแล้วจะเป็นในเรื่องของการพูดคุยสื่อสาร มาเป็นอันดับหนึ่ง เพราะชาวญี่ปุ่นที่มาพักอาศัยอยู่ในประเทศไทยส่วนมากจะพูดภาษาไทยและภาษาอังกฤษไม่ได้ ปัญหารองลงมาเป็นปัญหาการปรับตัว ทางด้านสภาพภูมิอากาศ โดยมากจะพูดถึงปัญหาอากาศที่ร้อนและชื้นของประเทศไทย แต่สำหรับชาวญี่ปุ่นอยู่ประเทศไทยมานานแล้วจะชอบอากาศร้อนของไทยมากกว่าที่ญี่ปุ่น และมีปัญหาด้านสังคมและวัฒนธรรม ซึ่งแต่ละเชื้อชาติย่อมมีวัฒนธรรมของตนเอง ซึ่งอาจมีความคล้ายคลึงหรือแตกต่างกันไป การที่คนที่มีวัฒนธรรมแตกต่างกันแต่มาอยู่รวมกัน อาจก่อให้เกิดปัญหาได้

### 6.1.3.2 ปัญหาสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการเช่าพักอาศัย

โดยมีชาวญี่ปุ่นที่มีปัญหาสภาพแวดล้อมรอบๆโครงการเช่าพักอาศัย ร้อยละ 57.32 ไม่มีปัญหาร้อยละ 42.68 ซึ่งชาวญี่ปุ่นที่พบปัญหา ได้แก่ เรื่องของสภาพถนนหน้าโครงการที่พักอาศัย เนื่องจากถนนมีร้านค้าแผงลอยมาขายของบริเวณริมถนน ซึ่งถนนหน้าโครงการเป็นถนนที่แคบอยู่แล้ว ทำให้การจราจรเข้าออกติดขัด รถเข้าออกได้ไม่สะดวก อีกทั้งยังทำให้เป็นอันตรายกับผู้คนที่เดินเข้าออกด้วย ทั้งนี้ ภายในซอยยังไม่ได้มีไฟถนนอีกด้วย ทำให้ภายในซอยเวลากลางคืนจะกลายเป็นถนนเปลี่ยว เวลาเข้าออกภายในซอยจะรู้สึกไม่ปลอดภัย และกลัวที่จะเกิดอันตราย และบริเวณหน้าปากซอยยังเป็นจุดทิ้งขยะ ซึ่งจะส่งกลิ่นเน่าเหม็นและยังทำให้ทัศนียภาพภายในซอยไม่น่าดูและยังเป็นแหล่งเพาะพันธุ์ของเชื้อโรคอีกด้วย อีกทั้งโครงการเช่าพักอาศัยตั้งอยู่ภายในตัวเมือง ทำให้มีรถยนต์วิ่งกันมาก ทำให้เกิดปัญหาตามมาคือเรื่องมลภาวะทางอากาศ และปัญหาเสียงดังรบกวน

แผนภูมิที่ 6.5 แสดงปัญหาสภาพโดยรอบโครงการเช่าพักอาศัย

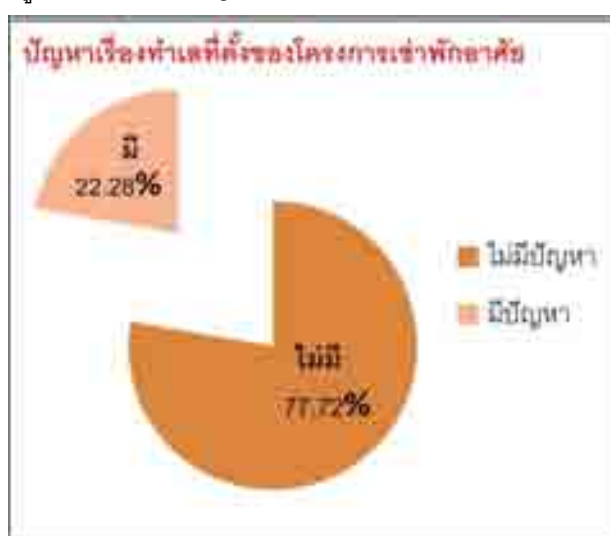


ที่มา : แบบสอบถาม

#### 6.1.3.3 ปัญหาทำเลที่ตั้งของโครงการเช่าพักอาศัย

โดยมีชาวญี่ปุ่นที่มีปัญหาทำเลที่ตั้งของโครงการเช่าพักอาศัย ร้อยละ 22.28 ไม่มีปัญหาร้อยละ 77.72 ส่วนใหญ่แล้วไม่มีปัญหาเรื่องทำเลที่ตั้งของโครงการเช่าพักอาศัย เพราะอยู่ใกล้กับแหล่งชุมชนชาวญี่ปุ่น แต่ชาวญี่ปุ่นที่พบปัญหา คือ ไกลจากที่ทำงาน เป็นเพราะว่าเลือกที่จะมาอยู่ใกล้กับชุมชนชาวญี่ปุ่น ปัญหาของลงมาคือ ติดถนนมากเกินไป ทำให้รู้สึกว่ามีเสียงดัง

แผนภูมิที่ 6.6 แสดงปัญหาทำเลที่ตั้งของโครงการเช่าพักอาศัย



ที่มา : แบบสอบถาม



#### 6.1.3.4 ปัญหาภายในห้องพักในโครงการเช่าพักอาศัย

ชาวญี่ปุ่นที่มีปัญหาภายในห้องพักในโครงการเช่าพักอาศัย ร้อยละ 68.15 ไม่มีปัญหา ร้อยละ 31.85 จากการศึกษาค้นคว้าทำให้พบว่า ปัญหาในส่วนนี้คือ เรื่องมีสภาพทรุดโทรม แอร์ภายในห้องมีสภาพที่เก่า เมื่อเวลาเปิดจะส่งกลิ่นเหม็นออกมา ตอนเรียกช่างออกมาซ่อมบ่อยๆ รวมไปถึง การแบ่งพื้นที่การใช้สอย ชาวญี่ปุ่นมีความต้องการพื้นที่ส่วนหนึ่งก่อนเข้าสู่ตัวบ้านเป็นส่วนที่วางรองเท้า โดยแยกออกจากห้องนั่งเล่น อีกทั้งยังเป็นตัวกันความเป็นส่วนตัวจากมุมมองของผู้ที่อยู่ด้านนอก และชาวญี่ปุ่นมักจะพบปัญหาเรื่องครัวในการทำอาหาร การจัดวางครัวในอยู่ที่ระเบียง ซึ่งครัวเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับคนกลุ่มนี้ อีกทั้งกลุ่มแม่บ้านต้องการให้ครัวอยู่ภายในห้อง เพราะจะได้ทำครัวพร้อมกับการดูแลลูกที่ยังเล็กไปด้วย อีกทั้งตั้งครัวอยู่ด้านนอกทำให้สกปรกได้ง่ายและยังเก็บพวกเครื่องปรุงไม่ได้อีกด้วย

แผนภูมิที่ 6.7 แสดงปัญหาภายในห้องพักของโครงการเช่าพักอาศัย



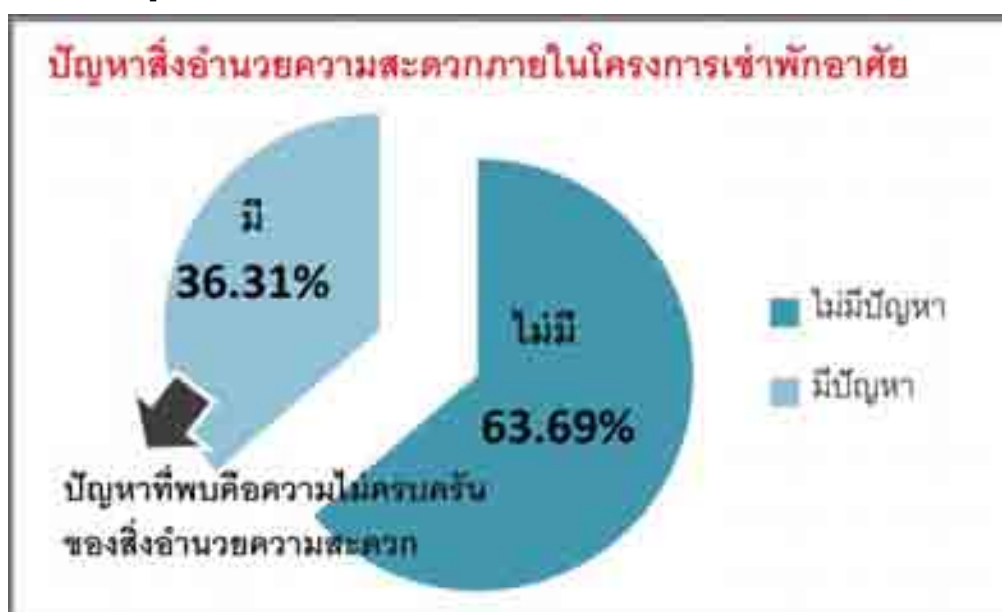
ที่มา : แบบสอบถาม

#### 6.1.3.5 ปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการเช่าพักอาศัย

ชาวญี่ปุ่นที่มีปัญหาภายในห้องพักในโครงการเช่าพักอาศัย ร้อยละ 36.31 ไม่มีปัญหา ร้อยละ 63.69 กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นส่วนใหญ่เดินทางออกไปทำงานด้านนอกมากกว่าที่จะอยู่ในโครงการเช่าพักอาศัยทำให้โอกาสที่จะใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการมีโอกาสน้อย กลุ่มชาวญี่ปุ่นที่พบปัญหาคือ กลุ่มแม่บ้าน และกลุ่มคนที่เกษียณอายุ โดยกลุ่มของแม่บ้านที่ลูกๆมาเล่นที่สวนกลางของโครงการ โดยปัญหาที่พบคือ ไม่มีสวนสำหรับเด็กวิ่งเล่น โดยโครงการที่เข้าไปทำการศึกษานั้นที่จอดรถจะอยู่บริเวณชั้นหนึ่งของอาคาร ทำให้เด็กที่

ออกมาเล่นเป็นอันตรายเป็นได้ ส่วนกลุ่มคนที่เกษียณอายุสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอยู่ในสภาพไม่พร้อมที่จะให้บริการ อีกทั้งชาวญี่ปุ่นกลุ่มนี้ยังกังวลเรื่องความปลอดภัยในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกอีกด้วย

แผนภูมิที่ 6.8 แสดงปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเช่าพักอาศัย



ที่มา : แบบสอบถาม

#### 6.1.4 การวิเคราะห์ พฤติกรรมการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นกลุ่มวัยทำงาน กับพฤติกรรมการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นกลุ่มวัยเกษียณอายุ

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถามการสัมภาษณ์และการสังเกตการณ์ เมื่อนำผลข้อมูลที่ได้มาจำแนกกลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นตามช่วงอายุ โดยแบ่งเป็นทั้งสิ้น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มวัยทำงาน มีอายุตั้งแต่ 21-60 ปีและกลุ่มวัยเกษียณอายุ มีอายุตั้งแต่ 61 ปีขึ้นไป โดยแยกเปรียบเทียบความเหมือนและความแตกต่างตามวัตถุประสงค์โดยตารางที่ 6.1 6.2 และ 6.3

ตารางที่ 6.1 แสดงการเปรียบเทียบชาวญี่ปุ่นกลุ่มวัยทำงาน กับชาวญี่ปุ่นกลุ่มวัยเกษียณอายุตาม  
วัตถุประสงค์ข้อที่ 1

