

โอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมโดยใช้แนวคิดสุขภาวะของผู้ประกอบการ
ในเขตกรุงเทพมหานคร



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2561
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

OPPORTUNITIES AND LIMITATIONS IN THE APPLICATION OF WELL-BEING CONCEPT IN
THE DEVELOPMENT OF CONDOMINIUM IN BANGKOK AREA



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

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2018

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	โอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม โดยใช้แนวคิดสุขภาวะของผู้ประกอบการ ในเขต กรุงเทพมหานคร
โดย	น.ส.ณิชรัตน์ อัครมณี
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	รองศาสตราจารย์ ดร.อรรถนัย เศรษฐบุตร

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจิติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโสภิชฐ์ เมฆวิชัย)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(รองศาสตราจารย์ ดร.อรรถนัย เศรษฐบุตร)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี)

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

นิพนธ์ อัครมณี : โอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมโดยใช้แนวคิดสุขภาวะของผู้ประกอบการ ในเขตกรุงเทพมหานคร. (OPPORTUNITIES AND LIMITATIONS IN THE APPLICATION OF WELL-BEING CONCEPT IN THE DEVELOPMENT OF CONDOMINIUM IN BANGKOK AREA) อ.ที่ปรึกษาหลัก : ผศ. ดร.บุษรา โปวาทอง, อ.ที่ปรึกษาร่วม : รศ. ดร.อรุณจัน เศรษฐบุตร

ปัจจุบันการคำนึงถึงสุขภาวะในการอยู่อาศัยเป็นสิ่งจำเป็นโดยเฉพาะการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาโอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของผู้ประกอบการโดยใช้แนวคิดสุขภาวะ รวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง 3 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมจำนวน 131 คน กลุ่มผู้เชี่ยวชาญจำนวน 11 คน โดยใช้แบบสอบถาม และกลุ่มผู้ประกอบการจำนวน 4 บริษัท โดยใช้แบบสัมภาษณ์ วิเคราะห์ข้อมูลโดยการถอดคำสำคัญ จัดกลุ่มคำตามความหมายและวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ

ผลการศึกษาพบว่า 1) ความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ในปัจจุบัน ส่วนใหญ่ให้คะแนนความพึงพอใจอยู่ในระดับปานกลางถึงมาก (ร้อยละ 76) โดยอายุต่ำกว่า 20 ปี มีคะแนนความพึงพอใจเฉลี่ยมากที่สุด (4.27 คะแนน) 2) องค์ประกอบของลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัย สามารถจำแนกได้ 8 องค์ประกอบ ได้แก่ (1) คุณภาพอากาศ (2) ความสะอาด (3) สุนทรียภาพ (4) สภาน่าสบาย (5) การจัดการชุมชน (6) ความปลอดภัย (7) แสงสว่าง (8) การเลือกวัสดุ 3) ในทัศนคติของผู้ประกอบการ มีโอกาสสูงในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะ เพราะมีนโยบายเรื่องนี้อยู่แล้ว ประกอบกับแนวโน้มการคำนึงถึงสุขภาวะของประชาชนในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามมีข้อจำกัดด้านการเงินการลงทุนที่ค่อนข้างสูง โดยเพิ่มขึ้นจาก (1) การออกแบบ เช่น สิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่ส่วนกลาง (2) วัสดุ รวมถึงข้อจำกัดด้านเทคโนโลยีในการผลิตวัสดุที่ยังไม่สามารถตอบโจทย์ความต้องการในการพัฒนาในอนาคตได้ และการสื่อสารทางการตลาด 4) องค์ประกอบของลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่ามีโอกาสสูงในการทำได้จริงและมีคุณประโยชน์และค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการลงทุนต่ำ (ระดับ A) เช่น ปัจจัยด้านความปลอดภัยเรื่อง Safety และ Secure ปัจจัยด้านการจัดการชุมชนเรื่องการบริหารจัดการที่ดีของนิติบุคคล เป็นต้น ทั้งนี้ปัจจัยส่วนใหญ่ผู้ประกอบการมีการทำอยู่แล้วในโครงการปัจจุบัน

ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า ในทัศนคติของผู้ประกอบการพบว่ามีโอกาสสูงในการพัฒนาคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัยในอนาคต ในขณะที่เดียวกันก็มีข้อจำกัดโดยเฉพาะด้านการเงินการลงทุนที่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมค่อนข้างมาก โครงการส่วนใหญ่จึงอยู่ในระดับราคาสูง โดยผลการศึกษาจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ รวมถึงภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัย ซึ่งจะส่งผลดีต่อผู้อยู่อาศัยในอนาคต

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต
ปีการศึกษา	2561	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก
		ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาร่วม

6073318325 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Well-being for living, opportunities and limitations

Nicharat Akaramanee : OPPORTUNITIES AND LIMITATIONS IN THE APPLICATION OF WELL-BEING CONCEPT IN THE DEVELOPMENT OF CONDOMINIUM IN BANGKOK AREA. Advisor: Assistant Professor Dr. BUSSARA POVATONG Co-advisor: Associate Professor Dr. ATCH SRESHTHAPUTRA

In the modern real estate market, good living conditions are essential, especially in condominiums which are continuing to rise in number. The current research endeavor aimed to study chances and limitations in condominium development by well-being. Data were collected by means of a questionnaire from 131 condominium dwellers and 11 experts and by means of interview of officials from 4 companies. The Data were then analyzed and transcribed, with key words categorized and analyzed statistically.

The results revealed that first, 76% of condominium dwellers ranked their satisfaction level in the range of moderately satisfied to very satisfied, where those who were younger than 20 years old had the highest average satisfaction (4.27 points). Second, elements that could encourage better living conditions could be divided into 8 features: air circulation, convenience, aesthetics, comfort, community management, security, light, and materials. Third, from the entrepreneurs' perspectives, there was a high chance to develop condominiums that provide desirable living conditions and well-being because there already existed a relevant policy. Also, the public has become more aware and concerned about good health. However, there was a financial limitation as the costs rose due to designs such as facilities and central spaces, materials, technological limitations in construction relating to future demands, and marketing communication. Fourth, elements that encouraged better living conditions that entrepreneurs deemed as the most likely to develop with lower costs (Level A) were safety and security, community management by the legal team, and more. It is worth noting that entrepreneurs already implemented several of the mentioned elements.

The results further illustrated that entrepreneurs believed that there was a high chance to develop condominiums that provide desirable living conditions and well-being; meanwhile, there was a financial limitation in investment. For this reason, most condominiums were relatively expensive. The current research study would benefit entrepreneurs, government, and related organizations in developing condominiums that promoted better living conditions which clearly had positive effects on condominium dwellers in the future.

Field of Study:	Housing and Real Estate Development	Student's Signature
Academic Year:	2018	Advisor's Signature
		Co-advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ด้วยความช่วยเหลือจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปหาทอง อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และรองศาสตราจารย์ ดร.อรรถนัย เศรษฐบุตตร อาจารย์ที่ปรึกษา ร่วม ที่ได้สละเวลาให้คำแนะนำและคำปรึกษาด้วยความทุ่มเทตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา อันเป็น ประโยชน์และเป็นกำลังใจแก่ผู้วิจัยอย่างยิ่งในการทำวิทยานิพนธ์

ขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโสภิษฐ์ เมฆวิชัย ที่กรุณาให้เกียรติเป็น ประธานกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณัทพิพ พานิชภักดิ์ และ อาจารย์ ดร.บุญยิ่ง คงอาชาภัทร ที่กรุณาให้เกียรติเป็นกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ และให้คำปรึกษา เพิ่มเติมในการแก้ไขวิทยานิพนธ์ ตลอดจนเสียสละเวลาอันมีค่าในการตรวจ เพื่อให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม ผู้เชี่ยวชาญและผู้ประกอบการทุกท่าน ที่กรุณา เสียสละเวลาอันมีค่าในการอนุเคราะห์ข้อมูลเพื่อตอบแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ อันเป็นความรู้ และประโยชน์อย่างยิ่งในการทำวิทยานิพนธ์

ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ภาควิชาเคหการและเจ้าหน้าที่ในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทุกท่าน ที่คอยช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกในด้านต่างๆ เป็นอย่างดี

สุดท้ายนี้ ขอขอบพระคุณครอบครัว ที่คอยสนับสนุนในทุกด้านและเป็นกำลังใจให้ผู้วิจัยเสมอ มา ตลอดจนเพื่อนและพี่ทุกคนที่คอยให้คำแนะนำและกำลังใจ จนสามารถสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ณิชารัตน์ อัครมณี

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญรูปภาพ.....	ฐ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามในงานวิจัย	5
1.3 วัตถุประสงค์	6
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ	6
1.5 ขอบเขตในงานวิจัย	6
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	8
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับสุขภาวะ.....	8
2.1.1 นิยามของสุขภาพ (health) และ สุขภาวะ (well-being).....	8
2.1.2 สุขภาวะในเชิงสถาปัตยกรรม (อ้างอิงใน ภาวดี ชูรวงศ์, 2559)	11
2.1.3 WELL Building Standard v.1 และ WELL Multi-Family Residential (Pilot)....	16
2.1.4 มาตรฐานความอยู่สบายของที่อยู่อาศัยและชุมชนเพื่อการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยโดย กระบวนการมีส่วนร่วม.....	23
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม.....	23

2.2.1 การศึกษาลักษณะของคอนโดมิเนียม	23
2.2.2 มาตรฐานคอนโดมิเนียม.....	24
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับระดับราคา.....	24
2.3.1 ความสามารถในการจ่าย.....	24
2.3.2 ปัจจัยด้านราคา มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม	24
2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	25
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย.....	28
3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	28
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	29
3.3 กระบวนการดำเนินงานวิจัย	29
3.3.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล	31
3.3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	32
3.3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล	35
3.4 การนำเสนอ สรุปผล และเสนอแนะ	35
3.5 ระยะเวลาดำเนินการ	36
บทที่ 4 ลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัย.....	37
4.1 ลักษณะทางสังคมของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม	38
4.2 ลักษณะคอนโดมิเนียมและลักษณะการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน	38
4.3 ความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียม.....	40
4.3.1 ความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมต่อลักษณะทางสังคมของผู้อยู่อาศัย	41
4.3.2 ความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมต่อลักษณะคอนโดมิเนียมและลักษณะในการอยู่อาศัย.....	42
4.3.3 ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียม	44

4.4 องค์ประกอบของแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัย	46
บทที่ 5 โอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะของผู้ประกอบการ.....	52
5.1 แนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัย	52
5.2 โครงการคอนโดมิเนียมที่พัฒนาในปัจจุบัน	53
5.3 โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อสุขภาวะในการอยู่อาศัย	56
5.3.1 โอกาสในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม	56
5.3.2 ข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม	57
5.4 การประเมินโอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการ	57
5.4.1 องค์ประกอบด้าน คุณภาพอากาศ (Air Quality).....	59
5.4.2 องค์ประกอบด้าน แสงสว่าง (Lighting & Daylighting).....	60
5.4.3 องค์ประกอบด้าน สภาวะน่าสบาย (Comfort).....	60
5.4.4 องค์ประกอบด้าน สุนทรียภาพ (Aesthetic).....	61
5.4.5 องค์ประกอบด้าน การเลือกใช้วัสดุ (Material).....	62
5.4.6 องค์ประกอบด้าน ความปลอดภัย (Safety & Security).....	63
5.4.7 องค์ประกอบด้าน ความสะดวก (Convenience).....	64
5.4.8 องค์ประกอบด้าน การจัดการชุมชน (Community Management).....	65
5.4.9 สรุปการประเมินโอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการ	65
5.5 สรุปการวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อสุขภาวะในการ อยู่อาศัย	68
บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	70
6.1 สรุปผลการศึกษา	70
6.1.1 ลักษณะทางสังคม ลักษณะการอยู่อาศัย และลักษณะคอนโดมิเนียมของผู้อยู่อาศัย ...	70
6.1.2 ความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียม	71

6.1.3 องค์ประกอบของแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัย.....	72
6.1.4 แนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในทัศนคติของผู้ประกอบการ	73
6.1.5 โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะ ในทัศนคติของผู้ประกอบการ.....	74
6.2 อภิปรายผล.....	75
6.3 ข้อค้นพบของงานวิจัย.....	76
6.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย.....	78
6.5 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป.....	78
บรรณานุกรม.....	79
ภาคผนวก ก.....	82
ภาคผนวก ข.....	99
ภาคผนวก ค.....	109
ประวัติผู้เขียน.....	128



สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1 แสดงความหมายสุขภาวะ และองค์ประกอบของสุขภาวะที่สมบูรณ์.....	9
ตารางที่ 2 ปัจจัยและองค์ประกอบของอาคารที่ส่งผลต่อความต้องการทางสุขภาวะและประสบการณ์ ในการใช้งานอาคารสำนักงาน (Heerwagen, 2006 อ้างถึงใน ภาวดี ชูรวงศ์, 2559)	13
ตารางที่ 3 Application Matrix ของ WELL Building Standard V1 และ Multifamily Residential (Pilot).....	19
ตารางที่ 4 ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเมื่อขยายระยะเวลาในการกู้หน้านขึ้น (ภานินี ชยานันท์, 2559)	24
ตารางที่ 5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	26
ตารางที่ 6 องค์ประกอบของแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่ อาศัย.....	33
ตารางที่ 7 แผนการดำเนินการวิจัย.....	36
ตารางที่ 8 ลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม	37
ตารางที่ 9 ลักษณะทางสังคม ลักษณะการอยู่อาศัยและลักษณะคอนโดมิเนียมของกลุ่มตัวอย่าง (131 คน).....	38
ตารางที่ 10 ลักษณะคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและลักษณะการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม	39
ตารางที่ 11 เปรียบเทียบจำนวนคนอยู่ในห้องกับรูปแบบห้อง	40
ตารางที่ 12 คะแนนความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียม.....	40
ตารางที่ 13 เปรียบเทียบความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมกับลักษณะทางสังคม	41
ตารางที่ 14 เปรียบเทียบความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมกับลักษณะทางสังคม	42
ตารางที่ 15 เปรียบเทียบความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมกับลักษณะคอนโดมิเนียมและ การอยู่อาศัย.....	42
ตารางที่ 16 เปรียบเทียบความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมกับลักษณะการอยู่อาศัย.....	44
ตารางที่ 17 ขั้นตอนแรก วิเคราะห์ค่าความแปรปรวน (Test of Homogeneity of Variances)....	45

ตารางที่ 18	ขั้นตอนที่สอง วิเคราะห์ตัวแปรจากสถิติ (ANOVA)	45
ตารางที่ 19	องค์ประกอบและความหมายของคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัย	46
ตารางที่ 20	การเรียงลำดับปัจจัยเรื่องลักษณะคอนโดฯที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในทัศนคติของผู้อยู่อาศัย.....	47
ตารางที่ 21	การให้ค่าน้ำหนักในองค์ประกอบแต่ละด้านของผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาวะในการอยู่อาศัย	48
ตารางที่ 22	การเรียงลำดับความสำคัญขององค์ประกอบในแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในทัศนคติของผู้ประกอบการ	48
ตารางที่ 23	อันดับองค์ประกอบในทัศนคติของผู้ประกอบการในภาพรวม	49
ตารางที่ 24	เปรียบเทียบการเรียงลำดับความสำคัญขององค์ประกอบของคอนโดฯ สุขภาวะ	49
ตารางที่ 25	แนวคิดในการออกแบบโครงการ	52
ตารางที่ 26	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์แนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัย	53
ตารางที่ 27	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์แนวคิดเกี่ยวกับโอกาสในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อสุขภาวะในการอยู่อาศัย.....	56
ตารางที่ 28	ข้อมูลจากการสัมภาษณ์แนวคิดเกี่ยวกับข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อสุขภาวะในการอยู่อาศัย.....	57
ตารางที่ 29	การกำหนดระดับการประเมินตามค่า Percentile Ranking ของค่า B/C Ratio	58
ตารางที่ 30	คะแนนระดับความคิดเห็นในองค์ประกอบด้านคุณภาพอากาศ	59
ตารางที่ 31	คะแนนระดับความคิดเห็นในองค์ประกอบด้านแสงสว่าง	60
ตารางที่ 32	คะแนนระดับความคิดเห็นในองค์ประกอบด้านสภาวะน่าสบาย	61
ตารางที่ 33	คะแนนระดับความคิดเห็นในองค์ประกอบด้านสุนทรียภาพ.....	62
ตารางที่ 34	คะแนนระดับความคิดเห็นในองค์ประกอบด้านการเลือกวัสดุ.....	63
ตารางที่ 35	คะแนนระดับความคิดเห็นในองค์ประกอบด้านความปลอดภัย	64
ตารางที่ 36	คะแนนระดับความคิดเห็นในองค์ประกอบด้านความสะดวก.....	64

ตารางที่ 37 คะแนนระดับความคิดเห็นในองค์ประกอบด้านการจัดการชุมชน 65

ตารางที่ 38 องค์ประกอบระดับ A เมื่อเทียบค่าเฉลี่ย B/C Ratio 66

ตารางที่ 39 องค์ประกอบระดับ B เมื่อเทียบค่าเฉลี่ย B/C Ratio 66

ตารางที่ 40 องค์ประกอบระดับ C เมื่อเทียบค่าเฉลี่ย B/C Ratio 67

ตารางที่ 41 องค์ประกอบระดับ D เมื่อเทียบค่าเฉลี่ย B/C Ratio 67

ตารางที่ 42 เปรียบเทียบการเรียงลำดับความสำคัญเรื่ององค์ประกอบของคอนโดฯ สุขภาวะ 73

ตารางที่ 43 โอกาสและข้อจำกัดแนวคิดในการทำโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อส่งเสริมสุขภาวะ 74



สารบัญรูปภาพ

	หน้า
รูปภาพที่ 1 แสดงอุปทาน อุปสงค์ และยอดขายโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร	3
รูปภาพที่ 2 แสดงแนวโน้มการอยู่อาศัยในอนาคตของตลาดคอนโดมิเนียม	4
รูปภาพที่ 3 แผนผังการทบทวน แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	8
รูปภาพที่ 4 กรอบความคิดในการศึกษาวิจัยเรื่องอาคารที่ดีต่อสุขภาพ	15
รูปภาพที่ 5 หน้าปก WELL Building Standard Version 1 (2018)	17
รูปภาพที่ 6 หน้าปก WELL Building Standard™ Multifamily Residential Pilot A (2018).....	17
รูปภาพที่ 7 กรอบแนวคิดในงานวิจัย (Conceptual Framework).....	28
รูปภาพที่ 8 กระบวนการดำเนินงานวิจัย	30
รูปภาพที่ 9 ผลการศึกษา	70

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สังคมไทยในปัจจุบันมีความตื่นตัวในการดูแลสุขภาพและการรักษาสิ่งแวดล้อมมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการรับประทานอาหารเพื่อสุขภาพ การออกกำลังกาย การลดการใช้ถุงพลาสติก ในด้านสถาปัตยกรรมเริ่มเล็งเห็นความสำคัญของประเด็นด้านสุขภาวะในการออกแบบอาคาร และเริ่มมีการใช้ “เกณฑ์อาคารเขียว” เพื่อกำหนดแนวทางในการออกแบบอาคารให้มีคุณสมบัติที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและมีประสิทธิภาพในการประหยัดพลังงาน อย่างไรก็ตาม ในด้านที่อยู่อาศัย การมุ่งเน้นประหยัดพลังงานและใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพเพียงอย่างเดียวยังไม่เพียงพอที่จะทำให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพการอยู่อาศัยที่ดีขึ้นได้ ต้องคำนึงถึงเรื่องของสุขภาวะในการอยู่อาศัยด้วย

ปัจจุบันแนวคิดเกี่ยวกับประเด็นด้านการสร้างเสริมคุณภาพการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น รวมถึงการตระหนักถึงปัจจัยด้านสุขภาวะในที่อยู่อาศัย หลายหน่วยงานมีแนวโน้มที่จะให้ความสำคัญต่อประเด็นดังกล่าวเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตัวอย่างเช่นในต่างประเทศ จะเห็นได้จากการพัฒนาเกณฑ์ในการออกแบบอาคารเขียวที่ให้ค่าน้ำหนักกับปัจจัยด้านสุขภาวะในที่อยู่อาศัยมากขึ้น เช่น WELL Building Standard ที่เป็นความร่วมมือระหว่างสภาอาคารเขียวแห่งสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council) กับ International Well Building Institute ในการออกเกณฑ์การประเมินอาคารที่เน้นสุขภาวะของผู้ใช้อาคาร ที่เรียกว่า WELL Building Standard Version 1 ซึ่งเกณฑ์ WELL ระบุไว้ในหลักการอย่างชัดเจนในการมุ่งเน้นประเมินด้านสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้ใช้อาคารโดยเฉพาะ และมีการพัฒนาเกณฑ์ย่อยออกมาสำหรับอาคารประเภทต่าง ๆ เช่น WELL Multifamily Residential โดยเป็นเกณฑ์ในการประเมินสำหรับอาคารประเภทที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ ซึ่งขณะนี้ยังอยู่ในขั้นตอนการศึกษาทดลอง รวมถึงสถาบัน Building Research Establishment (BRE) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาเกณฑ์ BREEAM ในประเทศอังกฤษก็ได้ออกเกณฑ์ประเมิน Home Quality Mark (HQM) ซึ่งมุ่งประเด็นไปที่การส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้ใช้อาคารแบบองค์รวมสำหรับอาคารประเภทที่พักอาศัย

สำหรับแนวคิดเกี่ยวกับประเด็นด้านสุขภาวะกับที่อยู่อาศัยในประเทศไทย เริ่มมีการให้ความสนใจทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน เช่น การตระหนักถึงการจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมืองเพื่อสุขภาวะในมิติสุขภาพแห่งชาติ ครั้งที่ 9, การพัฒนาคุณภาพการอยู่อาศัย โดยการเคหะแห่งชาติ ร่วมกับสำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.) ดำเนินงานโครงการ

สร้างเสริมวิถีชีวิตสุขภาวะของชุมชนการเคหะแห่งชาติ (piyawan-on[นามแฝง], 2556) ใน 12 พื้นที่ ซึ่งการดำเนินงานโครงการพัฒนาพื้นที่สุขภาวะของชุมชนการเคหะแห่งชาติในปี 2555 - 2557 จะ ผลักดันให้เกิด "พื้นที่สุขภาวะ" (healthy space) ซึ่งมีเป้าหมายสำคัญ 3 ประการ ได้แก่ การส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมทางกาย (physical activity) ส่งเสริมให้เกิดปฏิสัมพันธ์ที่ดีของสังคม (social inclusion) ส่งเสริมให้มีการบริโภคที่ปลอดภัยและยั่งยืน (healthy and sustainable food), สำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.) ร่วมกับ กทม. และบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดี เวิลด์ออปเมนท์ จำกัด (มหาชน) หาโมเดลการบริหารจัดการชุมชนอาคารชุด และแนวทางสร้างสุข ภาวะของผู้อยู่อาศัยและใช้ชีวิตในอาคารชุด เป็นต้น

นอกจากนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2560) มองว่า เทรนด์สุขภาพ เป็นหนึ่งใน เทรนด์ธุรกิจ (Business Trends) ที่กำลังจะมาแรงในไทยสำหรับปีนี้ ได้รับอิทธิพลและปัจจัยหนุน หลักๆ จากการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภคของไทย ไม่ว่าจะเป็นรายได้ของประชากรที่เพิ่ม สูงขึ้น การก้าวเข้าสู่สังคมเมือง การเติบโตของสังคมผู้สูงอายุ การหันมาใช้เทคโนโลยีในชีวิตประจำวัน รวมถึงไลฟ์สไตล์ผู้บริโภคในแต่ละ Generation

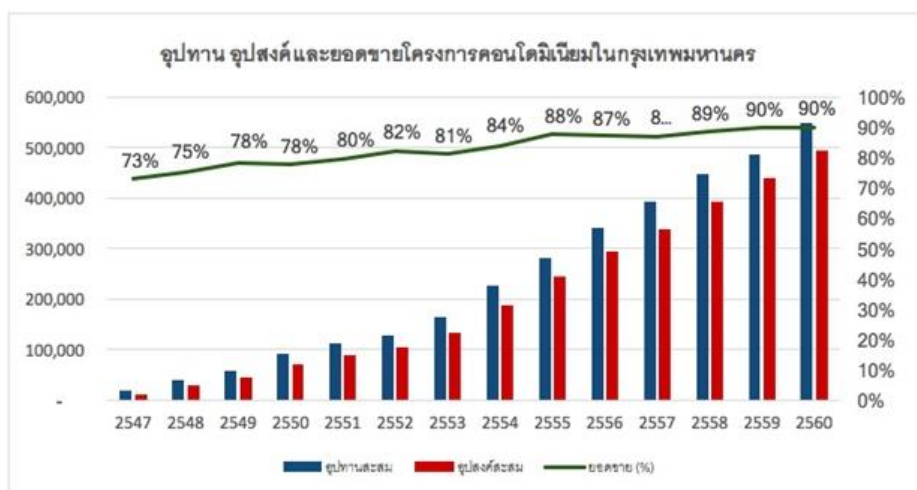
ตลาดที่อยู่อาศัยได้รับอิทธิพลจากเทรนด์ความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปมาก เช่นเดียวกับอุตสาหกรรมอื่น ๆ โดยมีปัจจัยผลักดันที่สำคัญ ๆ อาทิ โครงสร้างประชากรที่ เปลี่ยนแปลงสู่สังคมผู้สูงอายุมากขึ้น ไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างของประชากรในแต่ละเจนเนอเรชันระหว่างเบ บี้บูมและมิลเลนเนียล กระแสความใส่ใจเรื่องสิ่งแวดล้อม รวมไปถึงความก้าวหน้าของเทคโนโลยีที่ทำให้ มีนวัตกรรมมากขึ้น อีไอซีจึงได้วิเคราะห์ถึงเทรนด์ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตซึ่งพบว่ามี 5 เทรนด์หลักที่น่าจับตามองประกอบด้วย 1) ความต้องการความสมดุลของการอยู่อาศัย ทำงาน และ ความบันเทิง 2) ความต้องการที่อยู่อาศัยที่รองรับผู้สูงอายุ 3) ความต้องการที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ ด้านสิ่งแวดล้อม 4) การใช้เทคโนโลยีสำหรับบ้านอัจฉริยะ และ 5) การใช้ property technology ช่วยในการบริหารจัดการด้านต่าง ๆ สำหรับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (SCB Economic Intelligence Center, 2561)

ข้อมูลจากงานวิจัยเรื่อง “วิถีชีวิตคนเมืองในประเทศไทย : แนวโน้มใหม่” (ฮาгим ผู้หาดา, 2557) ระบุว่า สังคมไทยมีความเปลี่ยนแปลงในมิติต่าง ๆ เริ่มด้วยมิติประชากรที่มีอัตราการเกิดลดลง จากแนวโน้มของการใช้ชีวิตโสด และไม่ต้องการแต่งงานของผู้หญิง ซึ่งแนวโน้มการใช้ชีวิตเป็น ครอบครัวเดียวมากขึ้น ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัย ประกอบกับในปัจจุบันมีกลุ่ม ลูกค้าคนรุ่นใหม่วัยที่เริ่มต้นสร้างครอบครัวและมองหาที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ความต้องการในการอยู่ อาศัย ซึ่งมองเรื่องหลักคือ ทำเลที่ต้องเดินทางสะดวก ใกล้ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล โรงเรียน

มหาวิทยาลัย นอกจากนี้ยังรวมไปถึงการให้ความสำคัญกับฟังก์ชันของตัวบ้านมากขึ้น คอนโดมิเนียมจึงเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมมากขึ้น

DDproperty (DDproperty, 2561) กล่าวว่า ตลาดรูปแบบการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนไปของคนยุคนี้ทำให้คอนโดฯ ครองใจผู้บริโภคมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น โดยปี 2560 มีคอนโดฯ ออกสู่ตลาดกว่า 45,000 ยูนิต ขยายตัว 15% จากปีก่อน ปัจจัยสำคัญที่ทำให้คอนโดฯ โดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้าเป็นที่ต้องการ เพราะความสะดวกในการเดินทาง ทำให้คอนโดฯ เป็นเป้าหมายหลักในการออกโครงการของผู้ประกอบการอสังหาฯ ในส่วนของแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2561 สัญญาณการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยในไทยจะเห็นได้ชัดในกลุ่มสินค้าระดับกลางและระดับบน เพราะเป็นกลุ่มที่ยังคงมีกำลังซื้อ ทำให้ผู้ประกอบการเน้นพัฒนาโครงการรองรับกลุ่มนี้มากขึ้น ส่วนกลุ่มราคาระดับล่างยังต้องเผชิญปัญหาหนี้ครัวเรือน และการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินยังคงอยู่ในระดับสูง

นลินรัตน์ เจริญสุขษ์ (2560) กรรมการผู้จัดการ บริษัท เน็กซ์ส โปรพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ได้เปิดเผยผลวิจัยตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ปี 2560 และฉายภาพเทรนด์ปี 2561 (Nexus, 2560) ว่า ในปี 2560 เป็นปีที่ผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ มีการแข่งขันที่ดุเดือด มีอุปทานเสนอขายใหม่จากผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่และรายย่อย ซึ่งเป็นปีที่มีจำนวนห้องชุดออกสู่ตลาดมากที่สุดในรอบ 10 ปี สำหรับความต้องการห้องชุด ยังคงเติบโตขึ้นในอัตราที่ใกล้เคียงกันกับอุปทาน



รูปภาพที่ 1 แสดงอุปทาน อุปสงค์ และยอดขายโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร (ที่มา : Nexus Research, ธันวาคม 2560)

ไม่เพียงรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไป ในมุมของพฤติกรรมทางเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคก็เปลี่ยนไปเช่นกัน มีการบริโภคสื่อผ่านสมาร์ทโฟนที่เข้าถึงง่ายและหาข้อมูลรอบด้าน

และเพียงพอต่อการตัดสินใจ ก่อนที่จะเข้าเยี่ยมชมโครงการเป็นขั้นตอนสุดท้ายในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ด้วยเหตุผลนี้เองบริษัทผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งบริษัทบริหารงานขายต้องพัฒนา Content ใหม่ ๆ เพื่อนำเสนอในสื่อที่มีหน้าเปลี่ยนแปลงไปจากอดีต เพื่อให้ตอบโจทย์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุด รวมถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ให้ตอบโจทย์ให้ทันความเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ได้เช่นกัน (พลัส พร็อพเพอร์ตี้, 2560)

Market Trend: Product Features



รูปภาพที่ 2 แสดงแนวโน้มการอยู่อาศัยในอนาคตของตลาดคอนโดมิเนียม

(ที่มา : Nexus Research, ธันวาคม 2560)

เนื่องจากคอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่อาศัยในแนวสูงซึ่งแตกต่างจากที่อยู่อาศัยประเภทอื่นที่อยู่ในแนวราบ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชนและเส้นทางคมนาคม ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีมลพิษสูงกว่าพื้นที่ทั่วไป ไสภณ เอี่ยมศิริถาวร (prapawan[นามแฝง], 2557) กล่าวว่า ปัญหาของคนอยู่อาศัยคอนโดมิเนียมคือการดูแลเอาใจใส่ตัวเองค่อนข้างลำบาก ทำให้ขาดการดูแลสุขภาพและเสี่ยงต่อโรคตึกเป็นพิษ (Sick Building Syndrome : SBS) ซึ่งเกิดจากระบบหมุนเวียนอากาศ ฝุ่นละออง และเชื้อโรคภายในตึก ในขณะที่ปัจจุบันคนนิยมอาศัยอยู่ในคอนโดฯ เพิ่มสูงขึ้น รายงานและงานวิจัยที่ผ่านมาชี้ให้เห็นถึงปัญหาจากสิ่งแวดล้อมสรรค์สร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน ในทวีปยุโรปมีการเสียชีวิตและเป็นสาเหตุที่นำไปสู่โรคและอุบัติเหตุมากมาย (WHO, 2555) และมีผลกระทบโดยตรงต่อสุขภาพร่างกาย จิตใจ สุขภาวะความเป็นอยู่ที่ดี (Mendell et al., 2554) จากปัญหาที่กล่าวไว้ในข้างต้นคอนโดที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัยจึงมีความสำคัญ เพื่อที่ผู้อยู่อาศัยสามารถอยู่ได้อย่างมีคุณภาพและสุขภาพดีในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการของโครงการคอนโดมิเนียมในบางส่วน เริ่มมีการคำนึงถึงแนวคิดการออกแบบเพื่อสุขภาพะเพิ่มมากขึ้น เช่น บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ร่วมมือกับ โตคิว คอร์ปอเรชั่น และ โรงพยาบาลสมิติเวช เดินหน้าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ "เวลล์เนส เรสซิเดนซ์" (Wellness Residence) ที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่เจาะกลุ่มคนรักสุขภาพคอนเซ็ปท์ใหม่ พร้อมรองรับมาตรฐานโลก WELL Certification, บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (MQDC) ตอกย้ำกลยุทธ์องค์กรด้าน Well-Being ส่งเสริมสุขภาพและคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยให้ดีขึ้นอย่างยั่งยืน ผ่านเทคโนโลยีและนวัตกรรมโดยเปิดตัวบ้านอัจฉริยะยุคใหม่ “Home Intelligent System” เป็นต้น แต่ในขณะเดียวกันประเด็นทางด้านการออกแบบที่อยู่อาศัยเพื่อสุขภาพะในคอนโดมิเนียม ยังไม่ค่อยมีการกล่าวถึงองค์ประกอบหรือข้อกำหนดเพื่อให้คนอยู่เกิดความรู้สึกถึงคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น รูปแบบคอนโดมิเนียมลักษณะใดที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาพะในการอยู่อาศัย ซึ่งในมาตรฐานที่ผ่านมา เช่น กฎหมายอาคาร มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ มีการกำหนดให้ผู้ออกแบบคำนึงถึงความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่อาศัยอยู่แล้วในลักษณะทางกายภาพ และพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัย ทั้งนี้การส่งเสริมสุขภาพะของผู้อยู่อาศัยเป็นเรื่องเสริมที่ช่วยให้ผู้อยู่มีสุขภาพที่ดียิ่งขึ้นและการพัฒนาสามารถเข้าถึงผู้อยู่อาศัยได้มากขึ้น

จากสาเหตุดังกล่าวข้างต้น ผู้วิจัยเกิดข้อสังเกตในประเด็นโอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาคอนโดมิเนียมโดยใช้แนวคิดสุขภาพะ ว่าหากผู้ประกอบการจะพัฒนาคอนโดมิเนียมที่มีแนวคิดส่งเสริมสุขภาพะในการอยู่อาศัย จะมีโอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการอย่างไร และคอนโดมิเนียมในลักษณะใดที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาพะในการอยู่อาศัย ทั้งนี้จากการศึกษาดังกล่าวจะนำไปสู่แนวทางในการพัฒนาลักษณะรูปแบบของคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาพะในการอยู่อาศัย เพื่อเป็นประโยชน์ในอนาคตต่อผู้ประกอบการทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และในเชิงวิชาการทางด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย

1.2 คำถามในงานวิจัย

- 1) แนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาพะในการอยู่อาศัย มีองค์ประกอบในเรื่องใดบ้าง
- 2) ผู้ประกอบการมีแนวคิดในการพัฒนาคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาพะในการอยู่อาศัยอย่างไร
- 3) ในทัศนคติของผู้ประกอบการ การพัฒนาคอนโดมิเนียมที่มีแนวคิดส่งเสริมสุขภาพะในการอยู่อาศัย จะมีโอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการอย่างไร

1.3 วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อศึกษาองค์ประกอบของแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัย
- 2) เพื่อศึกษาลักษณะของคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในแนวคิดของผู้ประกอบการ
- 3) เพื่อวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการนำแนวคิดสุขภาวะมาใช้กับคอนโดมิเนียม ในทัศนคติของผู้ประกอบการ
- 4) เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาลักษณะรูปแบบของคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัย

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

1.4.1 สุขภาวะ (Well-being)

สำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.) ให้ความหมายว่า การดำรงชีพของบุคคลอย่างมีความสุขทั้งกายและจิต คนไทยมีสุขภาวะยั่งยืน หมายถึงคนไทยมีสุขภาวะดีครบทั้งสี่ด้าน ได้แก่ กาย จิต สังคม และปัญญา

ในการศึกษาหมายถึง การมีสภาพความเป็นอยู่ที่ดี มีความสุข สุขภาพดี โดยจะศึกษาสุขภาวะเฉพาะลักษณะทางกายภาพของอาคาร

1.4.2 ที่อยู่อาศัยเพื่อสุขภาวะ

มติสมัชชาสุขภาพแห่งชาติ ครั้งที่ 9 ให้ความหมายว่า ที่อยู่อาศัยที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีสุขภาพดีทั้ง กาย จิต สังคม และปัญญา เชื่อมโยงกันเป็นองค์รวมอย่างสมดุล

ในการศึกษาหมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีการออกแบบสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดีที่สุดเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย เป็นอาคารที่ดีต่อสุขภาพทั้งทางกาย จิตใจ และสังคม

1.4.3 ทัศนคติต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัย

ราชบัณฑิตยสถาน ให้ความหมายคำว่า ทัศนคติ หมายถึง แนวคิดเห็น

ในการศึกษาหมายถึง แนวคิดเห็นหรือความรู้สึกที่มีต่อคำว่าสุขภาวะในการอยู่อาศัย

1.5 ขอบเขตในงานวิจัย

ขอบเขตในการศึกษาแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1.5.1 ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ในการศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดกลุ่มประชากรออกเป็น 3 กลุ่ม คือ

- 1) ผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมจำนวน 131 คน เพื่อศึกษาเบื้องต้นเรื่องแนวคิดสุขภาพะ
- 2) ผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาพะในที่อยู่อาศัย จำนวน 11 ท่าน
- 3) ผู้ประกอบการโครงการคอนโดมิเนียมที่มีแนวคิดในการออกแบบเพื่อส่งเสริมสุขภาพะ ในระดับราคาปานกลาง – สูง จำนวน 4 บริษัท

1.5.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

งานวิจัยในครั้งนี้เป็นการศึกษาเรื่องโอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาคอนโดมิเนียมโดยใช้แนวคิดสุขภาพะของผู้ประกอบการ ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเพื่อสุขภาพะทางด้านกายภาพ ประกอบกับการศึกษาลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาพะในทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม และในทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญ

1.5.3 ขอบเขตด้านระยะเวลา

เก็บข้อมูลเบื้องต้นและแบบสอบถาม ระหว่างเดือน กรกฎาคม 2561 - ตุลาคม 2561

เก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญและผู้ประกอบการ ระหว่างเดือน ตุลาคม 2561 - เมษายน 2562

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ สำหรับการนำข้อมูลมาเป็นพื้นฐานและแนวทางเพื่อนำโอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมโดยใช้แนวคิดสุขภาพะ มาพัฒนาโครงการและปรับใช้ในขั้นตอนการออกแบบ

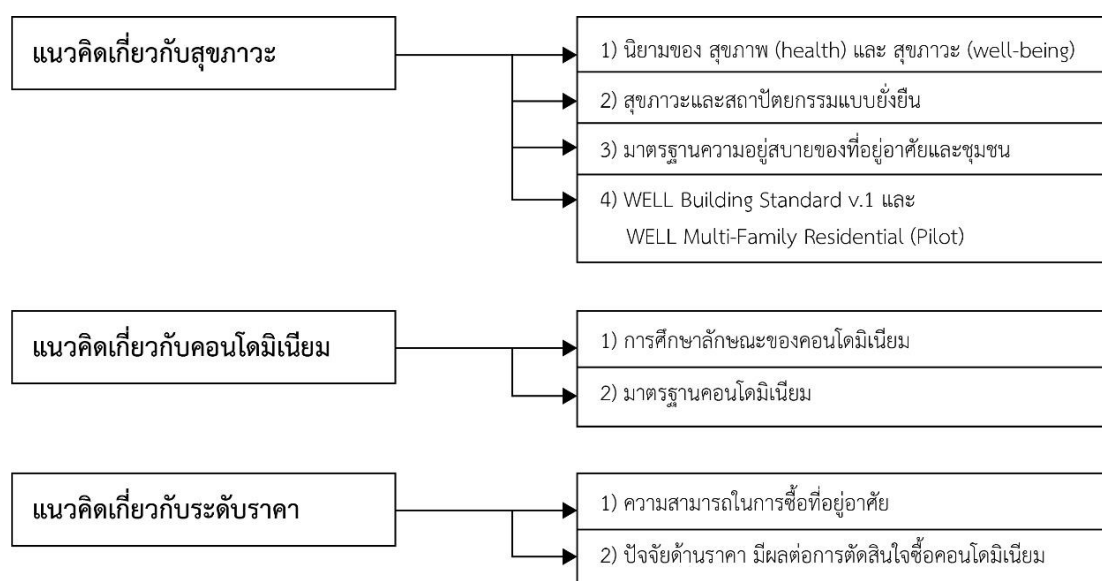
1.6.2 เพื่อเป็นประโยชน์ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชน ในการนำข้อมูลไปพัฒนาต่อเพื่อนำไปสู่ลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาพะสำหรับประเทศไทยที่สามารถนำไปใช้ได้จริง เพื่อพัฒนาคุณภาพของที่อยู่อาศัยให้ดียิ่งขึ้น

1.6.3 เพื่อเป็นประโยชน์เชิงวิชาการทางด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะการสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการพัฒนาลักษณะคอนโดมิเนียมโดยใช้แนวคิดสุขภาพะ ซึ่งเป็นการต่อยอดความรู้ด้านที่อยู่อาศัยเพื่อสุขภาพะในประเทศไทย

บทที่ 2

การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาทฤษฎี นิยาม และแนวคิดที่ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแบ่งออกเป็น 3 ประเด็น คือ แนวคิดเกี่ยวกับสุขภาวะ แนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม และแนวคิดเกี่ยวกับระดับราคา เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการวิจัยดังรูปภาพที่ 3



รูปภาพที่ 3 แผนผังการทบทวน แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับสุขภาวะ

2.1.1 นิยามของสุขภาพ (health) และ สุขภาวะ (well-being)

- สุขภาพ (health)

บทความเรื่อง การพัฒนาสุขภาวะเพื่อความอยู่ดีมีสุข (สมพันธ์ เตชะอธิก และวินัย วงศ์อาสา, 2555) กล่าวว่า องค์การอนามัยโลก (World Health Organization หรือ WHO) ให้นิยาม “สุขภาพ” หมายถึง สถานะของความสมบูรณ์ทางร่างกาย จิตใจ และคุณภาพความเป็นอยู่ทางสังคม ไม่ใช่เพียงความไม่เป็นโรคหรือร่างกายอ่อนแอเท่านั้น

พระราชบัญญัติสุขภาพแห่งชาติ 2550 ซึ่งนิยามคำว่า “สุขภาพ” หมายถึง ภาวะของมนุษย์ที่สมบูรณ์ ทั้งทาง ร่างกาย จิตใจ สังคมและปัญญา เชื่อมโยงกันเป็นองค์รวมอย่างสมดุล ส่งผลทำให้ภาคประชาชนมีช่องทางการเข้ามามีส่วนร่วมในการสร้างเสริมสุขภาวะของตนเอง ชุมชน และสังคมมากยิ่งขึ้น

หมอชาวบ้าน (ประเวศ วะสี, 2551) กล่าวว่า คำว่า สุขภาพ (health) = สุขภาวะ (well-being) เนื่องจากเดิม คำว่าสุขภาพถูกให้ความหมายในทางที่แคบว่า สุขภาพ หมายถึง การไม่มีโรค แต่แล้วก็ได้เริ่มค้นพบว่า แม้ไม่มีโรค ก็ยังไม่มีสุขภาวะได้ เช่น ยากจนเกิน สิ่งแวดล้อมไม่ดี สังคมไม่ดี การขาดความเป็นธรรม เป็นต้น

- สุขภาวะ (well-being)

สุขภาวะ หมายถึง การดำรงชีพของบุคคลอย่างมีสุขทั้งกาย และจิต อาจกล่าวได้ว่ามีไข้เพียง ไม่มีโรคร้ายไข้เจ็บ แต่รวมถึงการมีชีวิตที่มีร่างกายแข็งแรง จิตแข็งแรง มีความสุขอยู่ในสังคม

สุขภาวะ (well-being) มีลักษณะเป็นแนวความคิดแบบสหวิทยาการ นิยามของสุขภาวะ (ภาวดี ฐรวงศ์, 2559) คือ การที่สุขภาพทางกาย ทางจิตใจ ทางสังคม และทางจิตวิญญาณอยู่ร่วมกันอย่างสมดุล (ดวงกมล ศักดิ์เลิศสกุล, 2549)

วิสัยทัศน์ของสำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.) กล่าวว่า คนไทยมีสุขภาวะยั่งยืน หมายถึงคนไทยมีสุขภาวะดีครบทั้งสี่ด้าน ได้แก่ กาย จิต สังคม และปัญญา และหมอชาวบ้าน (2551) กล่าวว่า สุขภาพคือสุขภาวะที่สมบูรณ์ ทั้งทางกาย ทางจิต ทางสังคม และทางปัญญา สุขภาวะแต่ละด้านอาจมีองค์ประกอบด้านละ 4 องค์ประกอบ ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 แสดงความหมายสุขภาวะ และองค์ประกอบของสุขภาวะที่สมบูรณ์

สุขภาวะที่สมบูรณ์	สุขภาวะทางกาย	สุขภาวะทางจิต	สุขภาวะทางสังคม	สุขภาวะทางปัญญา
ความหมาย (ที่มา : สสส.)	การมีร่างกายที่สมบูรณ์แข็งแรง มีเศรษฐกิจพอเพียง มีสิ่งแวดล้อมดี ไม่มีอุบัติเหตุ เป็นต้น	จิตใจที่เป็นสุข ผ่อนคลาย ไม่เครียด คล่องแคล่ว มีความเมตตา กรุณา มีสติ มีสมาธิ เป็นต้น	การอยู่ร่วมกันด้วยดี ในครอบครัว ในชุมชน ในที่ทำงาน ในสังคม ในโลก ซึ่งรวมถึงการมีบริการทางสังคมที่ดี และมีสันติภาพ เป็นต้น	ความสุขอันประเสริฐที่เกิดจากมีจิตใจสูง เข้าถึงความจริงทั้งหมด ลดละความเห็นแก่ตัว มุ่งเข้าถึงสิ่งสูงสุด ซึ่งหมายถึงพระนิพพาน หรือพระผู้เป็นเจ้าของ หรือความดีสูงสุด สุดแล้วแต่ความเชื่อที่แตกต่างกันของแต่ละคน
องค์ประกอบ (ที่มา : หมอชาวบ้าน)	- ร่างกายแข็งแรง - ปลอดภัย - ปลอดภัย - มีสัมมาชีพ	- ความดี - ความงาม - ความสวย - ความมีสติ	- สังคมสุขสัมพันธ์ - สังคมเข้มแข็ง - สังคมยุติธรรม - สังคมสันติ	- ปัญญาารู้เท่าทัน - ปัญญาทำเป็น - ปัญญาอยู่ร่วมกันเป็น - ปัญญาบรรลุอิสรภาพ