วัตถุประสงค์	ปัจจัย		กลุ่มวัยทำงาน	กลุ่มวัย เกษียณอายุ
1. เพื่อศึกษาสภาพ สังคม เศรษฐกิจ และ พฤติกรรมการอยู่อาศัย ของชาวญี่ปุ่นในซอย สุขุมวิท 41 กรุงเทพมหานคร	ข้อมูลทั่วไป	การศึกษา	ระดับปริญญาตรี	ระดับปริญญาตรี
		สถานภาพ	สมรส	โสด
		อาชีพ	พนักงานบริษัท	เกษียณ
	ด้านสังคม	อาศัยอยู่กับ	คนเดียว	คนเดียว
		เหตุผลที่เดินทางมา พักยังประเทศไทย	1. ธุรกิจ 2. ค่าครองชีพต่ำ 3. วัฒนธรรม	1. ค่าครองชีพต่ำ 2. บริการสุขภาพ 3. ธรรมชาติ
		พาหนะ	รถยนต์	ทางเท้า, รถสองแถว
		กิจกรรมประจำวัน	ออกไปทำงาน	อยู่ในที่พัก, ออกกำลังกาย สวนสาธารณะ
	ด้านเศรษฐกิจ	งานอดิเรก	เล่นกีฬา	ท่องเที่ยว
		ที่มาของรายได้	เงินเดือนประจำ	เงินบำเหน็จ/ บำนาญ
		รายได้/เดือน (บาท)	133,001-190,000	76,001 -133,000
	ค่าใช้จ่าย/เดือน(บาท)	100,001-150,000	50,001 - 100,000	

ที่มา : แบบสอบถาม

ตารางที่ 6.2 แสดงการเปรียบเทียบชาวญี่ปุ่นกลุ่มวัยทำงาน กับชาวญี่ปุ่นกลุ่มวัยเกษียณอายุตาม  
วัตถุประสงค์ข้อที่ 2

วัตถุประสงค์	ปัจจัย	กลุ่มวัยทำงาน	กลุ่มวัย เกษียณอายุ
2. เพื่อศึกษาถึงสภาพ การอยู่อาศัยใน โครงการเช่าพักอาศัย ของชาวญี่ปุ่นในซอย สุขุมวิท 41 กรุงเทพมหานคร	การเลือกเข้ามาพักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัย	การรักษาความปลอดภัย	การรักษาความปลอดภัย
	วิธีการที่เข้ามาพัก	บริษัทจัดหาบ้าน	เพื่อนแนะนำ
	ขนาดพื้นที่ห้องพักที่ต้องการ	60 m <sup>2</sup> (One-bedroom)	60 m <sup>2</sup> (One-bedroom)
	ระดับราคาเช่าห้องต่อเดือน(บาท)	35,001-50,000	น้อยกว่า 35,000
	ระดับความพึงพอใจที่ที่พักใกล้กับสถานที่บริการ ภายนอกโครงการ	1. ร้านสะดวกซื้อ 2. ห้างสรรพสินค้า 3. โรงพยาบาล	1. แหล่งชุมชน 2. สวนสาธารณะ 3. โรงพยาบาล

ที่มา : แบบสอบถาม

ตารางที่ 6.2 แสดงการเปรียบเทียบชาวญี่ปุ่นกลุ่มวัยทำงาน กับชาวญี่ปุ่นกลุ่มวัยเกษียณอายุตาม  
วัตถุประสงค์ข้อที่ 3

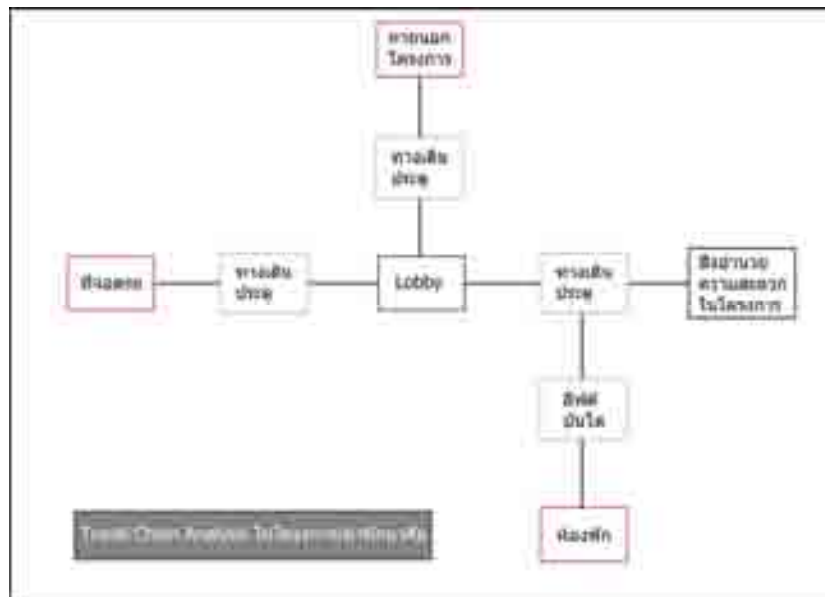
วัตถุประสงค์	ปัจจัย	กลุ่มวัยทำงาน	กลุ่มวัย เกษียณอายุ
3.เพื่อศึกษาปัญหาในการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นในซอยสุขุมวิท41 กรุงเทพมหานคร	ปัญหาสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการเช่าพักอาศัย	ความสะดวก,มลภาวะทางอากาศ	ความสะดวก,มลภาวะทางอากาศ
	ปัญหาภายในห้องพักในโครงการเช่าพักอาศัย	สภาพทรุดโทรม,การระบายอากาศ	สภาพทรุดโทรม
	ปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการเช่าพักอาศัย	แม่บ้านชาวญี่ปุ่นต้องการพื้นที่ให้เด็กเล่น	ดูแลให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอด

ที่มา : แบบสอบถาม

### 6.1.5 การวิเคราะห์ความสอดคล้องของสภาพกายภาพของสถานที่พักอาศัย กับพฤติกรรมการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่น

จากการสรุปข้อมูลทางสภาพกายภาพของโครงการเช่าพักอาศัย และพฤติกรรมการอยู่อาศัยของชาวญี่ปุ่นในโครงการเช่าพักอาศัย จะเห็นได้ว่ามีทั้งส่วนที่สอดคล้องและไม่สอดคล้องกัน โดยผู้วิจัยจะนำ Travel Chain Analysis และการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถาม การสังเกตการณ์และการสัมภาษณ์เป็นมาช่วยในการวิเคราะห์ โดยวิเคราะห์การเดินทางของแต่ละบุคคลตั้งแต่จุดเริ่มต้นเดินทางจนถึงจุดหมายภายในโครงการเช่าพักอาศัย และดูว่ากลุ่มตัวอย่างเดินทางผ่านจุดใดบ้าง เพื่อนำไปปรับปรุงโครงการเช่าพักอาศัยให้ตอบสนองกับกลุ่มตัวอย่างมากที่สุด

แผนภูมิที่ 6.9 แสดงการสัญจรภายในโครงการเช่าพักอาศัย



จากแผนภูมิที่ 6.7 นั้นแสดงให้เห็นถึงเส้นทางที่กลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นเดินทางภายในโครงการเช่าพักอาศัย ตั้งแต่ภายนอกโครงการถึงห้องพัก โดยชาวญี่ปุ่นกลุ่มวัยทำงานนั้นจะเริ่มต้นจากที่จอดรถสตูดิโอทางเข้า และใช้ลิฟต์หรือบันไดไปสู่ห้องพัก ส่วนชาวญี่ปุ่นกลุ่มวัยเกษียณอายุนั้นส่วนใหญ่แล้วจะใช้เวลาอยู่ในโครงการเช่าพักอาศัยมากกว่า (จากบทที่ 5 ตารางที่ 5.30) ดังนั้นการทำการออกแบบโครงการเช่าพักอาศัยสำหรับชาวญี่ปุ่นแล้วนั้น ควรเน้นไปที่รูปแบบห้องพัก เพราะชาวญี่ปุ่นกลุ่มตัวอย่างนั้นใช้เวลาส่วนใหญ่ในห้องพักอาศัยมากกว่าส่วนอื่นๆ ในโครงการ ซึ่งจากผลการศึกษา ขนาดห้องที่กลุ่มชาวญี่ปุ่นที่เข้าทำการศึกษาเลือกพักอาศัยและต้องการคือขนาด One Bedroom หรือประมาณ 60 ตารางเมตร (จากบทที่ 5 ตารางที่ 5.23) จากการเข้าไปสอบถามชาวญี่ปุ่นในพื้นที่การศึกษานั้นถึงแม้ว่าจะอยู่ต่างแดน ความต้องการใช้ห้องที่อยู่อาศัยแบบที่มีอยู่ในประเทศญี่ปุ่นอยู่ และจากการศึกษาเพิ่มเติมห้องพักอาศัยในโครงการเช่าพักในประเทศญี่ปุ่นนั้น พบว่า ด้วยวัฒนธรรมการอยู่อาศัยที่เปลี่ยนไปของชาวญี่ปุ่นและการเข้ามาของวัฒนธรรมการอยู่อาศัยของชาวตะวันตก ทำให้ห้องพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นในประเทศญี่ปุ่นนั้น ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากอดีต ซึ่งภายในห้องพักชาวญี่ปุ่นในโครงการเช่าพักอาศัยในประเทศญี่ปุ่น โดยดังรูปที่ 6.1 จะพบทางเข้าห้องหรือ Genkan เป็นตัวแบบพื้นที่ระหว่างภายนอกและภายใน โดยพื้นที่ส่วนนี้จะใช้วัสดุที่คงทนแข็งแรงมากกว่าส่วนภายในบ้าน เช่น หิน และมีระดับที่ต่ำกว่าพื้นที่ภายในบ้าน โดยพื้นที่ส่วนนี้ยังใช้เป็นจุดเบรคยื่นรองเท้าก่อนที่จะเข้าบ้านอีกด้วย ดังนั้นพื้นที่บริเวณนี้จะมีตู้เก็บรองเท้าจัดวางอยู่ด้วย ดังรูปที่ 6.2 ห้องน้ำต้องแยกอ่างอาบน้ำและบริเวณฝักบัวอย่าง

ชัดเจน โดยชาวญี่ปุ่นนั้นจะชำระร่างกายด้วยฝักบัวก่อนจะลงแช่อ่าง อีกทั้งการแช่น้ำร้อนถึงเป็นวัฒนธรรมอย่างหนึ่งของชาวญี่ปุ่น และเป็นการช่วยคลายความเหนื่อยล้าจากการทำงานมาทั้งวันอีกด้วย ส่วนคร้วถือเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่มีความสำคัญมากสำหรับชาวญี่ปุ่น โดยชาวญี่ปุ่นมักชอบทำอาหารเองมากกว่าที่จะออกไปกินข้าวนอกบ้าน โดยเฉพาะแม่บ้านชาวญี่ปุ่นต้องการมีส่วนร่วมในกิจกรรมของครอบครัว รวมไปถึงสามารถดูแลบุตรหลานได้ในขณะที่เตรียมกับข้าว ดังนั้นส่วนคร้วควรเป็นลักษณะที่เปิดและเชื่อมเป็นห้องเดียวกันกับส่วนนั่งเล่น (มณฑา พิมพ์ทอง, 2542) ในส่วนของห้องพักนั้น จะมีห้องพักจะแบ่งได้เป็น 2 แบบ คือ ห้องแบบตะวันออก หรือ Washitsu โดยห้องแบบตะวันออกนั้น จะปูพื้นด้วยเสื่อทาทามิ และห้องแบบตะวันตก หรือ Yoshitsu

รูปที่ 6.1 แสดงแปลนห้องพักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยในประเทศไทยญี่ปุ่น