นอกเหนือจากขอบเขตงานวิจัย ในรายงานสุขภาพคนไทย (2561) กล่าวถึงเรื่องพุทธศาสนากับการสร้างเสริมสุขภาพโดย “สุขภาพะ” ในรายงานมีความหมายอย่างเดียวกับที่ปรากฏอยู่ในธรรมนูญว่า ด้วยระบบสุขภาพแห่งชาติ ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2559 นั่นคือ สุขภาพะหมายถึง : ภาวะที่บุคคลมีร่างกายแข็งแรง มีอายุยืนยาว มีจิตใจที่ดี มีความเมตตากรุณา ยึดมั่นในคุณธรรม จริยธรรม ดำเนินชีวิตอย่างมีสติสัมปชัญญะ และใฝ่รู้ สามารถ “คิดเป็นทำเป็น” มีเหตุมีผล อยู่ในสังคมได้อย่างเป็นสุข การมีสุขภาพะเป็นเรื่องที่เชื่อมโยงสัมพันธ์กันอย่างเป็นองค์รวม โดยเริ่มจากตนเอง ไปสู่ครอบครัว ชุมชน วัฒนธรรม สิ่งแวดล้อมการศึกษา เศรษฐกิจสังคม การเมือง และอื่นๆ บทความจบลงด้วยการเสนอว่า พุทธศาสนารวมทั้งวัดและพระสงฆ์มีศักยภาพสูงที่จะระดมมาเพื่อสร้างสุขภาพะของคนไทย และสังคมไทย ดังนั้นสังคมจึงควรให้ความสำคัญเรื่องนี้ให้มากขึ้น

ปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีการบัญญัติความหมายของคำว่า Well-Being ขึ้นมา แต่มีคำนิยามจากในบทความเรื่อง Well-being คืออะไร (ประคัลภ์ ปัดทพลังกูร, 2556) ว่าหมายถึงความสุขหรือความผาสุกในชีวิต

ในบทความได้กล่าวถึงผลงานวิจัยและหนังสือชื่อ Well-Being โดย Tom Rath และ Jim Harter ซึ่งพบว่า ปัจจัยในการสร้างชีวิตที่มี Well-Being ประกอบด้วย 5 ปัจจัย ดังนี้

- Career Well-Being ความผาสุกทางด้านอาชีพการงาน ผู้วิจัยพบว่า Well-Being ด้านนี้เป็นพื้นฐานสำคัญมากที่สุดที่จะทำให้เกิด Well-Being ในด้านอื่นๆ ตามมา เพราะเป็นเรื่องที่คนเราต้องทำ และต้องอยู่กับมันทุกวัน ใครที่มีหน้าที่การงานที่ไม่ชอบ และทำงานด้วยความไม่ชอบ เรื่องอื่นๆ ก็จะไม่เกิดขึ้นเลย ดังนั้นการมี Career Well-Being ก็คือ การที่เราชอบในงานที่เราทำ และเราเชื่อมั่นเป็นอาชีพในการสร้างความก้าวหน้าให้กับชีวิตเราได้
- Social Well-Being เรื่องของการมีสังคม มีความรัก มีเพื่อนพ้อง เรื่องนี้ก็เป็นอีกเรื่องที่มีผลต่อความรู้สึกเป็นสุขในชีวิต ใครที่ไม่มีความรัก ไม่มีเพื่อน คงจะอยู่ในสังคมได้ยาก
- Financial Well-Being เรื่องของสถานะทางการเงิน ก็คือมีเงินพอใช้พอจ่าย ตามสภาพความเป็นอยู่ของเราเอง ไม่ใช่มีแต่หนี้สิน หรือไม่มีเงินเลย ก็ไม่มีความสุขในชีวิตอีกเช่นกัน เรื่องของเงินนี้ มักจะเป็นเรื่องที่คนส่วนใหญ่มองว่า ถ้าชีวิตจะมีแต่ความผาสุกได้นั้นจะต้องมีเงินเยอะๆ แต่ผลการวิจัยออกมาเป็นอันดับ 3 ไม่ใช่อันดับ 1
- Physical Well-Being การมีร่างกายที่สมบูรณ์แข็งแรง ปัจจัยนี้เป็นอีกปัจจัยที่สำคัญ กล่าวคือ ถ้าไม่มีร่างกายที่แข็งแรง ก็ไม่สามารถทำงานและไม่สามารถหาเงินได้เพียงพอกับการใช้จ่ายในชีวิต อย่างไรก็ตามเมื่อก้าวถึงเรื่องสุขภาพร่างกาย กลับกลายเป็นปัจจัยที่คนเรามองข้ามไป คือ ทุ่มเททำงานหามรุ่งหามค่ำ กินอาหารไม่ถูกสุขลักษณะ ไม่ค่อยออกกำลังกาย ด้วยเหตุผลว่างานเยอะ ไม่มีเวลาไปทำ

- Community Well-Being เรื่องของสภาพแวดล้อมที่เราอยู่อาศัยว่ามีสภาพที่ดีหรือไม่ เช่น น้ำ อากาศ มลพิษต่างๆ ฯลฯ ปัจจัยเรื่องนี้เป็นปัจจัยที่คนส่วนใหญ่มักจะไม่ค่อยมองเท่าไร เวลาพูดถึงความผาสุก แต่จากผลการวิจัยแล้วพบว่า มีผลเยอะมาก ยิ่งสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่ที่ไม่ดี ก็จะทำให้ความสุข และความผาสุกของเราลดน้อยลงไปด้วย

จากการศึกษาคำนิยามของสุขภาพ (health) และ สุขภาวะ (well-being) พบว่าสุขภาพและ สุขภาวะมีการให้ความหมายที่มีลักษณะใกล้เคียงกันและมีการเชื่อมโยงถึงกัน คือ การมีสุขภาพที่ดี ไม่ใช่เพียงไม่มีโรคร้ายไข้เจ็บ แต่ต้องประกอบด้วยการมีสุขภาวะที่ดีด้วย

2.1.2 สุขภาวะในเชิงสถาปัตยกรรม (อ้างถึงใน ภาวดี ชูรวงศ์, 2559)

สิ่งแวดล้อมเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพหรือสุขภาวะของคน ในปัจจุบันผู้คนใช้เวลาอยู่ภายใต้สภาพแวดล้อมสรรค์สร้าง (built environment) มากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นบ้าน หรือที่ทำงาน ดังนั้นการออกแบบสถาปัตยกรรมที่ช่วยส่งเสริมรูปแบบการดำเนินชีวิตเพื่อสุขภาพอย่างยั่งยืน จึงเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่จะเข้ามามีบทบาทในการดูแลสุขภาวะของมนุษย์ต่อไปในอนาคต

ในเชิงสถาปัตยกรรม ศาสตราจารย์ Koen Streemers นักวิชาการด้านสถาปัตยกรรมยั่งยืน ในมหาวิทยาลัยแคมบริดจ์ มองว่า สุขภาวะ ประกอบไปด้วยปัจจัยที่วัดได้ (measurable) ไปจนถึงที่วัดไม่ได้ (non-measurable) โดยสุขภาวะประกอบด้วยปัจจัย 3 ประการ ได้แก่ สุขภาพ (health) ความน่าสบาย (comfort) และความสุข (happiness) ตามลำดับ โดยบทบาทของสถาปัตยกรรมในการ ส่งเสริมสุขภาวะสามารถออกมาในรูปแบบของสุขภาพทางกายของมนุษย์ ความน่าสบายที่มาจากกรณีปฏิสัมพันธ์และรับรู้สภาพแวดล้อมภายในอาคาร ตลอดจนถึงความสุขในการใช้งานอาคาร ซึ่งเป็น เรื่องของจิตใจ โดยหลักการดังกล่าวมีความเชื่อมโยงสอดคล้องกับพื้นฐานของสถาปัตยกรรมที่ดีที่สถาปนิกชาวโรมัน วิทรูเวียส (Vitruvius) ได้ให้นิยามไว้เมื่อกว่าสองพันปีมาแล้ว ซึ่งว่าด้วยการใช้ งานที่เหมาะสม (commodity) ความแข็งแรง (firmness) และการสร้างความพึงพอใจ (delight)

สุขภาพและสุขภาวะของมนุษย์มีความเชื่อมโยงกับสิ่งแวดล้อมรอบตัวและรูปแบบการดำเนินชีวิต การเสริมสร้างสุขภาวะจึงเป็นเรื่องของการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการใช้ชีวิตและการพัฒนา สิ่งแวดล้อมที่สนับสนุนสุขภาพ จากการที่ผู้คนในปัจจุบันมีการใช้เวลาอยู่ภายใต้สภาพแวดล้อมสรรค์ สร้าง (built environment) มากขึ้น การออกแบบสถาปัตยกรรมที่ช่วยส่งเสริมรูปแบบการดำเนิน ชีวิตเพื่อสุขภาพอย่างยั่งยืนจึงเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่จะเข้ามามีบทบาทในการดูแลสุขภาวะของ มนุษย์ต่อไปในอนาคต

อย่างไรก็ตาม การสร้างความยั่งยืนในเชิงสถาปัตยกรรมในระยะที่ผ่านมา โดยมากให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม การจัดการกับมลภาวะ การลดผลกระทบที่เกิดต่อระบบ

นิเวศน์วิทยา ตลอดจนผลกระทบที่เกิดต่อสุขภาพกายต่าง ๆ เป็นหลัก (Storey and Pedersen Zari, 2006) ความพยายามในการเพิ่มประสิทธิภาพอาคารและความยั่งยืนในบางครั้งได้มองข้ามมิติทางจิตวิทยา สังคม และวัฒนธรรมไป ทั้งนี้หากอาคารขาดปัจจัยที่ใส่ใจต่อสุขภาพ อาคารดังกล่าวอาจเป็นอาคารประหยัดพลังงานและไม่ก่อให้เกิดมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม แต่ไม่สามารถเป็นสถาปัตยกรรมที่ยั่งยืนได้อย่างแท้จริง เกณฑ์และแนวทางการออกแบบอาคารในปัจจุบันจึงควรให้ความสำคัญกับมนุษย์มากขึ้น โดยผลกระทบต่อสุขภาพควรถูกบรรจุให้เป็นหนึ่งในดัชนีชี้วัดประสิทธิภาพของอาคาร (Manchanda, 2555)

แนวคิดที่ว่าอาคารมีผลต่อสุขภาพและสุขภาพของคนนั้นมีมาตั้งแต่สมัยโบราณ หนึ่งในประเด็นที่ถูกพิจารณาว่าเป็นปัจจัยเสี่ยงต่อสุขภาพและมีการศึกษาต่อเนื่องมาเป็นระยะเวลายาวนาน ได้แก่ คุณภาพอากาศภายในอาคาร (Indoor Air Quality; IAQ) ตั้งแต่ช่วง 100 ปีก่อนคริสตกาล วิทรูเวียส ได้แสดงความกังวลเกี่ยวกับผลกระทบของคุณภาพอากาศภายในอาคารที่เกิดต่อคนไว้ในงานเขียน *De Architectura* (Vitruvius, 1931) นอกจากนี้ Billings (1893) ซึ่งทำการศึกษาวิจัยผลกระทบของคุณภาพอากาศในยุคการปฏิวัติอุตสาหกรรมได้ออกมาสนับสนุนหลักฐานที่ว่าคุณภาพอากาศภายในอาคารที่ไม่ดีเป็นปัจจัยหลักที่นำไปสู่การเกิดและแพร่ระบาดของโรคจากการเป็นแหล่งกำเนิดของเชื้อโรคหรือภาวะที่ไม่น่าสบายจากกลิ่นที่ไม่พึงประสงค์ โดยระบุให้การระบายอากาศ (ventilation) เป็นประเด็นสำคัญในการสร้างคุณภาพอากาศที่ดีภายในอาคาร

งานวิจัยในช่วงระยะเวลาประมาณ 20 ปี ที่ผ่านมานับตั้งแต่ช่วงปลายทศวรรษที่ 1990 มีแนวโน้มให้ความสนใจศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างสภาพแวดล้อมสรรค์สร้างต่อสุขภาพและสุขภาพเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด งานวิจัยจำนวนมากบ่งชี้ว่าสภาพแวดล้อมสรรค์สร้างมีผลกระทบต่อสุขภาพทางร่างกาย จิตใจ สุขภาวะความเป็นอยู่ที่ดี ตลอดจนถึงประสิทธิภาพในการทำงานของผู้ใช้อาคาร มีผลเกี่ยวเนื่องไปถึงอาการเจ็บป่วย อาทิ ภาวะโรคหอบหืดและโรคภูมิแพ้ (Mendell et al., 2011) โรคอ้วน (Bonney et al., 2003) ความเจ็บป่วยทางจิต (Houtman et al., 2008) โรคหัวใจ และหลอดเลือด (Sandel et al., 2010; Wee et al., 2013) และ โรคทางเดินหายใจเรื้อรัง (Houtman et al., 2008; Mendell et al., 2011) นอกจากนี้ ในรายงานทางสถิติขององค์การอนามัยโลก พบว่า ในทวีปยุโรปมีการรายงานการเสียชีวิตจากสภาพแวดล้อมสรรค์สร้างที่ไม่ได้มาตรฐานถึง 10 ล้านคนต่อปี และยังเป็นสาเหตุที่นำไปสู่โรคและอุบัติเหตุที่หลีกเลี่ยงได้มากมาย (WHO, 2012)

ในงานวิจัยที่พูดถึงชุมชน ที่พักอาศัย และสิ่งแวดล้อม พบว่า ชุมชนและสิ่งแวดล้อมที่มีคุณภาพสูงสามารถทำให้คนมีสุขภาพที่ดียิ่งขึ้นจากสภาวะอากาศที่ดีและโอกาสในการมีส่วนร่วมในกิจกรรมกีฬา (Fritschi et al., 2014) และที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง (High-quality housing) มีความ

เชื่อมโยงกับสุขภาพจิตที่ดีของผู้ใช้อาคาร (Evans et al., 2003) ในการวิจัยที่เน้นเรื่องอาคารประเภทสำนักงาน พบหลักฐานเชิงประจักษ์ถึงความสัมพันธ์ระหว่างสภาพแวดล้อมทางกายภาพของสำนักงานกับสุขภาพ สุขภาวะ และประสิทธิภาพในการทำงานของผู้ใช้อาคาร (Alker et al., 2014; Clements-Croome, 2008) พื้นที่ทำงานที่ได้รับการออกแบบอย่างมีประสิทธิภาพช่วยส่งเสริมประสิทธิภาพในการทำงานและสุขภาวะของผู้ใช้อาคาร (Clements-Croome, 2006) ทักษะภายนอกที่สวยงามและภูมิสถาปัตยกรรมสามารถช่วยให้พนักงานบริษัทมีสุขภาวะและประสิทธิภาพในการทำงานที่ดี (Aminu Dodo et al., 2013) สภาพแวดล้อมภายในสำนักงานที่ไม่ดีนำไปสู่การขาด-ลางาน และการทำงานที่ไม่เต็มประสิทธิภาพ

Heerwagen (2006) อ้างถึงใน ภาวดี ชูรวงศ์ (2559) ได้ทำการศึกษาอาคารในฐานะเครื่องมือในการสนับสนุนประสบการณ์เชิงบวกของผู้ใช้งานอาคารโดยมุ่งเน้นไปที่อาคารประเภทสำนักงาน จากการศึกษาทฤษฎีและงานวิจัยต่างๆ เกี่ยวกับผลประโยชน์เชิงบวกของการออกแบบอาคารที่มีต่อคนในเชิงสุขภาพจากการปฏิสัมพันธ์ รวบรวมงานวิจัยที่มีอยู่ในขณะนั้น พบว่า แม้ว่าการออกแบบอาคารจะมีปัจจัยมากมายที่ส่งผล กระทบต่อสภาวะการอยู่อาศัยภายในอาคาร การศึกษา งานวิจัยเชิงพฤติกรรม (Boyden, 2004; Heerwagen, J. and Orians, 1995; Orians and Heerwagen, 1992) สามารถระบุปัจจัยหลักและ องค์ประกอบของอาคารที่ส่งผลต่อความต้องการทางสุขภาวะและประสบการณ์ในการใช้งานอาคารสำนักงาน โดยอาคารที่ดีควรมีคุณสมบัติ 6 ประการ อันได้แก่ การมีปฏิสัมพันธ์กับธรรมชาติ (Connection to nature) การส่งเสริมความรู้สึกมีส่วนร่วมในสังคม (Sense of community and belonging) ทางเลือกในการแสดงออกทางพฤติกรรมและการควบคุม (Behavioral choice and control) โอกาสในการออกกำลังกายอย่างสม่ำเสมอ (Opportunity for regular exercise) ความหลากหลายในการรับรู้ประสาทสัมผัส (Meaningful change and sensory variability) และ ความเป็นส่วนตัวตามต้องการ (Privacy when desired) ดังแสดงในตารางที่ 2

ตารางที่ 2 ปัจจัยและองค์ประกอบของอาคารที่ส่งผลต่อความต้องการทางสุขภาวะและประสบการณ์ในการใช้งานอาคารสำนักงาน (Heerwagen, 2006 อ้างถึงใน ภาวดี ชูรวงศ์, 2559)

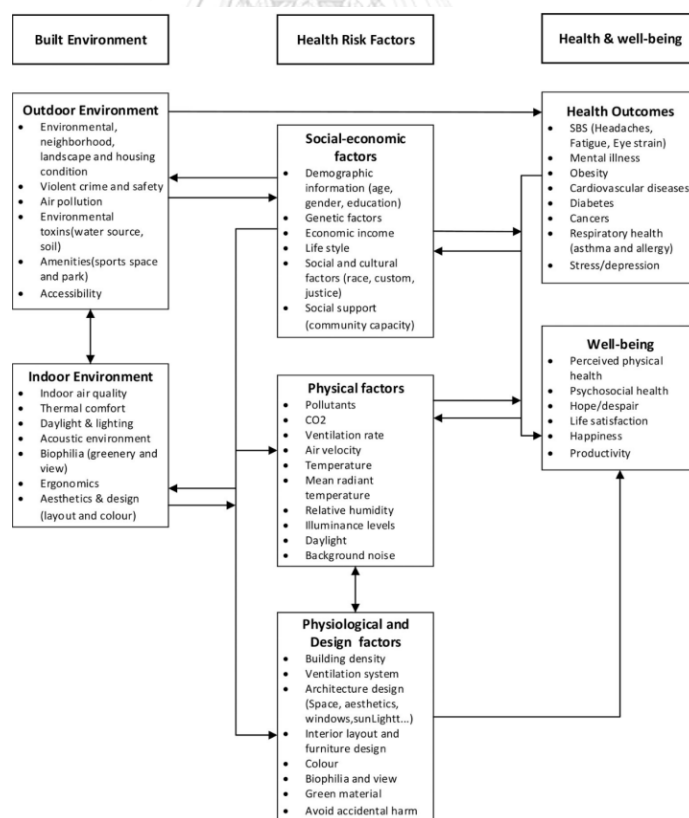
ประสบการณ์ / ความต้องการ	ปัจจัยและองค์ประกอบ
1. การมีปฏิสัมพันธ์กับธรรมชาติ และ กระบวนการทางธรรมชาติ	แสงธรรมชาติ ทักษะภาพของพื้นที่ธรรมชาติภายนอกอาคาร การรับรู้ ทักษะภาพท้องฟ้าและสภาพอากาศ องค์ประกอบน้ำ สวน การเพาะปลูกภายใน ลานกลางแจ้งหรือห้องโถงภายในที่มีแสงแดดและ พืชพรรณ วัสดุธรรมชาติและตกแต่ง

ประสบการณ์ / ความต้องการ	ปัจจัยและองค์ประกอบ
2. โอกาสในการออกกำลังกายอย่างสม่ำเสมอ	บันไดเปิดภายในอาคาร เส้นทางเดินกลางแจ้งที่น่าสนใจ สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการออกกำลังกายภายในอาคาร การจอดลิฟต์ข้ามชั้น เพื่อกระตุ้นให้ใช้บันได
3. การเปลี่ยนแปลงและความหลากหลายทางประสาทสัมผัส	แสงธรรมชาติ มุมมองนอกหน้าต่าง การเลือกใช้วัสดุที่สร้างความแตกต่างของประสบการณ์การสัมผัสในใจ (การสัมผัส การเปลี่ยนภาพ สี เสียง และกลิ่น) ความหลากหลายของพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงระดับ แสงและการใช้แสงสว่างเฉพาะจุด ระดับความซับซ้อนของภาพปาน กลาง
4. พฤติกรรมทางเลือกและความสามารถในการควบคุม	การควบคุมสภาพแวดล้อมโดยส่วนบุคคล (แสง ทางเลือกในการ ควบคุม การระบายอากาศ อุณหภูมิ และ เสียง) ความสามารถในการ ปรับเปลี่ยนสภาพแวดล้อมเพื่อตอบสนองความจำเป็นและความ ต้องการส่วนบุคคล การตั้งค่าตามพฤติกรรมเพื่อรองรับกิจกรรมต่างๆ ที่หลากหลาย เทคโนโลยีเพื่อสนับสนุนความคล่องตัว ความสามารถในการปรับเปลี่ยนระหว่างความเป็นส่วนตัวและการมีส่วนร่วมทางสังคม และพื้นที่สนับสนุนกิจกรรมทั้งสองประเภท
5. การสนับสนุนทางสังคมและความรู้สึกของชุมชน	ความหลากหลายของพื้นที่การประชุม การใช้สิ่งประดิษฐ์ สัญลักษณ์ ทางวัฒนธรรมและเอกลักษณ์ของกลุ่ม การรวบรวม "แม่เหล็ก" เช่น อาหาร ที่ประชุมและพื้นที่ที่ทักทาย สัญญาณของการดูแลสิ่งแวดล้อม (การบำรุงรักษา สวน การปรับเปลี่ยนให้เข้ากับบุคคล และงานฝีมือ)
6. ความเป็นส่วนตัวเมื่อต้องการ	ความปิดล้อม อุปกรณ์บังสายตา วัสดุคัดกรอง ความสามารถในการ รักษา ระยะทางที่ต้องการจากผู้อื่น พื้นที่สาธารณะสำหรับการใช้งานไม่ เจาะจงบุคคล

ผลการวิจัยของ Heerwagen พบหลักฐานสนับสนุนว่าองค์ประกอบทางการออกแบบที่มีผลอย่างมีนัยยะสำคัญต่อคุณภาพการอยู่อาศัยภายในอาคาร ได้แก่ การมีปฏิสัมพันธ์กับธรรมชาติ การได้รับแสงสว่างและแสงอาทิตย์ภายในอาคาร การเปลี่ยนแปลงในการรับรู้ทางประสาทสัมผัสต่าง ๆ และอำนาจในการควบคุมปรับแต่งสภาวะแวดล้อม โดย Heerwagen มองว่าโจทย์สำหรับการออกแบบอาคารให้มีความยั่งยืนในปัจจุบัน คือการผนวกปัจจัยเหล่านี้ให้เข้าไปอยู่ในบริบทของอาคารสมัยใหม่ให้ได้ งานวิจัยดังกล่าวยังระบุให้ การออกแบบที่ส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยใกล้ชิดกับธรรมชาติ (biophilic design) เป็นอีกหนึ่งโจทย์สำคัญในการออกแบบอาคารที่เสริมสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีเช่นกัน (Heerwagen, J. and Hase, 2001; Kellert, 2005)

แม้ว่าจะเริ่มมีงานวิจัยจำนวนมากซึ่งออกมาสนับสนุนแนวคิดที่ว่า การออกแบบสถาปัตยกรรมที่ยั่งยืนควรให้ความใส่ใจต่อปัจจัยด้านสภาวะเพิ่มขึ้น ควบคู่ไปกับการบริหารจัดการอาคารอย่างมีประสิทธิภาพและใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าตามหลักเศรษฐศาสตร์ เพื่อยกระดับคุณภาพ

ชีวิตให้แก่ผู้ใช้อาคาร อย่างไรก็ตาม งานวิจัยส่วนใหญ่เป็นการศึกษาเฉพาะด้านซึ่งยังไม่สามารถระบุกลไกความเชื่อมโยงระหว่างปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมและอาคารที่มีต่อสุขภาวะอย่างเป็นระบบได้ งานวิจัยของ Xie et al. (2017) ซึ่งทำการศึกษาวิธีการต่าง ๆ ที่สภาพแวดล้อมสรรค์สร้างส่งผลต่อสุขภาพทางกายและจิตใจ สุขภาวะ และประสิทธิภาพในการทำงานของผู้ใช้อาคาร จึงมีความพยายามในการนำเสนอกรอบความคิดในการทงานวิจัยเรื่องอาคารที่ดีต่อสุขภาพ (health building model) เพื่ออธิบายความสัมพันธ์ระหว่างสุขภาพ สุขภาวะ และสภาพแวดล้อมอาคารอย่างเป็นระบบมากขึ้น งานวิจัยดังกล่าวมีแนวคิดที่ว่า การเตรียมการรับมือกับผลกระทบทางสุขภาพที่เกิดจากสภาพแวดล้อม สรรค์สร้างเป็นสิ่งสำคัญ ทั้งนี้ งานวิจัยดังกล่าวได้จำแนกปัจจัยออกได้เป็น 3 ประเภท ประกอบด้วย ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมสรรค์สร้าง ปัจจัยที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อสุขภาพ (health-risk factors) และ อิทธิพลที่เกิดต่อสุขภาพและสุขภาวะ (health and well-being effects) และได้นำเสนอกรอบความคิดในการศึกษาวิจัยความสัมพันธ์ระหว่างอาคารและสุขภาพไว้ ดังรูปภาพที่ 4 ผลการวิจัยนี้แสดงให้เห็นว่าปัจจัยต่าง ๆ มีอิทธิพลและปฏิสัมพันธ์ระหว่างกันในหลายมิติ ทั้งนี้ งานวิจัยดังกล่าวมองว่า ในการศึกษาความเชื่อมโยงระหว่างปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมและอาคารที่มีต่อสุขภาวะยังคงมีช่องว่างอยู่มาก จึงควรมีการดำเนินการศึกษาเพิ่มเติมต่อไปในอนาคต



รูปภาพที่ 4 กรอบความคิดในการศึกษาวิจัยเรื่องอาคารที่ดีต่อสุขภาพ

(ที่มา : Xie et al., 2017)

ความพยายามในการให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านสุขภาวะมากขึ้นได้ถูกสะท้อนออกมาในรูปแบบของเกณฑ์การประเมินอาคารเขียวด้วยเช่นกัน ปัจจัยด้านสุขภาวะ อาทิ คุณภาพอากาศภายในอาคาร ความสบายอุณหภูมิ แสง และเสียง ได้รับการพิจารณาให้เป็นปัจจัยสำคัญในการเกณฑ์อาคารเขียวต่างๆ ที่ใช้กันอย่างแพร่หลาย เช่น LEED (สหรัฐอเมริกา), BREEAM (สหราชอาณาจักร) หรือ CASBEE (ญี่ปุ่น) (BRE, 2016; JSBC, 2014; USGBC, 2013) นอกจากนี้ เกณฑ์อาคารเขียวซึ่งถือกำเนิดขึ้นใหม่ในช่วงระยะไม่กี่ปีที่ผ่านมายังมีแนวโน้มในการการผนวกปัจจัยด้านการออกแบบที่ส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยใกล้ชิดกับธรรมชาติ หรือ ไบโอฟิลเลีย (biophilic) เข้าไปมีบทบาทในเกณฑ์การประเมินอาคารเขียวมากขึ้น (Gillis and Gatersleben, 2015) การปรับปรุงโครงสร้างของเกณฑ์การประเมินอาคารเขียวต่าง ๆ ในระยะที่ผ่านมา โดยมีแนวโน้มในการเพิ่มค่าน้ำหนักความสำคัญกับปัจจัยด้านสุขภาวะมากขึ้นถือเป็นนิมิตหมายที่ดีที่แสดงให้เห็นถึงความตระหนักถึงความสำคัญของปัจจัยดังกล่าว

ถึงกระนั้น วัตถุประสงค์หลักของเกณฑ์การประเมินอาคารเขียวส่วนมากยังคงมุ่งเน้นไปที่ประเด็นด้านการประหยัดพลังงานและการนำทรัพยากรมาใช้ให้เกิดประสิทธิภาพเป็นหลัก โครงสร้างของเกณฑ์การประเมินมีสัดส่วนของปัจจัยด้านสุขภาวะค่อนข้างจำกัด โดยผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นต่อสุขภาพและสุขภาวะของผู้ใช้อาคารค่อนข้างเป็นประเด็นรองหรือผลพลอยได้จากการออกแบบให้เป็นอาคารเขียว มากกว่าเป็นประเด็นสำคัญหรือสิ่งจำเป็น (Xie et al., 2017)

2.1.3 WELL Building Standard v.1 และ WELL Multi-Family Residential (Pilot)

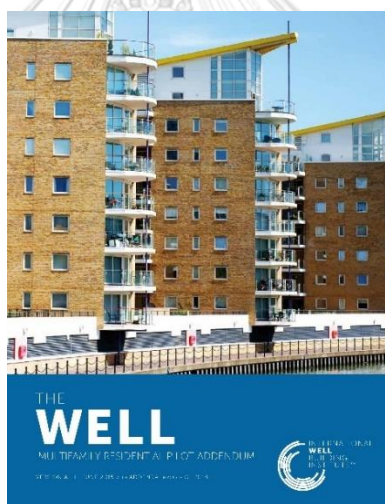
ที่มาและความสำคัญ

WELL Building Standard หรือ WELL เป็นความร่วมมือระหว่าง สภาอาคารเขียว แห่งสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council) และ International WELL Building Institute พัฒนามาจากงานวิจัยทางการแพทย์ เพื่อเป็นเกณฑ์การประเมินอาคารที่มุ่งเน้น เรื่องของสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของคน (Health and wellness of building occupants) ทั้งนี้ WELL Building Standard Version 1 ได้มีดำเนินการมาตั้งแต่เดือนตุลาคม 2014 ลักษณะการประเมินเป็นการวัดประสิทธิภาพ (performance-based) พิจารณาในประเด็นที่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของคน ตั้งแต่กระบวนการ ออกแบบจนถึงการก่อสร้าง



รูปภาพที่ 5 หน้าปก WELL Building Standard Version 1 (2018)

(ที่มา : <https://www.wellcertified.com/>, [ออนไลน์] : เข้าถึงเมื่อ 20 เมษายน พ.ศ. 2561)



รูปภาพที่ 6 หน้าปก WELL Building Standard™ Multifamily Residential Pilot A (2018)

(ที่มา : <https://www.wellcertified.com/>, [ออนไลน์] : เข้าถึงเมื่อ 20 เมษายน พ.ศ. 2561)

ประเภทโครงการที่เข้ารับการประเมิน

ปัจจุบันเกณฑ์ WELL Building Standard จำแนกโครงการออกเป็น 3 ประเภท

- อาคารสร้างใหม่และอาคารเดิม (New and existing buildings)
- การตกแต่งพื้นที่ภายในอาคารใหม่และการตกแต่งพื้นที่ภายในอาคารเดิม (New and existing interiors)
- เปลือกอาคารและส่วนกลาง (Core and shell compliance)

ทั้งนี้ WELL ยังอยู่ในระหว่างการพัฒนาเกณฑ์ย่อยสำหรับอาคารประเภทอื่น ๆ รวมถึงแบบ Multifamily Residential ซึ่งจะเป็นการประเมินสำหรับอาคารประเภทที่พักอาศัยโดยเฉพาะ โดยขณะนี้ยังอยู่ในขั้นตอนการศึกษาทดลอง

เกณฑ์การให้คะแนนและหัวข้อประเมิน

เกณฑ์ WELL ประกอบไปด้วยเกณฑ์ประสิทธิภาพของอาคารต่อสุขภาพของคนอยู่ อาศัย 100 ข้อ แต่ละข้อจะมาจากการปริทัศน์เอกสารวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับผลของ สภาพแวดล้อมต่อสุขภาพของคนในอาคาร เป็นเกณฑ์การให้คะแนนตามเช็คลิสต์ (checklist) โดยกำหนดว่าอาคารที่จะผ่านการประเมินนี้จะต้องผ่านการตรวจวัดผลจริงใน อาคารจากบุคคลที่ 3 โดยใน WELL Building Standard Version 1 ทั้ง 100 ข้อ ประกอบด้วยข้อบังคับ (precondition) 41 ข้อ และข้อเลือกทำ (optimization) 59 ข้อ แบ่งหัวข้อการประเมินอาคารออกเป็น 7 หัวข้อดังต่อไปนี้

1. คุณภาพอากาศ (Air) 29 ข้อ
2. คุณภาพน้ำดื่ม น้ำใช้ (Water) 8 ข้อ
3. การจัดการเกี่ยวกับอาหารการกิน (Nourishment) 15 ข้อ
4. คุณภาพของแสงสว่าง (Light) 11 ข้อ
5. การจัดการสภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมกิจกรรมทางกาย (Fitness) 8 ข้อ
6. ความน่าอยู่น่าสบาย (Comfort) 12 ข้อ
7. คุณภาพของสภาพแวดล้อมต่อจิตใจ (Mind) 17 ข้อ

บทบาทของ WELL ในการส่งเสริมสุขภาพของผู้พักอาศัย

เกณฑ์ WELL มีความคล้ายคลึงกับเกณฑ์ LEED พอสมควร โดยมาตรฐานหลายข้อ สามารถเทียบเคียงกับ LEED หรือมีข้อกำหนดที่ใกล้เคียงกันแต่มุ่งเน้นไปยังประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบภายในอาคารมากกว่า โดย USGBC ต้องการให้สามารถทำการ ประเมินทั้ง 2 เกณฑ์ควบคู่กันไปได้

เกณฑ์ WELL เป็นเกณฑ์การประเมินอาคารเขียวเกณฑ์แรก que พัฒนาขึ้นบนพื้นฐาน แนวคิดเรื่องสุขภาพของคนโดยเฉพาะ หลักการสำคัญในการพัฒนาเกณฑ์ WELL คือ อาคารต้องส่งเสริมให้คนมีสุขภาพดี ไม่เพียงแต่ไม่เจ็บป่วย ซึ่งแตกต่างจากเกณฑ์อาคารเขียวทั่วไปที่ให้ความสนใจเรื่องการใช้พลังงานของอาคารเป็นหลัก ค่ามาตรฐานต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในเกณฑ์ WELL อ้างอิงมาจากการวิจัยทางการแพทย์และมาตรฐานด้านสุขภาพต่าง ๆ ในระดับท้องถิ่นของประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งนอกจาก WELL จะให้ความสำคัญในเรื่องของคุณภาพอากาศ ภายในอาคาร แสงสว่าง ความน่าอยู่น่า

สบาย ดังเช่นเกณฑ์อื่น ๆ แล้ว ยังครอบคลุมไปถึงเรื่องของอาหาร น้ำ และการจัดการสภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมกิจกรรมทางกายอีกด้วย

อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบัน รูปแบบของเกณฑ์ WELL เน้นไปที่การเป็นอาคารสำนักงานหรืออาคารสาธารณะที่มีลักษณะเป็นอาคารสำนักงานมากกว่าอาคารที่พักอาศัย มาตรฐานที่ระบุไว้ใน WELL หลายข้อเจาะจงไปที่การออกแบบพื้นที่สำนักงานโดยเฉพาะ รวมถึงงานจัดการทรัพยากรและนโยบายในการบริหารอาคาร การนำไปใช้จึงต้องพิจารณาถึงความเหมาะสม มาตรฐานหลายข้อจำเป็นจะต้องใช้ผู้ชำนาญการจากภายนอกเพื่อการประเมิน ทำให้อาจมีค่าใช้จ่ายที่ต่อเนื่องตามมาในอนาคต WELL กำลังศึกษาเพื่อออกเกณฑ์ใหม่เพิ่มเติมให้เหมาะสมกับการใช้งานของอาคารประเภทต่าง ๆ หนึ่งในนั้นคือ WELL Multifamily Residential (WELL Building Standard, 2018a) ที่เน้นไปที่อาคารที่พักอาศัย และจากการศึกษาดาราคู่มีผลการนำไปใช้ (Application Matrix) จากการศึกษาร่องของ WELL Multifamily Residential (Pilot) ในตารางที่ 2-3 พบว่า มีความแตกต่างระหว่างเกณฑ์ WELL Multifamily Residential กับเกณฑ์ WELL Version 1 พอสมควร โดยเกณฑ์บางข้อจะถูกปรับให้เป็นข้อบังคับ ข้อเลือกทำ หรือตัดออกไปจากการประเมิน ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบกับ WELL Standard Version 1 (WELL Building Standard, 2018b) พบว่า มีหัวข้อที่ถูกตัดออกไปจากการประเมินทั้งหมด 29 หัวข้อ จากทั้งหมด 100 หัวข้อ ซึ่งโดยส่วนมากจะเกี่ยวข้องกับการออกแบบพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงาน และการบริหารจัดการอาคารหลังอาคารเปิดใช้งาน

ตารางที่ 3 Application Matrix ของ WELL Building Standard V1 และ Multifamily Residential (Pilot)

หมายเหตุ : P = ข้อบังคับ (Prerequisite/ Precondition), O = ข้อเลือกปฏิบัติ (Optimization)

		Core and Shell	New and Existing Interiors	New and Existing Buildings	Multifamily Residential Pilot
Air					
1	Air quality standards	P	P	P	P
2	Smoking ban	P	P	P	P
3	Ventilation effectiveness	P	P	P	P
4	VOC Reduction	P	P	P	P
5	Air Filtration	P	P	P	P
6	Microbe and mold control	P	P	P	P
7	Construction pollution management	P	P	P	P

		Core and Shell	New and Existing Interiors	New and Existing Buildings	Multifamily Residential Pilot
Air					
8	Healthy entrance	P	O	P	P
9	Cleaning protocol		P	P	P
10	Pesticide management	P		P	P
11	Fundamental material safety	P	P	P	P
12	Moisture management	P		P	P
13	Air flush		O	O	O
14	Air infiltration management	O	O	O	O
15	Increased ventilation	O	O	O	O
16	Humidity control		O	O	O
17	Direct source ventilation	O	O	O	
18	Air quality monitoring and feedback		O	O	O
19	Operable windows	O	O	O	P
20	Outdoor air systems	O	O	O	O
21	Displacement ventilation		O	O	O
22	Pest control		O	O	O
23	Advanced air purification	O	O	O	O
24	Combustion minimization	O	O	O	O
25	Toxic material reduction		O	O	O
26	Enhanced material safety		O	O	O
27	Antimicrobial activity for surfaces		O	O	O
28	Cleanable environment		O	O	O
29	Cleaning equipment		O	O	O
Water					
30	Fundamental water quality	P	P	P	P
31	Inorganic contaminants	P	P	P	P
32	Organic contaminants	P	P	P	P
33	Agricultural contaminants	P	P	P	P
34	Public water additives	P	P	P	P
35	Periodic water quality testing		O	O	O
36	Water treatment	O	O	O	O
37	Drinking water promotion	O	O	O	O
Nourishment					
38	Fruits and vegetables		P	P	
39	Processed foods	P	P	P	O

		Core and Shell	New and Existing Interiors	New and Existing Buildings	Multifamily Residential Pilot
40	Food allergies	P	P	P	O
41	Hand washing		P	P	O
42	Food contamination		P	P	O
43	Artificial ingredients	O	P	P	P
44	Nutritional information	O	P	P	P
45	Food advertising	O	P	P	O
46	Safe food preparation materials		O	O	
47	Serving sizes		O	O	
48	Special diets		O	O	
49	Responsible food production		O	O	
50	Food storage		O	O	O
51	Food production	O	O	O	O
52	Mindful eating	O	O	O	
Light					
53	Visual lighting design		P	P	O
54	Circadian lighting design		P	P	O
55	Electric light glare control	P	P	P	P
56	Solar glare control	O	P	P	
57	Low-glare workstation design		O	O	
58	Color quality		O	O	O
59	Surface design		O	O	O
60	Automated shading and dimming controls		O	O	O
61	Right to light	O	O	O	P
62	Daylight modeling	O	O	O	O
63	Daylighting fenestration	O	O	O	O
Fitness					
64	Interior fitness circulation	P	O	P	P
65	Activity incentive programs		P	P	
66	Structured fitness opportunities		O	O	
67	Exterior active design	O	O	O	O
68	Physical activity spaces	O	O	O	O
69	Active transportation support	O	O	O	O
70	Fitness equipment	O	O	O	O
71	Active furnishings		O	O	

		Core and Shell	New and Existing Interiors	New and Existing Buildings	Multifamily Residential Pilot
Comfort					
72	Accessible design	P	P	P	
73	Ergonomics: visual and physical		P	P	
74	Exterior noise intrusion	P	O	P	O
75	Internally generated noise	O	P	P	O
76	Thermal comfort	P	P	P	P
77	Olfactory comfort		O	O	
78	Reverberation time		O	O	
79	Sound masking		O	O	
80	Sound reducing surfaces		O	O	
81	Sound barriers		O	O	O
82	Individual thermal control		O	O	
83	Radiant thermal comfort	O	O	O	O
Mind					
84	Health and wellness awareness	P	P	P	P
85	Integrative design	P	P	P	P
86	Post-occupancy surveys		P	P	
87	Beauty and design I	P	P	P	P
88	Biophilia I - qualitative	O	P	P	P
89	Adaptable spaces		O	O	
90	Healthy sleep policy		O	O	
91	Business travel		O	O	
92	Building health policy		O	O	
93	Workplace family support		O	O	
94	Self-monitoring		O	O	
95	Stress and addiction treatment		O	O	
96	Altruism		O	O	
97	Material transparency	O	O	O	O
98	Organizational transparency		O	O	
99	Beauty and design II	O	O	O	O
100	Biophilia II - quantitative	O	O	O	O
Innovation					
101	Innovation I	O	O	O	O
102	Innovation II	O	O	O	O
103	Innovation III	O	O	O	O
104	Innovation IV	O	O	O	O
105	Innovation V	O	O	O	O

2.1.4 มาตรฐานความอยู่สบายของที่อยู่อาศัยและชุมชนเพื่อการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยกระบวนการมีส่วนร่วม

มาตรฐานความอยู่สบายของที่อยู่อาศัยและชุมชน: ระดับบ้าน (คุณภาพทพิย พานิชภักดิ์ และคณะ, 2560) แบ่งออกเป็น 5 หมวด 10 มาตรฐาน 70 ดัชนี และ 211 ตัวชี้วัด แบ่งออกเป็น ตัวชี้วัดเชิงปริมาณ 35 ตัวชี้วัด และตัวชี้วัดเชิงคุณภาพ 176 ตัวชี้วัด ดังนี้

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| (1) กายภาพและสิ่งแวดล้อม | (4) การบริหารจัดการ |
| (2) เศรษฐกิจ | (5) การเรียนรู้และพัฒนา |
| (3) สังคม วัฒนธรรมและประเพณี | |

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม

2.2.1 การศึกษาลักษณะของคอนโดมิเนียม

“คอนโดมิเนียม (Condominium)” ภาษาไทยบัญญัติว่า “อาคารชุด” เป็นอีกรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่เจ้าของห้องชุดจะต้องแบ่งปันความเป็นเจ้าของร่วมกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ในพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเดิน ห้องโถง ลิฟต์ โรงจอดรถ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ซึ่งเจ้าของห้องชุดทุกคนเป็นเจ้าของร่วมตามกฎหมาย (ราชบัณฑิตยสถาน, 2554)

- องค์ประกอบของคอนโดมิเนียม (เสรีชัย โชติพานิชและคณะ, 2559)

- พื้นที่ส่วนกลาง คือ พื้นที่ว่างสำหรับการสัญจรภายในอาคารและสำหรับการใช้ประโยชน์ร่วมกัน ประกอบด้วย โถงทางเข้าอาคาร ทางเดิน โถงลิฟท์ บันได ทางหนีไฟ ห้องเก็บของ เป็นต้น
- สิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ที่จอดรถ ห้องส่วนกลาง ห้องประชุม ห้องสำหรับออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ พื้นที่ร้านค้า ตู้จำหน่าย
- ระบบประกอบอาคาร คือ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบสุขาภิบาล ระบบเตือนอัคคีภัยและดับเพลิง ระบบสื่อสาร ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น
- พื้นที่รอบอาคาร ภูมิสถาปัตยกรรม และระบบสาธารณูปโภค โดยรวมทั้งประตูทางเข้าพื้นที่ และรั้ว
- อาคาร โครงสร้าง ส่วนประกอบอาคาร ประกอบด้วย ผนังอาคาร โครงสร้างอาคาร และคาน้ำ
- ห้องชุด คือ ห้องที่มีลักษณะเป็นชุด ประกอบไปด้วยก็ห้องก็ได้ หรืออาจจะเป็นห้องเดี่ยว

2.2.2 มาตรฐานคอนโดมิเนียม

มาตรฐานคอนโดมิเนียม (Kiatnakin Bank, 2561) มีองค์ประกอบดังนี้

- | | |
|-------------------------------|------------------------------------|
| (1) ระยะทางจากสถานีขนส่งมวลชน | (4) จำนวนพื้นที่จอดรถ / จำนวนยูนิต |
| (2) สิ่งอำนวยความสะดวก | (5) จำนวนยูนิตต่อลิฟท์ 1 ตัว |
| (3) สัดส่วนของพื้นที่สีเขียว | (6) การจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้อง |

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับระดับราคา

2.3.1 ความสามารถในการจ่าย

จากการศึกษาแนวคิดที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย (Affordable Housing) สัดส่วนความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยครัวเรือนเฉลี่ยอยู่ที่ 30% ของรายได้ครัวเรือน (ACTU, 2007)

ตารางที่ 4 ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเมื่อขยายระยะเวลาในการกู้ให้นานขึ้น (ภาณินิชยานันท์, 2559)

หน่วย : บาท

รายได้ (บาท/เดือน)	ผ่อนเงินงวด 30% (บาท/เดือน)	ราคาบ้านที่สามารถซื้อได้ (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.75 ต่อปี)				
		10 ปี	15 ปี	20 ปี	25 ปี	30 ปี
12,000	3,600	320,000	420,000	500,000	550,000	600,000
15,000	4,500	400,000	530,000	620,000	690,000	750,000
20,000	6,000	540,000	710,000	830,000	930,000	1,000,000
25,000	7,500	670,000	880,000	1,040,000	1,160,000	1,250,000
30,000	9,000	810,000	1,060,000	1,250,000	1,390,000	1,500,000
35,000	10,500	940,000	1,240,000	1,460,000	1,620,000	1,750,000
40,000	12,000	1,080,000	1,420,000	1,670,000	1,860,000	2,000,000
45,000	13,500	1,210,000	1,590,000	1,880,000	2,090,000	2,250,000
50,000	15,000	1,350,000	1,770,000	2,090,000	2,320,000	2,500,000
55,000	16,500	1,480,000	1,950,000	2,300,000	2,560,000	2,750,000
60,000	18,000	1,620,000	2,130,000	2,510,000	2,790,000	3,000,000

หมายเหตุ : ความสามารถในการจ่ายของบุคคลที่มีรายได้ในระดับต่างๆ โดยใช้โปรแกรมคำนวณดอกเบี้ยที่ 4.75% ของธนาคารอาคารสงเคราะห์และใช้ LTV (Loan to Value) 100%

2.3.2 ปัจจัยด้านราคา มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม

ระดับราคาเป็นปัจจัยหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจซื้อ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อคอนโดมิเนียมระดับกลางส่วนใหญ่เลือกที่จะซื้อคอนโดมิเนียมในย่านชานเมือง เนื่องจากมีราคาไม่สูงมากนัก เหมาะสมกับกำลังซื้อที่มีอยู่ปัจจุบัน แนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยของ

คนรุ่นใหม่ในอนาคต ส่วนใหญ่ต้องการราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท (อัมโชติ อัมประพาสอัครศิริส โอภาคเจริญ และอัญชิษฐ์ เจริญผล, 2548) นอกจากนี้ปัจจัยเรื่องราคายังพบว่าผู้ซื้อส่วนใหญ่มีความต้องการเงื่อนไขการชำระเงินในลักษณะที่ชำระเงินดาวน์น้อยและมีระยะเวลาผ่อนนาน (วิทวัส รุ่งเรืองผล, 2549)

2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาวิทยานิพนธ์/งานวิจัยที่มีความเกี่ยวข้องใกล้เคียงกับงานวิทยานิพนธ์มากที่สุด 3 เรื่องดังต่อไปนี้ (ตารางที่ 5)

1. โอกาสและข้อจำกัดในการนำเกณฑ์อาคารเขียวด้านทำเลที่ตั้งมาใช้กับโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตกรุงเทพมหานคร โดย นายสุรพันธุ์ นิลนนท์ สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา พ.ศ. 2554 (สุรพันธุ์ นิลนนท์, 2554)

2. การพัฒนาเกณฑ์การบริหารจัดการโครงการหลังการเข้าอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ โดย นางสาวกิริติญา ครุวงศ์ไพบูลย์ สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา พ.ศ. 2557 (กิริติญา ครุวงศ์ไพบูลย์, 2557)

3. การพัฒนาเกณฑ์การออกแบบอาคารเขียวเพื่อส่งเสริมสุขภาวะ สำหรับอาคารที่พักอาศัยแบบยั่งยืนในประเทศไทย โดย นางสาวภาวดี ชูรวงศ์ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา พ.ศ. 2559 (ภาวดี ชูรวงศ์, 2559)

ตารางที่ 5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ชื่อผู้วิจัย	สุรพันธุ์ นิลนนท์ (2554)	กิริติญา ครวงค์ไพบุลย์ (2557)	ภาวดี ฐรวงศ์ (2559)
ชื่อเรื่อง	โอกาสและข้อจำกัดในการนำเกณฑ์อาคารเขียวด้านทำเลที่ตั้งมาใช้กับโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตกรุงเทพมหานคร	การพัฒนาเกณฑ์การบริหารจัดการโครงการ หลังการเข้าอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ	การพัฒนาเกณฑ์การออกแบบอาคารเขียวเพื่อส่งเสริมสุขภาพ สำหรับอาคารที่พักอาศัยแบบยั่งยืนในประเทศไทย
วัตถุประสงค์	ศึกษาเกณฑ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย, ศึกษาวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการนำเกณฑ์การเลือกทำเลที่ตั้งตามเกณฑ์อาคารเขียวมาใช้กับโครงการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย, เสนอแนะแนววิธีการเลือก และแนวทางในการพัฒนาหลักเกณฑ์อาคารเขียวด้านการเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย	ศึกษาเกณฑ์การบริหารจัดการโครงการหลังการเข้าอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน, วิเคราะห์และพัฒนาเกณฑ์ สำหรับใช้กับโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และสอดคล้องกับเกณฑ์ชุมชนน่าอยู่น่าสบายอย่างยั่งยืน(Ecovillage) ของการเคหะแห่งชาติ, เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาเกณฑ์	ศึกษาวิเคราะห์เอกสารข้อมูล มาตรฐาน และเกณฑ์การออกแบบสภาพแวดล้อมของอาคารที่พักอาศัยในต่างประเทศ ในประเด็นด้านสุขภาพ, นำเสนอแนวทางในการพัฒนาเกณฑ์การออกแบบอาคารพักอาศัยที่เน้นความน่าอยู่ น่าสบาย และส่งเสริมสุขภาพที่ดีของผู้ใช้อาคารในประเทศไทย
ผลการศึกษา	ตัวชี้วัดด้านการเลือกทำเลที่ตั้งทุกตัวมีโอกาสสูงที่จะนำมาใช้กับโครงการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย แต่จะพบข้อจำกัดบางประการ เช่น ข้อจำกัดด้านเงินทุนพัฒนาโครงการและข้อจำกัดด้านราคาขาย	ตัวชี้วัดในเกณฑ์การบริหารจัดการโครงการหลังการเข้าอยู่อาศัยอย่างยั่งยืนที่พัฒนาขึ้นมาใหม่ มีความเป็นไปได้ที่จะนำไปใช้ในการประเมินการบริหารจัดการโครงการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย	พบประเด็นที่แต่ละเกณฑ์มีความสนใจร่วมกันจำนวน 41 ประเด็น จำแนกเป็น 6 หมวดหัวข้อ

สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องค้นพบข้อสรุป โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1) สามารถจัดหมวดหมู่เกณฑ์ด้านทำเลที่ตั้งออกเป็น 3 หัวข้อได้แก่ (1) เกณฑ์ด้านระยะห่างระหว่างทำเลที่ตั้งโครงการกับระบบขนส่งสาธารณะ (2) เกณฑ์ด้านระยะห่างระหว่างทำเลที่ตั้งกับสาธารณูปการ และ (3) เกณฑ์ด้านลักษณะทำเลที่ตั้ง

2) เกณฑ์การบริหารจัดการโครงการหลังการเข้าอยู่อาศัยอย่างยั่งยืนขั้นต้น สามารถสรุปเกณฑ์ขั้นต้นที่มีหัวข้อตัวชี้วัดทั้งหมด 187 หัวข้อ แบ่งออกเป็นตัวชี้วัด 8 หมวด อันได้แก่ (1) การจัดการด้านที่ตั้งและคมนาคมขนส่งของโครงการ (2) การจัดการผังภูมิทัศน์ของโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวก (3) การจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในอาคาร (4) การจัดการทรัพยากรและมลพิษของโครงการ (5) การจัดการการใช้พลังงานของโครงการ (6) การจัดการน้ำของโครงการ (7) การบริหารเงิน (8) การบริหารชุมชนและผู้ที่เกี่ยวข้อง

3) เกณฑ์อาคารเขียวในปัจจุบันมีแนวโน้มในการให้น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยด้านสุขภาวะเพิ่มขึ้นต่อไปในอนาคต และสามารถจำแนกหัวข้อในการประเมินด้านสุขภาวะออกเป็น 6 หมวด ได้แก่ (1) คุณภาพอากาศ (2) แสงสว่าง (3) สภาวะน่าสบาย (4) สุนทรียภาพ (5) วัสดุ (6) ความปลอดภัย โดยผู้เชี่ยวชาญให้น้ำหนักความสำคัญกับหมวดความปลอดภัยเป็นหลัก รองลงมาคือ คุณภาพอากาศ สภาวะน่าสบาย แสงสว่าง วัสดุ และสุนทรียภาพ ตามลำดับ

สรุปการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยสามารถแบ่งข้อมูลที่ได้จากการศึกษาออกเป็น 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1) ข้อมูลด้านแนวคิดเกี่ยวกับสุขภาวะในที่อยู่อาศัย - สุขภาวะ (Well being) = สุขภาพ (Health) โดยสุขภาวะ หมายถึง การมีสภาพความเป็นอยู่ที่ดี มีความสุข สุขภาพดี อันประกอบด้วย 4 องค์ประกอบ คือ กาย จิตใจ สังคม และปัญญา ที่อยู่ด้วยกันเป็นองค์รวมอย่างสมดุล ผลการวิจัยในหลายงานวิจัย พบว่าองค์ประกอบทางการออกแบบสิ่งแวดล้อมสรรค์สร้าง มีผลอย่างมีนัยยะสำคัญต่อคุณภาพการอยู่อาศัยภายในอาคาร

2) ข้อมูลแนวคิดเกี่ยวกับองค์ประกอบคอนโดมิเนียม – ด้านกายภาพ เช่น องค์ประกอบอาคาร การออกแบบในโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

3) ข้อมูลเกี่ยวกับระดับราคา - จากการศึกษาแนวคิดที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย (Affordable Housing) สัดส่วนความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยครัวเรือนเฉลี่ยอยู่ที่ 30% ของรายได้ครัวเรือน และปัจจัยด้านราคามีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยนี้ประกอบด้วยการศึกษาเอกสารจากทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อศึกษาความหมายของสุขภาวะในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ภายใต้การสำรวจจากกลุ่มผู้อยู่อาศัย เพื่อศึกษาโอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของผู้ประกอบการ วิเคราะห์ปัญหาอุปสรรค เพื่อนำไปสู่แนวทางในการพัฒนาเพื่อส่งเสริมสุขภาวะสำหรับอาคารชุดพักอาศัย โดยมีระเบียบวิธีวิจัยดังนี้

3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

กรอบแนวคิดในงานวิจัย ประกอบด้วย 5 ส่วน คือ 1) การศึกษาแนวคิดที่อยู่อาศัยเพื่อสุขภาวะ 2) การศึกษาลักษณะคอนโดที่ส่งเสริมสุขภาวะ ในทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในคอนโดฯ 3) การศึกษาลักษณะคอนโดที่ส่งเสริมสุขภาวะ ในทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาวะในที่อยู่อาศัย 4) แนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะ 5) โอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาคอนโดมิเนียมโดยใช้แนวคิดสุขภาวะ และได้กำหนดตัวแปรในการศึกษาดังรูปภาพที่ 7



หมายเหตุ : 1. ภาวดี รุรงศ์ (2559)

รูปภาพที่ 7 กรอบแนวคิดในงานวิจัย (Conceptual Framework)

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ในการศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดกลุ่มประชากรออกเป็น 3 กลุ่ม คือ

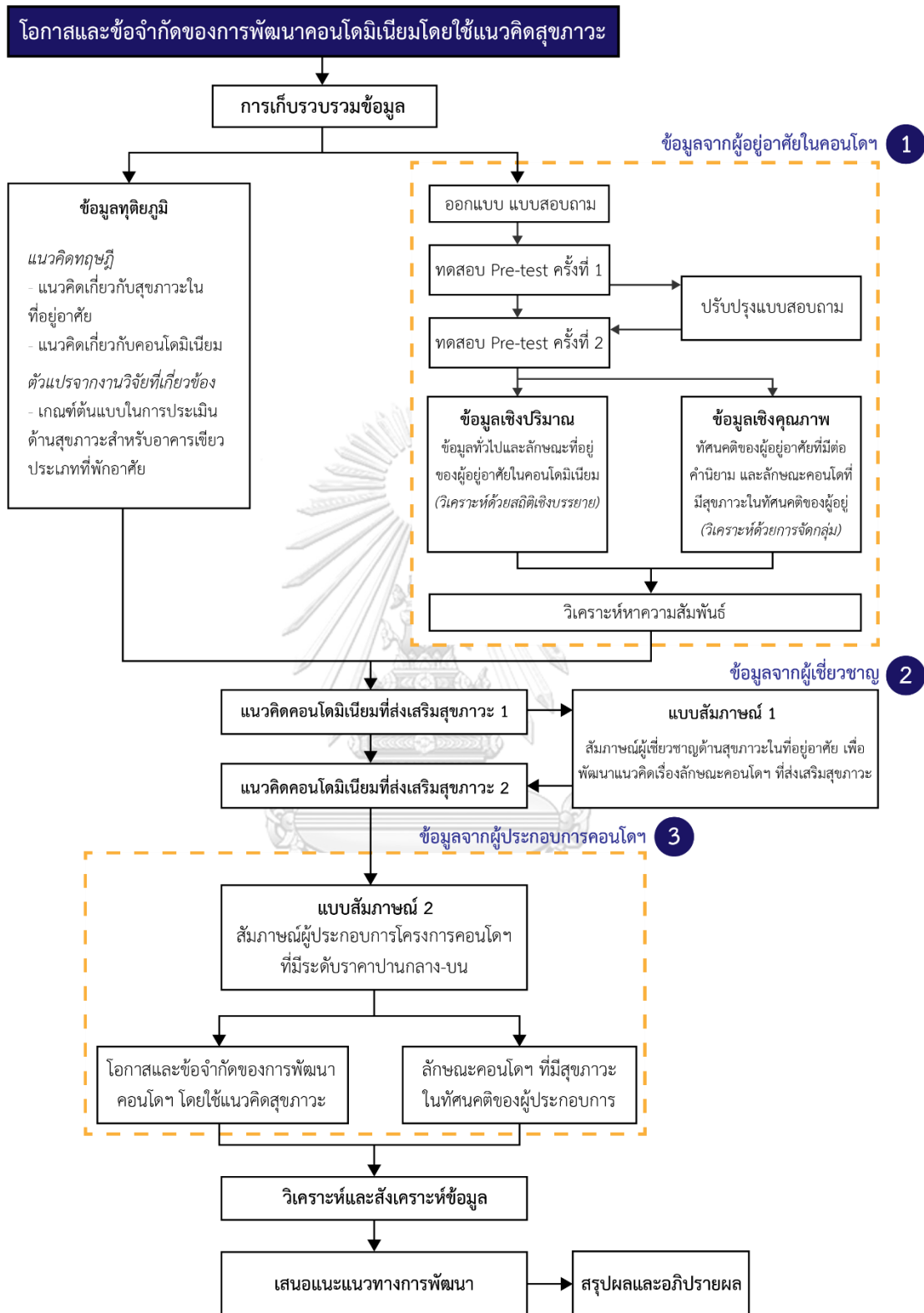
- 1) ผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมจำนวน 131 คน จากการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามวัตถุประสงค์การวิจัย ซึ่งในแบบสอบถามเบื้องต้นเป็นการวิจัยเชิงสัมพันธ์ สามารถกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างได้จำนวนอย่างน้อย 100 คน เพื่อศึกษาเบื้องต้นในเรื่องแนวคิดสุขภาวะ
- 2) ผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาวะในที่อยู่อาศัย รวมถึงผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่มีส่วนเกี่ยวข้อง จำนวน 11 ท่าน ได้แก่ ด้านอาคารเขียว (เนื่องจากสุขภาวะเป็นหนึ่งในปัจจัยที่อยู่ในการออกแบบอาคารเขียว) จำนวน 8 ท่าน และด้านอสังหาริมทรัพย์ (เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์ด้านที่อยู่อาศัย) จำนวน 3 ท่าน
- 3) ผู้ประกอบการโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาปานกลาง – สูง โดยมีเกณฑ์การคัดเลือกจากบริษัทที่มีแนวคิดเกี่ยวกับสุขภาวะจำนวน 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด, บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด และบริษัท แสสนสิริ จำกัด (มหาชน)

3.3 กระบวนการดำเนินงานวิจัย

การศึกษาโอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาคอนโดมิเนียมโดยใช้แนวคิดสุขภาวะ มีขั้นตอนในการศึกษา 2 ประเด็นหลัก ดังนี้

- 1) การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) จากเอกสารจากทฤษฎี เกณฑ์หรือมาตรฐานและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อศึกษาความหมายด้านสุขภาวะสำหรับที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยเก็บข้อมูลจากทางเอกสารที่สามารถอ้างอิงได้ (Documentary Research)
- 2) การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) โดยแบ่งการศึกษาตามกลุ่มตัวอย่าง 3 กลุ่ม ดังนี้
 - (1) ผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม – ศึกษาเชิงสำรวจจากผู้อยู่อาศัย โดยใช้วิธีการแจกแบบสอบถามออนไลน์ เพื่อสำรวจทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมที่มีต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัย
 - (2) ผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาวะในการอยู่อาศัย – ศึกษาแนวคิดเรื่ององค์ประกอบของลักษณะโครงการคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะ
 - (3) ผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมที่มีแนวคิดส่งเสริมสุขภาวะ – ศึกษาโอกาสและข้อจำกัดและแนวคิดในการออกแบบโครงการคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะ

โดยหลังจากการเก็บข้อมูลแล้วจะมีการวิเคราะห์และสังเคราะห์ข้อมูลหาความสัมพันธ์ เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาการออกแบบคอนโดมิเนียมเพื่อสุขภาวะ ดังรูปภาพที่ 8



รูปภาพที่ 8 กระบวนการดำเนินงานวิจัย

3.3.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

งานวิจัยนี้ใช้ข้อมูล 2 ประเภท คือ ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) และข้อมูลปฐมภูมิ (primary data)

1) ข้อมูลทุติยภูมิ

ศึกษาแนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง บทความวิชาการ ข้อมูลจากสื่อต่างๆ เพื่อศึกษาความหมายของที่อยู่อาศัยเพื่อสุขภาวะ ได้แก่ คำนิยามในสำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.), องค์การอนามัยโลก, มติสมัชชาสุขภาพแห่งชาติครั้งที่ 9, การพัฒนาเกณฑ์การออกแบบอาคารเขียวเพื่อส่งเสริมสุขภาวะสำหรับอาคารที่พักอาศัยอย่างยั่งยืน (ภาวดี, 2559), มาตรฐานความอยู่สบายของที่อยู่อาศัยและชุมชน (คุณชลทิพย์, 2560) เป็นต้น รวมถึงการศึกษาเกณฑ์และมาตรฐานต่าง ๆ ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ เพื่อใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นในการพัฒนาแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะ

2) ข้อมูลปฐมภูมิ

1) แบบสอบถาม

- ก) เก็บข้อมูลด้านทัศนคติและลักษณะทางสังคม ของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม เพื่อนำไปประกอบกับการศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ แล้วทำร่างแบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับแนวคิดเรื่องลักษณะของคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะ
- กลุ่มเป้าหมาย : ประชากรที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม
 - เครื่องมือ : สอบถามแบบสอบถามเชิงปริมาณ 11 ข้อ และเชิงคุณภาพ 2 ข้อ โดยเชิงคุณภาพเป็นคำถามปลายเปิดเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ตอบคำถามได้แสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ ใช้การแจกแบบสอบถามออนไลน์เบื้องต้นจำนวน 2 ชุด โดยใช้วิธีการการสุ่มตัวอย่างโดยไม่ใช้ความน่าจะเป็น (Nonprobability sampling)
 - จากการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามวัตถุประสงค์การวิจัย ซึ่งในแบบสอบถามเบื้องต้นเป็นการวิจัยเชิงสัมพันธ์ สามารถกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างได้จำนวนอย่างน้อย 100 คน (สุวิมล ว่องวานิช และนงลักษณ์ วิรัชชัย, 2546)
- ข) เพื่อทำร่างแบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในโครงการคอนโดมิเนียม
- กลุ่มเป้าหมาย : ผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาวะในที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นหมอ สถาปนิก นักการตลาด หรือนักวิชาการที่มีความรู้เกี่ยวกับเรื่องสุขภาวะในที่อยู่อาศัย

2) แบบสัมภาษณ์

เพื่อเก็บข้อมูลโอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาคอนโดมิเนียมโดยใช้แนวคิด
 สุขภาวะ และลักษณะคอนโดที่มีสุขภาวะในทัศนคติของผู้ประกอบการ

- กลุ่มเป้าหมาย : ทีมงานผู้ประกอบการในโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคา
 ปานกลาง - สูง โดยเป็นทีมงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการออกแบบแนวคิดใน
 โครงการคอนโดมิเนียม ไม่ว่าจะเป็นผู้บริหาร สถาปนิก วิศวกร หรือฝ่าย
 การตลาดในแต่ละโครงการ

3.3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เนื่องจากงานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ ผู้วิจัยจึงใช้เครื่องมือโดยการแจก
 แบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์ แบบสอบถามได้แบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้อยู่
 อาศัยในคอนโดมิเนียมและกลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาวะ ส่วนแบบสัมภาษณ์ คือ ผู้ประกอบการ
 โครงการคอนโดมิเนียม โดยผู้วิจัยได้พัฒนาแบบสอบถามตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย รวมถึงมีการ
 ทดสอบแบบสอบถามกับกลุ่มตัวอย่างก่อนทำการเก็บข้อมูลจริง เพื่อปรับปรุงให้เข้าใจง่ายและตรง
 ตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย มีรายละเอียดแบ่งได้เป็น 3 กลุ่มตัวอย่าง ดังนี้

- 1) ผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม: ใช้วิธีการแจกแบบสอบถามออนไลน์ โดยเป็นแบบสอบถาม
 เชิงปริมาณ 11 ข้อ และเชิงคุณภาพ 2 ข้อ เชิงคุณภาพเป็นคำถามปลายเปิดเพื่อเปิดโอกาส
 ให้ผู้ตอบคำถามได้แสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ ใช้การแจกแบบสอบถามออนไลน์เบื้องต้น
 จำนวน 2 ชุด โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างโดยไม่ใช้ความน่าเป็น (Nonprobability sampling)
 จากนั้นนำข้อมูลมาวิเคราะห์หาปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียม
 โดยใช้วิธีการทางสถิติวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-way ANOVA)
- 2) ผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาวะ: ใช้วิธีการแจกแบบสอบถามให้แก่ผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาวะในที่
 อยู่อาศัย ถึงแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะ ภายใต้องค์ประกอบซึ่ง
 ได้มาจากการสรุปสาระสำคัญจากแบบสอบถามของผู้อยู่อาศัยและการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ
 โดยแบบสอบถามเป็นการถามเกี่ยวกับระดับความคิดเห็น ใช้วิธีแบบมาตราส่วนประมาณค่า
 (Rating Scale) 7 ระดับ โดยองค์ประกอบในแต่ละข้อมีรายละเอียดดังตารางที่ 6

ตารางที่ 6 องค์ประกอบของแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัย

หมวด	หัวข้อย่อยในการประเมิน		รายละเอียด
1. คุณภาพอากาศ (Air Quality)	Indoor Air Quality (IAQ) Standard	คุณภาพอากาศภายในอาคาร	อากาศภายในที่สะอาดตามมาตรฐาน
	Smoking Control	การควบคุมการสูบบุหรี่	ควบคุมการสูบบุหรี่ (ห้ามสูบบุหรี่ในพื้นที่ส่วนกลาง)
	Ventilation	การระบายอากาศ	มีอัตราการระบายอากาศและปริมาณก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ที่เหมาะสม
	Air infiltration	การป้องกันการรั่วซึมของอากาศ	ป้องกันการรั่วซึมของอากาศ โดยใช้กรอบประตู-หน้าต่างที่แน่นหนา มีตัวกันการรั่ว (Seal) คุณภาพสูง
	Operable Window	หน้าต่างเปิด-ปิดได้	หน้าต่างระบายอากาศเปิด-ปิดได้
	Direct Source Ventilation	การควบคุมแหล่งมลภาวะภายในอาคาร	กันพื้นที่และทำการระบายอากาศเสียในจุดที่มีสารพิษ เช่น ห้องขยะ เป็นต้น
	Outdoor Air System	ระบบควบคุมการเติมอากาศภายนอกอาคาร	มีระบบหรืออุปกรณ์ควบคุมการเติมอากาศบริสุทธิ์ภายนอกอาคาร
	Air Purification	การฟอกอากาศ	มีการฟอกอากาศหรือใช้ตัวกรองคาร์บอน
2. ปัจจัยด้าน แสงสว่าง (Lighting & Daylighting)	Visual Lighting	การออกแบบแสงสว่าง	ออกแบบแสงให้มีค่าความสว่างอยู่ในช่วงที่เหมาะสม
	Glare Control	การควบคุมแสงบาดตา	ควบคุมการเกิดแสงแยงตา (Glare)
	Right to Light	การได้รับแสงสว่าง	พื้นที่ใช้งานได้รับแสงสว่างอย่างพอเพียง
	Daylight	แสงธรรมชาติ	พื้นที่ใช้สอยหลักได้รับแสงสว่างธรรมชาติในปริมาณที่เหมาะสม
	Color Quality	คุณภาพสีของแสง	แสงมีความถูกต้องของสีที่เหมาะสม (สีไม่เพี้ยน)
	Surface Design	การออกแบบพื้นผิว	พื้นผิวผนังและเพดานมีค่าสะท้อนแสงที่เหมาะสม
	Shading & Dimming	การบังแดดและการหรี่แสง	มีอุปกรณ์บังแดดหรืออุปกรณ์ควบคุมการหรี่แสง
3. ปัจจัยด้าน สภาวะน่าสบาย (Comfort)	Acoustic Comfort	ความน่าสบายด้านเสียง	ความน่าสบายด้านเสียง (เสียงภายในอาคารไม่รบกวนการใช้ชีวิต-ทำกิจกรรม)
	Noise Reduction	เสียงรบกวน	ลดปริมาณเสียงรบกวนจากภายนอกและภายในอาคาร
	Sound Absorption & Insulation	การป้องกันเสียงและการดูดซับเสียง	มีการดูดซับเสียงที่ดี ไม่เกิดเสียงก้อง หรือเสียงรบกวน
	Sound Barrier	การกั้นเสียง	มีการกั้นเสียงด้วยการทำผนังหนัก

หมวด	หัวข้อย่อยในการประเมิน	รายละเอียด	หมวด
3. ปัจจัยด้าน สภาวะน่าสบาย (Comfort)	Thermal Comfort	ความน่าสบายอุณหภูมิ	มีค่าอุณหภูมิและความชื้นสัมพัทธ์ ในปริมาณที่เหมาะสม
	Olfactory Comfort	ความน่าสบายด้านกลิ่น	มีการป้องกันกลิ่นที่ไม่พึงประสงค์ จากพื้นที่ที่มีโอกาสเกิดกลิ่นรบกวน อาทิ ห้องขยะ
4. ปัจจัยด้านสุนทรียภาพ (Aesthetic)	Beauty & Design	ความสวยงามในการออกแบบ	อาคารมีสุนทรียภาพ ส่งเสริมสุขภาพจิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย
	Biophilia	ไบโอฟีเลีย	ออกแบบให้ผู้อยู่อาศัยได้ใกล้ชิด สัมผัสธรรมชาติ
	Sense of Place	อัตลักษณ์เฉพาะถิ่น	ออกแบบโดยประยุกต์ใช้เอกลักษณ์ของท้องถิ่น
	Access to View	ทัศนียภาพในการมอง	พื้นที่ใช้งานสำหรับชีวิตประจำวัน สามารถมองเห็นทิวทัศน์ได้
	Private Space	ความเป็นส่วนตัว	พื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยมีความเป็นส่วนตัว
5. ปัจจัยด้าน การเลือกใช้วัสดุ (Material)	Asbestos & Heavy Metal	ความปลอดภัยของวัสดุภายในอาคาร	การควบคุมวัสดุที่สามารถสะสมในร่างกายได้แก่ ไยหิน และโลหะหนัก
	Volatile Organic Compound (VOC)	การลดปริมาณสารประกอบอินทรีย์ระเหยง่าย	ลดการใช้วัสดุที่มีสารประกอบอินทรีย์ระเหยง่าย เช่น กาว สี ทินเนอร์
	Toxic Material Reduction	การลดการใช้วัสดุที่ปล่อยสารพิษ	ลดการใช้วัสดุที่ปล่อยสารพิษเมื่อติดไฟ เช่น โฟม เป็นต้น
	Enhanced Material Safety	วัสดุที่ได้มาตรฐาน	ใช้วัสดุที่มีฉลากรับรองคุณภาพได้มาตรฐาน
	Moisture Management	การควบคุมความชื้น	เลือกใช้วัสดุที่สามารถควบคุมเรื่องความชื้นได้
	Antimicrobial	การยับยั้งการเติบโตของจุลินทรีย์	มีการใช้สารเคลือบผิวในวัสดุที่กำหนด เพื่อยับยั้งการเติบโตของจุลินทรีย์
	Cleanable Environment	สภาพแวดล้อมที่ทำความสะอาดง่าย	เลือกใช้วัสดุเช็ดทำความสะอาดง่าย
6. ปัจจัยด้าน ความปลอดภัย (Safety & Security)	Safety	การลดความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและอุบัติเหตุ	การลดความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและอุบัติเหตุ อาทิ ระบบเตือนภัย ทางหนีไฟ
	Security	การลดความเสี่ยงต่อการเกิดอาชญากรรมและอาชญากรรม	การลดความเสี่ยงต่อการเกิดอาชญากรรมและอาชญากรรม อาทิ การกันขโมย การลดชอกหลาบภายในอาคาร
	Disaster Management	การจัดการปัญหาภัยธรรมชาติ	การป้องกันปัญหาจากภัยธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม
	Universal Design	การออกแบบสำหรับคนทั้งมวล	การออกแบบเพื่อคนทั้งมวล ให้ความใส่ใจต่อคนพิการ เด็ก และ คนชรา
	Pest & Pesticide Control	การควบคุมสัตว์รบกวน	การควบคุมสัตว์รบกวน โดยไม่ได้ใช้ยาฆ่าแมลง
	Water Quality	คุณภาพน้ำประปา	คุณภาพน้ำประปาภายในอาคาร สะอาด ไม่มีตะกอน

หมวด	หัวข้อย่อยในการประเมิน	รายละเอียด
7. ปัจจัยด้าน ความสะดวก (Convenience)	7.1) ความสะดวกในการเดินทาง	เช่น โกล์รถไฟฟ้า โกล์ระบบขนส่งสาธารณะ
	7.2) ความสะดวกในการหาแหล่งอาหาร / แหล่งจับจ่ายใช้สอย	คอนโดอยู่ใกล้หรือสะดวกในการหาแหล่งอาหาร/แหล่งจับจ่ายใช้สอย
	7.3) สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	เช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำ สวน
	7.4) ความสะดวกด้านสาธารณูปโภค	เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำ ระบบจัดการขยะ
8. ปัจจัยด้าน การจัดการชุมชน (Community Management)	8.1) การบริหารจัดการของนิติบุคคล	การจัดการของนิติบุคคลดี
	8.2) การบริหารจัดการของส่วนกลาง	เช่น การดูแล ซ่อมแซมบำรุง
	8.3) ความสัมพันธ์กับผู้อยู่อาศัยร่วม	ผู้อยู่อาศัยร่วมเคารพกฎระเบียบ เป็นมิตร
	8.4) การมีส่วนร่วมในชุมชน	เช่น การจัดกิจกรรมต่างๆ ในพื้นที่ส่วนกลาง

3) ผู้ประกอบการ: ใช้แบบสัมภาษณ์ที่มีโครงสร้าง (structure interview) โดยนำแบบสัมภาษณ์และแนวคิดลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะที่ปรับปรุงแล้วจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญมาสัมภาษณ์กลุ่มเป้าหมายที่เป็นผู้ประกอบการ โดยใช้วิธีการติดต่อเพื่อเข้าขอสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการออกแบบโครงการ

3.3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

1) ข้อมูลจากแบบสอบถาม

ข้อมูลที่ได้จากผู้อยู่อาศัยและผู้เชี่ยวชาญ: วิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณจากแบบสอบถามโดยใช้สถิติเชิงบรรยาย (descriptive statistics) เพื่อหาค่าความถี่, ค่าเฉลี่ย และค่ามัธยฐาน ของแต่ละตัวแปร ได้แก่ ลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย ลักษณะรูปแบบของคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพจากแบบสอบถามโดยใช้วิธีการจัดกลุ่ม ได้แก่ ด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม ด้านการบริหารจัดการ ด้านสังคม ด้านเศรษฐกิจ

2) ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์

ข้อมูลที่ได้จากผู้ประกอบการ: วิเคราะห์ข้อมูลจากประเด็นที่ถูกให้น้ำหนักความสำคัญมากที่สุดหรือถูกกล่าวซ้ำมากที่สุด และนำข้อมูลดังกล่าวมาหาสถิติโดยให้ข้อมูลที่ถูกให้น้ำหนักความสำคัญหรือถูกกล่าวซ้ำมากที่สุดเป็นประเด็นที่มีความสำคัญเป็นอันดับแรก และประเด็นอื่น ๆ มีความสำคัญรองลงมาจากเรียงลำดับตามสถิติ

3.4 การนำเสนอ สรุปผล และเสนอแนะ

1) รวบรวมรายละเอียดที่ได้จากการศึกษาทางสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistic) เพื่อหาความสัมพันธ์และนำมาวิเคราะห์ลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะ

บทที่ 4

ลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัย

จากการศึกษา ผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัย ซึ่งได้มาจากการสำรวจข้อมูลแบบสอบถามของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมและผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาวะ โดยแบ่งผลการวิเคราะห์ออกเป็น 5 ส่วน ดังนี้

- 4.1 ลักษณะทางสังคมของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม
- 4.2 ลักษณะคอนโดมิเนียมและลักษณะการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน
- 4.3 ความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียม
- 4.4 องค์ประกอบของแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัย
- 4.5 สรุปการวิเคราะห์ลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัย

จากการวิเคราะห์ข้อมูลผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมปัจจุบัน ซึ่งมีความแตกต่างกันในด้านลักษณะคอนโดมิเนียมและการอยู่อาศัย พบว่าแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มคือ กลุ่มที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมที่มีความสูงมากกว่า 8 ชั้นหรือสูงมากกว่า 23 เมตร (High Rise) จำนวน 94 คน (ร้อยละ 72) และกลุ่มที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมที่มีความสูงน้อยกว่า 8 ชั้นหรือสูงน้อยกว่า 23 เมตร (Low Rise) จำนวน 37 คน (ร้อยละ 28.2) ดังตารางที่ 8

ตารางที่ 8 ลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

ลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบันของ ผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม	จำนวน (คน)	ร้อยละ
High rise	94	72
Low rise	37	28
รวม	131	100

จากข้อมูลลักษณะการอยู่อาศัยข้างต้น ผู้วิจัยจึงได้วิเคราะห์ลักษณะทางสังคม ลักษณะคอนโดมิเนียมและลักษณะการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน โดยแบ่งเป็น 2 กลุ่ม เพื่อแสดงผลเปรียบเทียบระหว่างกัน ดังนี้

4.1 ลักษณะทางสังคมของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างทั้ง 2 กลุ่ม พบว่าลักษณะทางสังคมของกลุ่มตัวอย่างมีสัดส่วนของเพศหญิงมากกว่าเพศชายเกือบสองเท่าคือสัดส่วน 66:34 ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุระหว่าง 21-30 ปี (ร้อยละ 37) โดยกลุ่มผู้อยู่อาศัยแบบ Highrise มีกลุ่มช่วงอายุรองลงมาอยู่ที่ระหว่าง 51-60 ปี ส่วนกลุ่มผู้อยู่อาศัยแบบ Lowrise มีกลุ่มช่วงอายุรองลงมาคือ 31-40 ปี ดังตารางที่ 9

ตารางที่ 9 ลักษณะทางสังคม ลักษณะการอยู่อาศัยและลักษณะคอนโดมิเนียมของกลุ่มตัวอย่าง (131 คน)

ลักษณะทางสังคม		ลักษณะคอนโดมิเนียม					
		High rise		Low rise		รวม	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. เพศ	ชาย	36	38	9	24	45	34
	หญิง	58	62	28	76	86	66
	รวม	94	100	37	100	131	100
2. อายุ	ต่ำกว่า 20 ปี	9	10	2	5	11	8
	21 - 30 ปี	30	32	18	49	48	37
	31 - 40 ปี	18	19	9	24	27	21
	41 - 50 ปี	14	15	2	5	16	12
	51 - 60 ปี	23	24	6	16	29	22
	รวม	94	100	37	100	131	100

4.2 ลักษณะคอนโดมิเนียมและลักษณะการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน

ลักษณะคอนโดมิเนียมและลักษณะการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมในปัจจุบันส่วนใหญ่อาศัยใน 1 ห้องนอน (ร้อยละ 45) มีจำนวนผู้อยู่อาศัยภายในห้องจำนวน 2 คน (ร้อยละ 44) ระยะเวลาอยู่อาศัย 1-2 ปี (ร้อยละ 44) ใช้เวลาในการเดินทางจากคอนโดมิเนียมถึงสถานีรถไฟฟ้าที่ใกล้ที่สุด 5-10 นาที (ร้อยละ 40) และเป็นเจ้าของและมีกรรมสิทธิ์แบบซื้อขาด (ร้อยละ 61)

หากพิจารณาตามกลุ่มตัวอย่างพบว่ากลุ่มผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมแบบ Highrise ส่วนใหญ่มีจำนวนผู้อยู่อาศัยในห้อง 2 คน และใช้ระยะเวลาการเดินทางจากคอนโดถึงรถไฟฟ้า 5-10 นาที ในขณะที่กลุ่มผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมแบบ Lowrise ส่วนใหญ่อาศัยอยู่คนเดียวและใช้ระยะเวลาการเดินทางจากคอนโดถึงรถไฟฟ้าไม่เกิน 5 นาที ดังแสดงในตารางที่ 10

ตารางที่ 10 ลักษณะคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและลักษณะการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

ลักษณะคอนโดมิเนียม และการอยู่อาศัย		ลักษณะคอนโดมิเนียม					
		High rise		Low rise		รวม	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. รูปแบบ ห้อง	สตูดิโอ	25	27	17	46	42	32
	1 ห้องนอน	41	44	18	49	59	45
	2 ห้องนอนขึ้นไป	28	30	2	5	30	23
	รวม	94	100	37	100	131	100
2. จำนวนคน ในห้อง	1 คน	22	23	16	43	38	29
	2 คน	45	48	13	35	58	44
	3 คนขึ้นไป	27	29	8	22	35	27
	รวม	94	100	37	100	131	100
3. ระยะเวลา ในการอยู่ อาศัย	ไม่เกิน 1 ปี	6	6	4	11	10	8
	1 - 2 ปี	37	39	20	54	57	44
	3 - 4 ปี	19	20	4	11	23	18
	5 - 6 ปี	19	20	5	14	24	18
	7 ปีขึ้นไป	13	14	4	11	17	13
	รวม	94	100	37	100	131	100
4. ระยะเวลา การเดินทาง จากคอนโด ถึงรถไฟฟ้า	ไม่เกิน 5 นาที	23	24	14	38	37	28
	5 - 10 นาที	40	43	12	32	52	40
	10 - 15 นาที	12	13	4	11	16	12
	มากกว่า 15 นาที	14	15	5	14	19	15
	ไม่ใกล้ BTS/MRT	5	5	2	5	7	5
	รวม	94	100	37	100	131	100
5. กรรมสิทธิ์	ซื้อขาด	62	66	18	49	80	61
	เช่าระยะสั้น	25	27	16	43	41	31
	เช่าระยะยาว	5	5	2	5	7	5
	อื่นๆ เช่น ห้องพัก สวัสดีการ	2	2	1	3	3	2
	รวม	94	100	37	100	131	100

จากการศึกษาลักษณะคอนโดมิเนียมและลักษณะการอยู่อาศัย เมื่อนำข้อมูลจำนวนคนอยู่อาศัยในห้องกับรูปแบบห้องมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกันพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่อยู่ใน

คอนโดมิเนียมรูปแบบ 1 ห้องนอน รองลงมาคือแบบสตูดิโอ และแบบ 2 ห้องนอน ตามลำดับ ทั้งนี้ เมื่อเทียบจำนวนผู้พักอาศัยในห้องกับรูปแบบห้องพบว่า ห้องรูปแบบสตูดิโอส่วนใหญ่มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 1-2 คน (ร้อยละ 43) รูปแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 2 คน (ร้อยละ 44) และรูปแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 3 คนขึ้นไป สามารถวิเคราะห์ได้ว่าเมื่อขนาดห้องใหญ่ขึ้นจะมีแนวโน้มจำนวนคนอยู่อาศัยมากขึ้น ดังตาราง 11

ตารางที่ 11 เปรียบเทียบจำนวนคนอยู่ในห้องกับรูปแบบห้อง

รูปแบบห้อง	จำนวนคนในห้อง (คน)							
	1 คน		2 คน		3 คน ขึ้นไป		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สตูดิโอ	18	43	18	43	6	14	42	100
1 ห้องนอน	19	32	26	44	14	24	59	100
2 ห้องนอน ขึ้นไป	1	3	14	47	15	50	30	100
รวม	38	29	58	44	35	27	131	100

4.3 ความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียม

จากการวิเคราะห์ภาพรวมการให้คะแนนความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ในปัจจุบันพบว่า ส่วนใหญ่ให้คะแนนความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยในปัจจุบันอยู่ในระดับปานกลางถึงมาก (ร้อยละ 76) โดยมีคะแนนเฉลี่ยสูงสุดอยู่ในระดับมาก (ร้อยละ 47) และเมื่อพิจารณาความพึงพอใจในระดับมากที่สุดพบว่ามียอดมากถึงร้อยละ 21 โดยกลุ่มผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมแบบ High Rise มีสัดส่วนมากกว่ากลุ่ม Low Rise 26:11 ดังตาราง 12

ตารางที่ 12 คะแนนความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียม

ความพึงพอใจเรื่อง สุขภาวะในคอนโด	ลักษณะคอนโดมิเนียม					
	High rise		Low rise		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มากที่สุด	24	26	4	11	28	21
มาก	40	43	21	57	61	47
ปานกลาง	28	30	10	27	38	29
น้อย	1	1	1	3	2	2
น้อยมาก	1	1	1	3	2	2
รวม	94	100	37	100	131	100

จากนั้นผู้วิจัยได้วิเคราะห์ความพึงพอใจจากการเปรียบเทียบกับข้อมูลลักษณะทางสังคม ลักษณะคอนโดมิเนียมและลักษณะการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

4.3.1 ความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมต่อลักษณะทางสังคมของผู้อยู่อาศัย

ผู้วิจัยวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้คะแนนความพึงพอใจสุขภาวะในคอนโดมิเนียมที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ในปัจจุบันกับลักษณะด้านสังคมพบว่า เพศหญิงในช่วงอายุระหว่าง 31-40 ปี ให้คะแนนความพึงพอใจสุขภาวะในคอนโดมิเนียมอยู่ในระดับมากที่สุด และเพศหญิงในช่วงอายุระหว่าง 21-30 ปี ให้คะแนนความพึงพอใจสุขภาวะในคอนโดมิเนียมอยู่ในระดับมาก ดังตารางที่ 13

ตารางที่ 13 เปรียบเทียบความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมกับลักษณะทางสังคม

ลักษณะทางสังคม		ความพึงพอใจสุขภาวะในคอนโดมิเนียม												\bar{x}
		น้อยมาก		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม		
		จำ นวน	ร้อยละ	จำ นวน	ร้อยละ	จำ นวน	ร้อยละ	จำ นวน	ร้อยละ	จำ นวน	ร้อยละ	จำ นวน	ร้อยละ	
1. เพศ	ชาย	1	50	1	50	11	29	21	34	11	39	45	34	3.89
	หญิง	1	50	1	50	27	71	40	66	17	61	86	66	3.83
	รวม	2	100	2	100	38	100	61	100	28	100	131	100	3.85
2. อายุ	ต่ำกว่า 20 ปี	0	0	0	0	1	3	6	10	4	14	11	8	4.27
	21 - 30 ปี	1	50	1	50	17	45	21	34	8	29	48	37	3.71
	31 - 40 ปี	0	0	0	0	7	18	11	18	9	32	27	21	4.07
	41 - 50 ปี	0	0	0	0	4	11	9	15	3	11	16	12	3.94
	51 - 60 ปี	1	50	1	50	9	24	14	23	4	14	29	22	3.66
	รวม	2	100	2	100	38	100	61	100	28	100	131	100	3.85

เมื่อพิจารณาจากค่าเฉลี่ยความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมพบว่า ทุกเพศและทุกวัยมีค่าคะแนนเฉลี่ยอยู่ในระดับความพึงพอใจมาก โดยเพศชายมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าเพศหญิง (3.89 คะแนน) ยกเว้นช่วงอายุต่ำกว่า 20 ปี ที่มีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจอยู่ในระดับมากที่สุด ดังตาราง 14

โดยค่าเฉลี่ยในแต่ละช่วง (ซัชวาลย์, 2539) มีรายละเอียด ดังนี้

1.00 – 1.80 = พึงพอใจน้อยมาก

3.41 – 4.20 = พึงพอใจมาก

1.81 – 2.60 = พึงพอใจน้อย

4.21 – 5.00 = พึงพอใจมากที่สุด

2.61 – 3.40 = พึงพอใจปานกลาง

ตารางที่ 14 เปรียบเทียบความพึงพอใจเรื่องสภาวะในคอนโดมิเนียมกับลักษณะทางสังคม

ลักษณะทางสังคม		ค่าเฉลี่ยความพึงพอใจเรื่องสภาวะ ในคอนโดมิเนียมที่อยู่ในปัจจุบัน	ระดับความพึงพอใจ
เพศ	ชาย	3.89	มาก
	หญิง	3.83	มาก
อายุ	ต่ำกว่า 20 ปี	4.27	มากที่สุด
	21 - 30 ปี	3.71	มาก
	31 - 40 ปี	4.07	มาก
	41 - 50 ปี	3.94	มาก
	51 - 60 ปี	3.66	มาก

4.3.2 ความพึงพอใจเรื่องสภาวะในคอนโดมิเนียมต่อลักษณะคอนโดมิเนียมและลักษณะในการอยู่อาศัย

เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้คะแนนความพึงพอใจสภาวะในคอนโดมิเนียมต่อลักษณะคอนโดมิเนียมและลักษณะการอยู่อาศัยพบว่า ลักษณะที่มีคะแนนความพึงพอใจสภาวะในคอนโดมิเนียมอยู่ในระดับมากที่สุดคือ ห้องรูปแบบสตูดิโอ มีจำนวนคนอยู่อาศัยในห้อง 2 คน มีระยะเวลาในการอยู่อาศัย 1-2 ปี ใช้ระยะเวลาในการเดินทางจากคอนโดมิเนียมถึงรถไฟฟ้า 5-10 นาที และมีกรรมสิทธิ์ซื้อขายในการอยู่อาศัย ดังตารางที่ 15

ตารางที่ 15 เปรียบเทียบความพึงพอใจเรื่องสภาวะในคอนโดมิเนียมกับลักษณะคอนโดมิเนียมและการอยู่อาศัย

ลักษณะคอนโดมิเนียม และการอยู่อาศัย		ความพึงพอใจสภาวะในคอนโด												\bar{x}
		น้อยมาก		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม		
		จำ นวน	ร้อย ละ	จำ นวน	ร้อย ละ	จำ นวน	ร้อย ละ	จำ นวน	ร้อย ละ	จำ นวน	ร้อย ละ	จำ นวน	ร้อย ละ	
1. รูปแบบ ห้อง	สตูดิโอ	0	0	0	0	13	34	19	31	10	36	42	32	3.93
	1ห้องนอน	1	50	2	100	18	47	29	48	9	32	59	45	3.73
	2ห้องนอน ขึ้นไป	1	50	0	0	7	18	13	21	9	32	30	23	3.97
	รวม	2	100	2	100	38	100	61	100	28	100	131	100	3.85
2. จำนวน คนในห้อง	1 คน	1	50	0	0	11	29	21	34	5	18	38	29	3.76
	2 คน	1	50	1	50	12	32	25	41	19	68	58	44	4.03
	3 คนขึ้นไป	0	0	1	50	15	39	15	25	4	14	35	27	3.63
	รวม	2	100	2	100	38	100	61	100	28	100	131	100	3.85

ลักษณะคอนโดมิเนียม และการอยู่อาศัย		ความพึงพอใจสุขภาวะในคอนโด												\bar{x}
		น้อยมาก		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด		รวม		
		จำ นวน	ร้อยละ	จำ นวน	ร้อยละ	จำ นวน	ร้อยละ	จำ นวน	ร้อยละ	จำ นวน	ร้อยละ	จำ นวน	ร้อยละ	
3. ระยะเวลา ในการอยู่ อาศัย	ไม่เกิน 1 ปี	0	0	0	0	3	8	6	10	1	4	10	8	3.80
	1-2 ปี	1	50	1	50	16	42	28	46	11	39	57	44	3.82
	3-4 ปี	0	0	0	0	7	18	9	15	7	25	23	18	4.00
	5-6 ปี	1	50	0	0	8	21	11	18	4	14	24	18	3.71
	7 ปี ขึ้นไป	0	0	1	50	4	11	7	11	5	18	17	13	3.94
	รวม	2	100	2	100	38	100	61	100	28	100	131	100	3.85
4. ระยะเวลา การ เดินทาง จาก คอนโด ถึง รถไฟฟ้า	ไม่เกิน 5 นาที	1	50	1	50	9	24	21	34	5	18	37	28	3.76
	5-10 นาที	0	0	0	0	13	34	22	36	17	61	52	40	4.08
	10-15 นาที	0	0	0	0	6	16	7	11	3	11	16	12	3.81
	มากกว่า 15 นาที	1	50	0	0	10	26	6	10	2	7	19	15	3.42
	ไม่ใกล้	0	0	1	50	0	0	5	8	1	4	7	5	3.86
	รวม	2	100	2	100	38	100	61	100	28	100	131	100	3.85
5. กรรมสิทธิ์	ซื้อขาด	1	50	1	50	18	47	41	67	19	68	80	61	3.95
	เช่าระยะสั้น	1	50	1	50	15	39	16	26	8	29	41	31	3.71
	เช่าระยะ ยาว	0	0	0	0	4	11	3	5	0	0	7	5	3.43
	อื่นๆ เช่น หอพัก สวัสดิการ	0	0	0	0	1	3	1	2	1	4	3	2	4.00
	รวม	2	100	2	100	38	100	61	100	28	100	131	100	3.85