ดังนั้นห้องพักอาศัยอาศัยของชาวญี่ปุ่นภายในประเทศไทยนั้น ควรจัดห้องแบบห้อง Yoshitsu โดยเพิ่มทางเข้าแบบญี่ปุ่น (Genkan Space) ส่วนครัวที่เปิดโล่งและติดกลับห้องนั่งเล่น หรือแม้แต่ห้องอาบน้ำแบบญี่ปุ่น ที่แยกบริเวณไฟบัวและอ่างอาบน้ำอย่างชัดเจน ซึ่งสอดคล้องกับ ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามในเรื่องความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักอาศัย ดัง แผนภูมิที่ 6.4 แต่สำหรับกลุ่มวัยเกษียณอายุนั้น จะต้องทำการออกแบบต้องคำนึงถึงความ ปลอดภัยในการทำงานเป็นอันดับแรก โดยจะต้องออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้สูงอายุ ในโครงการเช่าพักอาศัยเพิ่มเข้าไปด้วย โดยยึดตามแนวคิดในการจัดสิ่งอำนวยความสะดวก สำหรับคนพิการและคนทุพพลภาพ รวมไปถึงแนวคิดในการออกแบบสภาพแวดล้อมและที่พักรักษาของผู้สูงอายุ

### 6.1.6 ข้อค้นพบที่ได้จากการวิจัย

จากการศึกษาครั้งนี้ โดยศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจ สังคม ในเรื่องพฤติกรรม ต่างๆ ของกลุ่มตัวอย่าง ลักษณะการใช้ชีวิตในพื้นที่ศึกษา ทั้งสภาพกายภาพภายในโครงการเช่า พักอาศัย และสิ่งแวดล้อมภายนอกซึ่งส่งผลกระทบต่อกลุ่มตัวอย่าง การทำกิจกรรม รวมไปถึง ปัญหา ที่เกิดขึ้นระหว่างการเข้ามาพักอาศัย ทำให้ผู้วิจัยค้นพบประเด็นต่างๆ ดังนี้

1) กลุ่มวัยเกษียณอายุชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาพักในโครงการเช่าพักอาศัยนั้น อาศัย อยู่ในประเทศตั้งแต่ยังทำงาน เพราะถูกส่งตัวมาจากบริษัทแม่ที่ญี่ปุ่นให้มาทำงานในสาขาใน ประเทศไทย หลังจากที่อยู่ในประเทศไทย ทำให้เกิดความรู้สึกชอบประเทศไทย และค่าครองชีพที่ ถูก การรักษาพยาบาลที่ได้มาตรฐานเชื่อถือได้ รวมไปถึงมีภรรยาชาวไทย ทำให้เลือกที่จะใช้ชีวิต หลังเกษียณการทำงานที่ประเทศไทย และไม่คิดที่จะกลับไปใช้ชีวิตในประเทศญี่ปุ่น ดังนั้นการ ปรับปรุงที่พักอาศัยสำหรับชาวญี่ปุ่นในประเทศไทยนั้นควรให้ความสำคัญเอาใจใส่ตั้งแต่ที่ชาว ญี่ปุ่นเข้ามาพักในประเทศไทย เพราะจะทำให้กลุ่มคนกลุ่มนี้ตัดสินใจที่จะใช้ชีวิตหลังเกษียณที่ ประเทศไทยต่อไป ทำให้เกิดรายได้ทางอ้อมกับประเทศไทยในระยะยาวอีกด้วย

2) จากการศึกษพบว่า มีกลุ่มผู้สูงอายุอาศัยอยู่ในโครงการเช่าพักอาศัยที่เข้าไป ทำการศึกษา ส่วนใหญ่ค่อนข้างมีความแข็งแรง ไม่ผู้สูงอายุที่ต้องใช้รถเข็นและไม่ทำ เพราะ ผู้สูงอายุคิดว่าการใช้อุปกรณ์ไม่มีความจำเป็นและตนเองยังสามารถเดินได้ปกติ อีกทั้งผู้สูงอายุยัง ดำเนินชีวิตประจำวันได้ตามปกติทำให้ยังคงไม่เห็นถึงความสำคัญของรถเข็นและไม่ทำ แต่ใน ความเป็นจริงด้วยสภาพร่างกายที่เปลี่ยนแปลงและความเสื่อมลงตามอายุไขในอนาคต และ ผู้สูงอายุเป็นกลุ่มเสี่ยงที่จะเกิดอุบัติเหตุได้ง่ายกว่าคนกลุ่มอื่น จึงควรมีการจัดเตรียม



สภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักอาศัยเพื่อให้เหมาะสมต่อการเข้าใช้งานของผู้สูงอายุและกลุ่มคนทุพพลภาพ

3) จากผลการวิจัยที่เกี่ยวข้องกับชาวญี่ปุ่นเรื่องสภาพการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุ ชาวญี่ปุ่น ในสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว: กรณีศึกษาโครงการริเอชิ ลุมพีนี้ เรสซิเดนซ์ ได้พบว่า ชาวญี่ปุ่นต้องการพักอาศัยใกล้กับสถานีบีทีเอส เพราะกลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่นในงานวิจัยนั้น พักในย่านสาทรซึ่งไกลจากสถานีรถไฟฟ้า แต่ก็ต้องเดินทางเข้ามาแหล่งชุมชนชาวญี่ปุ่นทุกวันเพื่อมาพบปะเพื่อนฝูง รวมไปถึงการจับจ่ายใช้สอย ทำให้อยากอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสมากกว่า แต่เมื่อชาวญี่ปุ่นมาพักอาศัยอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส แล้วนั้น กลับใช้บริการรถสองแถวที่วิ่งระหว่างซอยและการเดินทางด้วยเท้ามากกว่ารถไฟฟ้าบีทีเอส เพราะเพียงแค่ออกไปจับจ่ายใช้สอยและเดินทางไปหาเพื่อนชาวญี่ปุ่นที่พักอยู่ในชุมชนที่อยู่ใกล้กันเท่านั้น

## 6.2 ข้อเสนอแนะ

### 6.2.1 ข้อเสนอแนะแนวทางในการออกแบบโครงการเช่าพักอาศัยสำหรับชาวญี่ปุ่น

จากผลการศึกษาทำให้เราทราบถึงพฤติกรรมในการอยู่อาศัยและความต้องการในด้านที่อยู่อาศัย รวมไปถึงปัญหาของชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาพักอาศัยในประเทศไทย ซึ่งสามารถเป็นข้อเสนอแนะสำหรับรูปแบบอาคารและพื้นที่ส่วนกลาง และข้อเสนอแนะสำหรับห้องพักอาศัย

#### 6.2.2.1 ข้อเสนอแนะสำหรับรูปแบบอาคารและพื้นที่ส่วนกลาง

จากผลการศึกษา พบว่าในโครงการเช่าพักอาศัยที่ชาวญี่ปุ่นอาศัยอยู่นั้น มีกลุ่มคนทำงาน และกลุ่มคนที่เกษียณอายุการทำงานแล้วอาศัยอยู่ด้วย เมื่อนำมาพิจารณา ร่วมกับผลการวิเคราะห์จากการเก็บข้อมูลและนำแนวคิดในการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับคนพิการและคนทุพพลภาพ รวมไปถึงแนวคิดในการออกแบบสภาพแวดล้อมและที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ (ไตรรัตน์ จารุทัศน์และคณะ, 2552) เพื่อให้กลุ่มคนทุกกลุ่มทุพพลภาพสามารถใช้งานพื้นที่ร่วมกันได้อย่างปลอดภัย ทำให้สามารถเสนอแนะแนวทางในการออกแบบอาคารชุดที่เหมาะสมสำหรับชาวญี่ปุ่นได้ดังนี้

1) **ทำเลที่ตั้ง ภายในซอยสุขุมวิท 41** พื้นที่ย่านสุขุมวิท เป็นย่านเศรษฐกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร มีชุมชนชาวต่างประเทศต่างๆ มากมาย หนึ่งในนั้นคือ ชุมชนชาวญี่ปุ่นที่มาเปิดกิจการต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อที่ขายสินค้าและผลิตภัณฑ์จากประเทศญี่ปุ่น และด้วยลักษณะชนชาติญี่ปุ่นที่มีความเป็นชาตินิยมสูง ต้องการพักอาศัยอยู่ใกล้กับชนชาติด้วยกัน และนิยมจับจ่ายสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ของชนชาติเดียวกันเอง ทำให้พื้นที่ซอยสุขุมวิท 41 เหมาะสมเป็นที่ตั้งของโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น อีกทั้งภายในซอยยังมี

บรรยากาศที่เงียบสงบและไม่ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทำให้การเดินทางในชีวิตประจำวันของชาวญี่ปุ่นไม่จำเป็นต้องใช้บริการรถไฟฟ้ามานัก การเดินทางของชาวญี่ปุ่นในกลุ่มคนทำงานมักจะใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นหลัก ส่วนแม่บ้านและกลุ่มคนที่เกษียณอายุแล้วนั้น ถ้าระยะทางไม่ไกลมักจะใช้การเดินทางเท้าเป็นหลัก โดยมากจะเดินเพื่อไปทำธุระประจำวัน แต่ถ้าต้องการเดินทางไปหาเพื่อนชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยอยู่ต่างซอยกันแล้ว คนกลุ่มมักนิยมใช้บริการรถสองแถววิ่งระหว่างซอยหรือที่เรียกกันว่า รถกระบี่อก ถึงแม้ว่าซอยสุขุมวิทจะเหมาะสมสำหรับเป็นที่พักอาศัยของชาวญี่ปุ่นแล้วก็ตาม ยังมีบางจุดที่ต้องปรับปรุงแก้ไขอยู่อีก ดังนั้นแล้วข้อเสนอแนะในการปรับปรุงสิ่งที่ควรปรับปรุงภายนอกโครงการเช่าพักอาศัย มีดังนี้

**ทางเดินเท้า** ซึ่งสภาพปัจจุบันทางเดินเท้าภายในซอยสุขุมวิท 41 นั้น ทางรถวิ่งทางเดินเท้าใช้ร่วมกันอยู่ เป็นอันตรายแก่ผู้ที่เดินเข้าออกเป็นอย่างมากดังนั้น ควรปรับปรุงทางเดินให้ดีขึ้น โดยการเพิ่มช่องทางเดิน ติดเส้นแบ่งทางเดินเท้าและทางรถวิ่ง โดยช่องทางเดินไม่ควรมีพื้นต่างระดับเพราะไม่เหมาะสมสำหรับ ผู้สูงอายุ สามารถทำให้เกิดอุบัติเหตุหกล้มได้ง่าย

**ไฟทางเดิน** ประเด็นเรื่องความปลอดภัย ยังเป็นประเด็นที่ชาวญี่ปุ่นให้ความสำคัญอีกประเด็นหนึ่ง เพราะภายในซอยสุขุมวิท 41 เมื่อถึงเวลากลางคืน จะมีมืดมากเพราะไม่มีไฟทางเดิน เวลาผู้พักอาศัยเดินกลับเข้าที่พักต้องใช้ไฟจากอาคารบ้านเรือนเท่านั้น ทำให้ภายในซอยสุขุมวิท 41 เวลากลางเป็นจุดเสี่ยงต่อการเกิดอาชญากรรมได้ ดังนั้นควรปรับปรุงโดยการเพิ่มไฟทางเดิน เพื่อลดความเสี่ยงในการเกิดอาชญากรรม

2) **พื้นที่ส่วนกลาง** สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่มีผลทำให้ชาวญี่ปุ่นเลือกในการเข้ามาพักอาศัย อีกทั้งจากผลการศึกษา ทำให้ทราบถึงกลุ่มที่เกษียณอายุ หรือผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น อาศัยอยู่ในโครงการเช่าพักอาศัยภายในซอยสุขุมวิท ดังนั้นการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางไม่เพียงต้องคำนึงถึงกลุ่มคนทำงานยังต้องคำนึงถึงคนกลุ่มนี้อีกด้วย