เมื่อพิจารณาจากค่าเฉลี่ยความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมพบว่า ลักษณะคอนโดมิเนียมและลักษณะการอยู่อาศัยทุกข้อมีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะอยู่ในระดับมาก โดยรูปแบบ 2 ห้องนอน คนอยู่ในห้องจำนวน 2 คน ระยะเวลาในการอยู่อาศัย 3-4 ปี ระยะเวลาในการเดินทางจากคอนโดมิเนียมถึงรถไฟฟ้า 5-10 นาที และกรรมสิทธิ์อื่น ๆ เช่น หอพักสวัสดิการ มีค่าเฉลี่ยมากกว่าด้านอื่น ดังตารางที่ 16

ตารางที่ 16 เปรียบเทียบความพึงพอใจเรื่องสภาวะในคอนโดมิเนียมกับลักษณะการอยู่อาศัย

ลักษณะการอยู่อาศัย		ค่าเฉลี่ยความพึงพอใจเรื่องสภาวะ ในคอนโดมิเนียมที่อยู่ในปัจจุบัน	ระดับความพึงพอใจ
1. รูปแบบ ห้อง	สตูดิโอ	3.93	มาก
	1 ห้องนอน	3.73	มาก
	2 ห้องนอนขึ้นไป	3.97	มาก
2. จำนวนคน ในห้อง	1 คน	3.76	มาก
	2 คน	4.03	มาก
	3 คน ขึ้นไป	3.63	มาก
3. ระยะเวลา ในการอยู่ อาศัย	ไม่เกิน 1 ปี	3.8	มาก
	1-2 ปี	3.82	มาก
	3-4 ปี	4	มาก
	5-6 ปี	3.71	มาก
	7 ปี ขึ้นไป	3.94	มาก
4. ระยะเวลา การเดินทาง จากคอนโดถึง รถไฟฟ้า	ไม่เกิน 5 นาที	3.76	มาก
	5 - 10 นาที	4.08	มาก
	10 - 15 นาที	3.81	มาก
	มากกว่า15 นาที	3.42	มาก
	ไม่ใกล้BTS/MRT	3.86	มาก
5. กรรมสิทธิ์	ซื้อขาย	3.95	มาก
	เช่าระยะสั้น	3.71	มาก
	เช่าระยะยาว	3.43	มาก
	อื่นๆ เช่น หอพัก สวัสดิการ	4	มาก
6. ความสูง	High rise	3.9	มาก
	Low rise	3.7	มาก

4.3.3 ปัจจัยที่ส่งผลต่อความพึงพอใจเรื่องสภาวะในคอนโดมิเนียม

จากการวิเคราะห์ปัจจัยทั้งหมด 3 ด้านข้างต้น ได้แก่ ลักษณะทางสังคม ลักษณะการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม และลักษณะคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ว่าปัจจัยด้านไหนมีผลต่อความพึงพอใจในเรื่องสภาวะในคอนโดมิเนียมในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัย โดยวิเคราะห์ข้อมูลจากการใช้สถิติวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-way ANOVA) โดยแบ่งออกเป็น 2 ขั้นตอน

ขั้นตอนแรกในการทดสอบความแปรปรวน พบว่าปัจจัยที่มีความแปรปรวนแตกต่างกันคือ ลักษณะความสูงของคนโตมิเนียม (Sig = .000) และระยะเวลาการเดินทางจากรถไฟฟ้าถึงคอนโดมิเนียม (Sig = .007) ดังตาราง 17

ตารางที่ 17 ขั้นตอนแรก วิเคราะห์ค่าความแปรปรวน (Test of Homogeneity of Variances)

ตัวแปร		df1	df2	Sig.
เพศ	.895	4	126	.469
อายุ	.660	4	126	.621
ความสูงคอนโด	5.775	4	126	.000
รูปแบบห้อง	.826	4	126	.511
กรรมสิทธิ์	.509	4	126	.729
ระยะเวลาการเดินทางจากรถไฟฟ้าถึงคอนโด	3.661	4	126	.007
จำนวนคนอยู่	.695	4	126	.597

เมื่อพบว่าปัจจัยที่มีความแปรปรวนแตกต่างกันมี 2 ปัจจัย จึงนำมาสู่ขั้นตอนที่ 2 คือนำทั้ง 2 ปัจจัยมาเปรียบเทียบความแตกต่างเป็นรายคู่ระหว่างปัจจัยกับความพึงพอใจ จากการทดสอบค่าเฉลี่ยได้ค่า Sig = .310 และ Sig = .615 ซึ่งมีค่ามากกว่า .05 แสดงว่าค่าเฉลี่ยในทุกตัวแปรไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับนัยสำคัญ .05 หมายความว่าทั้ง 2 ปัจจัยส่งผลไม่แตกต่างกันต่อความพึงพอใจในเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัย หรือหมายความว่าลักษณะทางสังคม ลักษณะคอนโดมิเนียมและลักษณะการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยที่แตกต่างกันมีผลต่อความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมไม่แตกต่างกัน ดังตาราง 18

ตารางที่ 18 ขั้นตอนที่สอง วิเคราะห์ตัวแปรจากสถิติ (ANOVA)

ตัวแปร		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
ความสูงคอนโด	Between Groups	.982	4	.246	1.210	.310
	Within Groups	25.567	126	.203		
	Total	26.550	130			
ระยะเวลาการเดินทางจากรถไฟฟ้าถึงคอนโด	Between Groups	5.307	4	1.327	.669	.615
	Within Groups	250.052	126	1.985		
	Total	255.359	130			

4.4 องค์ประกอบของแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัย

ในการศึกษาองค์ประกอบของแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัย ผู้วิจัยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

4.4.1 ทศนคติของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

จากการวิเคราะห์คำตอบปลายเปิดของกลุ่มตัวอย่างในเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะพบว่าสามารถจัดกลุ่มองค์ประกอบของสุขภาวะในคอนโดมิเนียมในทัศนคติของผู้อยู่อาศัยได้ 7 ด้าน คือ 1) คุณภาพอากาศ 2) ความสะอาด 3) สุนทรียภาพ 4) สภาวะน่าสบาย 5) การจัดการชุมชน 6) ความปลอดภัย 7) จิตใจ โดยผู้อยู่อาศัยได้ให้ความหมายในแต่ละหัวข้อ ดังตาราง 19

ตารางที่ 19 องค์ประกอบและความหมายของคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัย

ความหมายในทัศนคติของผู้อยู่อาศัย	คำสำคัญ (Keywords)	องค์ประกอบ สุขภาวะ ในคอนโดมิเนียม
1. อากาศถ่ายเท ปลอดโปร่ง มีหน้าต่างระบายอากาศ ไม่มีมลภาวะทางอากาศ	การระบายอากาศ, การกรองอากาศ	คุณภาพอากาศ
2. มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบ เช่น มีพื้นที่ออกกำลังกาย Fitness และสระว่ายน้ำที่มีคุณภาพ มีทำเลดี เดินทางสะดวก ใกล้แหล่งอาหารและแหล่งจับจ่ายใช้สอยที่ดี	สาธารณูปโภค, สาธารณูปการ, การเดินทางสะดวก, ทำเลที่ตั้ง, สิ่งอำนวยความสะดวกครบ	ความสะอาด
3. บรรยากาศดีมองเห็นวิวสวยงาม บรรยากาศผ่อนคลาย สภาพแวดล้อมน่าอยู่และเหมาะกับการอยู่อาศัย มีความส่วนตัวในพื้นที่ มีทุกอย่างเหมือนอยู่บ้าน	สภาพแวดล้อม, บรรยากาศ, ความสวยงามในการออกแบบ, ความส่วนตัว, เหมือนอยู่บ้าน	สุนทรียภาพ
4. สงบ ไม่มีสิ่งรบกวน ไม่มีเสียงรบกวน ไม่มีกลิ่น รบกวน ปราศจากมลพิษในทุกด้าน ขนาดห้องเหมาะสม ไม่เล็กเกินไป	สงบ, ปราศจากมลภาวะ, ลักษณะทางกายภาพ	สภาวะน่าสบาย
5. ส่วนกลางสามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย พนักงานให้บริการยิ้มแย้ม ทำความสะอาดและบำรุงซ่อมแซมสม่ำเสมอ นิตិบุคคลดี เพื่อนบ้านเป็นมิตร เคารพกฎระเบียบ ไม่ส่งเสียงดังรบกวน	เจ้าของร่วม, นิตិบุคคล, ส่วนกลาง	การจัดการชุมชน
6. มีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดี ไม่มีโจร ไม่เปลี่ยว ห่างไกลแหล่งอโคจร โครงการน่าเชื่อถือ	ปลอดภัยอาชญากรรม, ความน่าเชื่อถือ	ความปลอดภัย
7. ความเป็นสุขในการอยู่อาศัยภายในที่พักอาศัย อยู่แล้วมีความสุข	ความสุขในการอยู่อาศัย	จิตใจ

หมายเหตุ: ข้อมูลจากแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม ภาคผนวก ก หน้า 90-97

จากการวิเคราะห์แบบสอบถามทัศนคติต่อคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้วิธีการจัดกลุ่มคำตอบจากคำถามปลายเปิดแล้วเลือกคำตอบที่มีการตอบซ้ำกันมากที่สุดพบว่า ผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมมีการกล่าวถึงเรื่องความสะดวกมากที่สุด รองลงมาคือการจัดการชุมชน(โดยเฉพาะเรื่องความสะอาด) ความปลอดภัย สภาวะน่าสบาย สุนทรียภาพ คุณภาพอากาศ โดยการศึกษาสุขภาวะในที่อยู่อาศัยในที่นี่จะศึกษาเฉพาะลักษณะทางกายภาพ ไม่กล่าวถึงองค์ประกอบด้านจิตใจ ดังตาราง 20

ตารางที่ 20 การเรียงลำดับปัจจัยเรื่องลักษณะคอนโดฯที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในทัศนคติของผู้อยู่อาศัย

อันดับ	ผู้อยู่อาศัย	จำนวนครั้งที่ถูกกล่าวถึง (ครั้ง)	ร้อยละ
1	ความสะดวก	64	27.4
2	การจัดการชุมชน	62	26.6
3	ความปลอดภัย	45	19.3
4	สภาวะน่าสบาย	35	15
5	สุนทรียภาพ	18	7.7
6	คุณภาพอากาศ	9	4
รวม		233	100

หมายเหตุ: ข้อมูลจากแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม ภาคผนวก ก หน้า 90-97

4.4.2 ทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาวะ

จากการศึกษาข้อมูลทฤษฎีและข้อมูลจากแบบสอบถามของผู้อยู่อาศัยสามารถสรุปองค์ประกอบของแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัยออกมาได้ 8 หมวดหัวข้อ ประกอบด้วย 1) หมวดคุณภาพอากาศ (Air Quality) 8 ประเด็น 2) หมวดแสงสว่าง (Lighting & Daylighting) 7 ประเด็น 3) หมวดสภาวะน่าสบาย (Comfort) 6 ประเด็น 4) หมวดสุนทรียภาพ (Aesthetic) 5 ประเด็น 5) หมวดการเลือกใช้วัสดุ (Material) 7 ประเด็น 6) หมวดความปลอดภัย (Safety & Security) 6 ประเด็น 7) หมวดความสะดวก (Convenience) 4 ประเด็น 8) หมวดการจัดการชุมชน (Community Management) 4 ประเด็น

จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามของผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาวะในการอยู่อาศัยจำนวน 11 ท่าน โดยใช้วิธีแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) 7 ระดับ เพื่อประเมินค่าน้ำหนักระดับความคิดเห็นในแต่ละองค์ประกอบของปัจจัยในแต่ละหมวดหัวข้อซึ่งได้มาจากข้อมูลทฤษฎีและข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยในข้างต้นพบว่า ผู้เชี่ยวชาญให้น้ำหนักความสำคัญกับหมวดการเลือกใช้วัสดุเป็น

หลัก (ร้อยละ 92.58) รองลงมาคือสภาวะน่าสบาย คุณภาพอากาศ การจัดการชุมชน แสงสว่าง สุนทรียภาพ ความสะอาด และความปลอดภัย ตามลำดับ ดังตารางที่ 21

ตารางที่ 21 การให้ค่าน้ำหนักในองค์ประกอบแต่ละด้านของผู้เชี่ยวชาญด้านสภาวะในการอยู่อาศัย

อันดับ	องค์ประกอบ	จำนวนข้อ	จำนวนผู้เชี่ยวชาญ	คะแนนเต็มต่อข้อ	คะแนนเต็ม	คะแนนที่ได้	ร้อยละ
1	การเลือกใช้วัสดุ	7	11	49	539	499	92.58
2	สภาวะน่าสบาย	6	11	42	462	426	92.21
3	คุณภาพอากาศ	8	11	56	616	538	87.34
4	การจัดการชุมชน	4	11	28	308	268	87.01
5	แสงสว่าง	7	11	49	539	461	85.53
6	สุนทรียภาพ	5	11	35	385	327	84.94
7	ความสะอาด	4	11	28	308	260	84.42
8	ความปลอดภัย	6	11	42	462	385	83.33

หมายเหตุ: ข้อมูลจากแบบสอบถามผู้เชี่ยวชาญ ภาคผนวก ข

4.4.3 ทศนคติของผู้ประกอบการ

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโครงการคอนโดมิเนียมที่มีแนวคิดในการออกแบบเกี่ยวกับสภาวะในการอยู่อาศัย สามารถเรียงลำดับการให้ความสำคัญขององค์ประกอบในแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสภาวะที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมและวิเคราะห์ข้อมูลจากผู้อยู่อาศัย ดังตารางที่ 22

ตารางที่ 22 การเรียงลำดับความสำคัญขององค์ประกอบในแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสภาวะในทัศนคติของผู้ประกอบการ

อันดับ	คะแนน	รายละเอียด			
		LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri
1	8	สภาวะน่าสบาย	ความปลอดภัย	คุณภาพอากาศ	ความปลอดภัย
2	7	ความปลอดภัย	ความสะอาด	สภาวะน่าสบาย	การจัดการชุมชน
3	6	การเลือกใช้วัสดุ	คุณภาพอากาศ	การเลือกใช้วัสดุ	สุนทรียภาพ
4	5	การจัดการชุมชน	สภาวะน่าสบาย	ความปลอดภัย	สภาวะน่าสบาย
5	4	ความสะอาด	การจัดการชุมชน	แสงสว่าง	คุณภาพอากาศ
6	3	แสงสว่าง	สุนทรียภาพ	ความสะอาด	ความสะอาด
7	2	คุณภาพอากาศ	การเลือกใช้วัสดุ	สุนทรียภาพ	การเลือกใช้วัสดุ
8	1	สุนทรียภาพ	แสงสว่าง	การจัดการชุมชน	แสงสว่าง

หมายเหตุ: MQDC เสนอแนะเพิ่มเติมว่าทุกปัจจัยสำคัญเท่ากันหมด ขึ้นอยู่กับ Time, Quality, Cost

เมื่อนำมาเรียงลำดับความสำคัญ โดยให้คะแนนอันดับ 1 คือ 8 คะแนน เรียงไปจนถึงอันดับสุดท้ายคือ 1 คะแนน จะได้อันดับองค์ประกอบในทัศนคติของผู้ประกอบการในภาพรวมดังตารางที่ 23

ตารางที่ 23 อันดับองค์ประกอบในทัศนคติของผู้ประกอบการในภาพรวม

อันดับ	องค์ประกอบ	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	คะแนนรวม
1	ความปลอดภัย	7	8	5	8	28
2	สภาน่าสบาย	8	5	7	5	25
3	คุณภาพอากาศ	2	6	8	4	20
4	การจัดการชุมชน	5	4	1	7	17
4	ความสะอาด	4	7	3	3	17
5	การเลือกใช้วัสดุ	6	2	6	2	16
6	สุนทรียภาพ	1	3	2	6	12
7	แสงสว่าง	3	1	4	1	9

4.4.4 วิเคราะห์องค์ประกอบของแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาพในการอยู่อาศัย

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบทัศนคติระหว่างผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมกับผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาพและผู้ประกอบการพบว่า ผู้อยู่อาศัยมีทัศนคติเรื่องคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาพใกล้เคียงกับข้อมูลทฤษฎี ยกเว้นในเรื่องการเลือกใช้วัสดุและแสงสว่าง และกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่มมีการเรียงลำดับความสำคัญที่แตกต่างกัน ดังตารางที่ 24

ตารางที่ 24 เปรียบเทียบการเรียงลำดับความสำคัญเรื่ององค์ประกอบของคอนโดฯ สุขภาพ

อันดับ	ผู้อยู่อาศัย	ผู้เชี่ยวชาญ	ผู้ประกอบการ
1	ความสะอาด	การเลือกใช้วัสดุ	ความปลอดภัย
2	การจัดการชุมชน	สภาน่าสบาย	สภาน่าสบาย
3	ความปลอดภัย	คุณภาพอากาศ	คุณภาพอากาศ
4	สภาน่าสบาย	การจัดการชุมชน	การจัดการชุมชน ความสะอาด
5	สุนทรียภาพ	แสงสว่าง	การเลือกใช้วัสดุ
6	คุณภาพอากาศ	สุนทรียภาพ	สุนทรียภาพ
7	-	ความสะอาด	แสงสว่าง
8	-	ความปลอดภัย	-

กล่าวโดยสรุปได้ว่าองค์ประกอบของแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัยประกอบด้วย 8 ด้าน คือ 1) คุณภาพอากาศ (Air Quality) 2) แสงสว่าง (Lighting & Daylighting) 3) สภาวะน่าสบาย (Comfort) 4) สุนทรียภาพ (Aesthetic) 5) การเลือกใช้วัสดุ (Material) 6) ความปลอดภัย (Safety & Security) 7) ความสะดวก (Convenience) 8) การจัดการชุมชน (Community Management)

4.5 สรุปการวิเคราะห์ลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัย

จากผลการศึกษา ผู้วิจัยได้แบ่งออกเป็น 5 ส่วน ดังนี้

1) จากการศึกษาลักษณะด้านสังคม ลักษณะการอยู่อาศัย และลักษณะคอนโดมิเนียมของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบันพบว่าลักษณะเศรษฐกิจ สังคมของผู้อยู่อาศัยมีส่วนของเพศหญิงมากกว่าเพศชาย (ร้อยละ 65.6) และอยู่ในช่วงอายุระหว่าง 21-30 ปี (ร้อยละ 36.6) ลักษณะการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมปัจจุบันส่วนใหญ่อยู่อาศัยภายในห้องจำนวน 2 คน (ร้อยละ 44.3) ระยะเวลาอยู่อาศัย 1-2 ปี (ร้อยละ 43.5) ใช้เวลาในการเดินทางจากคอนโดมิเนียมถึงสถานีรถไฟฟ้าที่ใกล้ที่สุด 5 - 10 นาที (ร้อยละ 39.7) ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของและมีกรรมสิทธิ์แบบซื้อขาด (ร้อยละ 61) อยู่คอนโดมิเนียมที่มีความสูงมากกว่า 8 ชั้น (High Rise) (ร้อยละ 71.7) ในห้องรูปแบบ 1 ห้องนอน (ร้อยละ 45)

2) จากการศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมพบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ให้คะแนนระดับสุขภาวะในคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยปัจจุบันในระดับปานกลางถึงมาก (ร้อยละ 75.6) ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยอายุน้อยจะมีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอายุมากและมีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจมากในการอยู่อาศัยในห้องใหญ่ และจากการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัย ผลการทดสอบสมมติฐานพบว่า ทุกปัจจัยที่แตกต่างกันมีความพึงพอใจต่อเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมไม่แตกต่างกัน

3) จากการสำรวจทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมต่อลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัย พบว่าองค์ประกอบของสุขภาวะในคอนโดมิเนียมในทัศนคติของผู้อยู่อาศัยมี 6 ด้าน คือ 1) ความสะดวก 2) การจัดการชุมชน 3) ความปลอดภัย 4) สภาวะน่าสบาย 5) สุนทรียภาพ 6) คุณภาพอากาศ โดยในเรื่องการจัดการชุมชนมีการกล่าวถึงเรื่องความสะอาดมากที่สุด

4) จากการสำรวจทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาวะพบว่าผู้เชี่ยวชาญให้น้ำหนักความสำคัญกับหมวดการเลือกใช้วัสดุเป็นหลัก (ร้อยละ 92.58) รองลงมาคือสภาวะน่าสบาย คุณภาพอากาศ การจัดการชุมชน แสงสว่าง สุนทรียภาพ ความสะดวก และความปลอดภัย ตามลำดับ ทั้งนี้ค่าเฉลี่ยร้อยละของคะแนนที่ได้ไม่มีความแตกต่างกันมากจนสามารถแยกขาดออกจากกันได้อย่าง

ชัดเจน จึงสามารถสรุปได้ว่าในความเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาวะเห็นว่าทุกองค์ประกอบมีความสำคัญต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

5) จากการสำรวจทัศนคติของผู้ประกอบการพบว่าผู้ประกอบการทั้ง 4 ราย ให้ลำดับความสำคัญที่แตกต่างกัน เมื่อวิเคราะห์ปัจจัยใน 3 อันดับแรก พบว่ามีการให้ลำดับเรื่องความปลอดภัยและการเลือกใช้วัสดุเป็น 1 ใน 3 อันดับแรกเหมือนกัน ส่วนผู้ประกอบการบริษัทแมกโนเลียมีการให้ความเห็นที่แตกต่างออกไป คือทุกปัจจัยสำคัญเท่ากันหมด ขึ้นอยู่กับ Time, Quality, Cost ที่จะต้องพิจารณาไปตามสภาพแวดล้อมแต่ละโครงการ

6) จากการเปรียบเทียบการเรียงลำดับความสำคัญขององค์ประกอบของสุขภาวะในคอนโดฯ ของ 3 กลุ่มตัวอย่าง พบว่าทั้ง 3 กลุ่มมีการเรียงลำดับความสำคัญที่แตกต่างกัน โดยผู้อยู่อาศัยมีความเห็นเหมือนข้อมูลitudymiykเว้นเรื่องการเลือกใช้วัสดุและแสงสว่าง และมีความเห็นแตกต่างเรื่องการจัดการชุมชนและความสะดวก เมื่อเปรียบเทียบผู้อยู่อาศัยกับผู้ประกอบการพบว่ามีความปลอดภัย เป็น 1 ใน 3 อันดับแรกเหมือนกัน ส่วนผู้เชี่ยวชาญกับผู้ประกอบการ มีลำดับ 2-4 เหมือนกัน คือเรื่องสภาวะน่าสบาย คุณภาพอากาศ และการจัดการชุมชน

บทที่ 5

โอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะของผู้ประกอบการ

ผู้วิจัยคัดเลือกกรณีศึกษาจากผู้ประกอบการโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาปานกลาง – สูง ที่มีแนวคิดในการออกแบบเกี่ยวกับสุขภาวะจำนวน 4 บริษัท ได้แก่ 1) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 2) บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด 3) บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด 4) บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) โดยแบ่งผลการวิเคราะห์ออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

- 5.1 แนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัย
- 5.2 โครงการคอนโดมิเนียมที่พัฒนาในปัจจุบัน
- 5.3 โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อสุขภาวะในการอยู่อาศัย
- 5.4 การประเมินโอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการ
- 5.5 สรุปการวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อสุขภาวะในการอยู่อาศัย

5.1 แนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัย

จากการศึกษาข้อมูลแนวคิดในการออกแบบเกี่ยวกับสุขภาวะของผู้ประกอบการ พบว่า 4 บริษัทที่มีแนวคิดเกี่ยวกับสุขภาวะมาตั้งแต่เริ่มต้น อันเป็นวิสัยทัศน์หลักของบริษัท ดังตารางที่ 25 ตารางที่ 25 แนวคิดในการออกแบบโครงการ

บริษัท	แนวคิดในการออกแบบโครงการ	คำสำคัญ (Keywords)
LPN	LPN มีแนวคิดการออกแบบในเรื่องสุขภาวะมาตั้งแต่เริ่มต้น ภายใต้แนวคิด <u>ชุมชนน่าอยู่</u> คือ ชุมชนลุ่มพินิที่ผู้อยู่อาศัยทุกวัยอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข โดยมีองค์ประกอบที่เหมาะสม มีคุณภาพชีวิต <u>สิ่งแวดล้อมและสังคมที่ดี</u> รวมทั้งจิตสำนึกของการอยู่ร่วมกัน <u>ดูแลหัวใจและแบ่งปัน</u>	<ul style="list-style-type: none"> - ชุมชนน่าอยู่ - ผู้อยู่อาศัยทุกวัย - สิ่งแวดล้อมที่ดี - ความสุข - คุณภาพชีวิต - การอยู่ร่วมกัน
MQDC	MODC for all well-being โครงการที่อยู่อาศัยจากแมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น <u>พิถีพิถันทุกรายละเอียดของการออกแบบ</u> ใส่ใจคุณภาพชีวิต และความสุขของผู้อยู่อาศัยในทุกช่วงอายุ เพราะความต้องการของคนแต่ละวัยย่อมแตกต่างกันการออกแบบ รวมถึงการเลือกใช้วัสดุต้องมีคุณภาพที่ดีไม่ก่อมลพิษ <u>เอื้อประโยชน์และสะดวกต่อการใช้สอย</u> ของผู้อยู่อาศัยทุกคนภายในบ้าน	<ul style="list-style-type: none"> - การออกแบบ - คุณภาพชีวิต - ความสุข - ผู้อยู่อาศัยทุกวัย - การเลือกใช้วัสดุ

บริษัท	แนวคิดในการออกแบบโครงการ	คำสำคัญ (Keywords)
Grand Unity	Simply Makes Sense ใช้ชีวิต...บนเหตุผลของคุณ <u>การใช้ชีวิตที่ดีที่สุด</u> คือการได้ใช้ชีวิตบนเหตุผลของตนเอง มากกว่าพื้นที่ใช้ชีวิตแกรนด์ ยูนิตี้ อยากให้ที่อยู่อาศัยเป็นเสมือนโลกใบเล็กๆ ที่แต่ละคนสามารถรวบรวมสิ่งที่ชอบ ตัดสิ่งที่ไม่ใช่ ได้ใช้ชีวิตที่อยากใช้ เพื่อมีความสุขได้เต็มที่ในแบบที่ตัวเองต้องการ <u>ยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยให้ได้อยู่ในสิ่งแวดล้อมภายในอาคารที่ดีต่อสุขภาพ</u>	- การใช้ชีวิตบนเหตุผลของตัวเอง - ความสุข - คุณภาพชีวิต - สิ่งแวดล้อมในอาคารที่ดีต่อสุขภาพ
Sansiri	<u>ชีวิตที่ดีและมีคุณภาพ</u> ไม่ใช่แค่การเลือกอยู่บ้านแบบไหน แต่คือการใช้ชีวิตอย่างมีความสุขที่บ้านนั้น แสนสิริใช้ประสบการณ์กว่า 30 ปี ตั้งใจออกแบบและสร้างสังคมคุณภาพ และจะทำให้ผู้อยู่อาศัยมี <u>คุณภาพชีวิตที่ดีที่สุด</u>	- ชีวิตที่ดีและมีคุณภาพ - ออกแบบ - สังคมคุณภาพ - คุณภาพชีวิต

กล่าวโดยสรุปได้ว่าผู้ประกอบการทั้ง 4 ราย มีแนวคิดหลักในการออกแบบโครงการที่เหมือนกันคือ การคำนึงถึงคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย เช่น การมีความสุขในการอยู่อาศัย การมีสิ่งแวดล้อมในอาคารที่ดีต่อสุขภาพ ส่วนในด้านอื่นบางบริษัทเน้นเรื่องการอยู่ร่วมกันของคนทุกวัย การเลือกใช้วัสดุที่ไม่ก่อให้เกิดมลพิษ การออกแบบ ซึ่งทุกอย่างล้วนเป็นส่วนหนึ่งของการมีคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยที่ดี

5.2 โครงการคอนโดมิเนียมที่พัฒนาในปัจจุบัน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ พบว่าสามารถสรุปแนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัยในโครงการได้ ดังแสดงในตารางที่ 26

ตารางที่ 26 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์แนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัย

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	รายละเอียด				คำสำคัญ (Keywords)
	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	
1. แนวคิดเรื่องคอนโดเพื่อสุขภาวะในปัจจุบัน	2.1 การมีสุขภาวะที่ดีหรือการอยู่อาศัยที่ดีกำลังเป็นสิ่งที่คุณคนกำลังโยกย้าย 2.2 กำลังเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ 2.3 มีแนวคิดเรื่องนี้นานมาแล้ว	มีความสำคัญมานานแล้ว แต่เทรนด์เพิ่งมา	ปัจจุบันคอนโดมีการแข่งขันกันสูงมากขึ้น ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตเมืองที่มีมลพิษและขาดภาวะความเป็นอยู่ที่ดี อีกทั้งประชาชนหันมาใส่ใจในเรื่องสุขภาพกันมากขึ้น	สภาพแวดล้อมและเทรนด์ส่งเสริมให้คนดูแลสุขภาพและวางแผนระยะยาวในการอยู่มากขึ้น	- มีแนวคิดนานแล้ว - เทรนด์ - สภาพแวดล้อมและสังคม

ข้อมูลจากการ สัมภาษณ์	รายละเอียด				คำสำคัญ (Keywords)
	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	
2. องค์ประกอบของคอนโดที่ทำให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัยของบริษัท	1.1 พื้นที่อยู่แล้วสบายใจ, ส่วนกลางสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกัน คนมีกิจกรรมร่วมกัน 1.2 Life quality และกิจกรรม	1.1 ถ้าวางกายสุขจิตใจก็สุข 1.2 องค์ประกอบที่สามารถจับต้องได้ 1.3 ตอบโจทย์ lifestyle คนอยู่หรือ Universal Design 1.4 basic need ในคอนโดต้องมีครบเพื่อให้คนมีสุขภาวะที่ดี	การออกแบบที่ให้ ความสำคัญกับการรับรู้ทางร่างกายและจิตใจเท่าๆ กับเรื่อง ความสวยงาม	1.1 การอยู่แล้วมีความสุขและสุขภาพดี สามารถวัดได้ 1.2 การมี Partner ที่เข้ามาทำให้คอนโดฯ Wellness มี ความ Strong มากขึ้น	- พื้นที่อยู่แล้ว - สบายใจ - ส่วนกลาง - คนมีกิจกรรมร่วมกัน - คุณภาพชีวิต - Life Style - Universal Design - Basic need - การออกแบบ - Partner
3. การออกแบบเพื่อรองรับองค์ประกอบของสุขภาวะทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ กาย จิตใจ สังคม ปัญญา	3.1 กาย - สำรวจ target group และทำ function ตอบโจทย์ Lifestyle 3.2 จิตใจ - ผู้อยู่สามารถไว้วางใจ นิติบุคคลได้ 3.3 สังคม - มีพื้นที่ให้คนทุกวัยมีกิจกรรมร่วมกัน 3.4 ปัญญา - เมื่อคนมีสังคมร่วมกัน จะมีการแบ่งปันข้อมูลและแชร์อยู่ด้วยกันอย่างมีความสุขซึ่งทำให้เกิดการเรียนรู้	3.1 พัฒนา Standard จาก ศูนย์วิจัย Risc และมีการรันตีในการอยู่อาศัย 30 ปี 3.2 กาย - Space planing, material, function ต่างๆ 3.3 ใจ - ความสุขเกิดจากความรู้สึกจากสิ่งแวดล้อม 3.4 สังคม - Marketing ที่สื่อออกไปสะท้อนสังคมที่คน concern 3.5 ปัญญา - มี Co-working space มีมูลนิธิพุทธรักษาทำให้ลูกบ้านมีความสุขมากขึ้น แบ่งปันมากขึ้น	นำแนวคิดตามมาตรฐาน WELL เข้ามาใช้ประกอบในการออกแบบ	3.1 เน้นเรื่องระบบระบายอากาศ การลดความร้อนและอุณหภูมิ 3.2 กาย - การออกแบบสภาพแวดล้อมในอาคาร 3.3 จิตใจ - หลังจากการเข้าไปอยู่อาศัยมี Service ต่างๆ เพื่อให้ผู้อยู่สบายใจ 3.3 สังคม - มีการสร้าง Community ต่างๆ ให้ลูกบ้าน เช่น Organic farm 3.4 ปัญญา - ลูกบ้านมีปฏิสัมพันธ์กัน	- มาตรฐาน WELL - กาย - การออกแบบ, ดู target group - จิตใจ - ความไว้วางใจ, ความสุข, Service ให้สบายใจ - สังคม - คนทุกวัยมีกิจกรรมร่วมกัน, สร้าง community - ปัญญา - เกิดจากที่คนมีสังคมร่วมกัน

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	รายละเอียด				คำสำคัญ (Keywords)
	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	
4. โครงการที่นำแนวคิดสุขภาพมาใช้	4.1 โครงการปัจจุบัน LPN The Selected เกษตร-งามวงศ์วาน 4.2 โครงการต่อไปในอนาคต	4.1 โครงการปัจจุบัน 4.2 โครงการในอนาคต - The Forestias บางนา	โครงการในอนาคต - อนิลสาทร12 ซึ่งเป็นคอนโดฯ ที่ได้มาตรฐาน Well Building Standard แห่งแรกของเมืองไทย	4.1 ปัจจุบัน - โครงการ Haus 4.2 อนาคต - Wellness Residence	มีทั้งโครงการปัจจุบันและอนาคต
5. โครงการคอนโดที่ส่งเสริมสุขภาพและมีผลตอบรับจากผู้อยู่เป็นอย่างดี	มีการตอบรับที่ดีจากกลุ่มผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 กลุ่มคือ เด็ก วัยรุ่น วัยทำงาน ผู้สูงวัย	ตอบรับดี ขยายหมด	อยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ ยังไม่ได้เปิดตัวอย่างเป็นทางการ	Feedback ดีมาก เพราะทำเลดีและเน้นเรื่องธรรมชาติ สุขภาพ สิ่งแวดล้อม	มีการตอบรับที่ดี

จากการวิเคราะห์กลุ่มคำสำคัญพบว่าแนวคิดเกี่ยวกับสุขภาพในการอยู่อาศัยมีมานานแล้ว โดยในปัจจุบันกำลังเป็นที่นิยมเนื่องจากเทรนด์สุขภาพ รวมถึงสภาพแวดล้อมและสังคมในปัจจุบัน ส่วนใหญ่มีการนำแนวคิดการออกแบบคอนโดมิเนียมเพื่อส่งเสริมสุขภาพในการอยู่อาศัยมาใช้อยู่แล้ว ทั้งในคอนโดมิเนียมปัจจุบัน และคอนโดมิเนียมในอนาคตซึ่งจะมีการพัฒนาขึ้นอีกอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมีแนวคิดในการออกแบบเกี่ยวกับสุขภาพมาตั้งแต่แรกเริ่ม แต่ไม่ได้ประกาศออกไปว่าเป็นการออกแบบเพื่อสุขภาพ มีการนำเกณฑ์มาตรฐานจากต่างประเทศมาใช้ในโครงการ หรือพัฒนามาตรฐานขึ้นมาสำหรับบริษัทตนเองโดยเฉพาะ ทั้งนี้คอนโดมิเนียมที่มีแนวคิดส่งเสริมสุขภาพจะมีผลตอบรับจากผู้อยู่อาศัยที่ดีถึงดีมาก

ในส่วนของแนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาพในการอยู่อาศัย ผู้ประกอบการมีความคิดเห็นที่เหมือนและแตกต่างกัน สิ่งที่เหมือนกันคือการออกแบบที่สามารถตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยได้ทุกช่วงวัย ส่งเสริมคุณภาพในการอยู่อาศัย อยู่แล้วมีความสุข ในขณะที่ผู้ประกอบการบางส่วนกล่าวถึงการมีหุ้นส่วน (Partner) เข้ามาช่วยทำให้สุขภาพในการอยู่อาศัยมีความสมบูรณ์มากขึ้น และในส่วนของการออกแบบเพื่อรองรับองค์ประกอบของสุขภาพทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ กาย จิตใจ สังคม ปัญญา พบว่า กาย หมายถึง การออกแบบพื้นที่ ทำ Function ให้ตอบโจทย์ Lifestyle ผู้บริโภค จิตใจ หมายถึง ผู้อยู่รู้สึกปลอดภัย วางใจ มีความสุข สังคม หมายถึงการอยู่ร่วมกัน การมีปฏิสัมพันธ์กันของผู้อยู่อาศัย ปัญญา หมายถึง สิ่งที่เกิดขึ้นเมื่อคนมีสังคมนร่วมกัน

5.3 โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อสุขภาวะในการอยู่อาศัย

5.3.1 โอกาสในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม

จากการวิเคราะห์การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเรื่องโอกาสในโครงการคอนโดมิเนียมพบว่าผู้ประกอบการทุกรายมีความเห็นว่าการออกแบบคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะคุ้มค่าในการลงทุนจากผู้อยู่อาศัย ไม่ได้เน้นกำไร แต่เน้นคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย โดยในการพัฒนาคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคาสูง เนื่องจากมีต้นทุนในการทำโครงการสูง และพบว่ามีโอกาสในการพัฒนาคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะต่อไปในอนาคต เพราะมีนโยบายแรกเริ่มอยู่แล้ว ประกอบกับในปัจจุบันคนเริ่มหันมาสนใจสุขภาพมากขึ้น และเป็นสิ่งจำเป็นในการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน โดยบางรายอาจมีการเลือกพัฒนาต่อในบางส่วนที่สำคัญ

ตารางที่ 27 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์แนวคิดเกี่ยวกับโอกาสในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อสุขภาวะในการอยู่อาศัย

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	รายละเอียด				คำสำคัญ (Keywords)
	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	
1. ความคุ้มค่าในการลงทุนคอนโดเพื่อสุขภาวะและต้นทุนในการทำโครงการ	การลงทุนคุ้ม ไม่ได้มอง gp เยอะๆ แต่มองในแง่คืนคุณภาพชีวิตที่ดีให้ผู้อยู่อาศัย Gross profit เฉลี่ย ประมาณ 30%	คุ้มค่า ต้นทุนเพิ่มขึ้นประมาณ 2 เท่า เนื่องจาก facility ที่พิเศษกว่าที่อื่น	ในระยะยาวคุ้มค่ากับการลงทุนและคุ้มค่ากับเรื่องสุขภาพ โดยต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจะเพิ่มขึ้นจากการคุณภาพอากาศและคุณภาพน้ำ	6.1 คุ้มค่า 6.2 Cost เพิ่มขึ้นจากเดิมประมาณ 10% - 15% ส่วนใหญ่เพิ่มจากเรื่อง Spec ของวัสดุ	- คุ้มค่าในการลงทุน - ต้นทุนเพิ่มประมาณ 2 เท่า, 10% - 15%, gp ประมาณ 30% - ต้นทุนเพิ่มเรื่อง facility, คุณภาพอากาศและคุณภาพน้ำ, วัสดุ
2. โอกาสในการพัฒนาโครงการคอนโดเพื่อสุขภาวะอนาคต	มีโอกาสในการพัฒนาเพิ่มขึ้นในอนาคตเพราะเป็นแนวคิดของ LPN	มีโอกาส เพราะเป็นสิ่งจำเป็นในการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน	มีโอกาสพัฒนาเพิ่มขึ้นเพราะปัจจุบันคนหันมาสนใจเรื่องสุขภาพเพิ่มขึ้น	มีโอกาสในการพัฒนาต่อ อาจเลือกบางส่วนที่จำเป็น ไม่ได้ทำ Well ทั้งหมด	มีโอกาสในการพัฒนาเพิ่มขึ้นในอนาคต เพราะ เป็นแนวคิด, การอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน, สนใจเรื่องสุขภาพ, อาจเลือกบางส่วนที่จำเป็นมาพัฒนาต่อ
3. สถานการณ์ pm 2.5 ในปัจจุบัน	เป็นโอกาส ซึ่งปัจจุบันมีการป้องกันอยู่แล้ว	เป็นโอกาสในการพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต	ถือว่าเป็นโอกาสในการพัฒนาระบบคุณภาพอากาศ ซึ่งมีอยู่แล้ว	pm 2.5 เป็นโอกาสที่พยายามจะบอกว่าคิดเรื่อง Green ด้วย	เป็นโอกาสในการพัฒนา, การตลาด

5.3.2 ข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม

จากการวิเคราะห์การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเรื่องข้อจำกัดในโครงการคอนโดมิเนียมพบว่าเป็นข้อจำกัดเกี่ยวกับด้านการเงินการลงทุน และเทคโนโลยีในการผลิตวัสดุที่ยังไม่สามารถตอบโจทย์ความต้องการในการพัฒนาในอนาคตได้ และการตลาดที่เมื่อสื่อสารออกมาผู้อยู่อาศัยอาจเข้าใจผิดว่าเป็นที่อยู่สำหรับคนแก่หรือคนป่วย

ตารางที่ 28 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์แนวคิดเกี่ยวกับข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อสุขภาวะในการอยู่อาศัย

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	รายละเอียด				คำสำคัญ (Keywords)
	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	
7. ปัญหาหรือข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดเพื่อสุขภาวะ	7.1 การลงทุน ยอมลดกำไรลง แต่โชคดีที่ capital ไม่สูงเพราะมีเงินสดเยอะ 7.2 การตลาด เน้นพื้นที่ส่วนกลางมาก แต่คนทั่วไปมองเฉพาะเรื่องราคาและยูนิต ไม่ได้มองภาพรวม 7.3 การตัดสินใจเลือก facility เพื่อสุขภาวะ บางอย่างที่เป็น 7.4 หา balance ทั้ง 4 อย่างให้ดี (การลงทุน/การตลาด/การขาย/การออกแบบ)	7.1 ข้อจำกัด เรื่องการลงทุน Budget เยอะ 7.2 เทคโนโลยี ยังไม่ถึงและผู้ผลิตยังทำ Product ที่ตอบโจทย์ไม่ได้	มีข้อจำกัดเรื่องวัสดุอุปกรณ์ บางอย่างที่ปัจจุบันในเมืองไทยยังไม่รองรับตามมาตรฐาน	7.1 Perception ของคนจะมองว่า Wellness คอนโด ๆ คนอยู่จะต้องแก่หรือป่วย 7.2 การทำ Well Standard ยุ่งยากกว่าการทำโครงการปกติ เพราะ รายละเอียดเยอะ	- การลงทุน ยอมลดกำไรลง, ต้นทุนสูง - เทคโนโลยีและวัสดุอุปกรณ์ยังพัฒนาไม่ถึง - การทำ Well มีรายละเอียดเยอะจึงทำยาก

5.4 การประเมินโอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการ

จากการวิเคราะห์แบบสอบถามเพื่อประเมินค่าน้ำหนักระดับความคิดเห็น ในลักษณะการประเมินระดับความสำคัญของแต่ละประเด็นในเรื่ององค์ประกอบของลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะ 8 องค์ประกอบ ได้แก่

- 1) องค์ประกอบด้าน คุณภาพอากาศ (Air Quality)
- 2) องค์ประกอบด้าน แสงสว่าง (Lighting & Daylighting)
- 3) องค์ประกอบด้าน สภาวะน่าสบาย (Comfort)
- 4) องค์ประกอบด้าน สุนทรียภาพ (Aesthetic)

- 5) องค์ประกอบด้าน การเลือกใช้วัสดุ (Material)
- 6) องค์ประกอบด้าน ความปลอดภัย (Safety & Security)
- 7) องค์ประกอบด้าน ความสะดวก (Convenience)
- 8) องค์ประกอบด้าน การจัดการชุมชน

การวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่มีแนวคิดส่งเสริมสุขภาพ ผู้วิจัยใช้วิธีการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยจากแบบสอบถามแบบมาตราส่วนประเมินค่า 7 ระดับ และนำค่าเฉลี่ยมาวิเคราะห์การจัดเรียงค่า B/C Score Ratio (อรรถจน์, 2560) ดังนี้

$$\text{B/C Ratio} = \text{Benefit Score} / \text{Cost Score}$$

โดยผู้วิจัยมีข้อกำหนดว่า ข้อที่มีค่า B/C Ratio สูง คือข้อที่ได้รับการตอบรับดีในแง่ของประโยชน์ที่สูง สามารถทำได้จริง แต่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่ต่ำ ส่งผลให้ปัจจัยในด้านนั้นถือเป็นโอกาสในการพัฒนาโครงการสำหรับผู้ประกอบการ และข้อที่มีค่าสัดส่วน B/C Score Ratio ลดลง ก็แสดงว่ามีคุณประโยชน์ลดลง มีต้นทุน เช่น ค่าก่อสร้าง ค่าบำรุงรักษา สูงขึ้น ซึ่งไม่ได้หมายความว่าไม่มีโอกาสในการพัฒนา แต่จะเป็นข้อที่กำหนดให้อยู่ในระดับที่สูงขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ

ค่าคะแนน B/C Score Ratio จากการตอบแบบสอบถามได้ถูกนำมาจัดเรียงลำดับ (ranking) ทางสถิติ เพื่อกำหนดระดับของการประเมินเป็น 4 ระดับ ได้แก่ A, B, C, D โดยใช้ Percentile Rank ดังตารางที่ 29

ตารางที่ 29 การกำหนดระดับการประเมินตามค่า Percentile Ranking ของค่า B/C Ratio

ระดับ	ค่า B/C Score Ratio	Percentile Ranks	ความหมาย
A	มากกว่า 1.19	75 th Percentile ขึ้นไป	โอกาสสูง ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมต่ำ
B	1.13 – 1.19	50 th – 75 th Percentile	โอกาสค่อนข้างสูง ค่าใช้จ่าย เพิ่มเติมค่อนข้างต่ำ
C	1.03 – 1.12	25 th – 50 th Percentile	โอกาสค่อนข้างลดลง ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมค่อนข้างสูง
D	น้อยกว่า 1.03	25 th Percentile ลงมา	โอกาสลดลง ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสูง

โดยผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลตามองค์ประกอบแต่ละด้าน ดังนี้

5.4.1 องค์ประกอบด้าน คุณภาพอากาศ (Air Quality)

จากการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยการให้คะแนนระดับความคิดเห็นเรื่ององค์ประกอบด้านคุณภาพอากาศพบว่า ด้านโอกาสผู้ประกอบการทุกรายเห็นด้วยในระดับมาก ว่าทุกปัจจัยมีประโยชน์ต่อการพัฒนาและสามารถทำได้จริง โดยข้อที่ได้คะแนน Benefit สูงสุดคือ Operable Window หน้าต่างระบายอากาศเปิด-ปิดได้ และ Direct Source Ventilation กั้นพื้นที่และทำการระบายอากาศเสียในจุดที่มีสารพิษ เช่น ห้องขยะ เป็นต้น (4 คะแนน) ข้อที่ได้คะแนนต่ำสุดคือ IAQ Standard อากาศภายในที่สะอาดตาม มาตรฐาน (จำกัดปริมาณ สารพิษ สารปนเปื้อน) มีการตรวจวัดค่ามลพิษ และ Air infiltration ป้องกันการรั่วซึมของอากาศ โดยใช้กรอบประตู-หน้าต่างที่แน่นหนา มีตัวกันการรั่ว (Seal) คุณภาพสูง (3.5 คะแนน)

ในส่วนข้อที่ได้คะแนน cost score ต่ำสุดหรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นน้อยที่สุดคือ Smoking Control (2.8 คะแนน) และคะแนนมากที่สุดหรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ IAQ Standard และ Outdoor Air System มีระบบหรืออุปกรณ์ควบคุมการเติมอากาศบริสุทธิ์ภายนอกอาคาร (3.8 คะแนน) ดังตารางที่ 5-5

ตารางที่ 30 คะแนนระดับความคิดเห็นในองค์ประกอบด้านคุณภาพอากาศ

1. คุณภาพอากาศ (Air Quality)	โอกาส (Benefit)		ข้อจำกัด (Cost)		B/C Ratio	
	ค่าเฉลี่ย	ระดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ
1.1 IAQ Standard	3.5	มาก	3.8	มาก	0.92	D
1.2 Smoking Control	3.8	มาก	2.8	ปานกลาง	1.36	A
1.3 Ventilation	3.7	มาก	3.4	ปานกลาง	1.09	C
1.4 Air infiltration	3.5	มาก	3	ปานกลาง	1.17	B
1.5 Operable Window	4	มาก	3.2	ปานกลาง	1.25	A
1.6 Direct Source Ventilation	4	มาก	3.4	ปานกลาง	1.18	B
1.7 Outdoor Air System	3.8	มาก	3.8	มาก	1.00	D
1.8 Air Purification	3.6	มาก	3.4	ปานกลาง	1.06	C

หมายเหตุ 1.00 – 1.80 = เห็นด้วยน้อยมาก, 1.81 – 2.60 = เห็นด้วยน้อย, 2.61 – 3.40 = เห็นด้วยปานกลาง, 3.41 – 4.20 = เห็นด้วยมาก, 4.21 – 5.00 = เห็นด้วยมากที่สุด (ชัชวาลย์, 2539)

เมื่อพิจารณาทั้ง benefit score และ cost score โดยใช้ค่า B/C Ratio จะพบว่า องค์ประกอบด้านคุณภาพอากาศในเรื่อง Smoking Control และ Operable Window มีโอกาสค่อนข้างสูงในด้านคุณประโยชน์และสามารถทำได้จริง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมค่อนข้างต่ำ

5.4.2 องค์ประกอบด้าน แสงสว่าง (Lighting & Daylighting)

จากการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยการให้คะแนนระดับความคิดเห็นเรื่ององค์ประกอบด้านแสงสว่างพบว่า ข้อที่ได้คะแนน Benefit สูงสุดคือ Visual Lighting ออกแบบแสงให้มีค่าความสว่างภายในห้องอยู่ในช่วงที่เหมาะสม, Glare Control ควบคุมการเกิดแสงแยงตา, Right to Light พื้นที่ใช้งานได้รับแสงสว่างอย่างพอเพียง, Daylight พื้นที่ใช้สอยหลักได้รับแสงสว่างธรรมชาติในปริมาณที่เหมาะสม (3.8 คะแนน) และข้อที่ได้คะแนนต่ำสุดคือ Color Quality แสงมีค่าความถูกต้องของสีที่เหมาะสม (สีไม่เพี้ยน) (2.8 คะแนน)

ในส่วนข้อที่ได้คะแนน cost score ต่ำสุดหรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นน้อยที่สุดคือ Surface Design พื้นผิวผนังและเพดานมีค่าสะท้อนของแสงที่เหมาะสม (2.8 คะแนน) และคะแนนมากที่สุดหรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ Shading & Dimming มีอุปกรณ์บังแดดหรืออุปกรณ์ควบคุมการหรี่แสง (3.4 คะแนน) ดังตารางที่ 31

ตารางที่ 31 คะแนนระดับความคิดเห็นในองค์ประกอบด้านแสงสว่าง

2. แสงสว่าง (Lighting & Daylighting)	โอกาส (Benefit)		ข้อจำกัด (Cost)		B/C Ratio	
	ค่าเฉลี่ย	ระดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ
2.1 Visual Lighting	3.8	มาก	3.2	ปานกลาง	1.19	B
2.2 Glare Control	3.8	มาก	3.2	ปานกลาง	1.19	B
2.3 Right to Light	3.8	มาก	3.2	ปานกลาง	1.19	B
2.4 Daylight	3.8	มาก	3.2	ปานกลาง	1.19	B
2.5 Color Quality	2.8	ปานกลาง	3.2	ปานกลาง	0.88	D
2.6 Surface Design	3.6	มาก	2.8	ปานกลาง	1.29	A
2.7 Shading & Dimming	3.3	ปานกลาง	3.4	ปานกลาง	0.97	D

หมายเหตุ 1.00 – 1.80 = เห็นด้วยน้อยมาก, 1.81 – 2.60 = เห็นด้วยน้อย, 2.61 – 3.40 = เห็นด้วยปานกลาง, 3.41 – 4.20 = เห็นด้วยมาก, 4.21 – 5.00 = เห็นด้วยมากที่สุด (ชัชวาลย์, 2539)

เมื่อพิจารณาทั้ง benefit score และ cost score โดยใช้ค่า B/C Ratio จะพบว่า องค์ประกอบด้านแสงสว่างในเรื่อง Surface Design มีโอกาสค่อนข้างสูงในด้านคุณประโยชน์และสามารถทำได้จริง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมค่อนข้างต่ำ

5.4.3 องค์ประกอบด้าน สภาวะน่าสบาย (Comfort)

จากการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยการให้คะแนนระดับความคิดเห็นเรื่ององค์ประกอบด้านสภาวะน่าสบายพบว่า ข้อที่ได้คะแนน Benefit สูงสุดคือ Noise Reduction ลดปริมาณเสียงรบกวนจากภายนอกและภายในอาคาร (3.9 คะแนน) และข้อที่ได้คะแนนต่ำสุดคือ Sound Absorption &

Insulation มีการดูดซับเสียงที่ดี ไม่เกิดเสียงก้อง หรือเสียงรบกวน เช่น ติดแผ่นซับเสียงหรือฉนวนกันเสียงในผนังและฝ้าเพดาน เป็นต้น (3.3 คะแนน)

ในส่วนข้อที่ได้คะแนน cost score ต่ำสุดหรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นน้อยที่สุดคือ Olfactory Comfort มีการป้องกันกลิ่นที่ไม่พึงประสงค์ จากพื้นที่ที่มีโอกาสเกิดกลิ่นรบกวน อาทิ ห้องขยะ (2.6 คะแนน) และคะแนนมากที่สุดหรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ Sound barrier มีการกันเสียง ใช้ผนังหนักกันระหว่างห้อง (4 คะแนน) ดังตารางที่ 32

ตารางที่ 32 คะแนนระดับความคิดเห็นในองค์ประกอบด้านสภาวะน่าสบาย

3. สภาวะน่าสบาย (Comfort)	โอกาส (Benefit)		ข้อจำกัด (Cost)		B/C Ratio	
	ค่าเฉลี่ย	ระดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ
3.1 Acoustic Comfort	3.7	มาก	3.4	ปานกลาง	1.09	C
3.2 Noise Reduction	3.9	มาก	3.4	ปานกลาง	1.15	B
3.3 Sound Absorption & Insulation	3.3	ปานกลาง	3.2	ปานกลาง	1.03	C
3.4 Sound barrier	3.7	มาก	4	มาก	0.93	D
3.5 Thermal Comfort	3.4	ปานกลาง	3.2	ปานกลาง	1.06	C
3.6 Olfactory Comfort	3.5	มาก	2.6	น้อย	1.35	A

หมายเหตุ 1.00 – 1.80 = เห็นด้วยน้อยมาก, 1.81 – 2.60 = เห็นด้วยน้อย, 2.61 – 3.40 = เห็นด้วยปานกลาง, 3.41 – 4.20 = เห็นด้วยมาก, 4.21 – 5.00 = เห็นด้วยมากที่สุด (ชัชวาลย์, 2539)

เมื่อพิจารณาทั้ง benefit score และ cost score โดยใช้ค่า B/C Ratio จะพบว่า องค์ประกอบด้านสภาวะน่าสบายในเรื่อง Olfactory Comfort มีโอกาสค่อนข้างสูงในด้าน คุณประโยชน์และสามารถทำได้จริง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมค่อนข้างต่ำ

5.4.4 องค์ประกอบด้าน สุนทรียภาพ (Aesthetic)

จากการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยการให้คะแนนระดับความคิดเห็นเรื่ององค์ประกอบด้าน สุนทรียภาพพบว่า ข้อที่ได้คะแนน Benefit สูงสุดคือ Beauty & Design อาคารมีสุนทรียภาพ ส่งเสริมสุขภาพจิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย (3.8 คะแนน) และข้อที่ได้คะแนนต่ำสุดคือ Private Space พื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยมีความเป็นส่วนตัว เช่น ระเบียงห้องไม่ตรงกับห้องตรงข้าม, โถงทางเดินเข้าห้องแบบ Single Corridor (2.6 คะแนน)

ในส่วนข้อที่ได้คะแนน cost score ต่ำสุดหรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นน้อยที่สุดคือ Sense of Place มีการประยุกต์ใช้เอกลักษณ์ของท้องถิ่น (2.4 คะแนน) เนื่องจากเป็นสิ่งที่ต้องศึกษาก่อนทำโครงการอยู่แล้ว และคะแนนมากที่สุดหรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ Beauty & Design อาคารมี สุนทรียภาพ ส่งเสริมสุขภาพจิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย และ Biophillicia ออกแบบให้ผู้อยู่อาศัยได้ใกล้ชิด

สัมผัสธรรมชาติ เช่น มีระเบียบที่สามารถปลูกต้นไม้ได้, การทำสวนแนวตั้ง (3.4 คะแนน) ดังตารางที่ 33

ตารางที่ 33 คะแนนระดับความคิดเห็นในองค์ประกอบด้านสุนทรียภาพ

4. สุนทรียภาพ (Aesthetic)	โอกาส (Benefit)		ข้อจำกัด (Cost)		B/C Ratio	
	ค่าเฉลี่ย	ระดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ
4.1 Beauty & Design	3.8	มาก	3.4	ปานกลาง	1.12	C
4.2 Biophilia	3.5	มาก	3.4	ปานกลาง	1.03	C
4.3 Sense of Place	3.6	มาก	2.4	น้อย	1.50	A
4.4 Access to View	3.5	มาก	3.2	ปานกลาง	1.09	C
4.5 Private Space	3.1	ปานกลาง	2.6	น้อย	1.19	B

หมายเหตุ 1.00 – 1.80 = เห็นด้วยน้อยมาก, 1.81 – 2.60 = เห็นด้วยน้อย, 2.61 – 3.40 = เห็นด้วยปานกลาง, 3.41 – 4.20 = เห็นด้วยมาก, 4.21 – 5.00 = เห็นด้วยมากที่สุด (ชัชวาลย์, 2539)

เมื่อพิจารณาทั้ง benefit score และ cost score โดยใช้ค่า B/C Ratio จะพบว่า องค์ประกอบด้านสุนทรียภาพในเรื่อง Sense of Place มีโอกาสค่อนข้างสูงในด้านคุณภาพประโยชน์และสามารถทำได้จริง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมค่อนข้างต่ำ

5.4.5 องค์ประกอบด้าน การเลือกใช้วัสดุ (Material)

จากการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยการให้คะแนนระดับความคิดเห็นเรื่ององค์ประกอบด้านการเลือกใช้วัสดุพบว่า ข้อที่ได้คะแนน Benefit สูงสุดคือ Asbestos & Heavy Metal การควบคุมวัสดุที่สามารถสะสมในร่างกาย ได้แก่ ไยหิน และโลหะหนัก, Volatile Organic Compound (VOC) ลดการใช้วัสดุที่มีสารประกอบอินทรีย์ระเหยง่าย เช่น กาว สี ทินเนอร์, Toxic Material Reduction ลดการใช้วัสดุที่ปล่อยสารพิษเมื่อติดไฟ เช่น โฟม เป็นต้น, Enhanced Material Safety วัสดุที่มีฉลากรับรองคุณภาพ-ได้มาตรฐานความปลอดภัย (3.6 คะแนน) และข้อที่ได้คะแนนต่ำสุดคือ Moisture Management เลือกใช้วัสดุที่สามารถควบคุมเรื่องความชื้นได้, Cleanable Environment ออกแบบและเลือกใช้วัสดุเช็ดทำความสะอาดง่าย (3.3 คะแนน)

ในส่วนข้อที่ได้คะแนน cost score ต่ำสุดหรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นน้อยที่สุดคือ Moisture Management และ Antimicrobial (3 คะแนน) และคะแนนมากที่สุดหรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ Enhanced Material Safety (3.8 คะแนน) ดังตารางที่ 34

ตารางที่ 34 คะแนนระดับความคิดเห็นในองค์ประกอบด้านการเลือกใช้วัสดุ

5. การเลือกใช้วัสดุ (Material)	โอกาส (Benefit)		ข้อจำกัด (Cost)		B/C Ratio	
	ค่าเฉลี่ย	ระดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ
5.1 Asbestos & Heavy Metal	3.6	มาก	3.2	ปานกลาง	1.13	B
5.2 Volatile Organic Compound (VOC)	3.6	มาก	4	มาก	0.90	D
5.3 Toxic Material Reduction	3.6	มาก	3.2	ปานกลาง	1.13	B
5.4 Enhanced Material Safety	3.6	มาก	3.8	มาก	0.95	D
5.5 Moisture Management	3.3	ปานกลาง	3	ปานกลาง	1.10	C
5.6 Antimicrobial	3.4	มาก	3	ปานกลาง	1.13	B
5.7 Cleanable Environment	3.3	ปานกลาง	3.4	ปานกลาง	0.97	D

หมายเหตุ 1.00 – 1.80 = เห็นด้วยน้อยมาก, 1.81 – 2.60 = เห็นด้วยน้อย, 2.61 – 3.40 = เห็นด้วยปานกลาง, 3.41 – 4.20 = เห็นด้วยมาก, 4.21 – 5.00 = เห็นด้วยมากที่สุด (ซีซวาลัย, 2539)

เมื่อพิจารณาทั้ง benefit score และ cost score โดยใช้ค่า B/C Ratio จะพบว่า องค์ประกอบด้านการเลือกใช้วัสดุเรื่อง Asbestos & Heavy Metal, Toxic Material Reduction และ Antimicrobial มีโอกาสในการพัฒนาค่อนข้างสูง และค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมค่อนข้างต่ำ ส่วน Volatile Organic Compound (VOC), Enhanced Material Safety และ Cleanable Environment มีโอกาสในการพัฒนาลดลง และค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสูง ซึ่งจะเป็นข้อที่กำหนดให้อยู่ในระดับที่สูงขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ

5.4.6 องค์ประกอบด้าน ความปลอดภัย (Safety & Security)

จากการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยการให้คะแนนระดับความคิดเห็นเรื่ององค์ประกอบด้านความปลอดภัยพบว่าข้อที่ได้คะแนน Benefit สูงสุดคือ Safety การลดความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและอุบัติเหตุอาทิ ระบบเตือนภัย ทางหนีไฟ (4 คะแนน) และข้อที่ได้คะแนนต่ำสุดคือ Pest & Pesticide Control การควบคุมสัตว์รบกวน โดยลดการใช้หรือไม่ใช้ยาฆ่าแมลง, Water Quality คุณภาพน้ำประปาภายในอาคาร สะอาด ไม่มีตะกอน (3.6 คะแนน)

ในส่วนข้อที่ได้คะแนน cost score ต่ำสุดหรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นน้อยที่สุดคือ Safety (2.2 คะแนน) และคะแนนมากที่สุดหรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ Disaster Management, Universal Design, Pest & Pesticide Control, Water Quality (3.6 คะแนน) ดังตารางที่ 35

ตารางที่ 35 คะแนนระดับความคิดเห็นในองค์ประกอบด้านความปลอดภัย

6. ความปลอดภัย (Safety & Security)	โอกาส (Benefit)		ข้อจำกัด (Cost)		B/C Ratio	
	ค่าเฉลี่ย	ระดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ
6.1 Safety	4	มาก	2.2	น้อย	1.82	A
6.2 Security	3.8	มาก	2.4	น้อย	1.58	A
6.3 Disaster Management	3.8	มาก	3.6	ปานกลาง	1.06	C
6.4 Universal Design	3.9	มาก	3.6	มาก	1.08	C
6.5 Pest & Pesticide Control	3.6	มาก	3.6	มาก	1.00	D
6.6 Water Quality	3.6	มาก	3.6	มาก	1.00	D

หมายเหตุ 1.00 – 1.80 = เห็นด้วยน้อยมาก, 1.81 – 2.60 = เห็นด้วยน้อย, 2.61 – 3.40 = เห็นด้วยปานกลาง, 3.41 – 4.20 = เห็นด้วยมาก, 4.21 – 5.00 = เห็นด้วยมากที่สุด (ชัชวาลย์, 2539)

เมื่อพิจารณาทั้ง benefit score และ cost score โดยใช้ค่า B/C Ratio จะพบว่า องค์ประกอบด้านความปลอดภัยเรื่อง Safety และ Security มีโอกาสในการพัฒนาโครงการสูง และค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมต่ำ เนื่องจากเป็นสิ่งที่จำเป็นต้องทำในโครงการอยู่แล้ว

5.4.7 องค์ประกอบด้านความสะดวก (Convenience)

จากการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยการให้คะแนนระดับความคิดเห็นเรื่ององค์ประกอบด้านความสะดวกพบว่า ปัจจัยทุกข้อได้คะแนน Benefit ที่ 3.6 คะแนน ยกเว้น ปัจจัยด้านความสะดวกในการหาแหล่งอาหาร หรือแหล่งจับจ่ายใช้สอย (3.5 คะแนน)

ในส่วนข้อที่ได้คะแนน cost score ต่ำสุดหรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นน้อยที่สุดคือ ความสะดวกในการหาแหล่งอาหาร / แหล่งจับจ่ายใช้สอย (3 คะแนน) และคะแนนมากที่สุดหรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ ความสะดวกด้านสาธารณูปโภค (3.7 คะแนน) ดังตารางที่ 36

ตารางที่ 36 คะแนนระดับความคิดเห็นในองค์ประกอบด้านความสะดวก

7. ความสะดวก (Convenience)	โอกาส (Benefit)		ข้อจำกัด (Cost)		B/C Ratio	
	ค่าเฉลี่ย	ระดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ
7.1 ความสะดวกในการเดินทาง	3.6	มาก	3.4	ปานกลาง	1.06	C
7.2 ความสะดวกในการหาแหล่งอาหาร / แหล่งจับจ่ายใช้สอย	3.5	มาก	3	ปานกลาง	1.17	B
7.3 สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	3.6	มาก	3.2	ปานกลาง	1.13	B
7.4 ความสะดวกด้านสาธารณูปโภค	3.6	มาก	3.7	มาก	0.97	D

หมายเหตุ 1.00 – 1.80 = เห็นด้วยน้อยมาก, 1.81 – 2.60 = เห็นด้วยน้อย, 2.61 – 3.40 = เห็นด้วยปานกลาง, 3.41 – 4.20 = เห็นด้วยมาก, 4.21 – 5.00 = เห็นด้วยมากที่สุด (ชัชวาลย์, 2539)

เมื่อพิจารณาทั้ง benefit score และ cost score โดยใช้ค่า B/C Ratio จะพบว่า องค์ประกอบด้านความสะดวกในเรื่อง ความสะดวกในการหาแหล่งอาหาร/จับจ่ายใช้สอย และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ มีโอกาสค่อนข้างสูงและมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมค่อนข้างต่ำ ส่วนโอกาสในการพัฒนาในทุกด้านเป็นสิ่งที่จำเป็นขั้นพื้นฐานในการพัฒนาโครงการอยู่แล้ว ซึ่งจะมีมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและ Segment ของโครงการ

5.4.8 องค์ประกอบด้าน การจัดการชุมชน (Community Management)

จากการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยการให้คะแนนระดับความคิดเห็นเรื่ององค์ประกอบด้านความสะดวกพบว่า จับจ่ายทุกข้อได้คะแนน Benefit ที่ 3.8 คะแนน ยกเว้นปัจจัยด้านความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้อยู่อาศัยร่วม (3.5 คะแนน)

ในส่วนข้อที่ได้คะแนน cost score ต่ำสุดหรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นน้อยที่สุดคือ การบริหารจัดการที่ดีของนิติบุคคล (2.6 คะแนน) เนื่องจากแต่ละบริษัทมีนิติบุคคลเป็นของตนเอง และคะแนนมากที่สุดหรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ การบริหารจัดการที่ดีของส่วนกลาง (3.4 คะแนน) ดังตารางที่ 37

ตารางที่ 37 คะแนนระดับความคิดเห็นในองค์ประกอบด้านการจัดการชุมชน

8. การจัดการชุมชน (Community Management)	โอกาส (Benefit)		ข้อจำกัด (Cost)		B/C Ratio	
	ค่าเฉลี่ย	ระดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ	ค่าเฉลี่ย	ระดับ
8.1 การบริหารจัดการที่ดีของนิติบุคคล	3.8	มาก	2.6	น้อย	1.46	A
8.2 การบริหารจัดการที่ดีของส่วนกลาง	3.8	มาก	3.4	ปานกลาง	1.12	C
8.3 ความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้อยู่อาศัยร่วม	3.5	มาก	2.8	ปานกลาง	1.25	A
8.4 การมีส่วนร่วมในชุมชน	3.8	มาก	3.2	ปานกลาง	1.19	B

หมายเหตุ 1.00 – 1.80 = เห็นด้วยน้อยมาก, 1.81 – 2.60 = เห็นด้วยน้อย, 2.61 – 3.40 = เห็นด้วยปานกลาง, 3.41 – 4.20 = เห็นด้วยมาก, 4.21 – 5.00 = เห็นด้วยมากที่สุด (ชัชวาลย์, 2539)

เมื่อพิจารณาทั้ง benefit score และ cost score โดยใช้ค่า B/C Ratio จะพบว่า องค์ประกอบด้านการบริหารจัดการที่ดีของนิติบุคคล และผู้อยู่อาศัยร่วม มีโอกาสในการพัฒนาโครงการสูง และค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมต่ำ

5.4.9 สรุปการประเมินโอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการ

จากการวิเคราะห์การจัดเรียงค่า B/C Ratio พบว่าสามารถแบ่งองค์ประกอบหลักและองค์ประกอบย่อยตามระดับ A, B, C, D ได้ดังนี้

ระดับ A (มีโอกาสสูงในเรื่องสามารถทำได้จริงและมีคุณสมบัติ และมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมต่ำ) มีทุกองค์ประกอบหลักยกเว้นด้านความสะดวก โดยมีค่าเฉลี่ยด้านความปลอดภัย เรื่อง Safety สูงสุด (1.82 คะแนน) ดังตารางที่ 38

ตารางที่ 38 องค์ประกอบระดับ A เมื่อเทียบค่าเฉลี่ย B/C Ratio

ระดับ	ปัจจัย	รายละเอียด	ค่า B/C Score Ratio
A	คุณภาพอากาศ	Smoking Control	1.36
		Operable Window	1.25
	แสงสว่าง	Surface Design	1.29
	สภาวะน่าสบาย	Olfactory Comfort	1.35
	สุนทรียภาพ	Sense of Place	1.50
	ความปลอดภัย	Safety	1.82
		Secure	1.58
	การจัดการชุมชน	การบริหารจัดการที่ดีของนิติบุคคล	1.46
		ความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้อยู่อาศัยร่วม	1.25

ระดับ B (มีโอกาสน้อยในเรื่องสามารถทำได้จริงและมีคุณสมบัติ และมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมค่อนข้างต่ำ) มีทุกองค์ประกอบหลักยกเว้นด้านความปลอดภัย โดยปัจจัยด้านแสงสว่าง สุนทรียภาพและการจัดการชุมชน มีค่าเฉลี่ยสูงสุด (1.19 คะแนน) ดังตารางที่ 39

ตารางที่ 39 องค์ประกอบระดับ B เมื่อเทียบค่าเฉลี่ย B/C Ratio

ระดับ	ปัจจัย	รายละเอียด	ค่า B/C Score Ratio
B	คุณภาพอากาศ	Air infiltration	1.17
		Direct Source Ventilation	1.18
	แสงสว่าง	Visual Lighting	1.19
		Glare Control	1.19
		Right to Light	1.19
		Daylight	1.19
	สภาวะน่าสบาย	Noise Reduction	1.15
	สุนทรียภาพ	Private Space	1.19
	การเลือกใช้วัสดุ	Asbestos & Heavy Metal	1.13
		Toxic Material Reduction	1.13
		Antimicrobial	1.13

ระดับ	ปัจจัย	รายละเอียด	ค่า B/C Score Ratio
B	ความสะดวก	ความสะดวกในการหาแหล่งอาหาร / แหล่งจำหน่ายใช้สอย	1.17
		สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	1.13
	การจัดการชุมชน	การมีส่วนร่วมในชุมชน	1.19

ระดับ C (มีโอกาสด้อยกว่าครึ่งในเรื่องสามารถทำได้จริงและมีคุณสมบัติ และ มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมค่อนข้างสูง) มีทุกองค์ประกอบหลักยกเว้นด้านแสงสว่าง โดยปัจจัยด้านการจัดการชุมชน เรื่องการบริหารจัดการส่วนกลาง มีค่าเฉลี่ยสูงสุด (1.12 คะแนน) ดังตารางที่ 40

ตารางที่ 40 องค์ประกอบระดับ C เมื่อเทียบค่าเฉลี่ย B/C Ratio

ระดับ	ปัจจัย	รายละเอียด	ค่า B/C Score Ratio
C	คุณภาพอากาศ	Ventilation	1.09
		Air Purification	1.06
	สภาวะน่าสบาย	Acoustic Comfort	1.09
		Sound Absorption & Insulation	1.03
		Thermal Comfort	1.06
	สุนทรียภาพ	Beauty & Design	1.12
		Biophilia	1.03
	การเลือกใช้วัสดุ	Moisture Management	1.10
	ความปลอดภัย	Disaster Management	1.06
		Universal Design	1.08
	ความสะดวก	ความสะดวกในการเดินทาง	1.06
	การจัดการชุมชน	การบริหารจัดการที่ดีของส่วนกลาง	1.12

ระดับ D (มีโอกาสด้อยกว่าครึ่งในเรื่องสามารถทำได้จริงและมีคุณสมบัติ และมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสูง) มีทุกองค์ประกอบหลักยกเว้นด้านการจัดการชุมชน โดยปัจจัยด้านคุณภาพอากาศและความปลอดภัย มีค่าเฉลี่ยสูงสุด (1.00 คะแนน) ดังตารางที่ 41

ตารางที่ 41 องค์ประกอบระดับ D เมื่อเทียบค่าเฉลี่ย B/C Ratio

ระดับ	ปัจจัย	รายละเอียด	ค่า B/C Score Ratio
D	คุณภาพอากาศ	IAQ Standard	0.92
		Outdoor Air System	1.00

ระดับ	ปัจจัย	รายละเอียด	ค่า B/C Score Ratio
D	แสงสว่าง	Color Quality	0.88
		Shading & Dimming	0.97
	สภานานาสบาย	Sound barrier	0.93
	การเลือกใช้วัสดุ	Volatile Organic Compound (VOC)	0.90
		Enhanced Material Safety	0.95
		Cleanable Environment	0.97
	ความปลอดภัย	Pest & Pesticide Control	1.00
		Water Quality	1.00
	ความสะอาด	ความสะอาดด้านสาธารณสุขโลก	0.97

5.5 สรุปการวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อสุขภาวะในการอยู่อาศัย

จากผลการศึกษา ผู้วิจัยแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

1) จากการศึกษาแนวคิดในการพัฒนาโครงการพบว่า ผู้ประกอบการทั้ง 4 ราย มีแนวคิดหลักในการเริ่มต้นออกแบบโครงการที่เหมือนกันคือ การคำนึงถึงคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย เช่น การมีความสุขในการอยู่อาศัย การมีสิ่งแวดล้อมในอาคารที่ดีต่อสุขภาพ ส่วนในด้านอื่นบางบริษัทเน้นเรื่องการอยู่ร่วมกันของคนทุกวัย การเลือกใช้วัสดุที่ไม่ก่อให้เกิดมลพิษ การออกแบบ ซึ่งทุกอย่างล้วนเป็นส่วนหนึ่งของการมีคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยที่ดี โดยในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะจะอยู่ใน Segment ระดับบน เนื่องจากมีต้นทุนสูง เพื่อให้โครงการมีคุณภาพและสามารถตอบโจทย์ความต้องการของผู้ประกอบการในการพัฒนาได้

2) จากการศึกษาโครงการคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะพบว่า มีการนำเกณฑ์มาตรฐานจากต่างประเทศ เช่น WELL มาใช้ในโครงการ หรือพัฒนามาตรฐานขึ้นมาสำหรับบริษัทตนเอง โดยเฉพาะ ในส่วนของการออกแบบเพื่อรองรับองค์ประกอบของสุขภาวะทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ กาย จิตใจ สังคม ปัญญา พบว่า กาย หมายถึง การออกแบบพื้นที่ ทำ Function ให้ตอบโจทย์ Lifestyle ผู้บริโภค จิตใจ หมายถึง ผู้ที่อยู่รู้สึกปลอดภัย วางใจ มีความสุข สังคม หมายถึงการอยู่ร่วมกัน การมีปฏิสัมพันธ์กันของผู้อยู่อาศัย ปัญญา หมายถึง สิ่งที่เกิดขึ้นเมื่อคนมีสังคมร่วมกัน ทั้งนี้คอนโดมิเนียมที่มีแนวคิดส่งเสริมสุขภาวะมีผลตอบรับจากผู้อยู่อาศัยที่ดีถึงดีมาก

3) จากการวิเคราะห์การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเรื่องโอกาสในการพัฒนาคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัยพบว่า มีโอกาสสูงในการพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต เพราะมีนโยบายแรกเริ่มอยู่แล้ว ประกอบกับในปัจจุบันคนเริ่มหันมาสนใจสุขภาพมากขึ้น และเป็นสิ่งจำเป็นในการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน โดยบางรายอาจมีการเลือกพัฒนาต่อในบางส่วนที่สำคัญ

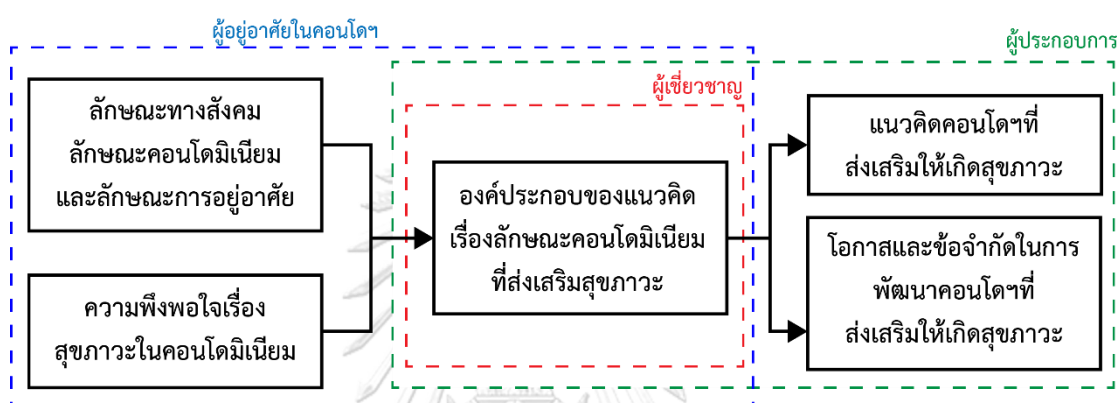
ส่วนในด้านข้อจำกัดในโครงการคอนโดมิเนียมพบว่าเป็นข้อจำกัดเกี่ยวกับด้านการเงินการลงทุน เนื่องจากในการทำโครงการมีต้นทุนค่อนข้างสูงทำให้โครงการส่วนใหญ่อยู่ใน Segment ระดับบน รวมถึงผู้ผลิตผลิตภัณฑ์และเทคโนโลยีที่ยังไม่สามารถตอบโจทย์ความต้องการในการพัฒนาในอนาคตได้ และการตลาดที่เมื่อสื่อสารออกมาผู้อยู่อาศัยอาจเข้าใจผิดว่าเป็นที่อยู่สำหรับคนแก่หรือคนป่วย

4) จากการวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดของแต่ละองค์ประกอบของสุขภาวะทั้งหมด 8 องค์ประกอบ ได้แก่ 1) ด้านคุณภาพอากาศ (Air Quality) 2) ด้านแสงสว่าง (Lighting & Daylighting) 3) ด้านสภาวะน่าสบาย (Comfort) 4) ด้านสุนทรียภาพ (Aesthetic) 5) ด้านการเลือกใช้วัสดุ (Material) 6) ด้านความปลอดภัย (Safety & Security) 7) ด้านความสะดวก (Convenience) 8) ด้านการจัดการชุมชน พบว่าในภาพรวมมีโอกาสในการพัฒนาโครงการด้านคุณประโยชน์และสามารถทำได้จริงอยู่ในระดับปานกลางถึงมาก และมีข้อจำกัดในการเพิ่มค่าใช้จ่ายด้านต้นทุนโครงการอยู่ในระดับน้อยถึงมาก เมื่อพิจารณาในรายละเอียดพบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่ามีโอกาสสูงในการทำได้จริงและมีคุณประโยชน์และค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการลงทุนต่ำ (ระดับ A) เช่น ปัจจัยด้านความปลอดภัยเรื่อง Safety และ Secure ปัจจัยด้านการจัดการชุมชนเรื่องการบริหารจัดการที่ดีของนิติบุคคล เป็นต้น ทั้งนี้ปัจจัยส่วนใหญ่ผู้ประกอบการมีการทำอยู่แล้วในโครงการปัจจุบัน

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่องโอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของผู้ประกอบการโดยใช้แนวคิดสุขภาวะ ในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และเสนอข้อเสนอนแนะ (รูปภาพที่ 9) ดังนี้



รูปภาพที่ 9 ผลการศึกษา

6.1 สรุปผลการศึกษา

ผู้วิจัยได้ผลสรุปที่สำคัญออกเป็น 5 ประเด็น คือ 1) ลักษณะทางสังคม ลักษณะการอยู่อาศัย และลักษณะคอนโดมิเนียมของผู้อยู่อาศัย 2) ความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียม 3) องค์ประกอบของแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัย 4) แนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในทัศนคติของผู้ประกอบการ 5) โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะ

ทั้งนี้ผู้วิจัยได้สรุปลักษณะของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม พบว่าสามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมที่มีความสูงมากกว่า 8 ชั้นหรือสูงมากกว่า 23 เมตร (High Rise) และกลุ่มที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมที่มีความสูงน้อยกว่า 8 ชั้นหรือสูงน้อยกว่า 23 เมตร มีผลสรุปดังต่อไปนี้

6.1.1 ลักษณะทางสังคม ลักษณะการอยู่อาศัย และลักษณะคอนโดมิเนียมของผู้อยู่อาศัย

จากการศึกษาลักษณะทางสังคม ลักษณะการอยู่อาศัย และลักษณะคอนโดมิเนียมของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบันพบว่าลักษณะเศรษฐกิจ สังคมของผู้อยู่อาศัยมีส่วนของเพศหญิงมากกว่าเพศชาย

(ร้อยละ 65.6) และอยู่ในช่วงอายุระหว่าง 21-30 ปี (ร้อยละ 36.6) ลักษณะการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมปัจจุบันส่วนใหญ่อยู่อาศัยภายในห้องจำนวน 2 คน (ร้อยละ 44.3) ระยะเวลาอยู่อาศัย 1-2 ปี (ร้อยละ 43.5) ใช้เวลาในการเดินทางจากคอนโดมิเนียมถึงสถานีรถไฟฟ้าที่ใกล้ที่สุด 5 - 10 นาที (ร้อยละ 39.7) ส่วนใหญ่เป็นเจ้าของและมีกรรมสิทธิ์แบบซื้อขาด (ร้อยละ 61) อยู่คอนโดมิเนียมที่มีความสูงมากกว่า 8 ชั้น (High Rise) (ร้อยละ 71.7) ในห้องรูปแบบ 1 ห้องนอน (ร้อยละ 45) ทั้งนี้จากการวิเคราะห์ระหว่างตัวแปรพบว่าเมื่อขนาดห้องใหญ่ขึ้นจะมีแนวโน้มจำนวนคนอยู่อาศัยมากขึ้น

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาเป็นรายกลุ่มจะพบว่า กลุ่มที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมที่มีความสูงมากกว่า 8 ชั้นหรือสูงมากกว่า 23 เมตร (High Rise) ไม่มีความแตกต่างจากกลุ่มผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมที่มีความสูงน้อยกว่า 8 ชั้นหรือสูงน้อยกว่า 23 เมตร

6.1.2 ความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียม

จากการศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมพบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ให้คะแนนระดับสุขภาวะในคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยปัจจุบันในระดับปานกลางถึงมาก (ร้อยละ 75.6) โดยมีคะแนนเฉลี่ยสูงสุดอยู่ในระดับมาก (ร้อยละ 47) และเมื่อพิจารณาความพึงพอใจในระดับมากที่สุดพบว่ามียอดมากถึงร้อยละ 21

ผู้วิจัยวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้คะแนนความพึงพอใจสุขภาวะในคอนโดมิเนียมที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ในปัจจุบันกับลักษณะทางสังคมพบว่า เพศหญิงในช่วงอายุระหว่าง 31-40 ปี ให้คะแนนความพึงพอใจสุขภาวะในคอนโดมิเนียมอยู่ในระดับมากที่สุด และเพศหญิงในช่วงอายุระหว่าง 21-30 ปี ให้คะแนนความพึงพอใจสุขภาวะในคอนโดมิเนียมอยู่ในระดับมาก และเมื่อเปรียบเทียบกับลักษณะคอนโดมิเนียมและลักษณะการอยู่อาศัยพบว่า ลักษณะที่มีคะแนนความพึงพอใจสุขภาวะในคอนโดมิเนียมในระดับมากที่สุดคือ ห้องรูปแบบสตูดิโอ มีจำนวนคนอยู่อาศัยในห้อง 2 คน มีระยะเวลาในการอยู่อาศัย 1-2 ปี ใช้ระยะเวลาในการเดินทางจากคอนโดมิเนียมถึงรถไฟฟ้า 5-10 นาที และมีกรรมสิทธิ์ซื้อขาดในการอยู่อาศัย ทั้งนี้เมื่อพิจารณาความพึงพอใจระหว่างตัวแปร พบว่าผู้อยู่อาศัยอายุน้อยจะมีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอายุมาก และมีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจมากในการอยู่อาศัยแบบครอบครัวใหญ่ในห้องขนาดใหญ่

จากการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัยโดยวิเคราะห์ข้อมูลจากการใช้สถิติวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-way ANOVA) ผลการทดสอบสมมติฐานพบว่า ลักษณะทางสังคม ลักษณะคอนโดมิเนียมและลักษณะการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยที่แตกต่างกันมีผลต่อความพึงพอใจเรื่องสุขภาวะในคอนโดมิเนียมไม่แตกต่างกัน

6.1.3 องค์ประกอบของแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัย

จากการสำรวจทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมต่อลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัย พบว่าองค์ประกอบของสุขภาวะในคอนโดมิเนียมในทัศนคติของผู้อยู่อาศัยมี 6 ด้าน คือ 1) ความสะดวก 2) การจัดการชุมชน 3) ความปลอดภัย 4) สภาน่าสบาย 5) สุนทรียภาพ 6) คุณภาพอากาศ โดยในเรื่องการจัดการชุมชนมีการกล่าวถึงเรื่องความสะดวกสบาย

จากการสำรวจทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาวะพบว่าผู้เชี่ยวชาญให้น้ำหนักความสำคัญกับหมวดการเลือกใช้วัสดุเป็นหลัก (ร้อยละ 92.58) รองลงมาคือสภาน่าสบาย คุณภาพอากาศ การจัดการชุมชน แสงสว่าง สุนทรียภาพ ความสะดวก และความปลอดภัย ตามลำดับ ทั้งนี้ค่าเฉลี่ยร้อยละของคะแนนที่ได้ไม่มีความแตกต่างกันมากจนสามารถแยกขาดออกจากกันได้อย่างชัดเจน จึงสามารถสรุปได้ว่าในความเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาวะเห็นว่าทุกองค์ประกอบมีความสำคัญต่อสุขภาวะในการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

จากการสำรวจทัศนคติของผู้ประกอบการพบว่าผู้ประกอบการทั้ง 4 ราย ให้ความสำคัญที่แตกต่างกัน เมื่อวิเคราะห์ปัจจัยใน 3 อันดับแรก พบว่ามีการให้ลำดับเรื่องความปลอดภัยและการเลือกใช้วัสดุเป็น 1 ใน 3 อันดับแรกเหมือนกัน ส่วนผู้ประกอบการบริษัทแมกโนเลียมีการให้ความเห็นที่แตกต่างออกไป คือทุกปัจจัยสำคัญเท่ากันหมด ขึ้นอยู่กับ Time, Quality, Cost ที่จะต้องพิจารณาไปตามสภาพแวดล้อมแต่ละโครงการ

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบทัศนคติระหว่างผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมกับผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาวะและผู้ประกอบการพบว่า ผู้อยู่อาศัยมีทัศนคติเรื่องคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะใกล้เคียงกับข้อมูลทฤษฎี ยกเว้นในเรื่องการเลือกใช้วัสดุและแสงสว่าง และกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่มมีการเรียงลำดับความสำคัญที่แตกต่างกัน โดยผู้อยู่อาศัย มีความเห็นเหมือนข้อมูลทฤษฎียกเว้นเรื่องการเลือกใช้วัสดุและแสงสว่าง และมีความเห็นแตกต่างเรื่องการจัดการชุมชนและความสะดวก ส่วนผู้เชี่ยวชาญและผู้ประกอบการ มีลำดับ 2-4 เหมือนกัน ดังตารางที่ 42

ตารางที่ 42 เปรียบเทียบการเรียงลำดับความสำคัญเรื่ององค์ประกอบของคนโตฯ สุขภาวะ

อันดับ	ผู้อยู่อาศัย	ผู้เชี่ยวชาญ	ผู้ประกอบการ
1	ความสะดวก	การเลือกใช้วัสดุ	ความปลอดภัย
2	การจัดการชุมชน	สภาน่าสบาย	สภาน่าสบาย
3	ความปลอดภัย	คุณภาพอากาศ	คุณภาพอากาศ
4	สภาน่าสบาย	การจัดการชุมชน	การจัดการชุมชน ความสะดวก
5	สุนทรียภาพ	แสงสว่าง	การเลือกใช้วัสดุ
6	คุณภาพอากาศ	สุนทรียภาพ	สุนทรียภาพ
7	-	ความสะดวก	แสงสว่าง
8	-	ความปลอดภัย	-

กล่าวโดยสรุปได้ว่าองค์ประกอบของแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัยประกอบด้วย 8 ด้าน คือ 1) คุณภาพอากาศ (Air Quality) 2) แสงสว่าง (Lighting & Daylighting) 3) สภาน่าสบาย (Comfort) 4) สุนทรียภาพ (Aesthetic) 5) การเลือกใช้วัสดุ (Material) 6) ความปลอดภัย (Safety & Security) 7) ความสะดวก (Convenience) 8) การจัดการชุมชน (Community Management)

6.1.4 แนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในทัศนคติของ

ผู้ประกอบการ

จากการวิเคราะห์แนวคิดของผู้ประกอบการพบว่าแนวคิดเกี่ยวกับสุขภาวะในการอยู่อาศัยมีมานานแล้ว โดยในปัจจุบันกำลังเป็นที่นิยมเนื่องมาจากเทรนด์สุขภาพ รวมถึงสภาพแวดล้อมและสังคมในปัจจุบัน ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีการนำแนวคิดการออกแบบคอนโดมิเนียมเพื่อส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัยมาใช้แล้ว ทั้งในคอนโดมิเนียมปัจจุบัน และคอนโดมิเนียมในอนาคตซึ่งจะมีการพัฒนาขึ้นอีกอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมีแนวคิดในการออกแบบเกี่ยวกับสุขภาวะมาตั้งแต่แรกเริ่มแต่ไม่ได้ประกาศออกไปว่าเป็นการออกแบบเพื่อสุขภาวะ มีการนำเกณฑ์มาตรฐานจากต่างประเทศมาใช้ในการออกแบบโครงการ เช่น WELL หรือมีการพัฒนามาตรฐานขึ้นมาสำหรับบริษัทตนเอง โดยเฉพาะ ทั้งนี้คอนโดมิเนียมที่มีแนวคิดส่งเสริมสุขภาวะมีผลตอบรับจากผู้อยู่อาศัยที่ดีถึงดีมาก โดยผู้ประกอบการทั้ง 4 ราย มีแนวคิดหลักในการออกแบบโครงการที่เหมือนกันคือ การคำนึงถึงคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ส่วนในด้านอื่นบางบริษัทเน้นเรื่องการอยู่ร่วมกันของคนทุกวัย การเลือกใช้วัสดุที่

ไม่ก่อให้เกิดมลพิษ การออกแบบ ซึ่งทุกอย่างล้วนเป็นส่วนหนึ่งของการมีคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยที่ดี

ในส่วนของแนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัย ผู้ประกอบการมีความคิดเห็นที่เหมือนและแตกต่างกัน สิ่งที่เหมือนกันคือการออกแบบที่สามารถตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยได้ทุกช่วงวัย ส่งเสริมคุณภาพในการอยู่อาศัย อยู่แล้วมีความสุข ในขณะที่ผู้ประกอบการบางส่วนกล่าวถึงการมีหุ้นส่วน (Partner) เข้ามาช่วยทำให้สุขภาวะในการอยู่อาศัยมีความสมบูรณ์มากขึ้น และในส่วนของ การออกแบบเพื่อรองรับองค์ประกอบของสุขภาวะทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ กาย จิตใจ สังคม ปัญญา พบว่า กาย หมายถึง การออกแบบพื้นที่ ทำ Function ให้ตอบโจทย์ Lifestyle ผู้บริโภค จิตใจ หมายถึง ผู้อยู่รู้สึกปลอดภัย วางใจ มีความสุข สังคม หมายถึง การอยู่ร่วมกัน การมีปฏิสัมพันธ์กันของผู้อยู่อาศัย ปัญญา หมายถึง สิ่งที่เกิดขึ้นเมื่อคนมีสังคมร่วมกัน ซึ่งสอดคล้องกับการทบทวนวรรณกรรมในงานวิจัยเรื่องความหมายสุขภาวะ

6.1.5 โอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะ ในทัศนคติของผู้ประกอบการ

จากการวิเคราะห์การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเรื่องโอกาสในการพัฒนาคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัยพบว่า มีโอกาสในการพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต เพราะมีนโยบายแรกเริ่มอยู่แล้ว ประกอบกับในปัจจุบันคนเริ่มหันมาสนใจสุขภาพมากขึ้น และเป็นสิ่งจำเป็นในการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน โดยบางรายอาจจะมีการเลือกพัฒนาต่อในบางส่วนที่สำคัญ