**ทางเข้าออกอาคาร** ตรงประตูทางเข้า-ออก ควรมีระดับพื้นภายในอาคาร หรือระดับพื้นภายในและภายนอกอาคาร พื้นผิวทางลาดต้องเป็นวัสดุที่ไม่ลื่น ต้องลาดมุมพื้นที่ส่วนที่ต่างระดับกันไม่เกิน 45 องศา ในความต่างระดับไม่เกิน 20 มิลลิเมตร แต่ถ้าความต่างเกิน 20 มิลลิเมตร ทางลาดต้องมีความลาดชันไม่เกิน 1ต่อ12 และมีความยาวของทางลาดช่วงละไม่เกิน 6 เมตร รวมไปถึงต้องจัดให้มีชานพักทางลาดยาวไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร คันระหว่างแต่ละช่วงของทางลาด

รูปที่ 6.2 แสดงการปรับปรุงทางเข้าออกอาคาร



**ที่จอดรถ** ในการออกแบบโครงการเช่าพักอาศัยสำหรับชาวญี่ปุ่น ควรจัดจำนวนที่จอดรถให้สัมพันธ์กับจำนวนผู้ที่พักอาศัย เพราะเนื่องจากส่วนมากชาวญี่ปุ่นที่มีมาพักอาศัยในประเทศไทย จะมีรถประจำตำแหน่งเพื่อใช้ในการเดินทางไปทำงาน ดังนั้นชาวญี่ปุ่น 1 ครอบครัวจะมีรถอย่างน้อย 1 คัน อีกทั้งในโครงการเช่าพักอาศัยสำหรับชาวญี่ปุ่นควรมีที่จอดรถสำหรับผู้สูงอายุที่ต้องใช้รถเข็น เพราะผู้สูงอายุมีโอกาสประสบอุบัติเหตุได้ง่ายหรืออาจจะต้องเจอกับปัญหาสุขภาพ ทำให้มีเหตุต้องใช้รถเข็นในการเคลื่อนไหว โดยที่จอดรถสำหรับผู้ที่ใช้รถเข็นนั้น ควรตั้งใกล้ทางเข้าทางออกอาคาร ลักษณะของที่วางด้านข้างรถไม่น้อยกว่า 1.0 – 1.4 เมตร และช่องจอดรถควรมีขนาดอย่างน้อย 2.4 X 6.0 เมตร ทั้งนี้ควรมี มีลักษณะไม่ขนานกับทางเดินรถ มี มีระดับเสมอกัน พื้นผิวเรียบ และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการนั่งเก้าอี้ล้ออยู่บนพื้นของที่จอดรถด้านที่ติดกับทางเดินรถ มี และมีป้ายที่สามารถมองเห็นในตำแหน่งที่ชัดเจน

รูปที่ 6.3 แสดงการปรับปรุงที่จอดรถสำหรับผู้ที่ต้องใช้รถเข็นหรือผู้พิการ



**บันได** ช่องบันไดหลักภายในอาคาร ควรมีความกว้างอย่างน้อย 1.50 เมตร มีขนาดลูกตั้งสูงไม่เกิน 15 เซนติเมตร และไม่เป็นช่องเปิดโค้ง และลูกนอนควรกว้างไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร และต้องใช้วัสดุที่ไม่ลื่น ด้านหน้าบันไดควรมีพื้นผิวต่างสัมผัส

**ราวจับ** ราวจับควรทำด้วยวัสดุที่เรียบ ไม่ลื่น โดยลักษณะของราวจับควรมีความยาวต่อเนื่อง มีลักษณะกลม เส้นผ่านศูนย์กลาง 3-4 เซนติเมตร ติดห่างจากผนัง 5 เซนติเมตร สูงจากพื้น 0.8-0.9 เมตร ปลายราวจับยื่นจากจุดสิ้นสุด 30 เซนติเมตร ขนานกับพื้น จุดเริ่มต้นและจุดสิ้นสุดของราวจับต้องเป็นปลายมน

รูปที่ 6.4 แสดงการปรับปรุงบันได



**โถงทางเดิน** พื้นผิวเรียบและทำจากวัสดุไม่ลื่น มีความกว้าง ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีผนังหรือราวกันตกทั้ง 2 ด้าน ถ้าเป็นทางลาด มีความชันไม่เกิน 1 : 12 บริเวณทางแยกต้องมีผิวสัมผัส โถงทางเดินมีลักษณะแบบ single Load Corridor มีความคล้ายคลึงกันทุกชั้น อาจจะทำให้ผู้สูงอายุสับสนในชั้นที่ตนพักอาศัยได้ ควรจัดให้มีองค์ประกอบที่สามารถจดจำชั้นตัวเองได้

รูปที่ 6.5 แสดงการปรับปรุงโถงทางเดิน



**ลิฟต์** สำหรับผู้ที่พักอาศัยในโครงการเช่าพักที่เข้าไปทำการศึกษาส่วนใหญ่แล้ว จะใช้ลิฟต์มากกว่าบันได จึงเป็นเรื่องที่สำคัญที่ควรจะออกแบบลิฟต์ให้เหมาะสมและปลอดภัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งกับผู้สูงอายุแล้ว ประตูลิฟต์ควรกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ขนาดห้องลิฟต์ควรมีขนาดไม่น้อยกว่า 110 X 140 เซนติเมตร โดยภายในลิฟต์ มีราวจับทั้ง 3 ด้าน ติดตั้งปุ่มฉุกเฉินสำหรับผู้สูงอายุ ปุ่มบังคับลิฟต์ที่มีตัวเลขและเสียงบอกตำแหน่งชั้นต่างๆ เมื่อลิฟต์หยุดหรือขึ้นลง หรือในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉิน ควรมีปุ่มเสียงและแสงไฟเตือนภัย รวมไปถึงโทรศัพท์ฉุกเฉิน

ที่สามารถติดต่อกายนอกด้วย ด้านหน้าลิฟต์ระหว่างชั้นควรมีพื้นผิวต่างสัมผัสบนพื้นกว้าง 30 เซนติเมตร ยาว 90 เซนติเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากประตูลิฟต์ไม่เกิน 60 เซนติเมตร และไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร

รูปที่ 6.6 แสดงการปรับปรุงลิฟต์



**สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ** จากผลการศึกษา ชาวญี่ปุ่นต้องการให้โครงการเช่าพักอาศัยมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันและต้องการให้ดูแลให้มีสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา สิ่งอำนวยความสะดวกที่ชาวญี่ปุ่นนิยมใช้มากที่สุดคือ สระว่ายน้ำ รองลงมาเป็นห้องออกกำลังกายและสวน โดยกลุ่มที่นิยมมาใช้บริการคือ กลุ่มแม่บ้านที่ลูกออกมาเล่น และกลุ่มผู้สูงอายุ ดังนั้นสิ่งที่ควรคำนึงเป็นอันดับแรกเลยคือ ด้านความปลอดภัย รอบสระว่ายน้ำ ควรใช้วัสดุที่ไม่ลื่น ง่ายต่อการทำความสะอาด และมีราวจับโดยรอบ ส่วนห้องออกกำลังกาย ควรมองออกไปเห็นสวนได้ และคอยให้อุปกรณ์สำหรับการออกกำลังกายอยู่ในสภาพพร้อมใช้ตลอดเวลา นอกจากนี้ควรระวังเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่บนดาดฟ้า เพราะผู้สูงอายุไม่สะดวกและไม่ปลอดภัยที่จะเดินขึ้นบันไดไปใช้สิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่บนดาดฟ้า ดังนั้นแล้ว สิ่งอำนวยความสะดวกอยู่จัดให้อยู่ในชั้นหรือพื้นที่ที่ผู้สูงอายุเข้าถึงได้สะดวก

### 6.2.1.2 ข้อเสนอแนะสำหรับห้องพักอาศัย

จากผลการศึกษา พบว่า ถึงแม้ว่าชาวญี่ปุ่นจะมาพักอาศัยในต่างแดน แต่ด้วยความเป็นชาตินิยม และเคยชินกับที่อยู่อาศัยแบบเดิม ทำให้ห้องพักอาศัยยังไม่ตรงความต้องการของชาวญี่ปุ่นได้ดีเท่าที่ควร จึงเสนอแนะห้องพักอาศัยในตรงกับความต้องการของชาวญี่ปุ่นและนำแนวคิดในการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับคนพิการและคนทุพวิสัย รวมไปถึงแนวคิดในการออกแบบสภาพแวดล้อมและที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ(ไตรรัตน์ จารุทัศน์และคณะ, 2552) เพื่อให้กลุ่มคนทุกกลุ่มทุพวิสัยสามารถใช้งานพื้นที่ร่วมกันได้อย่างปลอดภัย ได้ดังนี้

**ทางเข้าห้อง (Genkan Space)** จากการศึกษาพบว่าชาวญี่ปุ่นมีความต้องการพื้นที่ส่วนหนึ่งก่อนเข้าสู่ตัวบ้านเป็นส่วนที่วางรองเท้า โดยแยกออกจากห้องนั่งเล่น และปูด้วยวัสดุที่แข็งและทนทานกว่าพื้นไม้ เช่น หิน อีกทั้งยังเป็นตัวกั้นความเป็นส่วนตัวจากมุมมองของผู้ที่อยู่ด้านนอก ซึ่งห้องพักที่เข้าไปทำการศึกษามีลักษณะที่เมื่อเปิดประตูบ้านแล้วก็จะเป็นส่วนของห้องนั่งเล่นเลย ในส่วนนี้ชาวญี่ปุ่นมองว่าไม่ค่อยมีความเป็นส่วนตัวเท่าไร

**ประตู** ช่องประตูควรมีความกว้างอย่างน้อย 0.9 เมตร ไม่ติดอุปกรณ์บังคับประตูปิดเอง พร้อมด้วยที่เปิดแบบก้านโยกที่ใช้งานสะดวก ไม่ควรมีพื้นต่างระดับหรือธรณีประตู ส่วนในกรณีที่มีธรณีประตู ความสูงของธรณีประตูสูงไม่เกิน 2 เซนติเมตร และให้ขอบทั้ง 2 ด้านมีความลาดเอียง 1 : 2 เพื่อให้เข็นเก้าอี้เข็น หรือ คนที่ใช้อุปกรณ์ช่วยเดินข้ามได้สะดวก

**วัสดุพื้น** จากการศึกษาพบว่าไม่นิยมพื้นที่ทำปูด้วยกระเบื้อง เพราะว่ายื่นฝ่าเท้า ทำให้ไม่ดีต่อสุขภาพ และยังเป็นอันตรายกับผู้สูงอายุ เพราะอาจจะทำให้ลื่นล้มได้ง่าย ดังนั้นแล้วพื้นห้องพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นควรจะเป็นปูด้วยไม้ หรือไม้เลียนแบบธรรมชาติ

**ห้องนอน** ควรจัดให้มีการระบายอากาศที่ดี เติงนอนควรมีความยาวไม่น้อยกว่า 1.80 เมตรและระดับเตียงสูง 0.4 เมตร รอบเตียง 3 ด้านควรมีพื้นที่ว่าง 0.9 เมตร อีกทั้งไม่ควรอยู่ในมุมที่อับ ทางเข้าห้องน้ำควรอยู่ใกล้กับเตียง ที่หัวเตียงควรมีปุ่มสัญญาณฉุกเฉิน และโทรศัพท์ หน้าต่างภายในห้องนอนควรมองเห็นวิวทิวทัศน์ภายนอก ระดับหน้าต่างสูงจากพื้น 0.5 เมตร ตู้เสื้อผ้าเป็นแบบบานเลื่อน มีแสงสว่างเพียงพอสำหรับการอ่านหนังสือ เพราะชาวญี่ปุ่นมีนิสัยชอบการอ่านหนังสือก่อนเข้านอน

**ส่วนนั่งเล่น** ควรจัดให้เห็นวิวภายนอก มีการระบายอากาศที่ดี ไม่มีสิ่งกีดขวางหรือเฟอร์นิเจอร์ขวาง มีพื้นที่สำหรับต่าง ๆ กิจกรรมภายในครอบครัว เช่น นั่งทานอาหารและบันเทิง