ส่วนในด้านข้อจำกัดในโครงการคอนโดมิเนียมพบว่าเป็นข้อจำกัดเกี่ยวกับด้านการเงินการลงทุน เนื่องจากในการทำโครงการมีต้นทุนค่อนข้างสูง โดยเพิ่มจากการออกแบบ เช่น สิ่งอำนวยความสะดวก, พื้นที่ส่วนกลาง และเพิ่มจากวัสดุที่นำมาใช้ ทำให้โครงการส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาสูง รวมถึงเทคโนโลยีในการผลิตวัสดุที่ยังไม่สามารถตอบโจทย์ความต้องการในการพัฒนาในอนาคตได้ และการตลาดที่เมื่อสื่อสารออกมาผู้อยู่อาศัยอาจเข้าใจผิดว่าเป็นที่อยู่สำหรับคนแก่หรือคนป่วย

ตารางที่ 43 โอกาสและข้อจำกัดแนวคิดในการทำโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อส่งเสริมสุขภาวะ

โอกาส	ข้อจำกัด
- เทรนด์ในปัจจุบัน	- ต้นทุนสูง โดยเพิ่มจาก การออกแบบ สิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่ส่วนกลาง วัสดุ
- พัฒนาขึ้นในโครงการต่อไป	- เทคโนโลยีในการผลิตวัสดุ
	- การตลาด
	- ผู้อยู่อาศัยไม่รับรู้

จากการวิเคราะห์โอกาสและข้อจำกัดของแต่ละองค์ประกอบของลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะทั้งหมด 8 องค์ประกอบ ได้แก่ 1) ด้านคุณภาพอากาศ (Air Quality) 2) ด้านแสงสว่าง (Lighting & Daylighting) 3) ด้านสภาวะน่าสบาย (Comfort) 4) ด้านสุนทรียภาพ (Aesthetic) 5) ด้านการเลือกใช้วัสดุ (Material) 6) ด้านความปลอดภัย (Safety & Security) 7) ด้านความสะดวก (Convenience) 8) ด้านการจัดการชุมชน พบว่าในภาพรวมมีโอกาสในการพัฒนาโครงการด้านคุณประโยชน์และสามารถทำได้จริงอยู่ในระดับปานกลางถึงมาก และมีข้อจำกัดในการเพิ่มค่าใช้จ่ายด้านต้นทุนโครงการอยู่ในระดับน้อยถึงมาก เมื่อพิจารณาในรายละเอียดพบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่ามีโอกาสสูงในการทำได้จริงและมีคุณประโยชน์และค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการลงทุนต่ำ (ระดับ A) เช่น ปัจจัยด้านความปลอดภัยเรื่อง Safety และ Secure ปัจจัยด้านการจัดการชุมชนเรื่องการบริหารจัดการที่ดีของนิติบุคคล เป็นต้น ทั้งนี้ปัจจัยส่วนใหญ่ผู้ประกอบการมีการทำอยู่แล้วในโครงการปัจจุบัน

6.2 อภิปรายผล

ผู้วิจัยนำมาอภิปรายผลใน 4 ประเด็นสำคัญ ดังนี้

1) จากการศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อสภาวะในการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมพบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ให้คะแนนระดับสภาวะในคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยปัจจุบันในระดับปานกลางถึงมาก (ร้อยละ 75.6) สอดคล้องกับการศึกษาของธนุพันธ์ ไชยยศ (2559) ที่ระบุว่า ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยทางตั้งในกรุงเทพมหานคร โดยรวมอยู่ในระดับปานกลางถึงมาก ทั้งนี้ผู้อยู่อาศัยอายุน้อยจะมีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอายุมากและมีค่าเฉลี่ยความพึงพอใจมากในการอยู่อาศัยแบบครอบครัวใหญ่ในห้องใหญ่ และจากการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในเรื่องสภาวะในคอนโดมิเนียมในปัจจุบันของผู้อยู่อาศัย ผลการทดสอบสมมติฐานพบว่า ทุกปัจจัยที่แตกต่างกันมีความพึงพอใจต่อเรื่องสภาวะในคอนโดมิเนียมไม่แตกต่างกัน ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของสุดารัตน์ รักบำรุง และศรัณยพงศ์ เทียงธรรม (2552) ในเรื่องเพศที่แตกต่างส่งผลต่อความพึงพอใจในคอนโดมิเนียมไม่แตกต่างกัน แต่ผลการทดสอบปัจจัยด้านอื่นไม่สอดคล้องกัน และไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของ ชูสิกร ทองจับ (2547) พบว่า อายุส่งผลต่อทัศนคติแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

2) จากการศึกษาทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมต่อลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสภาวะในการอยู่อาศัย พบว่าองค์ประกอบของสภาวะในคอนโดมิเนียมในทัศนคติของผู้อยู่อาศัยมี 6 องค์ประกอบ คือ 1) ความสะดวก 2) การจัดการชุมชน 3) ความปลอดภัย 4) สภาวะน่า

สบาย 5) สุนทรียภาพ 6) คุณภาพอากาศ ซึ่งบางปัจจัยสอดคล้องกับงานวิจัยของภาวดี ชูรวงศ์ (2559) ที่สามารถจำแนกหัวข้อในการประเมินด้านสุขภาวะในที่พักอาศัยสำหรับประเทศไทยจากเกณฑ์อาคารเขียวในต่างประเทศออกเป็น 6 หมวด ได้แก่ 1) คุณภาพอากาศ 2) แสงสว่าง 3) สภาวะน่าสบาย 4) สุนทรียภาพ 5) วัสดุ 6) ความปลอดภัย โดยประเด็นที่ผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมให้ความสำคัญเพิ่มเติมคือเรื่องความสะดวก การจัดการชุมชน จิตใจ และลักษณะทางกายภาพ สอดคล้องกับงานวิจัยศูนย์วิจัยกสิกรไทย (2551) ที่ระบุว่า คอนโดมิเนียมตอบสนองต่อความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยโดยไม่จำเป็นต้องเดินทางไกล และรองรับกับการใช้ชีวิตประจำวัน ดังนั้นองค์ประกอบหลักทั้ง 4 ส่วนของคอนโดมิเนียม กล่าวคือ การออกแบบสถาปัตยกรรม ราคาต่อหน่วย สภาพแวดล้อม/ทำเลที่ตั้ง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบสนองการอยู่อาศัย จะต้องสอดคล้องสัมพันธ์กันอย่างเป็นองค์รวม

3) จากการศึกษาความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาวะพบว่าผู้เชี่ยวชาญให้น้ำหนักความสำคัญกับหมวดการเลือกใช้วัสดุเป็นหลัก (ร้อยละ 92.58) รองลงมาคือสภาวะน่าสบาย คุณภาพอากาศ การจัดการชุมชน แสงสว่าง สุนทรียภาพ ความสะดวก และความปลอดภัย ตามลำดับ ซึ่งบางปัจจัยสอดคล้องกับงานวิจัยของภาวดี ชูรวงศ์ (2559) ที่ผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญกับหมวดความปลอดภัยเป็นหลัก รองลงมาคือปัจจัยด้านคุณภาพอากาศ สภาวะน่าสบาย และแสงสว่าง ซึ่งเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญที่ทำให้อาคารมีสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดี รองลงมาคือ คุณภาพอากาศ สภาวะน่าสบาย แสงสว่าง วัสดุ และสุนทรียภาพ ตามลำดับ

4) จากการศึกษาแนวความคิดในการออกแบบโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัยของผู้ประกอบการพบว่าสอดคล้องกับงานวิจัยในบทความตีพิมพ์ธุรกิจคอนโด (2556) ที่สรุปว่า 10 ปัจจัยความสำเร็จในธุรกิจคอนโดมิเนียมมี 1. ทำเลและที่ตั้ง (Land & Location) 2. ผลิตภัณฑ์หรือโครงการ (Product & Project) 3. ภาพลักษณ์ของบริษัท (Developer Image) 4. การวิเคราะห์กลุ่มลูกค้า (Customer Profile) 5. สภาพแวดล้อม (Environment) 6. พันธมิตรทางธุรกิจ (Partnership) 7. คุณลักษณะของโครงการ (Project Characteristic) 8. วิธีการดำเนินชีวิต (Person Lifestyle) 9. การสื่อสารการตลาดแบบบูรณาการ (IMC : Integrated Marketing Communication) 10. สิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities)

6.3 ข้อค้นพบของงานวิจัย

จากการศึกษาเรื่องโอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของผู้ประกอบการโดยใช้แนวคิดสุขภาวะ ผู้วิจัยได้ข้อค้นพบที่สำคัญดังนี้

- 1) ปัจจุบันผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมมีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมในระดับปานกลางถึงมาก หมายความว่าคอนโดมิเนียมที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ในปัจจุบันมีการออกแบบปัจจัยขั้นพื้นฐานที่ผู้อยู่อาศัยต้องการได้ดีส่งผลให้ความพึงพอใจอยู่ในระดับปานกลางถึงมาก โดยผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่คำนึงถึงลักษณะทางด้านกายภาพเป็นหลัก เช่น ความสะดวก การจัดการชุมชน ความปลอดภัย ซึ่งสอดคล้องกับสิ่งที่ผู้ประกอบการกล่าวว่ามี การออกแบบโครงการคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะอยู่แล้วแต่ไม่ได้ประกาศเปิดตัวออกไป
- 2) องค์ประกอบของแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัยเฉพาะด้านกายภาพจากทัศนคติของ 3 กลุ่มตัวอย่าง ประกอบด้วย 8 ด้าน คือ 1) คุณภาพอากาศ (Air Quality) 2) แสงสว่าง (Lighting & Daylighting) 3) สภาวะน่าสบาย (Comfort) 4) สุนทรียภาพ (Aesthetic) 5) การเลือกใช้วัสดุ (Material) 6) ความปลอดภัย (Safety & Security) 7) ความสะดวก (Convenience) 8) การจัดการชุมชน (Community Management) โดยในทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในไทยมีความแตกต่างจากตัวชี้วัดจากเกณฑ์ต่างประเทศในเรื่องความสะดวกและการจัดการชุมชน ซึ่งชี้ให้เห็นถึงประเด็นที่ผู้อยู่ให้ความสำคัญในเรื่องความสะดวกที่สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติและความสอดคล้องกับภูมิวัฒนธรรม ทั้งด้านสังคมและการประกอบอาชีพ
- 3) โอกาสในการพัฒนาคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัยพบว่า มีโอกาสในการพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต เพราะมีนโยบายแรกเริ่มอยู่แล้ว ประกอบกับในปัจจุบันคนเริ่มหันมาสนใจสุขภาพมากขึ้น และเป็นสิ่งจำเป็นในการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน โดยบางรายอาจจะมีการเลือกพัฒนาต่อในบางส่วนที่สำคัญ เมื่อวิเคราะห์ในรายละเอียดขององค์ประกอบแต่ละด้านพบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่ามีโอกาสสูงในการทำจริงและมีคุณสมบัติและค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการลงทุนต่ำ (ระดับ A) เช่น ปัจจัยด้านความปลอดภัยเรื่อง Safety และ Secure ปัจจัยด้านการจัดการชุมชนเรื่องการบริหารจัดการที่ดีของนิติบุคคล เป็นต้น ทั้งนี้ปัจจัยส่วนใหญ่ผู้ประกอบการมีการทำอยู่แล้วในโครงการปัจจุบัน
- 4) ข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในการอยู่อาศัยพบว่า เป็นข้อจำกัดเกี่ยวกับด้านการเงินการลงทุน โดยมีต้นทุนเพิ่มจาก การออกแบบ สิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่ส่วนกลาง วัสดุ และเนื่องจากในการทำโครงการมีต้นทุนค่อนข้างสูงทำให้โครงการส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาสูง รวมถึงเทคโนโลยีในการผลิตวัสดุที่ยังไม่สามารถตอบโจทย์ความต้องการในการพัฒนาในอนาคตได้ และการตลาดที่เมื่อสื่อสารออกมาผู้อยู่อาศัยอาจเข้าใจผิดว่าเป็นที่อยู่สำหรับคนแก่หรือคนป่วย

6.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย

6.4.1 ข้อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการ

จากผลการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมคำนึงถึงเรื่องความสะดวกเป็นอันดับแรก เช่น ความสะดวกด้านสาธารณูปโภค, สาธารณูปการ, การเดินทางสะดวก, ทำเลที่ตั้ง, สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการครบครัน จึงขอเสนอต่อผู้ประกอบการ ออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยที่สุด รวมถึงเรื่องการจัดการชุมชนที่ผู้อยู่อาศัยเน้นถึงเรื่องความสะดวก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการบริหารจัดการนิติบุคคลอันเป็นโอกาสในการพัฒนาระดับ A ในงานวิจัย

6.4.2 ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชน

ที่อยู่อาศัยถือเป็นสิ่งสำคัญและจำเป็นในการใช้ชีวิตอย่างมาก จึงขอเสนอผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชน เพื่อวางนโยบายและผลักดันในเรื่องที่อยู่อาศัยส่งเสริมสุขภาวะในแต่ละประเภท ซึ่งนโยบายดังกล่าวจะช่วยให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืนเพิ่มขึ้น

6.4.3 ข้อเสนอแนะต่อเชิงวิชาการ

ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาโอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของผู้ประกอบการที่มีแนวคิดสุขภาวะ ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยองค์ประกอบที่นำมาเป็นตัวชี้วัดส่วนใหญ่มาจากเกณฑ์ในต่างประเทศ และจากผลการศึกษาพบว่าผู้อยู่อาศัยมีความเห็นในเรื่ององค์ประกอบสุขภาวะแตกต่างจากต่างประเทศ จึงมีข้อเสนอแนะว่าควรมีการศึกษาเรื่องการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ส่งเสริมสุขภาวะในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น

6.5 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป

เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาเรื่องโอกาสและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของผู้ประกอบการที่มีแนวคิดสุขภาวะ ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งไม่ได้เฉพาะเจาะจงกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมโดยละเอียด ทำให้กลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยอาจเป็นคนละกลุ่มลูกค้าของผู้ประกอบการทั้ง 4 บริษัท จึงได้ขอเสนอแนะคือหากมีการเลือกศึกษาผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมที่มีแนวคิดส่งเสริมสุขภาวะ ควรจะเลือกศึกษาเฉพาะกลุ่มเพื่อให้เจาะจงในพฤติกรรมการอยู่อาศัยและแนวคิดเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะที่เลือกศึกษาได้อย่างละเอียด

บรรณานุกรม

- DDproperty. (2561). ส่องแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี '61. In Vol. ฉบับ มกราคม 2561. น. F. Thailand (Ed.). Retrieved from <http://www.forbesthailand.com/commentaries-detail.php?did=2279>
- Kiatnakin Bank. (2561). มาตรฐานคอนโดมิเนียม. Retrieved from <https://www.home.co.th/hometips/detail/90697>
- Manchanda, S., and Steemers, K. (2555). Environmental Control and the Creation of Well-being Sustainable Environmental Design in Architecture. pp. 69-81.
- Nexus. (2560). เน็กซ์ สรุปรายรวมตลาดคอนโดกรุงเทพฯปี 60 สถิติเปิดตัวสูงสุดในรอบ 10 ปี ทำเล ปทุมวัน-ราชเทวี ราคาพุ่งสูงสุดถึง 16%. Retrieved from <http://nexus.co.th/news/เน็กซ์-สรุปรายรวมตลาด>
- piyawan-on[นามแฝง]. (2556). พัฒนาคุณภาพการอยู่อาศัย พัฒนาสังคมไทยยั่งยืน. Retrieved from <http://www.thaihealth.or.th/Content/14151>
- prapawan[นามแฝง]. (2557). ดูแลสุขภาพชาวคอนโดฯ. Retrieved from <https://www.thaihealth.or.th/Content/24162-ดูแลสุขภาพชาวคอนโดฯ.html>
- SCB Economic Intelligence Center. (2561). ปรับเกมกลยุทธ์ธุรกิจอสังหาฯ พิชิตใจผู้บริโภคยุค 4.0: ส่องเทรนด์ความต้องการที่อยู่อาศัยในตลาดโลก, 7. Retrieved from
- WELL Building Standard. (2018a). Multifamily Residential (Pilot). In.
- WELL Building Standard. (2018b). WELL Building Standard V1. In.
- WHO, W. H. O. (2555). *Environmental health inequalities in Europe*. Retrieved from
- กิริติญา ครัววงศ์ไพบูลย์. (2557). การพัฒนาเกณฑ์การบริหารจัดการโครงการหลังการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ. (ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ.
- กฤษณทศพิศ พานิชภักดิ์ และคณะ. (2560). มาตรฐานความอยู่สบายของที่อยู่อาศัยและชุมชน. Retrieved from จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย:
- ดวงกมล ศักดิ์เลิศสกุล. (2549). แผนธุรกิจของสถานบริการสุขภาพแบบองค์รวม. ขอนแก่น: มหาวิทยาลัยขอนแก่น.
- ธัมโชติ ธัมประพาสัตตกร ศิริส โอภาสเจริญ และอัญชัชฎ์ เจริญผล. (2548). แนวโน้มความต้องการที่พักอาศัยของคนรุ่นใหม่ในอนาคต. (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ.
- ประคัลภ์ ปันทพลังกูร. (2556). Well-Being คืออะไร และมีผลต่อชีวิตเราอย่างไร. Retrieved from <https://prakal.com/2013/03/04/well-being-คืออะไร-และมีผลต่อชีวิต/>

ประเวศ วะสี. (2551). สุขภาวะที่สมบูรณ์ สุขภาวะ $4 \times 4 = 16$: นิตยสารหมอชาวบ้าน.

พลัส พร็อพเพอร์ตี้. (2560). เลือกที่อยู่อาศัย ให้ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์. Retrieved from

<https://www.plus.co.th/บทความ/เทคนิคการซื้อขายเช่า-เลือกที่อยู่อาศัย-ให้ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์-1612>

ภานินี ชยานันท์. (2559). การเปลี่ยนแปลงต้นทุนและผลตอบแทนในการลงทุนพัฒนาอาคารชุดสำหรับ ผู้มีรายได้น้อย และปานกลาง ตามมาตรการส่งเสริมอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น ในกรุงเทพมหานคร :

กรณีศึกษาผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ 3 ราย. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ.

ภาวดี ชูวงศ์. (2559). การพัฒนาเกณฑ์การออกแบบอาคารเขียวเพื่อส่งเสริมสุขภาวะสำหรับอาคารที่พักอาศัยแบบ ยั่งยืนในประเทศไทย. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาสถาปัตยกรรม), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ.

ราชบัณฑิตยสถาน. (2554). พจนานุกรมศัพท์สถาปัตยกรรมศาสตร์ ฉบับราชบัณฑิตยสถาน. In. กรุงเทพฯ.

วิทวัส รุ่งเรืองผล. (2549). ที่อยู่อาศัยและไลฟ์สไตล์คนเมืองยุคใหม่. Retrieved from

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (2560). 5 เทรนด์ธุรกิจแรงแซงโค้งปี 2017, 3. Retrieved from

<http://www.newswit.coni/news/>

สมพันธ์ เตชะอธิก และวินัย วงศ์อาสา. (2555). สุขภาวะชุมชนเพื่อความอยู่ดีมีสุข. วารสารคณะมนุษยศาสตร์และ สังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น, ฉบับที่ 29.

สุรพันธุ์ นิลนนท์. (2554). โอกาสและข้อจำกัดในการนำเกณฑ์อาคารเขียวด้านทำเลที่ตั้งมาใช้กับโครงการที่อยู่อาศัย ของผู้มีรายได้น้อยในเขตกรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ), จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ.

สุวิมล ว่องวานิช และนงลักษณ์ วิรัชชัย. (2546). แนวทางการให้คำปรึกษาวิทยานิพนธ์. ศูนย์ตำราและเอกสารทาง วิชาการ คณะครุศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

เสรีชัย โชติพานิชและคณะ. (2559). การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย.

ฮาгим ผูหาตา. (2557). วิถีชีวิตคนเมืองในประเทศไทย: แนวโน้มใหม่. Retrieved from

https://www.slideshare.net/FURD_RSU/the-new-trend



ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ภาคผนวก ก

แบบสอบถามผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

**แบบสอบถามเรื่องทัศนคติ
ด้านสุขภาวะในการอยู่
อาศัยในคอนโดมิเนียม
บริเวณพื้นที่กรุงเทพและ
ปริมณฑล**

แบบสอบถามชุดนี้ มีวัตถุประสงค์ที่จะนำไป
ประกอบในงานวิจัยของนักศึกษาระดับปริญญาตรี สาขา
ศิลปศาสตรบัณฑิต สาขาจิตวิทยา มหาวิทยาลัย
ศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อศึกษาถึงระดับของทัศนคติ
ของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อความเป็นอยู่อาศัย

*หมายเหตุ
- ผลการประเมิน การอ้างอิงของบุคคลอาจมี
สิทธิ์การละเมิด
- ผู้อยู่อาศัยต้องตอบแบบสอบถามนี้ ด้วยความซื่อสัตย์
และเปิดเผย ไม่บิดเบือนหรือซ่อนเร้นข้อมูล

*จำเป็น

เพศ *

ชาย
 หญิง

อายุ *

ต่ำกว่า 20 ปี
 21 - 30 ปี
 31 - 40 ปี
 41 - 50 ปี
 51 - 60 ปี
 อื่นๆ:

**คอนโดที่ท่านอาศัยในปัจจุบันมี
ลักษณะอย่างไร ***

คอนโด Low rise (สูงไม่เกิน 8 ชั้น)
 คอนโด High rise (สูงมากกว่า 8
ชั้น)
 อื่นๆ:

**รูปแบบห้องที่ท่านอาศัยใน
ปัจจุบันมีลักษณะอย่างไร ***

Studio (ขนาดห้อง 20 - 30 ตาราง
เมตร)
 1 Bedroom (ขนาดห้อง 30 - 50
ตารางเมตร)
 2 Bedroom (ขนาดห้อง 50 ตาราง
เมตรขึ้นไป)
 อื่นๆ:

กรรมสิทธิ์ภายในห้อง *

ซื้อมา
 เช่าระยะสั้น (รายเดือน/รายปี)
 เช่าระยะยาว
 อื่นๆ:

**สถานีรถไฟฟ้า BTS/MRT ที่ใกล้
คอนโดของท่านมากที่สุด คือ
สถานีอะไร ***

คำตอบของคุณ

**ท่านใช้เวลาในการเดินทางจาก
คอนโดถึงสถานีรถไฟฟ้า
BTS/MRT ที่ใกล้ที่สุดกี่นาที ***

ไม่เกิน 5 นาที
 5 - 10 นาที
 10 - 15 นาที
 15 - 20 นาที
 มากกว่า 20 นาที
 ไม่ใกล้ BTS/MRT
 อื่นๆ:

**จำนวนผู้อยู่อาศัยในห้องของท่าน
มีกี่คน ***

1 คน
 2 คน
 3 คน
 4 คน
 5 คน
 อื่นๆ:

**ท่านอยู่อาศัยในคอนโดแห่งนี้กี่ปี
แล้ว ***

1 ปี
 2 ปี
 3 ปี
 4 ปี
 5 ปี
 อื่นๆ:

**คำว่า "สุขภาวะในการอยู่อาศัย
(Well-being)" ในความเห็นของ
ท่าน หมายความว่าอย่างไร ***

คำตอบของคุณ

**ท่านคิดว่า การอยู่อาศัยของท่าน
ในคอนโดก่อให้เกิดสุขภาวะ
ระดับใด (ให้คะแนน 5 คือมาก
ที่สุด, 1 คือน้อยที่สุด) ***

1 (น้อยที่สุด)
 2 (น้อย)
 3 (ปานกลาง)
 4 (มาก)
 5 (มากที่สุด)

**ท่านคิดว่า คอนโดลักษณะอย่างไร
จึงจะทำให้เกิด "สุขภาวะในการ
อยู่อาศัย" ***

คำตอบของคุณ

**ความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ
อื่นๆ**

คำตอบของคุณ

ข้อมูลส่งผ่านใน Google Forms

เมื่อมีใ้ถูกสร้างขึ้นเมื่อวันที่ 10/05/2023 เวลา 08:00:00 น.
รายละเอียด: ชื่อกลุ่มในการให้บริการ - ชื่อคณะ/ชั้นปี

Google Forms

รูปภาพ แบบสอบถามออนไลน์ (สอบถามผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม)

ตาราง ลักษณะทางสังคมของกลุ่มตัวอย่าง (131 คน)

ลักษณะทางสังคม		จำนวน	ร้อยละ
1. เพศ	ชาย	45	34.4
	หญิง	86	65.6
	รวม	131	100.0
2. อายุ	ต่ำกว่า 20 ปี	11	8.4
	21 - 30 ปี	48	36.6
	31 - 40 ปี	27	20.6
	41 - 50 ปี	16	12.2
	51 - 60 ปี	29	22.1
	รวม	131	100.0

ตารางที่ 2 ลักษณะคอนโดมิเนียมและลักษณะการอยู่อาศัยในคอนโดในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง (131 คน)

ลักษณะคอนโดมิเนียมและลักษณะการอยู่อาศัยในคอนโด		จำนวน	ร้อยละ
1. ความสูง	High rise	94	71.8
	Low rise	37	28.2
	รวม	131	100.0
2. รูปแบบห้อง	สตูดิโอ	42	32.1
	1 ห้องนอน	59	45.0
	2 ห้องนอน	25	19.1
	3 ห้องนอนขึ้นไป	5	3.8
	รวม	131	100.0
3. จำนวนคนในห้อง	1 คน	38	29.0
	2 คน	58	44.3
	3 คน	19	14.5
	4 คน	8	6.1
	5 คน ขึ้นไป	8	6.1
	รวม	131	100.0
4. ระยะเวลาในการอยู่อาศัย	ไม่เกิน 1 ปี	10	7.6
	1 - 2 ปี	57	43.5
	3 - 4 ปี	23	17.6
	5 - 6 ปี	24	18.3
	7 ปี ขึ้นไป	17	13.0
	รวม	131	100.0
5. ระยะเวลาการเดินทาง จากรถไฟฟ้าถึง คอนโดมิเนียม	ไม่เกิน 5 นาที	37	28.2
	5 - 10 นาที	52	39.7
	10 - 15 นาที	16	12.2
	15 - 20 นาที	12	9.2
	มากกว่า 20 นาที	7	5.3
	ไม่ใกล้ BTS/MRT	7	5.3
	รวม	131	100.0
6. กรรมสิทธิ์	ซื้อขาย	80	61.1
	เช่าระยะสั้น	41	31.3
	เช่าระยะยาว	7	5.3
	อื่นๆ เช่น ที่พักสวัสดิการ	3	2.3
	รวม	131	100.0

ตารางที่ 3 ความหมายของคำว่าสุขภาวะในการอยู่อาศัย

ลำดับที่	"สุขภาวะในการอยู่อาศัย (Well-being)" หมายความว่า	KEYWORD	GROUP
1	อยู่ได้แบบธรรมดาๆ อยู่ติดแหล่งอาหาร และมีเครื่องปรับอากาศ และเน็ตแรงๆ	อยู่ได้แบบธรรมดา ติดแหล่งอาหาร มีเครื่องปรับอากาศและเน็ตแรง	ความสะดวก
2	สุขอนามัย ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย	สุขอนามัย พึงพอใจ	การจัดการชุมชน ความพึงพอใจ
3	ความสะดวกสบาย และความพึงพอใจของการอยู่อาศัย	สะดวกสบาย พึงพอใจ	การจัดการชุมชน ความพึงพอใจ
4	อยู่สบาย มีคุณภาพ	อยู่สบาย มีคุณภาพ	สภาวะน่าสบาย
5	ความสะดวกของที่อยู่อาศัย	สะดวก	การจัดการชุมชน
6	สภาวะความเป็นสุขทุก ในการอยู่อาศัยที่มาจากสภาพแวดล้อม	สภาวะความเป็นสุขทุก สภาพแวดล้อม	จิตใจกับสภาพแวดล้อม
7	มีหลังคาขอบหัว, ไฟฟ้า, น้ำใช้	มีหลังคา ไฟฟ้า น้ำใช้	ความสะดวก
8	สภาพแวดล้อมในการใช้ชีวิต	สภาพแวดล้อมในการใช้ชีวิต	สภาพแวดล้อม
9	การอยู่ในที่ๆสะอาด อากาศถ่ายเท ไม่อึดอัด ไม่มีเสียงรบกวนต่างๆในเวลาพักผ่อน รวมถึงสามารถหาอาหาร เครื่องดื่ม และของใช้จำเป็นได้ง่าย ทั้งนี้ ต้องรู้สึกปลอดภัยในการอยู่	สะอาด อากาศถ่ายเท ไม่อึดอัด ไม่มีเสียงรบกวน หาอาหาร เครื่องดื่ม ของใช้จำเป็นได้ ง่าย ปลอดภัย	คุณภาพอากาศ สภาวะน่าสบาย ความสะดวก
10	การอยู่แบบสุขสบาย	อยู่แบบสุขสบาย	จิตใจ
11	อยู่สบาย กินง่าย เดินทางสะดวก ปลอดภัย	อยู่สบาย กินง่าย เดินทางสะดวก ปลอดภัย	ความสะดวก ความปลอดภัย สภาวะน่าสบาย
12	ความสะดวกของห้อง	สะดวก	การจัดการชุมชน
13	ภาวะทางอารมณ์ที่ได้รับอิทธิพลจากสิ่งแวดล้อมในที่อยู่อาศัย	ภาวะทางอารมณ์ สิ่งแวดล้อม	จิตใจกับสภาพแวดล้อม
14	มีความปลอดภัย เดินทางสะดวก หาของกินง่าย	ปลอดภัย เดินทางสะดวก หาของกินง่าย	ความสะดวก ความปลอดภัย
15	มีบริการที่ครบครันเหมือนอยู่บ้าน คือการมีร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ร้านซักรีด พื้นที่ออกกำลังกาย การเดินทางที่สะดวก	บริการครบ เหมือนอยู่บ้าน มีร้านอาหาร สะดวกซื้อ ซักรีด พื้นที่ ออกกำลังกาย การเดินทางสะดวก	ความสะดวก
16	ความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิต	สะดวกสบายในการดำเนินชีวิต	ความสะดวก
17	การมีอาศัยอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี	สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อม
18	ความรู้สึกกับที่อยู่อาศัย	ความรู้สึก	จิตใจ
19	ความสะดวก ปลอดภัย ความสะดวกสบายของที่พัก	สะดวก ปลอดภัย สะดวกสบายของที่พัก	ความสะดวก ความปลอดภัย สภาวะน่าสบาย

ลำดับที่	"สุขภาวะในการอยู่อาศัย (Well-being)" หมายความว่า	KEYWORD	GROUP
20	การอยู่อาศัยในที่สิ่งแวดล้อมดี สะอาด ปลอดภัย และการอยู่ร่วมกันด้วยดีของคนในชุมชน	สิ่งแวดล้อม สะอาด ปลอดภัย อยู่ร่วมกัน	สิ่งแวดล้อม การจัดการชุมชน ความปลอดภัย
21	มีความสุข	ความสุข	จิตใจ
22	ผู้ร่วมพักอาศัยดี	ผู้ร่วมพักอาศัย	การจัดการชุมชน
23	สุขภาพ สุขใจ	สุขภาพ สุขใจ	กายและจิตใจ
24	สะอาด เงียบสงบ สิ่งอำนวยความสะดวกพร้อม	สะอาด เงียบสงบ สิ่งอำนวยความสะดวก	การจัดการชุมชน สภานำสบาย ความสะดวก
25	สิ่งแวดล้อมที่ดี	สิ่งแวดล้อม	สิ่งแวดล้อม
26	แฮปปี้	มีความสุข	จิตใจ
27	มีเพื่อนบ้านที่ดี สงบ สะอาด ปลอดภัย	เพื่อนบ้าน สงบ สะอาด ปลอดภัย	การจัดการชุมชน สภานำสบาย ความปลอดภัย
28	สิ่งแวดล้อมต้องดี มีความปลอดภัย ระบบการให้บริการดี	สิ่งแวดล้อม ปลอดภัย ระบบการให้บริการ	สิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย การจัดการชุมชน
29	ที่อยู่อาศัย สะอาด ปลอดภัย ไม่มีมลภาวะทางอากาศ กลิ่น เสียง รบกวน	สะอาด ปลอดภัย ไม่มีมลภาวะทางอากาศ กลิ่น เสียง รบกวน	การจัดการชุมชน ความปลอดภัย คุณภาพอากาศ สภานำสบาย
30	ความสุขในการอยู่อาศัย	ความสุข	จิตใจ
31	สะอาด สะดวก ปลอดภัย	สะอาด สะดวก ปลอดภัย	การจัดการชุมชน ความสะดวก ความปลอดภัย
32	สงบ เงียบ สะอาด เคารพกฎการใช้พื้นที่ร่วมกันอย่างเคร่งครัด มีกรรมการผู้บริหารนิติบุคคลที่ฉลาด มีความรู้เรื่องกฎหมาย ข้อบังคับนิติอาคารชุด อย่างดี มีธรรมาธิของตนไม่พอเหมาะ	สงบ เงียบ สะอาด เคารพกฎการใช้พื้นที่ร่วมกัน นิติบุคคลมีความรู้ มีธรรมาธิของตนไม่พอเหมาะ	สภานำสบาย การจัดการชุมชน สุนทรีย์ภาพ
33	ความสุขในการอยู่อาศัย	ความสุข	จิตใจ
34	อยู่แล้วมีความสุข สะดวกสบาย	ความสุข สะดวกสบาย	จิตใจ ความสะดวก
35	พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก	สิ่งอำนวยความสะดวก	ความสะดวก
36	มีความสะดวกสบาย สะอาด ปลอดภัย ไม่รบกวนผู้ร่วมอาศัย เดินทางสะดวก เจ้าของร่วม	สะดวกสบาย สะอาด ปลอดภัย ไม่รบกวนผู้ร่วมอาศัย เดินทางสะดวก เจ้าของร่วม	ความสะดวก
37	สะอาด ไม่แออัด ปลอดภัย	สะอาด ไม่แออัด ปลอดภัย	การจัดการชุมชน
38	สะดวกในการเดินทาง	สะดวกในการเดินทาง	ความสะดวก

ลำดับที่	"สภาวะในการอยู่อาศัย (Well-being)" หมายความว่า	KEYWORD	GROUP
39	ความสุขสบาย ในการอยู่อาศัย ทั้งทางกายและใจ	ความสุข สบายในการอยู่อาศัยทั้งทางกายและใจ	กายและจิตใจ
40	สงบ ปลอดภัย ไม่พลุกล่าน มีพื้นที่ให้ออกกำลังกาย+พื้นที่สีเขียว	สงบ ไม่พลุกล่าน ปลอดภัย พื้นที่ให้ออกกำลังกาย พื้นที่สีเขียว	สภาวะน่าสบาย
41	Balance ทั้งการใช้ชีวิต บ้านและที่ทำงาน ในสภาพแวดล้อมที่ดีต่อร่างกายและจิตใจ	Balance การใช้ชีวิตบ้านและที่ทำงาน สภาพแวดล้อมดีต่อร่างกายและจิตใจ	Balance การใช้ชีวิต
42	สะอาด มีกฎระเบียบที่ดี มีเพื่อนบ้านที่ดี มีน้ำใจแบ่งปันต่อกัน	สะอาด มีกฎระเบียบดี มีเพื่อนบ้านดี	การจัดการชุมชน
43	มีอุปโภคบริโภคที่สมบูรณ์	อุปโภคบริโภคที่สมบูรณ์	ความสะดวก
44	พื้นที่เพียงพอ สภาพแวดล้อมที่ดี	พื้นที่เพียงพอ สภาพแวดล้อมที่ดี	ขนาดพื้นที่
45	สภาพแวดล้อมที่อยู่แล้วมีความปลอดภัย สะอาด สะดวกและไม่แออัดจนเกินไป	สภาพแวดล้อม ไม่แออัด ปลอดภัย สะอาด สะดวก	สภาพแวดล้อม ความปลอดภัย การจัดการชุมชน ความสะดวก
46	อยู่แบบสุขสบายกายและใจ	สุขสบายกายและใจ	กายและจิตใจ
47	ความสะอาด ปลอดภัย ความสะดวก	ความสะอาด ความปลอดภัย ความสะดวก	การจัดการชุมชน ความปลอดภัย ความสะดวก
48	สภาพแวดล้อมในห้อง	สภาพแวดล้อมในห้อง	สภาพแวดล้อม (ในห้อง)
49	สงบ ไม่มีอะไรมารบกวน	สงบ	สภาวะน่าสบาย
50	สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อม
51	ลักษณะความปลอดภัยรอบตัว ความสะอาด เสียง	ปลอดภัย ความสะอาด เสียง	ความปลอดภัย การจัดการชุมชน สภาวะน่าสบาย
52	การอยู่อาศัยที่เอื้อต่อสุขภาพกายและใจที่ดี	สุขภาพกายและใจที่ดี	กายและจิตใจ
53	สุขเมื่อได้อยู่คอนโด สุขในสิ่งอำนวยความสะดวก	สุขเมื่อได้อยู่คอนโด สุขในสิ่งอำนวยความสะดวก	จิตใจ ความสะดวก
54	สุขภาพทางกายและจิต	สุขภาพทางกายและจิต	กายและจิตใจ
55	ความสะอาด สุขลักษณะ	สะอาด สุขลักษณะ	การจัดการชุมชน
56	สภาพแวดล้อมดี สงบ สะอาด	สภาพแวดล้อมดี สงบ สะอาด	สภาพแวดล้อม สภาวะน่าสบาย การจัดการชุมชน
57	ปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน และไร้มลพิษทุกด้าน	ปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน ไร้มลพิษทุกด้าน	ความปลอดภัย คุณภาพอากาศ (ไม่มีมลพิษทุกด้าน)
58	สะอาด สะดวก สบาย ปลอดภัย วิวสวย	สะอาด สะดวก สบาย ปลอดภัย วิวสวย	การจัดการชุมชน ความสะดวก ความปลอดภัย สภาวะน่าสบาย สุนทรียภาพ

ลำดับที่	"สุขภาวะในการอยู่อาศัย (Well-being)" หมายความว่า	KEYWORD	GROUP
59	มีความสุขสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงาน	สะดวกสบายในการเดินทางไปทำงาน	ความสะดวก
60	เดินทางสะดวก	เดินทางสะดวก	ความสะดวก
61	การอยู่อาศัยแบบมีความสุข ไม่มีสิ่งรบกวน หรือสร้างความรำคาญ	มีความสุข ไม่มีสิ่งรบกวน	จิตใจ สภาวะน่าสบาย
62	อยู่แล้วมีความสุข	ความสุข	จิตใจ
63	สะดวกสบาย	สะดวกสบาย	ความสะดวก
64	ภาวะที่อยู่ ในที่อยู่อาศัย แล้วมีความสุข	มีความสุข	จิตใจ
65	ความสะอาด เป็นระเบียบ	สะอาด เป็นระเบียบ	การจัดการชุมชน เป็นระเบียบ (การจัดการพื้นที่)
66	สะอาด เป็นระเบียบ	สะอาด เป็นระเบียบ	การจัดการชุมชน เป็นระเบียบ (การจัดการพื้นที่)
67	ทำเลที่ตั้ง เจ้าของร่วม สะอาด ปลอดภัย	ทำเลที่ตั้ง เจ้าของร่วม สะอาด ปลอดภัย	ความสะดวก การจัดการชุมชน ความปลอดภัย
68	สะดวกสบาย ปลอดภัย มีความสงบร่มเย็น	สะดวกสบาย ปลอดภัย สงบร่มเย็น	ความสะดวก ความปลอดภัย สภาวะน่าสบาย
69	ใกล้ที่ทำงาน	ใกล้ที่ทำงาน	ความสะดวก
70	อยู่แล้วสะดวกสบาย ปลอดภัย มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน	สะดวกสบาย ปลอดภัย สิ่งอำนวยความสะดวกครบ	ความสะดวก ความปลอดภัย
71	อยู่แล้วมีความสุข	มีความสุข	จิตใจ
72	ที่อยู่อาศัยถูกสุขลักษณะ สะอาด ปลอดภัย	ที่อยู่อาศัยถูกสุขลักษณะ สะอาด ปลอดภัย	การจัดการชุมชน ความปลอดภัย
73	สุขภาพ สุขใจ	สุขภาพ สุขใจ	กายและจิตใจ
74	อาศัยอยู่อย่างมีความสุข	อาศัยอยู่ อย่างมีความสุข	จิตใจ
75	สะดวก สะอาด ปลอดภัย	สะดวก สะอาด ปลอดภัย	ความสะดวก การจัดการชุมชน ความปลอดภัย
76	สบาย	สบาย	สภาวะน่าสบาย
77	อยู่สบาย มีความสะดวกรองรับครบครัน ไม่มีปัญหา	อยู่สบาย มีความสะดวกรองรับครบครัน ไม่มีปัญหา	สภาวะน่าสบาย ความสะดวก
78	เดินทางสะดวก มีร้านอาหาร ของกินใกล้ๆ ขนาดห้องเหมาะสมกับราคา	เดินทางสะดวก มีร้านอาหาร ของกินใกล้ๆ ขนาดห้องเหมาะสมกับราคา	ความสะดวก ราคา (ขนาดห้องเหมาะสมกับ ราคา)
79	สะดวกสบาย ไม่แออัด ไม่มีมลพิษ	สะดวกสบาย ไม่แออัด ไม่มีมลพิษ	ความสะดวก สภาวะน่าสบาย

ลำดับที่	"สุขภาวะในการอยู่อาศัย (Well-being)" หมายความว่า	KEYWORD	GROUP
80	คือความสุขในการใช้ชีวิต	คือความสุขในการใช้ชีวิต	จิตใจ
81	เทียบสบง ยูนิตไม่เยอะ ราคาเหมาะสม	เทียบสบง ยูนิตไม่เยอะ ราคาเหมาะสม	สภานำสบาย ยูนิตไม่เยอะ (ขนาดพื้นที่ต่อคน) ราคา (ราคาเหมาะสม)
82	ภาวะที่อยู่สบายมีสิ่งแวดล้อมที่ดี	ภาวะที่อยู่สบายมีสิ่งแวดล้อมที่ดี	สภานำสบาย สิ่งแวดล้อม
83	อยู่แล้วมีความสุข	อยู่แล้วมีความสุข	จิตใจ
84	คือเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงแข็งแรง ปลอดภัย เดินทางสะดวก	คือเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงแข็งแรง ปลอดภัย เดินทางสะดวก	ความปลอดภัย ความสะดวก ที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงแข็งแรง (โครงสร้าง)
85	1ราคา 2โลเคชั่น 3นิติบุคคลคอนโด 4ไม่ได้ยินเสียงข้างหรือห้องต้งไม่ติดห้องอื่น	1ราคา 2โลเคชั่น นิติบุคคลคอนโด ไม่ได้ยินเสียงข้างหรือห้องต้งไม่ติดห้องอื่น	ราคา ความสะดวก การจัดการชุมชน สภานำสบาย
86	มีความสุขสะดวกสบาย	มีความสุขสะดวกสบาย	จิตใจ
87	เทียบสบง ห้องใหญ่ นิติบุคคลจัดการดี เพื่อนบ้านไม่รบกวน	เทียบสบง ห้องใหญ่ นิติบุคคลจัดการดี เพื่อนบ้านไม่รบกวน	สภานำสบาย ขนาดห้อง (ใหญ่) การจัดการชุมชน
88	การบริหารและเจ้าหน้าที่ดูแลดี มีสิ่งอำนวยความสะดวก ปลอดภัย ส่วนตัว	การบริหารและเจ้าหน้าที่ดูแลดี มีสิ่งอำนวยความสะดวก ปลอดภัย ส่วนตัว	การจัดการชุมชน ความสะดวก ความปลอดภัย สุนทรีย์ภาพ
89	อยู่แล้วมีความสุข ปลอดภัย	อยู่แล้วมีความสุข ปลอดภัย	จิตใจ ความปลอดภัย
90	สะอาด ปลอดภัย เจ้าของร่วมที่ดี	สะอาด ปลอดภัย เจ้าของร่วมที่ดี	การจัดการชุมชน ความปลอดภัย
91	ทำเลดีเดินทางสะดวก	ทำเลดี เดินทางสะดวก	ความสะดวก
92	เดินทางสะดวก ปลอดภัย สภาพแวดล้อมดี	เดินทางสะดวก ปลอดภัย สภาพแวดล้อมดี	ความสะดวก ความปลอดภัย สภาพแวดล้อม
93	สะดวกสบาย เดินทางสะดวก ปลอดภัย สะอาด	สะดวกสบาย เดินทางสะดวก ปลอดภัย สะอาด	ความสะดวก ความปลอดภัย การจัดการชุมชน
94	สิ่งแวดล้อมเอื้ออำนวยต่อการอยู่อาศัย เดินทางไปไหนสะดวก	สิ่งแวดล้อมเอื้ออำนวยต่อการอยู่อาศัย เดินทางไปไหนสะดวก	สิ่งแวดล้อม ความสะดวก
95	เดินสะดวกสบายอยู่ใกล้ค่านาคมนและชุมชน	เดินสะดวก สะดวกสบายอยู่ใกล้ค่านาคมนและชุมชน	ความสะดวก

ลำดับที่	"สุขภาวะในการอยู่อาศัย (Well-being)" หมายความว่า	KEYWORD	GROUP
96	อยู่แล้วสบายใจปลอดภัย	อยู่แล้วสบายใจปลอดภัย	จิตใจ ความปลอดภัย
97	เดินทางสะดวกไม่อันตราย	เดินทาง สะดวกไม่อันตราย	ความสะดวก ความปลอดภัย
98	มีความสะอาดปลอดภัย	มีความส อาดปลอดภัย	การจัดการชุมชน คุณภาพอากาศ (ปลอดภัย)
99	อยู่ใจกลางเมืองสะดวกสบาย	อยู่ใจกลางเมืองสะดวกสบาย	ความสะดวก
100	บรรยากาศดีปลอดภัย	บรรยากาศดี ปลอดภัย	สภาพแวดล้อม (บรรยากาศดี) (สุนทรีย์ภาพ) คุณภาพอากาศ (ปลอดภัย)
101	อยู่แล้วไม่มีอันตราย	อยู่แล้วไม่มีอันตราย	ความปลอดภัย
102	สิ่งอำนวยความสะดวกครบ	สิ่งอำนวยความสะดวกครบ	ความสะดวก
103	มีความสงบและเป็นส่วนตัว	มีความสงบและเป็นส่วนตัว	สภาวะน่าสบาย
104	อยู่แล้วสะดวกสบาย มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานครบครัน	อยู่แล้วสะดวกสบาย มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานครบครัน	ความสะดวก
105	ระบบความปลอดภัย การบริหารส่วนกลางอย่างมีคุณภาพ	ระบบความปลอดภัย การบริหารส่วนกลางอย่างมีคุณภาพ	ความปลอดภัย การจัดการชุมชน
106	อยู่อาศัยอย่างถูกสุขลักษณะ สามารถอาศัยได้อย่างปลอดภัยและมีความสุข	อยู่อาศัยอย่างถูกสุขลักษณะ สามารถอาศัยได้อย่างปลอดภัยและมี ความสุข	การจัดการชุมชน ความปลอดภัย จิตใจ
107	ความเงียบ ความสะอาด ปลอดภัย	ความเงียบ ความสะอาด ความปลอดภัย	สภาวะน่าสบาย การจัดการชุมชน ความปลอดภัย
108	อยู่อย่างมีความสุข	อยู่อย่างมีความสุข	จิตใจ
109	สงบ และปลอดภัย	สงบ และปลอดภัย	สภาวะน่าสบาย ความปลอดภัย
110	มีสุขลักษณะที่ดี สะอาด สบาย สงบ สะดวกในการเดินทาง ใกล้แหล่งอาหารที่ดี ปลอดภัย ปลอดภัย คนอยู่อาศัยต้องมีสุขภาพกายและใจที่ดี รวมถึงสิ่งแวดล้อมรอบข้าง ต้องมีความเป็นอยู่หรือสภาพที่ดีด้วย	มีสุขลักษณะที่ดี สะอาด สบาย สงบ สะดวกในการเดินทาง ใกล้แหล่งอาหารที่ดี ปลอดภัย ปลอดภัย ปลอดภัย คนอยู่อาศัยต้องมีสุขภาพกายและใจ ที่ดี รวมถึงสิ่งแวดล้อมรอบข้าง ต้องมีความเป็นอยู่หรือสภาพที่ดีด้วย	การจัดการชุมชน สภาวะน่าสบาย ความสะดวก ความปลอดภัย คุณภาพอากาศ (ปลอดภัย) กายและจิตใจ สิ่งแวดล้อม
111	ความสุขในการพักอาศัย	ความสุข ในการพักอาศัย	จิตใจ
112	ความเป็นสุขในการอยู่อาศัยภายในที่พักอาศัย	ความเป็นสุขในการอยู่อาศัยภายในที่ พักอาศัย	จิตใจ