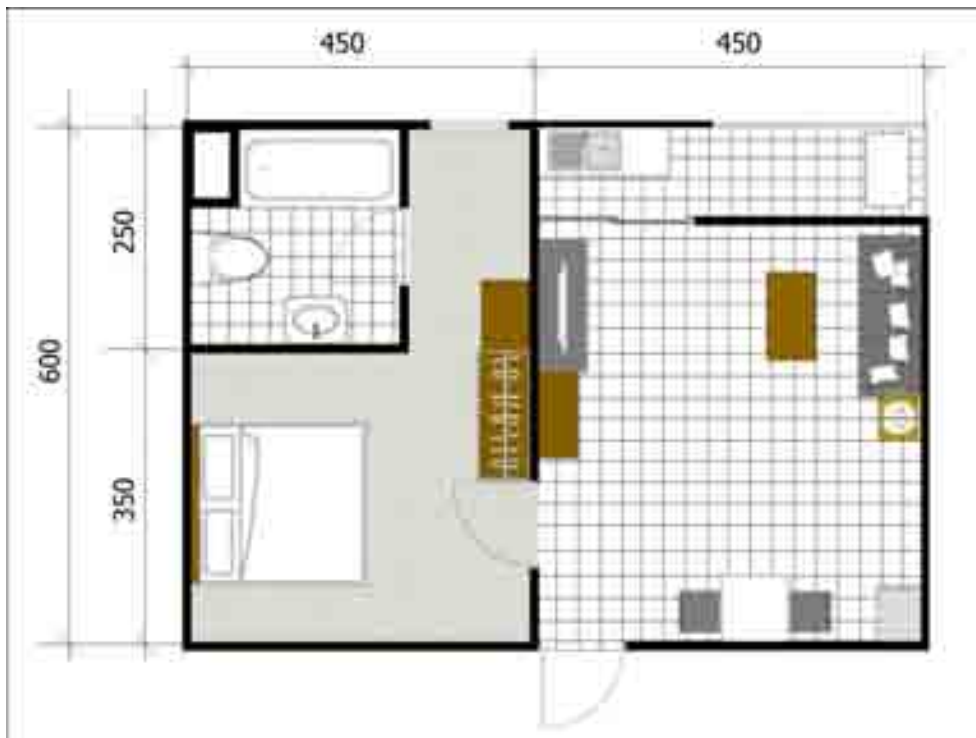
**ส่วนครัว** ถือเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่มีความสำคัญมากสำหรับชาวญี่ปุ่น เพราะชาวญี่ปุ่นมักชอบทำอาหารเองมากกว่าที่จะออกไปกินข้าวนอกบ้าน โดยโครงการที่เข้าไปทำการศึกษามีการจัดวางครัวอยู่ในมุมหรือจัดวางให้ส่วนครัวอยู่ที่ระเบียงซึ่งไม่เหมาะสมกับวิถีชีวิตของชาวญี่ปุ่น โดยเฉพาะแม่บ้านชาวญี่ปุ่นต้องการมีส่วนร่วมในกิจกรรมของครอบครัว รวมไปถึงสามารถดูแลบุตรหลานได้ในขณะที่เตรียมกับข้าว ดังนั้นส่วนครัวควรเป็นลักษณะที่เปิดและเชื่อมเป็นห้องเดียวกันกับส่วนนั่งเล่น

**สัญญาณอินเทอร์เน็ตและทีวี** ชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยต้องการให้มีบริการอินเทอร์เน็ตฟรี เพราะจะเอาไว้ใช้อ่านข่าวและติดต่อสื่อสารกับญาติมิตรทางญี่ปุ่น, ชาวญี่ปุ่นยังต้องการช่องทีวี NHK อีกด้วย เพื่อติดตามข่าวสารจากทางญี่ปุ่น

**ระเบียง** จากผลการศึกษา พบว่า ชาวญี่ปุ่นต้องการใช้งานระเบียงภายในห้องพักอาศัยส่วนรับตากผ้าที่ซัก แต่เนื่องมาจากระเบียงในห้องพักอาศัยที่เข้าไปทำการศึกษานั้นมีขนาดเล็ก อีกทั้งยังถูกว่าด้วยคอมพิวเตอร์แอร์ ทำให้พื้นที่นี้ไม่เหมาะสมในการใช้งาน ดังนั้นควรปรับปรุงให้ระเบียงมีขนาดกว้างขึ้น



รูปที่ 6.7 แสดงตัวอย่างภายในห้องพักอาศัยที่ไม่เหมาะสมสำหรับชาวญี่ปุ่น



รูปที่ 6.8 แสดงตัวอย่างภายในห้องพักอาศัยที่เหมาะสมสำหรับชาวญี่ปุ่น



**ห้องน้ำ** ประตูห้องน้ำต้องเป็นแบบบานเลื่อนหรือชนิดเปิดค้างได้ไม่ต่ำกว่า 90 องศา ต้องมีพื้นที่ว่างภายในห้องน้ำเส้นผ่านศูนย์กลางอย่างน้อย 1.50 เมตร เพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถถลกลับรถได้ ควรมีสัญญาณฉุกเฉิน โถส้วมชนิดนั่งราบ สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 45 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 50 เซนติเมตร มีพนักพิงหลัง โถส้วมทั้งสองด้านอยู่ห่างจากผนัง และต้องมีราวจับแนวนอนที่มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 66 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 70 เซนติเมตร และยื่นล้ำออกมาจากด้านหน้าโถส้วมไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตรแต่ไม่เกิน 30 เซนติเมตร ซึ่งควรพับเก็บได้ เพราะห้องน้ำในโครงการมีขนาดแคบ เพื่อให้การใช้สอยได้ประโยชน์สูงสุด

ห้องอาบน้ำต้องแยกอ่างอาบน้ำกับบริเวณฝักบัวอย่างชัดเจน จากการศึกษาพบว่าชาวญี่ปุ่นมีความต้องการส่วนนี้เป็นอย่างมาก เพราะชาวญี่ปุ่นมีการชำระล้างร่างกายด้วยฝักบัวก่อนจะลงแช่อ่าง อีกทั้งการแช่น้ำร้อนถึงเป็นวัฒนธรรมอย่างหนึ่งของชาวญี่ปุ่น และเป็นการช่วยคลายความอ่อนล้าจากการทำงานมาทั้งวันอีกด้วย โดยอ่างอาบน้ำควรสูงจากพื้นประมาณ 45 เซนติเมตร มีที่นั่งอาบน้ำ มีราวจับในแนวนอนที่ด้านข้างของที่นั่ง

รูปที่ 6.9 แสดงตัวอย่างห้องน้ำในห้องพัก



## 6.2.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

เนื่องจากเนื้อหาในการศึกษาเรื่องโครงการเช่าพักอาศัย สำหรับชาวต่างประเทศที่เข้ามาพักอาศัยในประเทศไทยนั้น ยังมีประเด็นต่างๆที่ยังไม่ได้ทำการศึกษา และมีบางประเด็นที่สามารถจะนำไปศึกษาต่อได้ เพื่อให้ได้ข้อมูลที่สามารถนำมาพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับชาวต่างประเทศ อีกทั้งยังช่วยส่งเสริมพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรมท่องเที่ยวอีกด้วย และเพื่อให้ข้อมูลใกล้เคียงกับสถานการณ์ปัจจุบันมากที่สุด ควรจะมีการดำเนินการศึกษาเรื่องนี้อย่างต่อเนื่อง

อีกทั้งในงานวิจัยนี้ยังพบว่า มีกลุ่มผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครอยู่จำนวนหนึ่งอีกด้วย แต่ที่อยู่อาศัยที่รองรับคนกลุ่มนี้ยังไม่ตอบสนองได้ดีเท่าที่ควร ยังมีประเด็นต่างๆที่ต้องเข้าไปแก้ไขอีก เช่น การหนีไฟของกลุ่มผู้สูงอายุในอาคารสูง เป็นต้น นอกจากนี้ชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาพักอาศัยในประเทศไทยแล้ว ยังมีกลุ่มคนต่างชาติประเทศอื่นเข้ามาพักอาศัยในประเทศไทยอีกด้วย ไม่ว่าจะเข้ามาเพื่อการทำธุรกิจ หรือเข้ามาท่องเที่ยว ดังนั้นควรจะมีการศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัยของชนชาติอื่นที่พักอาศัยในประเทศ เหตุผลในการตัดสินใจที่เข้ามาพักอาศัยในประเทศไทย เพื่อนำมาเปรียบเทียบว่าแต่ละชาติชนมีความเหมือนหรือความแตกต่างกันอย่างไร อีกทั้งยังสามารถนำความต้องการที่เหมือนกันของแต่ละชนชาติเพื่อมาวิเคราะห์และหาข้อเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทางในการสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อชาวต่างชาติในประเทศไทยต่อไป

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

การเคหะการแห่งชาติ กองการวิจัยการก่อสร้าง ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง. มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำของการเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ 2539.

การเคหะการแห่งชาติ กองการวิจัยการก่อสร้าง ฝ่ายวิจัยและก่อสร้าง. มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด. กรุงเทพมหานคร : การเคหะแห่งชาติ, 2525.

ณัชพงศ์ รัตนพัฒนากุล. รูปแบบทางกายภาพของอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.

ไทรรัตน์ จารุทัศน์และคณะ. การศึกษามาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่พักอาศัยและสภาพแวดล้อมของผู้สูงอายุ. กรุงเทพมหานคร: หน่วยวิจัยสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.

ไทรรัตน์ จารุทัศน์ และคณะ. คู่มือปฏิบัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม การออกแบบสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับทุกคน. กรุงเทพมหานคร: สมาคมสถาปนิกสยาม, 2552.

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. เตรียมความพร้อมเพื่อการมีบ้านหลังแรกเป็นของตนเอง. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 7 (กรกฎาคม-กันยายน 2544): 37-38.

ธงชัย สันติวงษ์. พฤติกรรมผู้บริโภคทางการตลาด. กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิชย์, 2535.

บัณฑิตา พิสิทธิ์เดช. พฤติกรรมการอยู่อาศัยในสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวระยะยาว : กรณีศึกษา โครงการสแกนดิเนเวียน วิลเลจ จ.ชลบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.

บริษัท โคบายาชิ จำกัด (ประเทศไทย). ข้อมูลด้านสภาวะความต้องการของลูกค้าชาวญี่ปุ่นต่อที่พักอาศัยในประเทศไทย[ออนไลน์]. 2550. แหล่งที่มา: <http://www.kobayashi.co.th> [2 ตุลาคม 2554].

ประเทือง หงสวานกร. ความต้องการและความพร้อมในการสนองตอบความต้องการเรื่องท่องเที่ยวแบบพำนักรถไฟเพื่อแลกเปลี่ยนทางวัฒนธรรมโดยชุมชนไทย กรณีศึกษา กลุ่มเป้าหมายคนญี่ปุ่นวัยเกษียณ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาสหวิทยาการ สำนักงานบัณฑิตศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2549.

- ภาทินี ศรีอาจ. สภาพการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นในสถานที่เพื่อการพำนักระยะยาว  
กรณีศึกษา โครงการริเออิ ลุมพินี เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต,  
 สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,  
 2549.
- มณฑา พิมพ์ทอง. ธรรมเนียมญี่ปุ่น, กรุงเทพมหานคร: โรงเรียนสมาคมส่งเสริมเทคโนโลยี ไทย-  
 ญี่ปุ่น, 2542.
- วีรยา ทัดตากร. การใช้พื้นที่ภายนอกอาคารที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ: กรณีศึกษา สถาน  
สงเคราะห์คนชราบ้านบางแค กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต,  
 สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,  
 2547.
- ศินดา ภิญโญ. สภาพการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุในอาคารชุด: กรณีศึกษา อาคารชุดในแขวง  
ลุมพินี กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ ภาควิชา  
เคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552
- ศิตางค์ เหล็ยรุ่งเรือง. ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่นที่มาท่องเที่ยวพำนัก  
ระยะยาวกรณีศึกษาจังหวัดเชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, สาขาวิชา  
เคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.
- สถานเอกอัครราชทูตญี่ปุ่นประจำประเทศไทย. ตารางสถิติจำนวนชาวญี่ปุ่นที่พำนักอยู่ในประเทศ  
ไทย[ออนไลน์]. 2553. แหล่งที่มา: <http://www.th.embjapan.go.jp> [22 กันยายน 2554].
- สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์. คู่มือปฏิบัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม การออกแบบ  
สภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการออกแบบสำหรับทุกคน (Universal  
Design Code of Practice). กรุงเทพมหานคร: สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรม  
 ราชูปถัมภ์, 2551.
- สุขใจ น้ำผุด. กลยุทธ์การบริหารการเงินบุคคล. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537.
- สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง. ชาวต่างชาติที่ถือวีซ่าอยู่อาศัยระยะยาวในประเทศไทย [ออนไลน์].  
 2554. แหล่งที่มา: <http://www.immigration.go.th> [22 กันยายน 2554].

**ภาษาอังกฤษ**

- Berry, B.J., and Horton, F.F. Geographic Perspectives on Urban Systems. Washington D.C.: National Industrial Conference Board, 1970.
- Brain, G. The Economic of Urban Areas. Oxford: pressman, 1972.
- Burton, E., and Lynne, M. Inclusive urban design: Street for life. Oxford: Architectural Press, 2006.
- Button, K.J. Urban Economics. London: Mc Milan Press, 1976.
- Clark, W.A.V. and Onaka, J.L. Life cycle and housing Adjustment as explanation of residential mobility. HL Kendig: Urban Studies, 1984.
- John, P. S. The cost of renting versus owing a home. JP Shelton: Land Economics, 1968.
- Richard, J. S. Guide to personal finance: a lifetime program of money management. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice Hall, 1975.
- Sherman, J. M. Rates of ownership, mobility, and purchase. USA: Essays in Urban Land Economics, 1966.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก  
แบบสอบถามภาษาไทย



**แบบสอบถาม**

Code.....

**แบบสอบถามภาษาไทย**

แบบสอบถามสำหรับผู้พักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยภายในซอยสุขุมวิท 41 เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการศึกษาและจัดทำวิทยานิพนธ์เรื่อง **สภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น กรณีศึกษา: สุขุมวิทซอย 41, กรุงเทพมหานคร** ของนิสิตระดับปริญญาโท สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทางผู้วิจัยจะเก็บรักษาข้อมูลที่ได้รับเป็นความลับ และจะใช้ประโยชน์ทางด้านวิชาการเท่านั้น จึงขอความร่วมมือจากท่านในการตอบแบบสอบถามตามความเป็นจริง เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการวิจัยด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง

แบบสอบถามนี้ แบ่งเป็น 3 ส่วน โดย

- ส่วนที่ 1: เกี่ยวกับข้อมูลส่วนตัว สภาพสังคมและสภาพทางเศรษฐกิจของผู้ตอบแบบสอบถาม
- ส่วนที่ 2: เกี่ยวกับสภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม
- ส่วนที่ 3: เกี่ยวกับปัญหาในการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม
- ส่วนที่ 4: รูปแบบที่พำนักอาศัยที่ควรจะมีในโครงการเช่าพักอาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

คำชี้แจง: โปรดทำเครื่องหมายหรือใส่ข้อมูลในช่องว่างที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด

**ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนตัว สภาพสังคมและสภาพเศรษฐกิจ**

1. เพศ  ชาย  หญิง
2. อายุ  21-30 ปี  31-40 ปี  41-50 ปี  51-60 ปี  มากกว่า 60 ปี
3. การศึกษา  ระดับมัธยม  ระดับวิทยาลัย  ระดับปริญญาตรี  
 ระดับปริญญาโท  ระดับปริญญาเอก
4. สถานภาพ  โสด  แต่งงาน  หย่าร้าง  อื่น
5. อาชีพ  พนักงานบริษัทเอกชน  ธุรกิจส่วนตัว  รับราชการ  แม่บ้าน  อื่นๆ  
(โปรดระบุ).....
6. ที่มาของรายได้ในแต่ละเดือนของท่าน  เงินเดือนประจำ  เงินออม  เงินจากการเกษียณ  อื่นๆ  
(โปรดระบุ).....
7. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ในครัวเรือนของท่าน  
 ต่ำกว่า 200,000 เยน  200,001 -350,000 เยน  350,001-500,000 เยน  มากกว่า 500,001 เยน
8. ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของท่าน  ต่ำกว่า 50,000 บาท  50,001-100,000 บาท  
 100,001-150,000 บาท  มากกว่า 150,001 บาท โปรดระบุ.....

**ส่วนที่ 2 สภาพการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัย**

9. ท่านพักอาศัยกับใครในโครงการ  คนเดียว  คู่สมรส  บุตร  ญาติ  เพื่อน
10. ระยะเวลาที่ท่านต้องการพักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัย  
 0-1 ปี  1-2 ปี  2-3 ปี  3-4 ปี  5ปีขึ้นไป โปรดระบุ.....
11. ระยะเวลาของวิชาที่ท่านได้รับในการเข้ามาพักอาศัยในประเทศไทย  
 1-2 อาทิตย์  1-3 เดือน  1-3 ปี  อื่นๆ(โปรดระบุ).....
12. เหตุผลที่ท่านมาพักอาศัยในประเทศไทย (ใส่หมายเลข 1-3 โดยเรียงตามลำดับความสำคัญ)  
 ธุรกิจ  Shopping  อาหาร  บริการสุขภาพ  ค่าครองชีพต่ำ  
 ธรรมชาติ  วัฒนธรรม  เล่นกีฬา  อื่นๆ(โปรดระบุ).....
13. ท่านเดินทางมาพักในโครงการได้อย่างไร  
 ด้วยตัวท่านเอง  ผ่านทางบริษัทจัดหาบ้าน  เพื่อนแนะนำ  อื่นๆ(โปรดระบุ).....
14. เหตุผลที่เลือกมาพักอาศัยในโครงการ  
ด้านสถานที่  การคมนาคมสะดวก  มีความปลอดภัย  สถานที่พักใกล้ที่ทำงาน  
 มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน  
ด้านเศรษฐกิจ  ค่าใช้จ่ายที่พักเหมาะสม  ค่าใช้จ่ายในการดำรงชีวิตเหมาะสม  
 ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเหมาะสม  
ด้านสังคมและวัฒนธรรม  เพื่อนบ้านมีมนุษยสัมพันธ์ดี  ใกล้กับคนรู้จัก  
 มีวิถีการดำรงชีวิตที่เหมาะสม
15. ท่านรับข่าวสารประจำวันในขณะที่พักอาศัยในโครงการเช่าอาศัยจากช่องทางใด  
 หนังสือพิมพ์  โทรทัศน์  วิทยุ  Internet  อื่นๆ

16. ท่านจะเชิญชวนสมาชิกในครอบครัว ญาติ หรือเพื่อนมาเที่ยวประเทศไทยหรือไม่

ชวน  ไม่ชวน

17. ท่านมีความพึงพอใจที่จะให้สถานที่พักอาศัยอยู่ใกล้กับสถานที่ใดบ้าง (ใส่หมายเลข 1-3 โดยเรียงตามลำดับความสำคัญ)

ห้างสรรพสินค้า  ร้านสะดวกซื้อ  แหล่งท่องเที่ยวกลางคืน  สถานที่ท่องเที่ยว

โรงพยาบาล  ธรรมชาติ  สวนสาธารณะ

แหล่งอาหาร  ใกล้ชุมชน  สถานที่ที่เกี่ยวกับวัฒนธรรม  อื่นๆ(โปรดระบุ).....

18. อะไรคือสิ่งสำคัญที่สุดสำหรับท่าน ในการเข้ามาพักอาศัยในโครงการเช่าพักอาศัย

บริการที่ดี  การรักษาความปลอดภัย  ความสะอาด

ใกล้ชุมชน  สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ

19. ในชีวิตประจำวันของท่านมักใช้เวลาอยู่ที่ไหนมากที่สุด

ออกไปข้างนอก  อยู่ภายในห้องพัก

อยู่ในพื้นที่ส่วนกลางของที่พัก  อื่นๆ(โปรดระบุ).....

19. ขนาดพื้นที่ห้องพักที่ท่านพักใจ

30 m<sup>2</sup> (Studio)  40 m<sup>2</sup> (Studio)  60 m<sup>2</sup> (One-bedroom)  75 m<sup>2</sup> (Two-bedroom)

20. ระดับราคาค่าเช่าห้องต่อเดือนที่สามารถจ่ายได้

ต่ำกว่า 35,000 บาท  35,001 -50,000 บาท  มากกว่า 50,001 บาท

21. ความพอใจต่อส่วนบริการต่างๆของโครงการเช่าพักอาศัย

ระดับความพึงพอใจต่อที่พักอาศัยในปัจจุบัน	ระดับความพอใจ			
	มากที่สุด	มาก	น้อย	น้อยที่สุด
1.ความสะดวกในการเดินทาง				
2.พื้นที่ใช้สอยในห้องพัก				
3.พื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวน สระว่ายน้ำ				
4.การให้บริการ และการรักษาความปลอดภัย				

ส่วนที่ 3 ปัญหาในการอยู่อาศัยในโครงการเช่าพักอาศัย

22. ปัญหาในการเข้ามาพักอาศัยในสถานที่พักอาศัยในประเทศไทย (ใส่หมายเลข 1-3 โดยเรียงตามลำดับความสำคัญ)

สภาพอากาศ  วัฒนธรรม  อาหาร  ภาษา  การเดินทาง  ผู้คน

23. ปัญหาในพื้นที่ต่างๆของโครงการที่ท่านเช่าพักอาศัยอยู่

ปัญหาภายในห้องพัก

ไม่มีปัญหา  ขนาดและพื้นที่ใช้สอยไม่พอ  มีสภาพทรุดโทรม  การระบายอากาศไม่ดี  อื่นๆ

(โปรดระบุ).....

ปัญหาด้านทำเล

ไม่มีปัญหา  ไกลจากที่ทำงาน  ไกลจากสิ่งอำนวยความสะดวก  ติดถนนมากเกินไป  อื่นๆ

(โปรดระบุ).....

**ปัญหาสภาพแวดล้อม**

ไม่มีปัญหา  มลภาวะทางอากาศ  เสียงรบกวน  อื่นๆ(โปรดระบุ).....

**ปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเช่าพักอาศัย( เช่น สระว่ายน้ำ สวนพักผ่อน, ฯลฯ)**

ไม่มีปัญหา  มีปัญหา (โปรดระบุ).....

**ส่วนที่ 4 รูปแบบที่พักอาศัยที่ควรจะมีในโครงการเช่าพักอาศัย**

**24. สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักที่ท่านคิดว่าควรจัดให้มี**

ความจำเป็น	มากที่สุด	มาก	น้อย	น้อยที่สุด	ความจำเป็น	มากที่สุด	มาก	น้อย	น้อยที่สุด
โถงทางเข้า(Genkan)					ระเบียงสำหรับตากผ้า				
แยกพื้นที่ส่วนฝักบัวกับอ่างอาบน้ำ					Open Kitchen				
ราวจับในห้องน้ำ					ห้องแต่งตัว(Walk In Closet)				
Double Lock					ช่อง Cable TV ผนัง				
ห้องทำงาน					อื่นๆ (โปรดระบุ).....				