ลำดับที่	"สุขภาวะในการอยู่อาศัย (Well-being)" หมายความว่า	KEYWORD	GROUP
113	ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับผู้อยู่อาศัย เมื่ออยู่แล้วรู้สึกมีความสุขทั้งกายและใจ	ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับผู้อยู่อาศัย เมื่ออยู่แล้วรู้สึกมีความสุขทั้งกายและใจ	กายและจิตใจ
114	อยู่แล้วปลอดภัย	ปลอดภัย	ความปลอดภัย
115	สะอาด	สะอาด	การจัดการชุมชน
116	อยู่แล้วรู้สึกสบายใจ	รู้สึกสบายใจ	จิตใจ
117	ปลอดภัยไม่มีโจร	ปลอดภัย ไม่มีโจร	ความปลอดภัย
118	สะดวกสบาย	สะดวกสบาย	สภานำสบาย
119	สะอาดปลอดภัย	สะอาด ปลอดภัย	การจัดการชุมชน ความปลอดภัย
120	ทำเลดี มีความส่วนตัว	ทำเลดี มีความส่วนตัว	ความสะดวก สุนทรียภาพ
121	ใกล้รถไฟฟ้า เดินทางสะดวก	ใกล้รถไฟฟ้า เดินทางสะดวก	ความสะดวก
122	ปลอดภัย เดินทางสะดวก	ปลอดภัย เดินทางสะดวก	ความปลอดภัย ความสะดวก
123	ปลอดภัยไม่เปลี่ยว	ปลอดภัย ไม่เปลี่ยว	ความปลอดภัย
124	บรรยากาศดี	บรรยากาศดี	สภาพแวดล้อม (บรรยากาศดี) (สุนทรียภาพ)
125	การเข้าถึงง่าย สะดวกไม่ลำบาก	การเข้าถึงง่าย สะดวกไม่ลำบาก	ความสะดวก
126	อยู่สบายเดินทางสะดวก	อยู่สบาย เดินทางสะดวก	ความสะดวก
127	คอนโดไม่เก่า สภาพดี	คอนโดไม่เก่า สภาพดี	สภาพแวดล้อม (ไม่เก่า สภาพดี)
128	ที่อยู่ที่มี design สวย ถูกใจ	ที่อยู่ที่มี design สวย ถูกใจ	สุนทรียภาพ
129	มีสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ ไปไหนสะดวก ตัวโครงการมีการออกแบบที่เหมาะสม ต่อการอยู่อาศัย มีเพื่อนบ้านที่ดี	สิ่งอำนวยความสะดวก ไปไหนสะดวก การออกแบบที่เหมาะสม ต่อการอยู่อาศัย มีเพื่อนบ้านที่ดี	ความสะดวก สุนทรียภาพ (การออกแบบที่เหมาะสมต่อ การอยู่) การจัดการชุมชน
130	เจียบสงบและเป็นส่วนตัว	เจียบสงบและเป็นส่วนตัว	สภานำสบาย
131	โครงการน่าเชื่อถือ ปลอดภัย	โครงการน่าเชื่อถือ ปลอดภัย	ความปลอดภัย

ตาราง คอนโดมีเนียมลักษณะอย่างไรจึงจะทำให้เกิด "สุขภาวะในการอยู่อาศัย"

ลำดับที่	คอนโดลักษณะอย่างไรจึงจะทำให้เกิด "สุขภาวะในการอยู่อาศัย"	KEYWORD	GROUP
1	ดูแลที่อยู่อาศัยให้ไม่รกเกินไป	ที่อยู่อาศัยไม่รก	ไม่รก (การจัดการพื้นที่)
2	มีคุณภาพและให้ความสะดวกสบายแก่ผู้อยู่อาศัยครบทุกด้าน	มีคุณภาพ สะดวกสบายครบทุกด้าน	สภาน่าสบาย ความสะดวก
3	เดินทางสะดวก ง่ายต่อการหาอาหาร ใกล้กับที่ทำงานหรือมหาวิทยาลัย/โรงเรียน	เดินทางสะดวก ง่ายต่อการหาอาหาร ให้ที่ทำงานหรือที่เรียน	ความสะดวก
4	สะอาด เป็นระเบียบ	สะอาด เป็นระเบียบ	ความสะอาด ระเบียบ (การจัดการพื้นที่)
5	มีคนทำความสะอาดเสมอ	สะอาด	ความสะอาด
6	มีพื้นที่ว่างเพียงพอ จัดสรรพื้นที่ต่างๆ เป็นสัดส่วน มีบริเวณระเบียบที่กว้างขวาง ผนังห้องเก็บเสียง	มีพื้นที่ว่างเพียงพอ จัดสรรพื้นที่ต่างๆ เป็นสัดส่วน มีระเบียบกว้างขวาง ผนังห้องเก็บเสียง	พื้นที่ สภาน่าสบาย
7	คอนโดที่ไฟฟ้าใช้ได้ 24 ชม น้ำไหลตลอด และ ไม่มีน้ำรั่ว กันฝน กันแดด และการก่อสร้างแข็งแรงดีไม่ถล่ม	ไฟฟ้าใช้ได้ 24 ชม น้ำไหลตลอด ไม่มีน้ำรั่ว กันฝน กันแดด การก่อสร้างแข็งแรง	ความสะดวก โครงสร้าง
8	สะดวก สะอาด สบาย	สะดวก สะอาด สบาย	ความสะดวก การจัดการชุมชน สภาน่าสบาย
9	ห้องสะอาด อากาศถ่ายเท ไม่มีมลพิษหรือสิ่งรบกวนต่างๆ เช่น กลิ่นเสียง, มีมาตรการร่วมกันระหว่างเจ้าของร่วม ส่วนกลางมีความรับผิดชอบ ปกป้องสิทธิของเจ้าของร่วม มีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดี และบำรุงซ่อมแซมของส่วนกลางอยู่เสมอ	ห้องสะอาด อากาศถ่ายเท ไม่มีมลพิษหรือสิ่งรบกวนต่างๆ มีมาตรการร่วมกันระหว่างเจ้าของร่วม ส่วนกลางมีความรับผิดชอบ ปลอดภัย บำรุงซ่อมแซม	สภาน่าสบาย การจัดการชุมชน ความปลอดภัย
10	เงียบสงบ สะอาด	เงียบสงบ สะอาด	สภาน่าสบาย การจัดการชุมชน
11	มีการบริการขั้นพื้นฐานที่ดี มีสภาพแวดล้อมส่งเสริมต่อการพักอาศัยที่เหมาะสมกับรูปแบบการใช้ชีวิตของสังคมเมือง หรือ บริบทที่แตกต่างไป	บริการขั้นพื้นฐาน สภาพแวดล้อมส่งเสริมต่อการพักอาศัยที่เหมาะสมกับการใช้ชีวิต	สภาพแวดล้อม
12	สะอาด ไม่มีมลพิษ ไม่มีหนู/แมลง	สะอาด ไม่มีมลพิษ ไม่มีหนู/แมลง	การจัดการชุมชน คุณภาพอากาศ (ไม่มีมลพิษ) ความปลอดภัย
13	ห้องมีลักษณะ โปร่ง โล่งสบาย ตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ง่ายต่อการเดินทาง มีการรักษาความปลอดภัยที่ดี	ห้องโปร่ง โล่งสบาย ง่ายต่อการเดินทาง ความปลอดภัย	คุณภาพอากาศ (โปร่ง โล่งสบาย) ความปลอดภัย ความสะดวก
14	มีความปลอดภัย เดินทางสะดวก หาของกินง่าย	ปลอดภัย เดินทางสะดวก หาของกินง่าย	ความปลอดภัย ความสะดวก

ลำดับที่	คอนโดลักษณะอย่างไรจึงจะทำให้เกิด "สุขภาวะในการอยู่อาศัย"	KEYWORD	GROUP
15	มีทุกอย่างเหมือนที่บ้าน	เหมือนบ้าน	สภาพแวดล้อม (เหมือนบ้าน)
16	ต้องมีการรักษาความปลอดภัยที่ดี	ปลอดภัย	ความปลอดภัย
17	การมีส่วนกลางที่สามารถ หรือสิ่งที่สามารถ อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย	ส่วนกลาง หรือ สิ่งที่สามารถอำนวยความสะดวก	การจัดการชุมชน ความสะดวก
18	ปลอดภัย สงบ เหมาะแก่การพักผ่อน	ปลอดภัย สงบ เหมาะแก่การพักผ่อน	ความปลอดภัย สภาวะน่าสบาย
19	คอนโดที่ระบบและบุคลากรของนิติ	นิติบุคคล	การจัดการชุมชน
20	สะอาด มีการรักษาความปลอดภัยที่ดี สงบ ผู้อยู่อาศัยร่วมทำตามกฎระเบียบ	สะอาด ปลอดภัย สงบ ผู้อยู่อาศัยร่วมทำตามกฎระเบียบ	การจัดการชุมชน ความปลอดภัย สภาวะน่าสบาย การจัดการชุมชน
21	สะดวกสบาย	สะดวกสบาย	ความสะดวก
22	ทำเลดี สะอาด ผู้ร่วมพักอาศัยดี	ทำเลดี สะอาด ผู้ร่วมพักอาศัยดี	ความสะดวก การจัดการชุมชน
23	เจ้าของร่วมมีวินัย เคารพกฎกติกาของการอยู่ร่วมกัน	เจ้าของร่วม	การจัดการชุมชน
24	ผู้พักอาศัย ต้องมีความรับผิดชอบ	ผู้พักอาศัย	การจัดการชุมชน
25	ผู้อยู่อาศัยทุกคน เคารพสิทธิกัน รักษากฎระเบียบ	ผู้พักอาศัย	การจัดการชุมชน
26	ห้องน้ำดี ๆ	ห้องน้ำดี	พื้นที่ใช้สอย (ห้องน้ำดี)
27	สะอาดปลอดภัย มีสิ่งแวดล้อมที่ดี	สะอาด ปลอดภัย มีสิ่งแวดล้อมดี	การจัดการชุมชน สิ่งแวดล้อม
28	ระบายอากาศดี ระบบบำบัด ระบบรักษาความปลอดภัยดี	ระบายอากาศดี ระบบบำบัด ระบบรักษาความปลอดภัย	คุณภาพอากาศ สภาวะน่าสบาย ความปลอดภัย
29	สะอาด ปลอดภัย เดินทางไปไหนมาไหนสะดวก	สะอาด ปลอดภัย เดินทางสะดวก	การจัดการชุมชน ความปลอดภัย ความสะดวก
30	จำนวนผู้อยู่อาศัยไม่แออัด มีความเกรงใจ จำนวนตึกไม่สูงมากเกินไป สะดวกในการเดินทาง	ไม่แออัด ผู้อยู่มีความเกรงใจ ตึกไม่สูงเกินไป สะดวกในการเดินทาง	ไม่แออัด (ขนาดพื้นที่ต่อคน) การจัดการชุมชน ความสะดวก สภาพแวดล้อม (ตึกไม่สูงเกินไป)
31	ใกล้สาธารณูปโภค ไม่แออัด	ใกล้สาธารณูปโภค ไม่แออัด	ความสะดวก ไม่แออัด (ขนาดพื้นที่ต่อคน)
32	ทัศนียภาพของบุคคล และพื้นที่ส่วนรวมที่ดี และ สวย สะอาด สงบ เคารพกฎและมีมารยาท ในการอยู่ร่วมกันอย่างมีอารยธรรม	ทัศนียภาพของบุคคล พื้นที่ส่วนรวม สวย สะอาด สงบ เคารพกฎ มีมารยาทในการอยู่ร่วมกัน	สภาพแวดล้อม การจัดการชุมชน สุนทรียภาพ สภาวะน่าสบาย

ลำดับที่	"สุขภาวะในการอยู่อาศัย (Well-being)" หมายความว่า	KEYWORD	GROUP
33	เจ็บ สะอาด	เจ็บ สะอาด	สภานำสบาย การจัดการชุมชน
34	มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบและเดินทางสะดวก ห่างจากตัวเมืองที่เสียงดังและรถติด	สิ่งอำนวยความสะดวก เดินทางสะดวก ห่างจากตัวเมืองที่เสียงดังและรถติด	ความสะดวก
35	พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก	สิ่งอำนวยความสะดวก	ความสะดวก
36	มีผู้จัดการดูแลความเรียบร้อย รักษาผลประโยชน์ของเจ้าของร่วม	มีผู้จัดการดูแลความเรียบร้อย รักษาผลประโยชน์เจ้าของร่วม	การจัดการชุมชน
37	สะดวกปลอดภัย	สะดวก ปลอดภัย	ความสะดวก ความปลอดภัย
38	มีความเป็นส่วนตัว	ส่วนตัว	สุนทรียภาพ
39	มีระเบียบ สะอาด ปลอดภัย	ระเบียบ สะอาด ปลอดภัย	เป็นระเบียบ (การจัดการพื้นที่) การจัดการชุมชน ความปลอดภัย
40	คอนโดที่มีความปลอดภัยสูงและความเป็นส่วนตัวสูง ไม่รบกวน อย่างไม่ค่อยๆ ทุกห้องต้องมีหน้าต่าง	ปลอดภัย ส่วนตัว ไม่รบกวน ทุกห้องมีหน้าต่าง	ความปลอดภัย สุนทรียภาพ ขนาดพื้นที่ คุณภาพอากาศ
41	ส่วนกลางและเพื่อนบ้านดี	ส่วนกลาง เพื่อนบ้าน	การจัดการชุมชน
42	สร้างได้มาตรฐาน อยู่ในทำเลที่ดี	สร้างมาตรฐาน ทำเลดี	ก่อสร้าง ความสะดวก
43	สวย เงียบสงบ สะอาด ปลอดภัย	สวย เงียบสงบ สะอาด ปลอดภัย	สุนทรียภาพ การจัดการชุมชน สภานำสบาย ความปลอดภัย
44	การจัดการของนิติที่ดี ลูกบ้านที่เคารพสิทธิของกันและกัน	นิติบุคคล เพื่อนบ้าน	การจัดการชุมชน
45	มีสภาพแวดล้อมที่ดี สะอาด สะดวก ปลอดภัย และไม่แออัดจนเกินไป	สภาพแวดล้อม สะอาด สะดวก ปลอดภัย ไม่แออัด	สภาพแวดล้อม ความสะดวก ความปลอดภัย ไม่แออัด (ขนาดพื้นที่ต่อคน) การจัดการชุมชน
46	ไปมาสัญจรสะดวกสบาย	เดินทางสะดวก	ความสะดวก
47	เดินทางสะดวก สะอาด ปลอดภัย	เดินทางสะดวก สะอาด ปลอดภัย	ความสะดวก การจัดการชุมชน ความปลอดภัย
48	บรรยากาศดีไม่แออัด	บรรยากาศไม่แออัด	ไม่แออัด (ขนาดพื้นที่ต่อคน)
49	สงบ ไม่มีปัญหาเยอะ	สงบ	สภานำสบาย
50	มีคุณภาพ	คุณภาพ	มีคุณภาพ
51	ปลอดภัย สงบ เย็น	ปลอดภัย สงบ เย็น	ความปลอดภัย สภานำสบาย คุณภาพอากาศ

ลำดับที่	"สุขภาวะในการอยู่อาศัย (Well-being)" หมายความว่า	KEYWORD	GROUP
52	ให้ความสะดวก ปลอดภัย	สะดวก ปลอดภัย	ความสะดวก ความปลอดภัย
53	มีสิ่งอำนวยความสะดวกพร้อม สะอาด เพื่อนบ้านดี	สิ่งอำนวยความสะดวกพร้อม สะอาด เพื่อนบ้านดี	ความสะดวก การจัดการชุมชน
54	ห้องใหญ่ไม่คับแคบ	ห้องใหญ่ ไม่คับแคบ	ขนาดพื้นที่ (ห้องใหญ่)
55	สะอาด ที่จอดรถเพียงพอ มีสิ่งอำนวยความสะดวก	สะอาด ที่จอดรถ สิ่งอำนวยความสะดวก	การจัดการชุมชน ความสะดวก (ที่จอดรถ)
56	มีส่วนหย่อม มีการดูแลส่วนกลางให้สะอาดเรียบร้อย	ส่วนหย่อม ดูแลส่วนกลางให้สะอาดเรียบร้อย	สุนทรียภาพ การจัดการชุมชน (ส่วนกลางสะอาด)
57	โครงสร้างได้มาตรฐาน ทำเลดี การจัดการดี	โครงสร้างได้มาตรฐาน ทำเลดี การจัดการดี	โครงสร้าง ความสะดวก การจัดการชุมชน
58	สะอาด สะดวก สบาย ปลอดภัย วิวสวย	สะอาด สะดวก สบาย ปลอดภัย วิวสวย	การจัดการชุมชน ความสะดวก สภานำสบาย ความปลอดภัย สุนทรียภาพ
59	เดินทางสะดวก ผู้อยู่อาศัยมีความรับผิดชอบที่อยู่ ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	เดินทางสะดวก ผู้อยู่อาศัยรับผิดชอบ ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	ความสะดวก การจัดการชุมชน
60	ตั้งอยู่ในสถานที่ที่เดินทางสะดวก มีระบบรักษาความปลอดภัยได้มาตรฐาน	เดินทางสะดวก ปลอดภัย	ความสะดวก ความปลอดภัย
61	มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบ	สิ่งอำนวยความสะดวกครบ อุปกรณ์ไม่พังง่าย	ความสะดวก
62	มีพื้นที่สีเขียวเพียงพอ มีที่จอดรถ100% มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี มีสระว่ายน้ำใหญ่ๆ	พื้นที่สีเขียว ที่จอดรถ รักษาความปลอดภัย สระว่ายน้ำ	สุนทรียภาพ ความสะดวก (ที่จอดรถ สระว่ายน้ำใหญ่) ความปลอดภัย
63	ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อนบ้านเป็นมิตร ขนาดห้องที่พอเหมาะ	ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อนบ้าน ขนาดห้อง	ความสะดวก การจัดการชุมชน ขนาดพื้นที่ (ห้อง)
64	เนื้อที่ใช้สอยต่อคน มีมาก ๆ	เนื้อที่ใช้สอย	ขนาดพื้นที่
65	สะอาดเป็นระเบียบ	สะอาด เป็นระเบียบ	การจัดการชุมชน เป็นระเบียบ (การจัดการพื้นที่)
66	เป็นระเบียบ สะอาด	สะอาด เป็นระเบียบ	การจัดการชุมชน เป็นระเบียบ (การจัดการพื้นที่)
67	ทำเลที่ตั้ง เจ้าของร่วม สะอาด ปลอดภัย	ทำเลที่ตั้ง เจ้าของร่วม สะอาด ปลอดภัย	ความสะดวก การจัดการชุมชน ความปลอดภัย

ลำดับที่	"สุขภาวะในการอยู่อาศัย (Well-being)" หมายความว่า	KEYWORD	GROUP
68	การบริหารจัดการของนิติ และนวัตกรรมของคนโต	การบริหารจัดการของนิติ นวัตกรรมของคนโต	การจัดการชุมชน นวัตกรรม
69	Good neighbor	Good neighbor	การจัดการชุมชน
70	มีบริการที่ดี ผู้ร่วมอาศัยทำตามกฎ ปลอดภัย	มีบริการที่ดี ผู้ร่วมอาศัยทำตามกฎ ปลอดภัย	การจัดการชุมชน ความปลอดภัย
71	นอกจากโครงสร้าง ระบบสาธารณูปโภค คือผู้ร่วมอาศัย	โครงสร้าง ระบบสาธารณูปโภค ผู้ร่วมอาศัย	การจัดการชุมชน โครงสร้าง ความสะดวก
72	สงบเงียบ ไม่มีเสียงรบกวน	สงบ	สภาน่าสบาย
73	มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบ การเดินทางสะดวก เจ้าของร่วมเคารพกฎระเบียบ	สิ่งอำนวยความสะดวกครบ การเดินทางสะดวก เจ้าของร่วมเคารพกฎระเบียบ	ความสะดวก การจัดการชุมชน
74	สูง เพื่อนบ้านดี นิติชาติ ที่จอดรถเพียงพอ ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ใกล้ตลาดแหล่งช้อปปิ้ง	สูง เพื่อนบ้านดี นิติชาติ ที่จอดรถเพียงพอ ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ใกล้ตลาด แหล่งช้อปปิ้ง	ความสะดวก (เดินทางสะดวก ใกล้ช้อปปิ้ง ที่จอดรถ) การจัดการชุมชน
75	สะดวก สะอาด ปลอดภัย	สะดวก สะอาด ปลอดภัย	ความสะดวก การจัดการชุมชน ความปลอดภัย
76	ทำเลดี ปลอดภัย	ทำเลดี ปลอดภัย	ความสะดวก ความปลอดภัย
77	สะอาด ปลอดภัย และมีสิ่งอำนวยความสะดวกรองรับครบครัน	สะอาด ปลอดภัย สิ่งอำนวยความสะดวกรองรับครบ ครัน	การจัดการชุมชน ความปลอดภัย ความสะดวก
78	ขนาดห้องไม่เล็กเกินไป เดินทางสะดวก มีช้อปปิ้ง	ขนาดห้องไม่เล็กเกินไป เดินทางสะดวก มีช้อปปิ้ง	ความสะดวก ขนาดห้อง
79	บริเวณรอบข้างไม่มีมลพิษ ไม่แออัด	ไม่มีมลพิษ ไม่แออัด	คุณภาพอากาศ ไม่แออัด (ขนาดพื้นที่ต่อคน)
80	โปร่ง สบาย สงบ แสบปี	โปร่ง สบาย สงบ แสบปี	คุณภาพอากาศ สภาน่าสบาย จิตใจ
81	ทำเลที่ดี เงียบสงบ ยูนิตไม่เยอะ ห้องต้องกว้าง มีจอดรถ เดินทางสะดวก	ทำเลที่ดี เงียบสงบ ยูนิตไม่เยอะ ห้องต้องกว้าง มีจอดรถ เดินทาง สะดวก	ความสะดวก (ที่จอดรถ เดินทาง) สภาน่าสบาย ยูนิตไม่เยอะ (ขนาดพื้นที่ต่อคน) ขนาดห้อง
82	มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบ เดินทางสะดวก สภาพแวดล้อมดี	สิ่งอำนวยความสะดวกครบ เดินทางสะดวก สภาพแวดล้อมดี	ความสะดวก สภาพแวดล้อม

ลำดับที่	"สุขภาวะในการอยู่อาศัย (Well-being)" หมายความว่า	KEYWORD	GROUP
83	ส่วนกลางต้องดี นิติบุคคลเข้มแข็ง	ส่วนกลางต้องดี นิติบุคคลเข้มแข็ง	การจัดการชุมชน
84	เดินทางไปไหนมาไหนก็สะดวกดีรถไฟฟ้า อยู่ใจกลางเมือง คนที่อาศัยอยู่ด้วยกัน มีรถยนต์ไมตรีและมั่นใจที่ติดต่อกัน	เดินทางสะดวก ดีรถไฟฟ้า ใจ กลางเมือง คนที่อาศัยอยู่ด้วยกัน	ความสะดวก การจัดการชุมชน
85	ไม่อึดอัด นิติบุคคลกับส่วนกลางดี มีความปลอดภัย ไม่มีเสียงรบกวน	ไม่อึดอัด นิติบุคคลกับส่วนกลางดี มีความปลอดภัย ไม่มีเสียงรบกวน	ไม่อึดอัด (ขนาดพื้นที่ต่อคน) การจัดการชุมชน สภาน่าสบาย ความปลอดภัย
86	ปลอดภัยและส่วนกลางดี	ปลอดภัย ส่วนกลางดี	ความปลอดภัย การจัดการชุมชน
87	เงียบสงบ อยู่สบาย นิติบุคคลและเพื่อนบ้านดี	เงียบสงบ อยู่สบาย นิติบุคคลและเพื่อนบ้านดี	สภาน่าสบาย การจัดการชุมชน
88	ปลอดภัย สงบ มีนิติ,ส่วนกลาง,เจ้าของร่วมที่ดี	ปลอดภัย สงบ นิติ,ส่วนกลาง,เจ้าของร่วมที่ดี	ความปลอดภัย การจัดการชุมชน สภาน่าสบาย
89	บริษัทน่าเชื่อถือ ดูทำเล เดินทางสะดวก และส่วนกลางของคอนโด ที่สำคัญเราต้องชอบ	บริษัทน่าเชื่อถือ ดูทำเล เดินทางสะดวก ส่วนกลางของคอนโด ชอบ	ความสะดวก การจัดการชุมชน จิตใจ (ชอบ) บริษัทน่าเชื่อถือ
90	สะอาด ปลอดภัย	สะอาด ปลอดภัย	การจัดการชุมชน ความปลอดภัย
91	เดินทางสะดวก โครงการไม่มีปัญหา มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน	เดินทางสะดวก โครงการไม่มีปัญหา มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้น พื้นฐาน	ความสะดวก โครงการไม่มีปัญหา
92	เดินทางสะดวก ใกล้ที่ทำงาน ที่เรียน มีแหล่งช้อปปิ้ง เพราะไม่ทำอาหารแน่นอน มีความปลอดภัย ระบบรักษาความปลอดภัยดี มีนิติที่ดี	เดินทางสะดวก ใกล้ที่ทำงาน ที่ เรียน มีแหล่งช้อปปิ้ง ปลอดภัย มีนิติที่ดี	ความสะดวก ความปลอดภัย การจัดการชุมชน
93	ทำเล และ บริษัทเจ้าของโครงการน่าเชื่อถือ ส่วนกลางและการบริหารจัดการดี	ทำเล บริษัทเจ้าของโครงการน่าเชื่อถือ ส่วนกลางและการบริหารจัดการดี	ความสะดวก การจัดการชุมชน บริษัทน่าเชื่อถือ
94	มีทุกอย่างที่พร้อมกับการใช้ชีวิตในคอนโด	มีทุกอย่างที่พร้อมกับการใช้ชีวิตใน คอนโด	ความสะดวก
95	สะอาด ปลอดภัย	สะอาด ปลอดภัย	การจัดการชุมชน ความปลอดภัย
96	ปลอดภัยห่างไกลแหล่งโจร	ปลอดภัย	ความปลอดภัย
97	มีคนอยู่อาศัยมาก ไม่เปลี่ยว	ปลอดภัย	ความปลอดภัย
98	มีการอำนวยความสะดวกครบครัน	มีการอำนวยความสะดวกครบครัน	ความสะดวก
99	เดินทางสะดวกใกล้แหล่งช้อปปิ้ง	เดินทางสะดวกใกล้แหล่งช้อปปิ้ง	ความสะดวก
100	มีบรรยากาศผ่อนคลาย	มีบรรยากาศผ่อนคลาย	สภาน่าสบาย
101	มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี	มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี	ความปลอดภัย
102	สะอาด มีบริการที่ดี มีการอำนวยความสะดวกให้ผู้อยู่อาศัย	สะอาด มีบริการที่ดี มีการอำนวยความสะดวก ให้ผู้อยู่อาศัย	การจัดการชุมชน ความสะดวก

ลำดับที่	"สุขภาวะในการอยู่อาศัย (Well-being)" หมายความว่า	KEYWORD	GROUP
103	มีบรรยากาศที่ผ่อนคลายไม่วุ่นวาย	มีบรรยากาศที่ผ่อนคลายไม่วุ่นวาย	สภาวะน่าสบาย
104	การเดินทางสะดวกไม่ว่าจะเป็นรถไฟฟ้าหรือรถยนต์ อยู่ใกล้สถานที่สำคัญเช่นแหล่งช้อปปิ้ง ที่ทำงาน แหล่งช้อปปิ้ง ราคาเหมาะสมกับขนาดห้อง	การเดินทางสะดวก อยู่ใกล้สถานที่สำคัญ ราคาเหมาะสมกับขนาดห้อง	ความสะดวก ราคา
105	ทำเลที่ตั้งสะดวกในการเดินทาง ระบบความปลอดภัยที่ดี	ทำเลที่ตั้งสะดวกในการเดินทาง ระบบความปลอดภัยที่ดี	ความสะดวก ความปลอดภัย
106	มีความสงบ เป็นส่วนตัว ปลอดภัย และมีพื้นที่ส่วนกลางให้บริการครบวงจร	มีความสงบ เป็นส่วนตัว ปลอดภัย มีพื้นที่ส่วนกลางให้บริการครบ วงจร	สภาวะน่าสบาย ความปลอดภัย ความสะดวก
107	สะอาด เงียบ ปลอดภัย	สะอาด เงียบ ปลอดภัย	การจัดการชุมชน สภาวะน่าสบาย ความปลอดภัย
108	สะดวกในการเดินทาง ปลอดภัย	สะดวกในการเดินทาง ปลอดภัย	ความสะดวก ความปลอดภัย
109	สงบ ปลอดภัย ที่จอดรถเพียงพอ	สงบ ปลอดภัย ที่จอดรถเพียงพอ	สภาวะน่าสบาย ความปลอดภัย ความสะดวก (ที่จอดรถ)
110	คอนโดที่มีพื้นที่ออกกำลังกาย ฟิตเนสและสระว่ายน้ำที่มีคุณภาพ มีพื้นที่สีเขียวให้ใช้ร่วมกันกว้างขวาง โถงจากแหล่งมลภาวะ ใกล้แหล่งอาหาร จับจ่ายใช้สอยที่ดี คอนโดต้องมีแม่บ้านทำความสะอาดสม่ำเสมอ กำจัดขยะกลิ่น รบกวนได้ดี มีพนักงานให้บริการอิมเมียม เช่น ยามต้อนรับ มีที่จอดรถเพียงพอ ตั้งอยู่ ในแหล่งสภาพแวดล้อมที่ดี สถานที่ใกล้เคียงอำนวยความสะดวก เพื่อนบ้านไม่ส่งเสียงดังรบกวน อากาศปลอดโปร่ง	สิ่งอำนวยความสะดวก สะอาด พนักงานให้บริการอิมเมียม เพื่อนบ้านไม่ส่งเสียงดังรบกวน อากาศปลอดโปร่ง	ความสะดวก สุนทรียภาพ คุณภาพอากาศ สภาวะน่าสบาย การจัดการชุมชน
111	ระบบความปลอดภัยดี สาธารณูปโภคดี	ระบบความปลอดภัยดี สาธารณูปโภคดี	ความปลอดภัย ความสะดวก
112	ห้องมีการระบายอากาศที่ดี สภาพแวดล้อมเหมาะสมต่อการอยู่อาศัย มีผู้อยู่อาศัยร่วมที่ดีไม่เบียดเบียนกัน	ห้องมีการระบายอากาศที่ดี สภาพแวดล้อม ผู้อยู่อาศัยร่วมที่ดีไม่เบียดเบียนกัน	สภาพแวดล้อม คุณภาพอากาศ การจัดการชุมชน
113	มีการบริหารจัดการของนิติบุคคลและส่วนกลางที่ดี เพื่อนบ้านดี เดินทางสะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก	การบริหารจัดการของนิติบุคคล และส่วนกลางที่ดี เพื่อนบ้านดี เดินทางสะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ความสะดวก	การจัดการชุมชน ความสะดวก
114	มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี	ความปลอดภัย	ความปลอดภัย
115	ทำความสะอาดอย่างต่อเนื่อง	ความสะดวก	การจัดการชุมชน
116	ปลอดภัย อบอุ่น	ความปลอดภัย	ความปลอดภัย
117	มีพนักงานรักษาความปลอดภัย24ชม.	พนักงานรักษาความปลอดภัย	ความปลอดภัย
118	มีการอำนวยความสะดวกรอบด้าน	อำนวยความสะดวกรอบด้าน	ความสะดวก
119	พื้นที่สะอาดและไม่มีโจร	พื้นที่สะอาด ไม่มีโจร	การจัดการชุมชน ความปลอดภัย
120	ทำเลมันได้ สะดวก ราคาปานกลาง มีความเป็นส่วนตัว ไม่มีเสียงรบกวน	ทำเลมันได้ สะดวก ราคาปานกลาง มีความเป็นส่วนตัว ไม่มีเสียง รบกวน	ความสะดวก ราคา สุนทรียภาพ สภาวะน่าสบาย
121	เดินทางง่ายไม่อันตราย	เดินทางง่าย ไม่อันตราย	ความสะดวก
122	มีระบบและการจัดการที่ดี	มีระบบและการจัดการที่ดี	การจัดการชุมชน

ลำดับที่	"สุขภาวะในการอยู่อาศัย (Well-being)" หมายความว่า	KEYWORD	GROUP
123	ปลอดภัยไม่มีแหล่งมั่วสุมนกลางคืน	ปลอดภัย	ความปลอดภัย
124	บรรยากาศดีมองเห็นวิวสวยงาม	บรรยากาศดี มองเห็นวิวสวยงาม	สุนทรียภาพ
125	เดินทางไปมาสะดวกและปลอดภัย	เดินทางไปมาสะดวก ปลอดภัย	ความสะดวก ความปลอดภัย
126	มีบริการรับส่งตามสถานีรถไฟต่างๆ	มีบริการรับส่งตามสถานีรถไฟ ต่างๆ	ความสะดวก
127	สะอาดดูดี	สะอาดดูดี	การจัดการชุมชน
128	ทำเลดี มีนิติบุคคลและผู้ร่วมอาศัยที่ดี สวย	ทำเลดี มีนิติบุคคลและผู้ร่วมอาศัยที่ดี สวย	ความสะดวก การจัดการชุมชน สุนทรียภาพ
129	มีสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการ ไปไหนสะดวก ตัวโครงการมีการ ออกแบบที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย มีเพื่อนบ้านที่ดี	สิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบ โครงการ ไปไหนสะดวก การออกแบบที่เหมาะสมต่อการ อยู่อาศัย มีเพื่อนบ้านที่ดี	ความสะดวก การจัดการชุมชน การออกแบบ เหมาะสม
130	เงียบสงบ ส่วนตัว มีทำเลอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ใกล้รถไฟฟ้าหรือที่ทำงาน	เงียบสงบ ส่วนตัว ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ใกล้รถไฟฟ้าหรือที่ทำงาน	สภาวะน่าสบาย สุนทรียภาพ ความสะดวก
131	โครงการน่าเชื่อถือ มีโครงสร้างและห้องได้มาตรฐาน ปลอดภัย ขนาดห้องไม่แคบเกินไป	โครงการน่าเชื่อถือ มีโครงสร้างและห้องได้มาตรฐาน ปลอดภัย ขนาดห้องไม่แคบเกินไป	โครงการน่าเชื่อถือ โครงสร้าง ความปลอดภัย ขนาดห้อง

ภาคผนวก ข

แบบสอบถามผู้เชี่ยวชาญ

ตัวอย่างแบบสอบถาม



แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ระดับมหาบัณฑิตภาควิชาเคหการ
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้วิจัย นางสาวฉวีรัตน์ อัครมณี

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผศ.ดร.บุษรา โทวาทอง

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม รศ.ดร.อรรจน์ เศรษฐบุตร

หัวข้อวิทยานิพนธ์ : โอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของผู้ประกอบการ
โดยใช้แนวคิดสุขภาวะ ในเขตกรุงเทพมหานคร

แบบสอบถามนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ความสำคัญของประเด็นด้านสุขภาวะที่เกี่ยวกับ **คุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดีในอาคารชุดพักอาศัย (Condominium)** โดยใช้วิธี แบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) 7 ระดับ เพื่อนำมาวิเคราะห์ในเชิงสถิติออกเป็นค่าน้ำหนักของปัจจัยต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินโครงการ

องค์ประกอบของแนวคิดลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะ ประกอบด้วย 8 ประเด็น ได้แก่

1. ปัจจัยด้าน คุณภาพอากาศ (Air Quality)
2. ปัจจัยด้าน แสงสว่าง (Lighting & Daylighting)
3. ปัจจัยด้าน สภาวะน่าสบาย (Comfort)
4. ปัจจัยด้าน สุนทรียภาพ (Aesthetic)
5. ปัจจัยด้าน การเลือกใช้วัสดุ (Material)
6. ปัจจัยด้าน ความปลอดภัย (Safety & Security)
7. ปัจจัยด้าน ความสะดวก (Convenience)
8. ปัจจัยด้าน การจัดการชุมชน (Community Management)

ข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถาม

ชื่อ - สกุล : _____

E-mail : _____

โทร : _____

คำชี้แจงในการตอบแบบสอบถาม

แบบสอบถามนี้เป็นแบบสอบถามเพื่อ **ประเมินค่าน้ำหนักระดับความคิดเห็น** ในลักษณะการประเมินระดับความสำคัญของแต่ละประเด็น ให้ผู้ให้ข้อมูลทำเครื่องหมายลงช่องตารางซึ่งตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุดเพียง **ข้อละ 1 คำตอบ** โดยตัวเลขที่ใช้ในการเปรียบเทียบระดับความคิดเห็นมีความหมายดังตารางต่อไปนี้

ระดับความสำคัญ	ความหมาย	คำอธิบาย
1	ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่สมควรอย่างยิ่งที่จะนำมาเป็นองค์ประกอบในแนวคิดคอนโดฯ เพื่อส่งเสริมสุขภาพ
2	ไม่เห็นด้วย	ไม่สมควรนำมาเป็นองค์ประกอบในแนวคิดคอนโดฯ เพื่อส่งเสริมสุขภาพ
3	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่สมควรที่จะนำมาเป็นองค์ประกอบในแนวคิดคอนโดฯ เพื่อส่งเสริมสุขภาพ
4	ไม่แน่ใจ	ควรพิจารณาก่อนนำมาเป็นองค์ประกอบในแนวคิดคอนโดฯ เพื่อส่งเสริมสุขภาพ
5	ค่อนข้างเห็นด้วย	ค่อนข้างสมควรที่จะนำมาเป็นองค์ประกอบในแนวคิดคอนโดฯ เพื่อส่งเสริมสุขภาพ
6	เห็นด้วย	สมควรนำมาเป็นองค์ประกอบในแนวคิดคอนโดฯ เพื่อส่งเสริมสุขภาพ
7	เห็นด้วยอย่างยิ่ง	สมควรอย่างยิ่งที่จะนำมาเป็นองค์ประกอบในแนวคิดคอนโดฯ เพื่อส่งเสริมสุขภาพ

อนึ่ง แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ระดับมหาบัณฑิตภาควิชาเคหการ สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เรื่อง โอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของผู้ประกอบการโดยใช้แนวคิดสุขภาพ ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งองค์ประกอบของแนวคิดลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาพ 8 ประเด็น ได้พัฒนาขึ้นจากการศึกษาเอกสารข้อมูลในประเด็นด้านสุขภาพในที่อยู่อาศัย ประกอบกับการสำรวจความคิดเห็นจากผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม โดยจะนำไปใช้พัฒนาแนวคิดลักษณะรูปแบบของคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาพในการอยู่อาศัยต่อไป

ณิชารัตน์ อัครมณี

ผู้วิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

นิยามศัพท์เฉพาะ

- 1) สุขภาวะ (Well-being)** สำนักงานกองทุนสนับสนุนการส่งเสริมสุขภาพ (สสส.) ให้ความหมายว่า การดำรงชีพของบุคคลอย่างมีสุขทั้งกายและจิต คนไทยมีสุขภาวะยั่งยืน หมายถึงคนไทยมีสุขภาวะดีครบทั้งสี่ด้าน ได้แก่ กาย จิต สังคม และปัญญา ในการศึกษาหมายถึง การมีสภาพความเป็นอยู่ที่ดี มีความสุข สุขภาพดี โดยจะศึกษาสุขภาวะเฉพาะลักษณะทางกายภาพของอาคาร
- 2) ที่อยู่อาศัยเพื่อสุขภาพ** มติสมัชชาสุขภาพแห่งชาติ ครั้งที่ 9 ให้ความหมายว่า ที่อยู่อาศัยที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีสุขภาพดีทั้ง กาย จิต สังคม และปัญญา เชื่อมโยงกันเป็นองค์รวมอย่างสมดุล ในการศึกษาหมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีการออกแบบสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดี เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย เป็นอาคารที่ดีต่อสุขภาพทั้งทางกาย จิตใจ และสังคม

คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องที่ตรงกับความรู้สึก / ความคิดเห็นของท่านมากที่สุด

1. ปัจจัยด้าน คุณภาพอากาศ (Air Quality)			ระดับความคิดเห็น						
			ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง
ข้อที่	ปัจจัย		1	2	3	4	5	6	7
1.1	IAQ Standard	อากาศภายในที่สะอาดตาม มาตรฐาน (จำกัดปริมาณ สารพิษ สารปนเปื้อน) มีการตรวจวัดค่ามลพิษ							
1.2	Smoking Control	ควบคุมการสูบบุหรี่ (ห้ามสูบบุหรี่ในพื้นที่ส่วนกลาง)							
1.3	Ventilation	มีอัตราการระบายอากาศและปริมาณก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ที่เหมาะสม							
1.4	Air infiltration	ป้องกันการรั่วซึมของอากาศ โดยใช้กรอบประตู-หน้าต่างที่แน่นหนา มีตัวกันการรั่ว (Seal) คุณภาพสูง							
1.5	Operable Window	หน้าต่างระบายอากาศเปิด - ปิด ได้							
1.6	Direct Source Ventilation	กันพื้นที่และทำการระบายอากาศเสียในจุดที่มีสารพิษ เช่น ห้องขยะ เป็นต้น							
1.7	Outdoor Air System	มีระบบหรืออุปกรณ์ควบคุมการเติมอากาศบริสุทธิ์ภายนอกอาคาร							
1.8	Air Purification	มีการฟอกอากาศหรือใช้ตัวกรองคาร์บอน							

2. ปัจจัยด้าน แสงสว่าง (Lighting & Daylighting)			ระดับความคิดเห็น						
			ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง
ข้อที่	ปัจจัย		1	2	3	4	5	6	7
2.1	Visual Lighting	ออกแบบแสงให้มีค่าความสว่างอยู่ในช่วงที่เหมาะสม							
2.2	Glare Control	ควบคุมการเกิดแสงแยงตา (Glare)							
2.3	Right to Light	พื้นที่ใช้งานได้รับแสงสว่างอย่างพอเพียง							
2.4	Daylight	พื้นที่ใช้สอยหลักได้รับแสงสว่างธรรมชาติในปริมาณที่เหมาะสม							
2.5	Color Quality	แสงมีค่าความถูกต้องของสีที่เหมาะสม (สีไม่เพี้ยน)							
2.6	Surface Design	พื้นผิวผนังและเพดานมีค่าสะท้อนของแสงที่เหมาะสม							
2.7	Shading & Dimming	มีอุปกรณ์บังแดดหรืออุปกรณ์ควบคุมการหรี่แสง							

คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องที่ตรงกับความรู้สึก / ความคิดเห็นของท่านมากที่สุด

3. ปัจจัยด้าน สภาวะน่าสบาย (Comfort)			ระดับความคิดเห็น						
			ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง
ข้อที่	ปัจจัย		1	2	3	4	5	6	7
3.1	Acoustic Comfort	ความน่าสบายด้านเสียง (เสียงภายในอาคารไม่รบกวนการใช้ชีวิต-ทำกิจกรรม)							
3.2	Noise Reduction	ลดปริมาณเสียงรบกวนจากภายนอกและภายในอาคาร							
3.3	Sound Absorption & Insulation	มีการดูดซับเสียงที่ดี ไม่เกิดเสียงก้อง หรือเสียงรบกวน							
3.4	Sound Barrier	มีการกันเสียงด้วยการทำผนังทึบ							
3.5	Thermal Comfort	มีค่าอุณหภูมิและความชื้นสัมพัทธ์ ในปริมาณที่เหมาะสม							
3.6	Olfactory Comfort	มีการป้องกันกลิ่นที่ไม่พึงประสงค์ จากพื้นที่ที่มีโอกาสเกิดกลิ่นรบกวน อาทิ ห้องขยะ							

4. ปัจจัยด้าน สุนทรียภาพ (Aesthetic)			ระดับความคิดเห็น						
			ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง
ข้อที่	ปัจจัย		1	2	3	4	5	6	7
4.1	Beauty & Design	อาคารมีสุนทรียภาพ ส่งเสริมสุขภาพจิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย							
4.2	Biophilia	ออกแบบให้ผู้อยู่อาศัยได้ใกล้ชิด สัมผัสธรรมชาติ							
4.3	Sense of Place	มีการประยุกต์ใช้เอกลักษณ์ของท้องถิ่น							
4.4	Access to View	พื้นที่ใช้งานสำหรับชีวิตประจำวัน สามารถมองเห็นทิวทัศน์ได้							
4.5	Private Space	พื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยมีความเป็นส่วนตัว							

คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องที่ตรงกับความรู้สึกร / ความคิดเห็นของท่านมากที่สุด

5. ปัจจัยด้าน การเลือกใช้วัสดุ (Material)			ระดับความคิดเห็น						
			ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง
ข้อที่	ปัจจัย		1	2	3	4	5	6	7
5.1	Asbestos & Heavy Metal	การควบคุมวัสดุที่สามารถสะสมในร่างกาย ได้แก่ โยหิน และโลหะหนัก							
5.2	Volatile Organic Compound (VOC)	ลดการใช้วัสดุที่มีสารประกอบอินทรีย์ระเหยง่าย เช่น กาว สี ทินเนอร์							
5.3	Toxic Material Reduction	ลดการใช้วัสดุที่ปล่อยสารพิษเมื่อติดไฟ เช่น โฟม เป็นต้น							
5.4	Enhanced Material Safety	ใช้วัสดุที่มีฉลากรับรองคุณภาพ ได้มาตรฐานความปลอดภัย							
5.5	Moisture Management	เลือกใช้วัสดุที่สามารถควบคุมเรื่องความชื้นได้							
5.6	Antimicrobial	มีการใช้สารเคลือบผิวในวัสดุที่กำหนด เพื่อยับยั้งการเติบโตของจุลชีพ							
5.7	Cleanable Environment	ออกแบบและเลือกใช้วัสดุเช็ดทำความสะอาดง่าย							

6. ปัจจัยด้าน ความปลอดภัย (Safety & Security)			ระดับความคิดเห็น						
			ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง
ข้อที่	ปัจจัย		1	2	3	4	5	6	7
6.1	Safety	การลดความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและอุบัติเหตุ ภัยที่ระบบเตือนภัย ทางหนีไฟ							
6.2	Security	การลดความเสี่ยงต่อการเกิดการโจรกรรมและอาชญากรรม อาทิ การกั้นขโมย การลดชอกหล่นภายในอาคาร							
6.3	Disaster Management	การป้องกันปัญหาจากภัยธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม							
6.4	Universal Design	การออกแบบเพื่อคนทั้งมวล ให้ความใส่ใจต่อคนพิการ เด็ก และ คนชรา							
6.5	Pest & Pesticide Control	การควบคุมสัตว์รบกวน โดยลดการใช้หรือไม่ใช้ยาฆ่าแมลง							
6.6	Water Quality	คุณภาพน้ำประปาภายในอาคาร สะอาด ไม่มีตะกอน							

คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องที่ตรงกับความรู้สึก / ความคิดเห็นของท่านมากที่สุด

7. ปัจจัยด้าน ความสะดวก (Convenience)		ระดับความคิดเห็น						
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง
ข้อที่	ปัจจัย	1	2	3	4	5	6	7
7.1	ความสะดวกในการเดินทาง เช่น ไกล่รถไฟฟ้า ไกล่ระบบขนส่งสาธารณะ							
7.2	ความสะดวกในการหาแหล่งอาหาร / แหล่งจ่ายใช้สอย							
7.3	สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ เช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำ สวน							
7.4	ความสะดวกด้านสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบจัดการขยะ							

8. ปัจจัยด้าน การจัดการชุมชน (Community Management)		ระดับความคิดเห็น						
		ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	ค่อนข้างเห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วยอย่างยิ่ง
ข้อที่	ปัจจัย	1	2	3	4	5	6	7
8.1	การบริหารจัดการของนิติบุคคล							
8.2	การบริหารจัดการของส่วนกลาง							
8.3	ความสัมพันธ์กับผู้อยู่อาศัยร่วม							
8.4	การมีส่วนร่วมในชุมชน เช่น การจัดกิจกรรมต่างๆ ในพื้นที่ส่วนกลาง							

ท่านมีข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในแต่ละปัจจัย หรือในด้านอื่นๆ หรือไม่ อย่างไร

.....