**25. สิ่งอำนวยความสะดวกที่ท่านคิดว่าควรจัดให้มีในโครงการเช่าพักอาศัย (ใส่หมายเลข 1-3 โดยเรียงตามลำดับความสำคัญ)**

ความจำเป็น	มากที่สุด	มาก	น้อย	น้อยที่สุด	ความจำเป็น	มากที่สุด	มาก	น้อย	น้อยที่สุด
จุดรับส่งขึ้นลงรถ					ระบบทางเข้า Key Card				
พื้นที่พักผ่อนสำหรับคนขับรถ					กล้องวงจรปิด CCTV				
ห้องออกกำลังกาย					สวนหย่อม				
สระว่ายน้ำ					มินิมาร์ท				
ห้องสมุด					อื่นๆ (โปรดระบุ).....				

ท่านสามารถส่งคืนแบบสอบถามได้ที่ฝ่ายนิติบุคคลในอาคารพักอาศัยของท่าน

ขอขอบพระคุณท่านที่ให้ความกรุณาช่วยตอบแบบสอบถามในครั้งนี้

ภาคผนวก ข  
แบบสอบถามภาษาญี่ปุ่น

## アンケート

Code.....

タイ語/英語/日本語 アンケート

チュラロンコン大学建築工学部建築学科の大学院生による日本人の居住用賃貸プロジェクト  
**事例研究**： Sukhumvit 41 Alley, Bangkok (スクンビット 41 アレイ、バンコク) における居住状況に関する研究・論文作成用の基本データとして活用するスクンビット 41 アレイ、バンコクの居住者対象アンケート。研究者は貴殿の情報を**機密**に取扱い、学術研究の用途でのみ使用するものとします。研究目的に沿うよう、本アンケートに正直にご回答いただければ幸いです。  
本アンケートは3部構成となっています：

パート1：回答者の個人情報、社会および経済的地位に関する質問

パート2：回答者の居住用賃貸プロジェクトにおける居住状況に関する質問

パート3：回答者の居住用賃貸プロジェクトにおける居住に付随する問題に関する質問

パート4：回答者の居住用賃貸プロジェクトにおける居住の設備に関する質問

回答に際しての注意：最も該当する空欄にチェックマークを入れてください。

パート1：個人情報と社会・経済的地位

- 1.性別  男性  女性
- 2.年齢  21-30 歳  31-40 歳  41-50 歳  51-60 歳  60 歳超
- 3.学歴  高校卒業  カレッジ/大学卒業  学士号  修士号  博士号
- 4.婚姻区分  独身  既婚  離婚  その他.....
- 5.職業  民間企業の従業員  自営  国家公務  主婦  その他.....
- 6.月収の収入源  給与  貯蓄  年金  その他.....
- 7.平均世帯月収  200,000 円未満  200,001 -350,000 円  
 350,001-500,000 円  500,001 円超.....
- 8.1月の平均消費金額  50,000 バーツ未満  50,001-100,000 バーツ  
 100,001-150,000 バーツ  150,001 バーツ超.....

パート2：居住状況

9.同居者の有無をお答えください。

- 単身  配偶者  子  親類  友人 (.....人)

10.プロジェクトの居住期間

- 0-1 年  1-2 年  2-3 年  3-4 年  5 年以上 (.....年)

11.タイ滞在におけるビザの有効期間をお答えください。

- 1-2 週間  1-3 か月間  1-3 年間  その他.....

12.タイに渡航された上位 3つの理由をお答えください。(1番号から 3番号まで順番に書いて下さい)

- 商用  買い物  食事  ヘルスサービス  
 生活費の安さ  自然  文化  スポーツ  その他.....

13.プロジェクトに滞在されるに至った経緯をお答えください。

- 自分で見つけた  代理店経由  友人の推薦  その他.....

14.プロジェクトに滞在しようと決心した理由。

立地： 交通機関の便  安全性  職場に近い  設備が充実している

経済面： 手頃な宿泊費用  手頃な生活費用  手頃な通行費用

社会・文化面： 近隣との円滑な人間関係  近隣に知人等がいる  最適なライフスタイル

15.居住用賃貸プロジェクトに滞在中の情報の入手方法をお答えください。

新聞 テレビ ラジオ インターネット その他.....

16. 家族、親類または友人等をタイに招きたいとお考えですか。

はい いいえ

17. 居住地の近くにあったら良いと思われる場所をお答えください。優先順位の高いものから順に3つ選択してください。(1番号から3番号まで順番に書いて下さい)

デパート コンビニ ナイトクラブ 観光地 病院 自然

公共公園 レストラン コミュニティが近い 文化施設 その他.....

18. 居住用賃貸プロジェクトに生活するにあたって最も重要な要素をお答えください。

優れたサービス セキュリティ 清潔さ コミュニティが近い プロジェクト内の設備

19. 日常生活ではほとんどの場所

出かける 部屋内 居住用賃貸プロジェクト内の設備(プール、駐車場、庭、など)

その他.....

20. ご希望の部屋の広さは

30 m<sup>2</sup> (Studio)  40 m<sup>2</sup> (Studio)  60 m<sup>2</sup> (One-bedroom)  75 m<sup>2</sup> (Two-bedroom)

21. ご希望の家賃はどのくらいですか

35,000 バーツ未満  35,001 -50,000 バーツ  50,001 バーツ以上

21. 住んでいる居住用賃貸プロジェクトに満足されていますか

	満足点			
	非常に満足	満足	やや不満	不満
1. 交通機関の便				
2. 部屋のスペース				
3. 居住用賃貸プロジェクト内の設備 (プール、駐車場、庭、など)				
4. サービスとセキュリティ				

### パート3: 居住に付随する問題

22. タイの居住用施設に滞在中に際して、適応するうえで苦勞した上位3つの問題をお答えください。(1番号から3番号まで順番に書いて下さい)



天候 文化 食事 言語 交通機関 人々

23. 居住用プロジェクトに滞在中に経験した問題をお答えください。

**部屋内問題**

問題なし 不十分なスペース 劣化 通気性の良さ その他.....

**立地問題**

問題なし コミュニティから離れている 施設から離れている 道路に近接し過ぎている その他.....

**環境上の問題**

問題なし 空気汚染 騒音 その他.....

居住用賃貸プロジェクト内の設備 (プール、駐車場、庭、など)問題

問題なし 問題あり.....

**パート4: 居住用プロジェクトに要件の設備問題**

24. お部屋の設備が提供されるべきであること

重要	非常に重要	重要	やや不要	不要	重要	非常に重要	重要	やや不要	不要
					バルコニー				
					オープンキッチン				
					Walk In Closet				
					日本語ケーブルTV				
					その他				
					ワーキングスペース				

25. 居住用プロジェクトの設備が提供されるべきであること

重要	非常に重要	重要	やや不要	不要	重要	非常に重要	重要	やや不要	不要
					キーカード・アクセス				
					CCTV 入口システム				
					庭				
					コンビニ				
					図書館				
					その他				

このアンケート調査のためにあなたの時間を割いて下さりありがとうございました。  
お住まいのビルの事務所にご返信下さい

ภาคผนวก ค  
แบบสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร

### แบบสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร

1. เพศ.....อายุ.....ตำแหน่ง.....อายุการทำงาน.....
2. เวลาเข้าออกจากงาน.....
3. หน้าที่ของท่านในโครงการนี้.....
4. จำนวนชาวญี่ปุ่นที่อาศัยในโครงการคิดเป็นร้อยละ.....
5. ชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยในโครงการเข้ามาพักอาศัยได้อย่างไร  
.....
6. เหตุใดชาวญี่ปุ่นจึงเลือกมาพักที่โครงการนี้  
.....  
.....
7. ส่วนใหญ่ชาวญี่ปุ่นที่อยู่ในโครงการนี้พักอยู่กับใคร.....
8. ท่านมีการดูแลผู้ที่มาพักอาศัยโครงการอย่างไร  
.....  
.....
9. ลักษณะการพักอาศัยของชาวญี่ปุ่นที่นี่เป็นอย่างไร (ตามความคิด และจากการสังเกตของท่าน)  
.....  
.....
10. ชาวญี่ปุ่นที่พักอาศัยที่นี่มีปัญหาในการอยู่อาศัยหรือไม่อย่างไร  
.....  
.....
11. กรุณาชี้แนวทางในการปรับปรุงหรือเพิ่มเติมอะไรภายในโครงการแห่งนี้ เพื่อให้โครงการนี้ดีขึ้นไปกว่าเดิม  
.....  
.....

ภาคผนวก ง  
บทสัมภาษณ์ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น

## ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้สูงอายุชาวญี่ปุ่น

### กลุ่มตัวอย่างที่ 1

- ชื่อ : Yamakuchi Masao                      เพศ ชาย                      อายุ : 71 ปี
- พักอาศัยอยู่ในประเทศไทยมาเป็นระยะเวลา : 9 ปี 2 เดือน
- ที่อยู่ประเทศญี่ปุ่น อาศัยอยู่ที่เมือง/ จังหวัด : Hokkaido/Sapporo
- แหล่งที่มาของเงิน : เงินบำนาญ/เงินบำนาญ
- งานอดิเรก : ชอบทำบุญ เป็นอาสาสมัคร
- เพราะเหตุใด จึงตัดสินใจมาพักอาศัยในประเทศไทย :  
 ก่อนเกษียณการทำงาน 3 ปี ทางบริษัทที่ตนทำงานอยู่ส่งตนมาทำงานที่บริษัทลูก  
 ในประเทศไทยที่จังหวัดสมุทรปราการ หลังจากการมาประจำที่ประเทศไทย ทำให้รู้สึก  
 ชอบประเทศไทย อีกทั้งยังมีค่าครองชีพที่เหมาะสมทำให้วางแผนชีวิตหลังจากการเกษียณ  
 ว่าจะอาศัยอยู่ที่ประเทศไทย
- เพราะเหตุใด จึงตัดสินใจมาพักอาศัยในสุขุมวิท ซอย 41 :  
 อยู่ใกล้กับชุมชนชาวญี่ปุ่น และค่าเช่าพักอาศัยมีราคาที่เหมาะสม
- สิ่งที่ท่านประทับใจในการมาอาศัยในกรุงเทพมหานครมากที่สุดคืออะไร :  
 ค่าครองชีพถูก และน้ำใจของคนไทยที่ชอบช่วยเหลือ
- ที่ประเทศญี่ปุ่นมีการช่วยเหลือหรือสนับสนุนท่านในการเข้ามาพักอาศัยใน  
 ต่างประเทศหรือไม่ (ถ้ามีแล้วมีการสนับสนุนอย่างไร) :  
 ไม่มีเลย
- จริงหรือไม่ที่รัฐบาลญี่ปุ่นให้เงินสนับสนุนในการปรับปรุงบ้านสำหรับผู้อายุ เป็น  
 จำนวน  
 1 ล้านบาท :  
 ไม่ทราบมาก่อน แต่คิดว่าไม่น่าจะมี
- ขณะที่พักอาศัยในกรุงเทพมหานครนี้ ท่านพักอาศัยกับใคร :  
 อยู่คนเดียว
- ท่านมีความคิดที่จะกลับประเทศญี่ปุ่นหรือไม่ :  
 ไม่มี
- สิ่งที่เป็นปัญหาสำหรับท่านมากที่สุด ในการมาพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร คือ :  
 ปัญหาสภาพอากาศที่ร้อนและเป็นมลภาวะ

- ท่านมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในเรื่องทำเลที่ตั้งหรือไม่ อย่างไร :  
ไม่มีเลยครับ
- ท่านมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในเรื่องอาคาร/ห้องพักอาศัยหรือไม่ แล้วมีปัญหายังไง :  
รู้สึกว่ สภาพห้องทชุดโทรม แอร์มีกลิ่นเหม็น ต้องการให้มีการปรับปรุงใหม่ ซ่อมบำรุงและแก้ไขปัญหาและอยากได้ช่อง NHK เพื่อจะได้ดูรายการภาษาญี่ปุ่น
- ท่านมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในเรื่องความปลอดภัยหรือไม่ แล้วมีปัญหายังไง :  
มี เวลาเดินเข้ามาในซอยตอนกลางคืน ภายในซอยจะมืด เพราะมีฟ้ไฟส่องสว่างมาจากพักอาศัยเท่านั้น ไม่มีไฟที่ถนน ทำให้รู้สึกกลัว ว่าจะมีการจี้ปล้น
- ท่านมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในเรื่องสภาพแวดล้อมหรือไม่ แล้วมีปัญหายังไง :  
มี ที่บริเวณหน้าปากซอยมีจุดทิ้งขยะ แต่ไม่ได้รับการดูแลและการจัดการที่ดี ทำให้ขยะส่งกลิ่นเหม็นรบกวนคนที่พักอาศัยภายในซอย
- ท่านอยากให้มึสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้สูงอายุในโครงการเช่าพักอาศัยหรือไม่ :  
อยากให้มึ เพื่อเพิ่มความปลอดภัยในการอยู่อาศัย เพราะพื้นกระเบื้องในห้องพัก  
ลื่นมาก
- หากท่านมีโอกาสเสนอแนะต่อรัฐบาลไทย ในด้านการปรับปรุงบ้านหรือเมือง  
ท่านมีข้อเสนอแนะอย่างไร :  
อยากจะให้ปรับปรุงเรื่องความสะดวกภายในเมือง

## กลุ่มตัวอย่างที่ 2

- ชื่อ : Toshimi Fujimoto      เพศ ชาย      อายุ : 65 ปี
- พักอาศัยอยู่ในประเทศไทยมาเป็นระยะเวลา : 9 เดือน
- ที่อยู่ประเทศญี่ปุ่น อาศัยอยู่ที่เมือง/ จังหวัด : Tokyo
- แหล่งที่มาของเงิน : เงินบำนาญ/เงินบำนาญ
- งานอดิเรก : ออกกำลังกาย
- เพราะเหตุใด จึงตัดสินใจมาพักอาศัยในประเทศไทย :  
 เพราะมีเพื่อนมาพักอาศัยที่ประเทศไทยอยู่ก่อนแล้ว จึงถูกแนะนำให้มาพักที่ประเทศไทยบ้าง
- เพราะเหตุใด จึงตัดสินใจมาพักอาศัยในสุขุมวิท ซอย 41 :  
 ค่าเช่าพักอาศัยมีราคาที่เหมาะสม อีกทั้งยังใกล้กับสวนสาธารณะ
- สิ่งที่ท่านประทับใจในการมาอาศัยในกรุงเทพมหานครมากที่สุดคืออะไร :  
 ค่าครองชีพที่เหมาะสม และการรักษาพยาบาลที่ได้มาตรฐานและราคาไม่แพง
- ที่ประเทศญี่ปุ่นมีการช่วยเหลือหรือสนับสนุนท่านในการเข้ามาพักอาศัยในต่างประเทศหรือไม่ (ถ้ามีแล้วมีการสนับสนุนอย่างไร) :  
 ไม่มีเลย
- จริงหรือไม่ที่รัฐบาลญี่ปุ่นให้เงินสนับสนุนในการปรับปรุงบ้านสำหรับผู้สูงอายุ เป็นจำนวน  
 1 ล้านบาท :  
 ไม่มีครับ ไม่เคยได้
- ขณะที่พักอาศัยในกรุงเทพมหานครนี้ ท่านพักอาศัยกับใคร :  
 อยู่คนเดียว
- ท่านมีความคิดที่จะกลับประเทศญี่ปุ่นหรือไม่ :  
 คิดว่าจะกลับไปครั้ง เพื่อกลับไปรับเงินบำนาญ/บำนาญ และจะเดินทางกลับมาประเทศไทยใหม่ครับ
- สิ่งที่เป็นปัญหาสำหรับท่านมากที่สุด ในการมาพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร คือ :  
 เรื่องการสื่อสาร
- ท่านมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในเรื่องทำเลที่ตั้งหรือไม่ อย่างไร :  
 ไม่มีเลยครับ ที่อยู่ปัจจุบันสะดวกสบายมากครับ

- ท่านมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในเรื่องอาคาร/ห้องพักอาศัยหรือไม่ แล้วมีปัญหาอย่างไร :  
    อยากให้ครัวอยู่ภายในห้องพัก และแยกส่วนฝักบัวและอ่างอาบน้ำในห้องพัก
- ท่านมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในเรื่องความปลอดภัยหรือไม่ แล้วมีปัญหาอย่างไร :  
    ไม่มีครับ
- ท่านมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในเรื่องสภาพแวดล้อมหรือไม่ แล้วมีปัญหาอย่างไร :  
    ไม่มีเลย
- ท่านอยากให้มีส่วนอำนวยความสะดวกสำหรับผู้สูงอายุในโครงการเช่าพักอาศัยหรือไม่ :  
    อยากให้มีครับ
- หากท่านมีโอกาสเสนอแนะต่อรัฐบาลไทย ในด้านการปรับปรุงบ้านหรือเมือง ท่านมีข้อเสนอแนะอย่างไร :  
    จะให้ปรับปรุงเรื่องถนนทางเท้าภายในเมือง



ภาคผนวก จ  
วิชาสำหรับการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว

**วีซ่าสำหรับการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว** (สำนักงานตรวจคนเข้าเมืองกรมตำรวจ ,2553)

วีซ่าสำหรับผู้สูงอายุในการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวนั้น เรียกว่า Non-Immigrant Visa รหัส “O-A” (Long Stay) เป็นการตรวจลงตราสำหรับคนต่างชาติซึ่งมีอายุไม่ต่ำกว่า 50 ปี บริบูรณ์ ซึ่งประสงค์จะเดินทางเข้าประเทศไทยเพื่อพักผ่อน โดยจะได้รับอนุญาตให้พำนักในราชอาณาจักรได้ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่เดินทางเข้ามาในราชอาณาจักร และไม่ได้รับอนุญาตให้ทำงานในระหว่างที่พำนักในประเทศไทย

#### **คุณสมบัติของผู้ที่สามารถขอรับการตรวจลงตรา**

- 1.คนต่างชาติทุกสัญชาติ อายุ 50 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป
- 2.ไม่เป็นบุคคลต้องห้ามเข้าประเทศตามมาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ. 2522
- 3.ไม่มีประวัติที่เป็นภัยต่อความมั่นคง ทั้งต่อประเทศไทย และประเทศที่ตนมีสัญชาติหรือประเทศที่ตนมีถิ่นพำนัก
- 4.ไม่เป็นโรคต้องห้ามตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 14 (พ.ศ. 2535)
- 5.มีเงินฝากและ/หรือเงินได้หรือเงินบำนาญรวมกันไม่น้อยกว่า 800,000 บาท
- 6.มีวัตถุประสงค์เพื่อเข้ามาพักผ่อนและไม่มีความประสงค์ที่จะเข้ามาทำงานในประเทศไทย

#### **สถานที่ยื่นคำร้อง**

คนต่างด้าวที่ประสงค์จะขอรับการตรวจลงตรา Non-Immigrant Visa รหัส “O-A” (Long Stay) สามารถยื่นคำร้องได้ที่สถานเอกอัครราชทูต หรือสถานกงสุลใหญ่ของไทยในประเทศที่คนต่างด้าวมมีสัญชาติหรือในประเทศที่มีถิ่นพำนักเท่านั้น

เอกสารประกอบการยื่นคำร้อง

- หนังสือเดินทางที่มีอายุใช้ได้ไม่น้อยกว่า 18 เดือน
- แบบฟอร์มการขอรับการตรวจลงตรา พร้อมรูปถ่าย และแบบฟอร์มประวัติส่วนตัว จำนวน 3 ชุด (ขอรับแบบฟอร์มได้จากสถานทูตสถานกงสุล)
- หลักฐานด้านการเงิน ได้แก่ สำเนาบัญชีเงินฝาก (Bank Statement) จำนวนเทียบเป็นเงินไทยไม่น้อยกว่า 800,000 บาท หรือหนังสือรับรองรายได้/เงินบำนาญ (ฉบับจริง) เดือนละไม่น้อยกว่า 65,000 บาท หรือมีบัญชีเงินฝากและรายได้/เงินบำนาญ (ต่อเดือน X 12) รวมกันไม่น้อยกว่า 800,000 บาท (กรณีแสดงสำเนาบัญชีเงินฝาก ให้แสดงหนังสือรับรองจากธนาคารฉบับจริงด้วย)

(หมายเหตุ ในการแสดงหลักฐานด้านการเงินนั้น ผู้ร้องอาจแสดงหลักฐานบัญชีเงินฝากหรือการมีรายได้ในประเทศที่ตนมีสัญชาติ หรือประเทศที่มีถิ่นพำนักก็ได้ ไม่จำเป็นต้องเป็นบัญชีเงินฝากในประเทศไทย)

- ใบรับรองการสอบประวัติอาชญากรรม (Criminal Record) จากประเทศที่ตนมีสัญชาติ หรือจากประเทศที่ตนมีถิ่นพำนัก (ใบรับรองอายุไม่เกิน 3 เดือน)

- ใบรับรองแพทย์ จากประเทศที่ยื่นคำร้องที่แสดงว่าไม่เป็นโรคต้องห้าม ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 14 พ.ศ. 2535 (ใบรับรองมีอายุไม่เกิน 3 เดือน)

- ในกรณีมีความประสงค์จะนำคู่สมรสเข้ามาพำนักในราชอาณาจักรด้วย แต่คู่สมรสไม่มีคุณสมบัติที่จะขอรับการตรวจลงตราประเภท “O-A” (Long Stay) ได้ให้แสดงหลักฐานทะเบียนสมรส ทั้งนี้คู่สมรสจะได้รับการพิจารณา ให้ได้รับการตรวจลงตราประเภทคนอยู่ชั่วคราว รหัส “O” พำนักได้ 3 เดือน

#### **ค่าธรรมเนียมการตรวจลงตรา**

Non-Immigrant Visa รหัส “O-A” (Long Stay) อายุวีซ่า 1 ปี ชนิดใช้ได้หลายครั้ง (Multiple Entries) ค่าธรรมเนียม 5,000 บาท

#### **การปฏิบัติตนสำหรับผู้ที่ได้รับการตรวจลงตรา Non-Immigrant Visa**

เมื่อคนต่างด้าวที่ได้รับการตรวจลงตราประเภทคนอยู่ชั่วคราว รหัส “O-A” (Long Stay) เดินทางเข้ามาในราชอาณาจักร เจ้าหน้าที่ตรวจคนเข้าเมืองจะประทับอนุญาตให้อยู่ได้ไม่เกิน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่เดินทางเข้า เมื่อเดินทางเข้ามาพำนักในราชอาณาจักรครบ 90 วัน จะต้องรายงานตนต่อเจ้าหน้าที่ และครั้งต่อไปต้องรายงานตนทุกๆ 90 วัน ซึ่งสามารถรายงานตนต่อเจ้าหน้าที่ตรวจคนเข้าเมือง ณ ท้องที่ที่ตนพักอาศัย หรือกรณีที่ไม่มิด้านตรวจคนเข้าเมือง ให้รายงานที่สถานีตำรวจในท้องที่ที่ตนพักอาศัย การรายงานตนสามารถรายงานโดยส่งทางไปรษณีย์ได้

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ-นามสกุล	นายสุรุรุณี วัฒนพรพรหม
วัน เดือน ปีเกิด	วันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ. 2526 จังหวัดกรุงเทพมหานคร
ประวัติการศึกษา	สถาบันเทคโนโลยีนานาชาติสิรินธร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ วิศวกรรมศาสตร์ สาขาเครื่องกล ปีการศึกษา 2549 Kyoto Institute of Culture & Language ภาษาญี่ปุ่นระดับ 2 ปีการศึกษา 2551 Kyoto Art and Design University Interior Design ปีการศึกษา 2553
ประวัติการทำงาน	ACRE 8 Co.,Ltd. ในตำแหน่ง 3DCG Section Chief & JPN Coordinator ปีพ.ศ. 2553-2555