.....

.....

.....

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณผู้ให้ข้อมูลที่กรุณาสละเวลาอันมีค่าในการให้ข้อมูล
และขอขอบคุณในความร่วมมือนมา ณ โอกาสนี้

ผู้วิจัยแบ่งผู้เชี่ยวชาญออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

ผู้เชี่ยวชาญด้านอาคารเขียว	ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์
<ul style="list-style-type: none"> - รศ.อวิรุทธ์ ศรีสุธาพรรณ - รศ.ดร.ภูษิต เลิศวัฒนารักษ์ - รศ.ดร.สุตาภรณ์ สุดประเสริฐ - ดร.ณรงค์ฤทธิ์ จินต์จันทรวงศ์ - ดร.ดารณี จารีมิตร - ผศ.ดร.ชนิกานต์ ยิ้มประยูร - คุณณัฐพงษ์ พวงเพชร - คุณประภัส เรืองอ่อน 	<ul style="list-style-type: none"> - รศ.มานพ พงศทัต - รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์ - รศ.ดร.กมลททิตย พานิชภัคดี

โดยมีข้อมูลจากการตอบแบบสอบถามดังตารางต่อไปนี้

หมายเหตุ: 7 = เห็นด้วยอย่างยิ่ง, 6 = เห็นด้วย, 5 = ค่อนข้างเห็นด้วย, 4 = ไม่แน่ใจ, 3 = ค่อนข้างไม่เห็นด้วย, 2 = ไม่เห็นด้วย, 1 = ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง

องค์ประกอบลักษณะคอนโดฯ ส่งเสริมสุขภาพ	คะแนนจากผู้เชี่ยวชาญ (ระดับความสำคัญ)										
	ด้านอาคารเขียว								ด้านอสังหาริมทรัพย์		
	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3	คนที่ 4	คนที่ 5	คนที่ 6	คนที่ 7	คนที่ 8	คนที่ 9	คนที่ 10	คนที่ 11
1. คุณภาพอากาศ (Air Quality)											
1.1) IAQ Standard - อากาศภายในที่สะอาดตามมาตรฐาน	7	6	7	5	5	6	6	7	7	7	6
1.2) Smoking Control - ควบคุมการสูบบุหรี่ (ห้ามสูบบุหรี่ในพื้นที่ส่วนกลาง)	7	7	7	7	7	6	7	7	7	7	7
1.3) Ventilation - มีอัตราการระบายอากาศและปริมาณก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ที่เหมาะสม	7	7	7	7	5	6	7	7	6	1	7
1.4) Air infiltration - ป้องกันการรั่วซึมของอากาศ โดยใช้กรอบประตู-หน้าต่างที่แน่นหนา มีตัวกันการรั่ว (Seal) คุณภาพสูง	6	5	7	4	7	4	7	7	6	5	4
1.5) Operable Window - หน้าต่างระบายอากาศ เปิด-ปิด ได้	7	5	7	7	7	4	7	7	6	5	7
1.6) Direct Source Ventilation - กันพื้นที่และทำการระบายอากาศเสียในจุดที่มีสารพิษ เช่น ห้องขยะ เป็นต้น	7	7	7	7	7	5	6	7	7	6	4
1.7) Outdoor Air System - มีระบบหรืออุปกรณ์ควบคุมการเติมอากาศบริสุทธิ์ภายนอกอาคาร	7	6	7	2	7	7	6	7	6	6	4
1.8) Air Purification - มีการฟอกอากาศหรือใช้ตัวกรองคาร์บอน	6	5	7	6	6	7	6	7	5	6	4

องค์ประกอบลักษณะคอนโดฯ ส่งเสริมสุขภาพ	คะแนนจากผู้เชี่ยวชาญ (ระดับความสำคัญ)										
	ด้านอาคารเขียว								ด้านอสังหาริมทรัพย์		
	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3	คนที่ 4	คนที่ 5	คนที่ 6	คนที่ 7	คนที่ 8	คนที่ 9	คนที่ 10	คนที่ 11
2. แสงสว่าง (Lighting & Daylighting)											
2.1) Visual Lighting - ออกแบบแสงให้มีค่าความสว่างอยู่ในช่วงที่เหมาะสม	7	5	7	7	4	7	6	7	5	6	7
2.2) Glare Control - ควบคุมการเกิดแสงแยงตา (Glare)	6	5	7	7	4	6	6	7	5	6	4
2.3) Right to Light - พื้นที่ใช้งานได้รับแสงสว่างเพียงพอเพียง	6	6	7	7	6	6	7	7	6	6	7
2.4) Daylight - พื้นที่ใช้สอยหลักได้รับแสงสว่างธรรมชาติในปริมาณที่เหมาะสม	6	7	7	7	6	6	7	7	6	6	7
2.5) Color Quality - แสงมีค่าความถูกต้องของสีที่เหมาะสม (สีไม่เพี้ยน)	6	4	5	7	6	6	6	7	6	6	5
2.6) Surface Design - พื้นผิวผนังและเพดานมีค่าสะท้อนของแสงที่เหมาะสม	6	5	6	4	7	5	6	7	3	6	5
2.7) Shading & Dimming - มีอุปกรณ์บังแดดหรืออุปกรณ์ควบคุมการหรี่แสง	6	6	7	4	6	5	7	7	3	6	7
3. สภาวะน่าสบาย (Comfort)											
3.1) Acoustic Comfort - ความน่าสบายด้านเสียง (เสียงภายในอาคารไม่รบกวนการใช้ชีวิต-ทำกิจกรรม)	6	6	7	7	7	6	7	7	7	6	7
3.2) Noise Reduction - ลดปริมาณเสียงรบกวนจากภายนอกและภายในอาคาร	6	6	5	7	7	7	7	7	7	7	7
3.3) Sound Absorption & Insulation - มีการดูดซับเสียงที่ดี ไม่เกิดเสียงก้อง หรือเสียงรบกวน	6	6	7	7	7	5	7	7	7	6	6
3.4) Sound Barrier - มีการกั้นเสียงด้วยการทำผนังหนัก	6	5	4	7	7	5	6	5	7	6	7
3.5) Thermal Comfort - มีค่าอุณหภูมิและความชื้นสัมพัทธ์ ในปริมาณที่เหมาะสม	7	7	7	4	6	7	7	7	6	6	7
3.6) Olfactory Comfort - มีการป้องกันกลิ่นที่ไม่พึงประสงค์ จากพื้นที่ที่มีโอกาสเกิดกลิ่นรบกวน อาทิ ห้องขยะ	7	7	7	4	7	6	7	7	7	7	7
4. สุนทรียภาพ (Aesthetic)											
4.1) Beauty & Design - อาคารมีสุนทรียภาพ ส่งเสริมสุขภาพจิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย	6	6	7	7	6	6	6	5	6	6	6
4.2) Biophilia - ออกแบบให้ผู้อยู่อาศัยได้ใกล้ชิดสัมผัสธรรมชาติ	6	6	7	7	6	7	7	6	7	7	7
4.3) Sense of Place - มีการประยุกต์ใช้เอกลักษณ์ของท้องถิ่น	6	4	4	3	5	5	5	4	3	6	4
4.4) Access to View - พื้นที่ใช้งานสำหรับชีวิตประจำวัน สามารถมองเห็นทิวทัศน์ได้	6	5	7	6	5	5	7	7	7	6	6
4.5) Private Space - พื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยมีความเป็นส่วนตัว	6	6	7	7	7	6	7	6	7	6	6

องค์ประกอบลักษณะคอนโดฯ ส่งเสริมสุขภาพ	คะแนนจากผู้เชี่ยวชาญ (ระดับความสำคัญ)										
	ด้านอาคารเขียว								ด้านอสังหาริมทรัพย์		
	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3	คนที่ 4	คนที่ 5	คนที่ 6	คนที่ 7	คนที่ 8	คนที่ 9	คนที่ 10	คนที่ 11
5. การเลือกใช้วัสดุ (Material)											
5.1) Asbestos & Heavy Metal - การควบคุมวัสดุที่สามารถสะสมในร่างกาย ได้แก่ โยหิน และโลหะหนัก	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
5.2) Volatile Organic Compound (VOC) - ลดการใช้วัสดุที่มีสารประกอบอินทรีย์ระเหยง่าย เช่น กาว สี ทินเนอร์	7	7	7	6	7	7	7	7	1	7	4
5.3) Toxic Material Reduction - ลดการใช้วัสดุที่ปล่อยสารพิษเมื่อติดไฟ เช่น โฟม เป็นต้น	6	7	7	7	7	6	7	6	7	7	7
5.4) Enhanced Material Safety - ใช้วัสดุที่มีฉลากรับรองคุณภาพ-ได้มาตรฐานความปลอดภัย	6	7	7	7	7	5	7	7	7	7	7
5.5) Moisture Management - เลือกใช้วัสดุที่สามารถควบคุมเรื่องความชื้นได้	7	6	7	6	7	4	7	7	7	7	4
5.6) Antimicrobial - มีการใช้สารเคลือบผิวในวัสดุที่กำหนด เพื่อยับยั้งการเติบโตของจุลชีพ	6	6	7	6	7	4	7	7	6	7	4
5.7) Cleanable Environment - ออกแบบและเลือกใช้วัสดุเช็ดทำความสะอาดง่าย	6	6	7	7	7	4	7	7	6	7	7
6. ความปลอดภัย (Safety & Security)											
6.1) Safety - การลดความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและอุบัติเหตุ อาทิสระบบเตือนภัย ทางหนีไฟ	6	7	7	7	7	7	7	7	7	6	7
6.2) Security - การลดความเสี่ยงต่อการเกิดการโจรกรรมและอาชญากรรม อาทิสการกันขโมย การลด ซอกหลืบภายในอาคาร	6	6	7	7	7	6	7	7	6	6	7
6.3) Disaster Management - การป้องกันปัญหาจากภัยธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม	6	5	7	7	7	6	7	7	6	6	6
6.4) Universal Design - การออกแบบเพื่อคนทั้งมวล ให้ความใส่ใจต่อคนพิการ เด็ก และ คนชรา	7	7	7	4	5	7	7	7	6	6	7
6.5) Pest & Pesticide Control - การควบคุมสัตว์รบกวน โดยลดการใช้หรือไม่ใช้ยาฆ่าแมลง	6	6	7	7	6	5	7	7	5	7	7
6.6) Water Quality - คุณภาพน้ำประปาภายในอาคาร สะอาด ไม่มีตะกอน	7	6	7	7	7	7	7	7	6	6	7

องค์ประกอบลักษณะคอนโดฯ ส่งเสริมสุขภาวะ	คะแนนจากผู้เชี่ยวชาญ (ระดับความสำคัญ)										
	ด้านอาคารเขียว								ด้านสิ่งแวดล้อม		
	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3	คนที่ 4	คนที่ 5	คนที่ 6	คนที่ 7	คนที่ 8	คนที่ 9	คนที่ 10	คนที่ 11
7. ความสะดวก (Convenience)											
7.1) ความสะดวกในการเดินทาง เช่น ใกล้รถไฟฟ้า ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ	6	6	5	7	6	6	7	6	3	6	7
7.2) ความสะดวกในการหาแหล่งอาหาร / แหล่งจับจ่ายใช้สอย	6	7	7	6	6	6	6	6	3	6	7
7.3) สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ เช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำ สนาม	6	6	7	7	6	5	6	5	3	5	7
7.4) ความสะดวกด้านสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำ ระบบจัดการขยะ	6	7	7	7	6	7	7	7	3	5	7
8. การจัดการชุมชน (Community Management)											
8.1) การบริหารจัดการของนิติบุคคล	6	7	7	7	7	6	7	5	6	5	7
8.2) การบริหารจัดการของส่วนกลาง เช่น การดูแลซ่อมแซมบำรุง	6	7	7	7	7	6	7	5	6	5	7
8.3) ความสัมพันธ์กับผู้อยู่อาศัยร่วม	6	6	7	5	7	7	7	5	5	5	7
8.4) การมีส่วนร่วมในชุมชน เช่น การจัดกิจกรรมต่างๆ ในพื้นที่ส่วนกลาง	5	5	7	4	6	6	7	6	3	5	7

ภาคผนวก ค

แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

ส่วนที่ 1 แนวคิดของผู้ประกอบการ

1.1 บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (L.P.N. Development Public Company Limited)

1) ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ประกอบการ

- ชื่อ-นามสกุล: คุณประพันธ์ศักดิ์ รักษาไชยวรรณ

ตำแหน่ง : กรรมการผู้จัดการ บริษัท ลุมพินี วิสดอม แอนด์ โซลูชั่น จำกัด (LWS) ในเครือ แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป (LPN)

- ชื่อ-นามสกุล: คุณปริณาม่า พุ่มชุมพล

ตำแหน่ง : ที่ปรึกษาด้านอาคารเขียว

2) การวิเคราะห์กลุ่มคำสำคัญจากคำสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

ตาราง การวิเคราะห์กลุ่มคำสำคัญจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

คำถาม	คำสัมภาษณ์	กลุ่มคำสำคัญ (Keywords)
1. คอนโดที่ทำให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัยของบริษัท คืออะไร มีองค์ประกอบอะไรบ้าง	ในที่นี้เราเรียกว่าเป็น solution ในการอยู่อาศัย สุขภาวะเป็นทางด้านกาย provide พื้นที่อยู่อาศัย ใจ พื้นที่ส่วนกลางที่สามารถใช้ประโยชน์ร่วมกัน สังคม พื้นที่ที่จัดไว้ให้คนทำกิจกรรมร่วมกันเช่น co living, co working ,เรา provide กิจกรรมและ life quality ซึ่งเป็นหนึ่งในการบริหารของ LPP	1.1 พื้นที่อยู่อาศัยสบายใจ, ส่วนกลางสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกัน คนมีกิจกรรมร่วมกัน 1.2 Life quality และกิจกรรม
2. ทำไมแนวคิดเรื่องคอนโดเพื่อสุขภาวะจึงมีความสำคัญในปัจจุบัน	คนเรามีต้นทุนในแง่ของการไม่สบายค่อนข้างเยอะ ทั้ง Physical และ mental space ทั้งการเร่งรีบต่างๆ เพราะฉะนั้นในแง่ของการมีสุขภาวะที่ดีหรือการอยู่อาศัยที่ดีจึงเป็นสิ่งที่ทุกคนกำลังมองหา ที่สำคัญคือเรากำลังเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ความสามารถที่จะดูแลตนเองได้และมีบ้านที่มีสุขภาวะที่ดี จึงส่งเสริมการอยู่อาศัยและที่สำคัญคือเป็นการประหยัดต้นทุนในการดูแลตัวเองด้านสุขภาพในระยะยาวด้วย โดยมีแนวคิดเรื่องนี้มีมานานแล้วแต่อาจจะไม่ออกมาในยุคนิต หากไปดูในสำนักงานขายก็จะเห็นว่ามีการดูแลแบบนี้ มีการส่งเสริมชุมชนแบบนี้ เช่น ถ้าในโครงการนี้พบว่ามีผู้สูงอายุอยู่ก็จะมีการติดตั้งถัง oxygen หรือ list การติดต่อโรงพยาบาล	2.1 การมีสุขภาวะที่ดีหรือการอยู่อาศัยที่ดีกำลังเป็นสิ่งที่ทุกคนกำลังมองหา 2.2 กำลังเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ 2.3 มีแนวคิดเรื่องนี้มีมานานแล้ว

คำถาม	คำสัมภาษณ์	กลุ่มคำสำคัญ (Keywords)
<p>3. โครงการคอนโดที่พัฒนาในปัจจุบัน ได้นำแนวคิดเกี่ยวกับสุขภาวะมาใช้อย่างไรบ้าง โดยเฉพาะเรื่องอะไร และมีการออกแบบเพื่อรองรับองค์ประกอบของสุขภาวะทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ภาย จิตใจ สังคม ปัญญา หรือไม่ อย่างไร</p>	<p>โครงการในปัจจุบันและโครงการใหม่มีการออกแบบเพื่อรองรับสุขภาวะ เช่น Selected เกษตร ก็ส่งเสริมสุขภาวะ โดยไม่ได้ดูแค่เฉพาะกาย จิตใจ สังคม ปัญญา ในแง่ general แต่เห็นว่าใน target ลูกค้าที่จะซื้อและคนที่อยู่เป็นนิสิตซึ่งมีอายุน้อย มีการทำลู่ให้ จิตใจก็ provide พื้นที่ในการอ่านหนังสือ LPP มีการดูแลเป็นพิเศษ ไม่ว่าจะเด็กหรือคนแก่เหมือนเป็นครอบครัว คุณพ่อคุณแม่ก็จะมาฝากลูกกับผู้จัดการนิติ เหมือนเป็นผู้ปกครองแทน จำนวน เก่ง เวลาเข้าไปดูแลมีการเชิญชวนเจ้าของร่วมให้มาใช้พื้นที่กิจกรรม ออกกำลังกาย พื้นที่กลางแจ้ง กิจกรรมความรู้ และส่งเสริมคุณภาพชีวิต เช่น DIY คัดแยกขยะด้วยตนเอง โดยผู้ส่วนใหญ่ให้ความร่วมมือดีมาก มีการเข้าร่วมสามัญประจำปีเยอะกว่าเจ้าอื่น ซึ่งบ่งบอกว่าคนมีความสัมพันธ์กัน มีการทำอย่างต่อเนื่อง ผู้ซื้อส่วนใหญ่ซื้อมากกว่า 1 ที่ หลายยูนิต กรรมการนิติบุคคลส่งเสริมการจัดกิจกรรมคนที่อยู่ในชุมชน มีการตอบรับดีจากผู้อยู่ วย เด็ก วยรุ่น วยทำงาน วยสูงอายุ ทุกกิจกรรมมีทั้ง 4 กลุ่มนี้ อยู่ครบ ปัญญา ดู interactual เมื่อคนมีสังคมร่วมกันจะมีการแบ่งปันข้อมูลและแชร์อยู่ด้วยกันอย่างมีความสุขซึ่งทำให้เกิดการเรียนรู้</p>	<p>3.1 กาย - สสำรวจ target group และทำ function ตอบโจทย์ Lifestyle 3.2 จิตใจ - ผู้อยู่สามารถไว้วางใจนิติบุคคลได้ 3.3 สังคม - มีพื้นที่ให้คนทุกวัยมีกิจกรรมร่วมกัน 3.4 ปัญญา - เมื่อคนมีสังคมร่วมกันจะมีการแบ่งปันข้อมูลและแชร์อยู่ด้วยกันอย่างมีความสุขซึ่งทำให้เกิดการเรียนรู้</p>
<p>4. โปรดยกตัวอย่างโครงการที่นำแนวคิดสุขภาวะมาใช้ และนำมาใช้อย่างไร</p>	<p>มีทั้งในโครงการปัจจุบันและโครงการที่กำลังสร้างใหม่ โครงการปัจจุบันเช่น LPN The Selected เกษตร-งาม วงศ์วาน ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย</p>	<p>4.1 โครงการปัจจุบัน LPN The Selected เกษตร-งาม วงศ์วาน 4.2 โครงการต่อไปในอนาคต</p>
<p>5. โครงการคอนโดที่ส่งเสริมสุขภาวะมีผลตอบรับจากผู้อยู่เป็นอย่างไร</p>	<p>มีการตอบรับที่ดี ขยายหมดแต่ขึ้นอยู่กับว่าขายเร็วหรือช้า</p>	<p>มีการตอบรับที่ดีจากกลุ่มผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 กลุ่มคือ เด็ก วยรุ่น วยทำงาน ผู้สูงวัย</p>
<p>6. ปัจจุบันคอนโดเพื่อสุขภาวะ คัดมาในการลงทุนหรือไม่ และต้นทุนเพิ่มขึ้นจากโครงการปกติที่เปอร์เซ็นต์ โดยเพิ่มขึ้นจากการลงทุนเรื่องใด</p>	<p>การลงทุนคุ้ม เพราะการลงทุนไม่ใช่แค่เฉพาะของที่ลงไป แต่มองในแง่ของคุณภาพชีวิตของผู้อยู่ในอนาคต ไม่ได้มอง gp เยอะๆ แต่มองในแง่คืนคุณภาพชีวิตที่ดีให้ผู้อยู่อาศัย Gross profit เฉลี่ยประมาณ 30% ซึ่งปกติประมาณ 33%-35% ก็คือยอมไม่ Maximize profit เพื่อจะมาลงทุน facility ให้ผู้อยู่อาศัย</p>	<p>การลงทุนคุ้ม ไม่ได้มอง gp เยอะๆ แต่มองในแง่คืนคุณภาพชีวิตที่ดีให้ผู้อยู่อาศัย Gross profit เฉลี่ยประมาณ 30%</p>

คำถาม	คำสัมภาษณ์	กลุ่มคำสำคัญ (Keywords)
7. ในการพัฒนาโครงการคอนโดเพื่อสุขภาพะ มีปัญหาหรือข้อจำกัดในเรื่องใดบ้าง (การลงทุน/การตลาด/การขาย/การออกแบบ)	ข้อจำกัด ยอมลดกำไรลง โชคดีที่ capital ไม่สูงเพราะมีเงินสดเยอะ จึงสามารถลงทุนได้ เรื่องการตลาดเนื่องจากเน้นพื้นที่ส่วนกลางมาก แต่คนทั่วไปมองเฉพาะเรื่องราคาและยูนิต ไม่ได้มองภาพรวม ต้องเป็นคนที่อยู่ด้วยแล้วถึงจะทราบว่ามี ดู cash flow ในระยะยาว ลูกค้าที่เจาะกลุ่มก็คือเป็นลูกค้าเดิม ในแง่การออกแบบก็มีความละเอียดอ่อนตาม requirement ปัญหาหลักคือการตัดสินใจเลือกว่าจะให้ facility เพื่อสุขภาพะอะไรบ้าง เช่นเลือกจากสิ่งที่คุณค่าสัมผัสได้ เพราะถ้าให้หมดทุกอย่างที่ดีราคาก็จะสูงขึ้นไปด้วย ทำให้แข่งขันกับคนอื่นลำบาก จึงต้องหา balance ทั้ง 4 อย่างให้ดี (การลงทุน/การตลาด/การขาย/การออกแบบ) และอยู่ที่จุดขายของแต่ละพื้นที่โครงการด้วย เช่น พื้นที่จุดขายต้องการห้องใหญ่ ส่วนกลางก็จะเล็กลง	7.1 การลงทุน ยอมลดกำไรลง แต่โชคดีที่ capital ไม่สูง เพราะมีเงินสดเยอะ 7.2 การตลาดเนื่องจากเน้นพื้นที่ส่วนกลางมาก แต่คนทั่วไปมองเฉพาะเรื่องราคาและยูนิต ไม่ได้มองภาพรวม 7.3 การตัดสินใจเลือก facility เพื่อสุขภาพะบางอย่างที่จำเป็น 7.4 หา balance ทั้ง 4 อย่างให้ดี (การลงทุน/การตลาด/การขาย/การออกแบบ)
8. ท่านมีความเห็นว่าในอนาคตมีโอกาสในการพัฒนาโครงการคอนโดเพื่อสุขภาพะเพิ่มขึ้นหรือไม่ เพราะเหตุใด	โอกาสในอนาคตคือมี ซึ่งทำมาตลอดและจะทำต่อไป เพราะเป็นแนวคิดของ LPN เราไม่ได้ขายคอนโดแต่ขายคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยในระดับที่สามารถ effort ได้ ข้อกำหนดเช่นสัดส่วนพื้นที่ เรื่องการลงทุนและการตลาด ซึ่งแล้วแต่ Segment ของคอนโดฯ	มีโอกาสในการพัฒนาในอนาคตเพราะเป็นแนวคิดของ LPN
9. ท่านคิดว่าสถานการณ์ pm 2.5 ในปัจจุบันเป็นโอกาสหรือข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดเพื่อส่งเสริมสุขภาพะ เพราะเหตุใด	เป็นโอกาส ซึ่งปัจจุบันมีการป้องกันอยู่แล้วแต่สังคมยังไม่รับรู้ เน้นกระบวนการ green design concept สังคมสิ่งแวดล้อมจะต้องไม่กระทบกระเทือนมากในการออกแบบ โดยพัฒนามาจาก Leed กับ Trees แต่ยังไม่พัฒนาจนถึง Well คือมีความเกี่ยวข้องในบางส่วนและพยายามจะไป Well แต่ไม่ใช่เฉพาะแค่การก่อสร้างและการดูแล แต่ต้องไปทำให้เขาเข้าใจ เป็นวิธีการที่ต้องลงไปเกี่ยวข้องกับคนเพิ่มขึ้นอีก	เป็นโอกาส ซึ่งปัจจุบันมีการป้องกันอยู่แล้ว

1.2 บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (Magnolia Quality Development Corporation Limited)

1) ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ประกอบการ

- ชื่อ-นามสกุล: คุณชลพัฒน์ ตั้งเจตจรัส

ตำแหน่ง : Senior Manager – Project Development

- ชื่อ-นามสกุล: คุณระวีวรรณ ศิริสวัสดิ์

ตำแหน่ง : Senior Manager – Project Development

2) การวิเคราะห์กลุ่มคำสำคัญจากคำสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

ตาราง การวิเคราะห์กลุ่มคำสำคัญจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

คำถาม	คำสัมภาษณ์	กลุ่มคำสำคัญ (Keywords)
1. คอนโดที่ทำให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัยของบริษัท คืออะไร มีองค์ประกอบอะไรบ้าง	ถ้าร่างกายสุข จิตใจก็สุข อันแรกองค์ประกอบที่สามารถจับต้องได้ เช่น space, dimension อยู่แล้วไม่แคบเกิน โทนสี แสง vision เห็นอะไรบ้าง เข้าไปอยู่แล้วรู้สึกยังไง คุณภาพของแสง คุณภาพของ material ก็คือตอบสัมผัสทั้ง 5 ของคน อย่างสอง lifestyle ของคนไม่เหมือนกัน อย่างสุขภาวะแบบนี้ถูก Design มาให้คนประเภทหนึ่ง เช่น สุขภาวะของเด็ก ไม่เหมือนของคนแก่ ทำยังไงให้ตอบก็คือเป็น universal ซึ่งยาก ต้องดู Charactor คนรุ่นไหนเข้ามาอยู่ที่ well being อยู่ที่ไหนก็ต้องการความสุข ความปลอดภัย ความสบายใจ space planing ในแต่ละคอนโดจะแตกต่างกัน แต่ basic need ในคอนโดต้องมีครบเพื่อให้คนมีสุขภาวะที่ดี โดยจะนำ standard ของศูนย์วิจัย Risc มาใช้ ซึ่งมีการ update การพัฒนาจากงานวิจัย ผู้บริหารเราไม่ได้ให้เชิง Business อย่างเดียว แต่ทำสิ่งที่ตอบโจทย์ลูกค้า คิดยังไงให้แก้ปัญหาลูกค้าได้อย่างยั่งยืน ซึ่งเป็นหนึ่งในองค์ประกอบของ concept บริษัท ว่า Well being ต้องมาเป็นอันดับแรก ในเรื่องสุขภาวะคุณปมีนโยบายตั้งแต่ตั้งบริษัท	1.1 ถ้าร่างกายสุข จิตใจก็สุข 1.2 องค์ประกอบที่สามารถจับต้องได้ 1.3 ตอบโจทย์ lifestyle คนอยู่หรือ Universal Design 1.4 basic need ในคอนโดต้องมีครบเพื่อให้คนมีสุขภาวะที่ดี
2. ทำไมแนวคิดเรื่องคอนโดเพื่อสุขภาวะจึงมีความสำคัญในปัจจุบัน	จริงๆ สำคัญมานานแล้วแต่คนไทยนิ่งเฉยไม่ได้ทำอะไร แต่ฝรั่งทำนานแล้วอย่างในเรื่องที่ต้อง submit ใน well ยกตัวอย่างในสิงคโปร์ที่มี standard ออกมา BCA, URA พวก Authority ทั้งหลายที่กำหนดระยะกำหนดสุขภาวะอย่างน้อย minimum ต้องเท่าไร control จริงจัง update ตลอดทุกปี แต่ของเมืองไทยล่าสุดคือปี 2527 หรือ 2531 เคย concern มา แต่ทิ้งแล้วหยุด แต่ที่คนกลับมา pick up เพราะมีกระแสแรงมากที่ต่างประเทศ ที่มี standard ต่างๆรวมถึง Social network ก็มี ส่วน จึงกลายเป็นเทรนด์สุขภาวะในปัจจุบัน	มีความสำคัญมานานแล้ว แต่เทรนด์เพิ่งมา

คำถาม	คำสัมภาษณ์	กลุ่มคำสำคัญ (Keywords)
3. โครงการคอนโดที่พัฒนาในปัจจุบัน ได้นำแนวคิดเกี่ยวกับสุขภาวะมาใช้อย่างไรบ้าง โดยเฉพาะเรื่องอะไร และมีการออกแบบเพื่อรองรับองค์ประกอบของสุขภาวะทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ กาย จิตใจ สังคม ปัญญา หรือไม่ อย่างไร	มีการพัฒนา Standard จากศูนย์วิจัย Risc ซึ่งคำนึงถึงเรื่อง Safety มีการ ก่อสร้าง 30 ปี (ปกติ 10 ปี) มีการจัดวางงานระบบเพื่อเพิ่มความปลอดภัยให้ลูกบ้าน เช่น ช่างสามารถซ่อมระบบในห้องใต้ที่ Corridor, Material friendly, Home automation, Dimension Interior building จะมีขนาดกว้างกว่าปกติเพื่อให้คนอยู่สบาย ไม่เดินชน, ตอบโจทย์ความสะดวกสบาย นำทุกองค์ประกอบเข้ามาด้วยกัน มีการออกแบบที่คำนึงถึงสุขภาวะของลูกบ้าน ฝ้าไม่มีการเก็บฝุ่น Lighting ที่ไม่เหมือนคนอื่น นิติบุคคลเป็นของบริษัทเองเลยจึงสามารถควบคุมได้ มี Society Club ให้คนสามารถมาเรียนรู้ร่วมกันได้ มีบริการอาหารเช้า ภายใต้ Space planing, material, function ต่างๆ ใจ ความสุข เกิดจากความรู้สึกจากสิ่งแวดล้อม ทั้งปลอดภัย ระบบที่ออกแบบให้ตอบโจทย์ Lifestyle มีการ add value เช่นมีอาหารเช้า พื้นที่รองรับทุกวัย <u>สังคม Marketing</u> ที่สื่อออกไปสะท้อนสังคมที่คน concern เช่นเรื่อง sustainable กับคุณภาพการอยู่ที่ดี <u>ปัญญา</u> มี Co-working space มีมูลนิธิพุทธรักษาทำให้ลูกบ้านมีความสุขมากขึ้น แบ่งปันมากขึ้น	3.1 พัฒนา Standard จากศูนย์วิจัย Risc และมีการก่ารันตีในการอยู่อาศัย 30 ปี 3.2 ภาย - Space planing, material, function ต่างๆ 3.3 ใจ - ความสุข เกิดจากความรู้สึกจากสิ่งแวดล้อม 3.4 สังคม - Marketing ที่สื่อออกไปสะท้อนสังคมที่คน concern 3.5 ปัญญา - มี Co-working space มีมูลนิธิพุทธรักษาทำให้ลูกบ้านมีความสุขมากขึ้น แบ่งปันมากขึ้น
4. โปรดยกตัวอย่างโครงการที่นำแนวคิด สุขภาวะมาใช้ และนำมาใช้อย่างไร	มีทั้งในโครงการปัจจุบันและโครงการในอนาคต เช่น The Forestias บางนา โดยใช้ Standard จากศูนย์วิจัย Risc	4.1 โครงการปัจจุบัน 4.2 โครงการในอนาคต - The Forestias บางนา
5. โครงการคอนโดที่ส่งเสริมสุขภาวะมีผลตอบรับจากผู้อยู่เป็นอย่างไร	<u>ตอบรับดี</u> ขายหมดเพราะ Location และแบรนด์ Whizdom	ตอบรับดี ขายหมด
6. ปัจจุบันคอนโดเพื่อสุขภาวะ คุ่มค่าในการลงทุนหรือไม่ และต้นทุนเพิ่มขึ้นจากโครงการปกติที่เปอร์เซ็นต์ โดยเพิ่มขึ้นจากการลงทุนเรื่องใด	<u>คุ่มค่า</u> ต้นทุนเพิ่มขึ้นประมาณ 2 เท่า เนื่องจาก facility ที่พิเศษกว่าที่อื่น	คุ่มค่า ต้นทุนเพิ่มขึ้นประมาณ 2 เท่า เนื่องจาก facility ที่พิเศษกว่าที่อื่น
7. ในการพัฒนาโครงการคอนโดเพื่อสุขภาวะ มีปัญหาหรือข้อจำกัดในเรื่องใดบ้าง (การลงทุน/การตลาด/การขาย/การออกแบบ)	มีข้อจำกัดในเรื่อง Budget มหาศาลและ <u>Manufacturer</u> ยังทำ product ที่ตอบโจทย์กับสิ่งที่ต้องการไม่ได้ 100% เทคโนโลยียังไม่ถึง	7.1 ข้อจำกัดเรื่องการลงทุน Budget เยอะ 7.2 เทคโนโลยียังไม่ถึงและผู้ผลิตยังทำ Product ที่ตอบโจทย์ไม่ได้
8. ท่านมีความเห็นว่าในอนาคตมีโอกาสในการพัฒนาโครงการคอนโดเพื่อสุขภาวะเพิ่มขึ้นหรือไม่ เพราะเหตุใด	มีโอกาสและกำลังพัฒนาอย่างต่อเนื่อง เพราะเป็นสิ่งจำเป็นในการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน	มีโอกาส เพราะเป็นสิ่งจำเป็นในการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน

คำถาม	คำสัมภาษณ์	กลุ่มคำสำคัญ (Keywords)
9. ท่านคิดว่าสถานการณ์ pm 2.5 ในปัจจุบันเป็นโอกาสหรือข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการ คอนโดฯ เพื่อส่งเสริมสุขภาพ เพราะเหตุใด	มีโอกาสในการพัฒนาต่อไป เดิมมีการเพิ่มออกซิเจนในห้อง และเพิ่ม ERV Filter อยู่แล้ว แต่เมื่อผู้อยู่ออกไปนอกห้อง ไม่สามารถป้องกันได้ จึงมีการเพิ่มต้นไม้มากขึ้น	เป็นโอกาสในการพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต

1.3 บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (Grand Unity Development Co., Ltd.)

1) ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ประกอบการ

- ชื่อ-นามสกุล : คุณนรากร พรหมบังเกิด

ตำแหน่ง : Assistant Vice President - Product Design

2) การวิเคราะห์กลุ่มคำสำคัญจากคำสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

ตาราง การวิเคราะห์กลุ่มคำสำคัญจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

คำถาม	คำสัมภาษณ์	กลุ่มคำสำคัญ (Keywords)
1. คอนโดที่ทำให้เกิดสุขภาพในการอยู่อาศัยของบริษัท คืออะไร มีองค์ประกอบอะไรบ้าง	การออกแบบที่ให้ความสำคัญกับการรับรู้ทางร่างกายและจิตใจต่างๆ กับเรื่องความสวยงาม เช่น คุณภาพอากาศภายในห้องพัก การออกแบบแสงสว่างภายในไม่ให้มีหรือจำเกินไป วัสดุตกแต่งที่ไม่มีสารปรอทรวมไปถึงคุณภาพน้ำภายในโครงการที่ไม่มีสารตะกั่วปน	การออกแบบที่ให้ความสำคัญกับการรับรู้ทางร่างกายและจิตใจต่างๆ กับเรื่องความสวยงาม
2. ทำไมแนวคิดเรื่องคอนโดเพื่อสุขภาพจึงมีความสำคัญในปัจจุบัน	เนื่องจากในปัจจุบันธุรกิจคอนโดมีการแข่งขันกันสูงมากขึ้น และคอนโดส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตเมืองที่มีมลพิษและขาดภาวะความเป็นอยู่ที่ดี อีกทั้งประชาชนหันมาใส่ใจในเรื่องสุขภาพกันมากขึ้น จึงทำให้ตระหนักถึงแนวคิดการออกแบบคอนโดเพื่อสุขภาพ	ปัจจุบันคอนโดมีการแข่งขันกันสูงมากขึ้น ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตเมืองที่มีมลพิษและขาดภาวะความเป็นอยู่ที่ดี อีกทั้งประชาชนหันมาใส่ใจในเรื่องสุขภาพกันมากขึ้น
3. โครงการคอนโดที่พัฒนาในปัจจุบัน ได้นำแนวคิดเกี่ยวกับสุขภาพมาใช้อย่างไรบ้าง โดยเฉพาะเรื่องอะไร และมีการออกแบบเพื่อรองรับองค์ประกอบของสุขภาพทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ กาย จิตใจ สังคม ปัญญา หรือไม่ อย่างไร	ในปัจจุบันทางผู้ประกอบการได้นำแนวคิดตามมาตรฐาน WELL เข้ามาใช้ประกอบในการออกแบบ ที่มุ่งเน้นไปที่สุขภาพของผู้ใช้อาคารโดยเป็นการออกแบบเพื่อรองรับเรื่องคุณภาพอากาศที่บริสุทธิ์ น้ำดื่มที่ใช้ที่มีคุณภาพ แสงที่มีการควบคุมที่เหมาะสมเพื่อการทำงานและพักผ่อน มีพื้นที่ส่งเสริมสุขภาพรวมถึงสภาพแวดล้อมที่ดี สงบเป็นสถานที่ให้ความผ่อนคลาย	นำแนวคิดตามมาตรฐาน WELL เข้ามาใช้ประกอบในการออกแบบ

คำถาม	คำสัมภาษณ์	กลุ่มคำสำคัญ (Keywords)
4. โปรดยกตัวอย่างโครงการที่นำแนวคิดสุขภาวะมาใช้ และนำมาใช้อย่างไร	ปัจจุบันได้นำแนวคิดดังกล่าวมาออกแบบภายใต้ชื่อโครงการ อนิล สาทร12 ซึ่งเป็นคอนโดฯ ที่ได้มาตรฐาน Well Building Standard แห่งแรกของเมืองไทย ใช้ระบบระบายอากาศ ERV และการควบคุมอุณหภูมิกับความชื้น การออกแบบในห้องมีความสูง 3 เมตรเพื่อความโปร่ง โล่งสบาย จัดแสงไฟให้เหมาะสมกับแต่ละการใช้งานในพื้นที่ ติดตั้งม่านทึบแสง เพื่อให้การนอนพักผ่อนทุกครั้งมีคุณภาพ วัสดุที่ใช้ภายในอาคารทั้งหมด ปลอดภัยจากสารเคมี หรือ สารพิษที่ก่อมะเร็ง และต้องผ่านมาตรฐาน CDPH	อนิล สาทร12
5. โครงการคอนโดที่ส่งเสริมสุขภาวะมีผลตอบรับจากผู้อยู่เป็นอย่างไร	อยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการ ยังไม่ได้เปิดตัวอย่างเป็นทางการ	ยังไม่เปิดตัวอย่างเป็นทางการ
6. ปัจจุบันคอนโดเพื่อสุขภาวะคุ้มค่าในการลงทุนหรือไม่ และต้นทุนเพิ่มขึ้นจากโครงการปกติที่เปอร์เซ็นต์ โดยเพิ่มขึ้นจากการลงทุนเรื่องใด	ในระยะยาวคุ้มค่ากับการลงทุนและคุ้มค่ากับเรื่องสุขภาพ โดยต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจะเพิ่มขึ้นจากการคุณภาพอากาศและคุณภาพน้ำ	คุ้มค่าในระยะยาว การลงทุนเพิ่มจากปัจจัยเรื่องคุณภาพอากาศและคุณภาพน้ำ
7. ในการพัฒนาโครงการคอนโดเพื่อสุขภาวะ มีปัญหาหรือข้อจำกัดในเรื่องใดบ้าง (การลงทุน/การตลาด/การขาย/การออกแบบ)	มีข้อจำกัดเรื่องวัสดุอุปกรณ์บางอย่างที่ปัจจุบันในเมืองไทยยังไม่รองรับตามมาตรฐาน	ข้อจำกัดเรื่องวัสดุอุปกรณ์ บางอย่างปัจจุบันในเมืองไทยยังไม่รองรับตามมาตรฐาน
8. ท่านมีความเห็นว่าในอนาคตมีโอกาสนในการพัฒนาโครงการคอนโดเพื่อสุขภาวะเพิ่มขึ้นหรือไม่ เพราะเหตุใด	มีโอกาพัฒนาเพิ่มขึ้นเพราะปัจจุบันคนหันมาสนใจเรื่องสุขภาพเพิ่มขึ้น	มีโอกาพัฒนาเพิ่มขึ้นเพราะปัจจุบันคนหันมาสนใจเรื่องสุขภาพเพิ่มขึ้น
9. ท่านคิดว่าสถานการณ์ pm 2.5 ในปัจจุบันเป็นโอกาสหรือข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดเพื่อส่งเสริมสุขภาวะ เพราะเหตุใด	ถือว่าเป็นโอกาสในการพัฒนาระบบคุณภาพอากาศ ซึ่งมีอยู่แล้ว	ถือว่าเป็นโอกาสในการพัฒนาระบบคุณภาพอากาศ ซึ่งมีอยู่แล้ว

1.4 บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (Sansiri Public Company Limited)

1) ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ประกอบการ

- ชื่อ-นามสกุล : คุณพรพิมล ผู้พัฒน์
- ตำแหน่ง : Project Development

2) การวิเคราะห์กลุ่มคำสำคัญจากคำสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

ตาราง การวิเคราะห์กลุ่มคำสำคัญจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

คำถาม	คำสัมภาษณ์	กลุ่มคำสำคัญ (Keywords)
1. คอนโดที่ทำให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัยของบริษัท คืออะไร มีองค์ประกอบอะไรบ้าง	ต้องดูไม่ใช่คอนโดสำหรับคนแก่หรือคนป่วย ต้องอยู่แล้ว สุขภาพดี เต็มไปด้วยธรรมชาติ ต้องระมัดระวังในการสื่อสารออกไป องค์ประกอบคือ การอยู่แล้วมีความสุขและสุขภาพดี <u>ต้องสามารถวัดออกมาได้</u> และต้องใช้เทคโนโลยีในการอยู่อาศัยเข้ามาช่วย เช่น การวัดคุณภาพอากาศ อุณหภูมิ เมื่อวัดได้ต้องได้ประโยชน์และขายได้ด้วย มีอันนี้แล้วอุณหภูมิลดลงช่วยประหยัดค่าไฟได้ด้วย โดยมาตรฐานนี้ใช้ Well รวมถึงการมี Partner ที่เข้ามาทำให้คอนโด Wellness มีความ Strong มากขึ้น ทำได้จริงมากขึ้น โดนเรามีโรงพยาบาลมาช่วยในเรื่องของการบริการเข้ามา ไม่ใช่แค่การออกแบบ เพื่อให้ครบวงจรและมี Community	1.1 การอยู่แล้วมีความสุขและสุขภาพดี สามารถวัดได้ 1.2 การมี Partner ที่เข้ามาทำให้คอนโด Wellness มีความ Strong มากขึ้น
2. ทำไมแนวคิดเรื่องคอนโดเพื่อสุขภาวะจึงมีความสำคัญในปัจจุบัน	ด้วยสภาพแวดล้อมที่เป็นไป โลกร้อนมากขึ้น และตอนนี้เทรนด์ของคนส่วนใหญ่ Concern เรื่องนี้ ที่สำคัญคือหลายครอบครัวไม่มีลูกหรือมีน้อยลง คนเป็นโสดมากขึ้น ก็จำเป็นที่จะต้องดูแลตัวเองมากขึ้น <u>เรื่องพวกนี้ทำให้สุขภาพและการวางแผนระยะยาว ในการอยู่คอนโด</u>	สภาพแวดล้อมและเทรนด์ ส่งเสริมให้คนดูแลสุขภาพและวางแผนระยะยาวในการอยู่มากขึ้น
3. โครงการคอนโดที่พัฒนาในปัจจุบัน ได้นำแนวคิดเกี่ยวกับสุขภาวะมาใช้อย่างไรบ้าง โดยเฉพาะเรื่องอะไร และมีการออกแบบเพื่อรองรับองค์ประกอบของสุขภาวะทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ กาย จิตใจ สังคม ปัญญา หรือไม่อย่างไร	นำมาใช้ตามเกณฑ์ Well ซึ่งเราไม่ได้เพิ่งทำแต่ก่อนหน้านี้ก็คิดในเรื่องให้อยู่สบายอยู่แล้ว แต่ไม่ได้มีคอนโดฯ ที่บอกว่าจุดขายคือ Wellness เช่น ประตู-หน้าต่างระบายอากาศได้ การใส่ระบบระบายอากาศทั้งเชิงกลและ Mechanic การใส่ต้นไม้ในโครงการ (มีโปรเจก Tree story เป็นการอนุบาลและรักษาดต้นไม้ในโครงการ) Physical Mental ที่เน้นและทำมาตลอด <u>คือเรื่องการระบายอากาศ การลดความร้อนและอุณหภูมิ การใส่ฉนวน</u> ซึ่งเป็นปัญหาหลักในการอยู่อาศัย ใช้ Smart technology ใช้ IOT เข้าไป เป็น Home automation เช่น Well Air, Material ใช้ non-toxic, สีใช้ Low VOC/zero VOC ด้านจิตใจ หลังจากการเข้าไปอยู่อาศัยก็มี Service ต่างๆ เพื่อให้ผู้อยู่สบายใจ เช่น จากดูแลของโรงพยาบาลและนิติบุคคล เรื่องสังคมคือสนใจการมี Community ต่างๆ ให้ลูกบ้าน เช่น Organic farm ลูกบ้านมีปฏิสัมพันธ์กัน เกิดเป็นปัญญา	3.1 เน้นเรื่องระบบระบายอากาศ การลดความร้อนและอุณหภูมิ 3.2 กาย – การออกแบบสภาพแวดล้อมในอาคาร 3.3 จิตใจ - หลังจากการเข้าไปอยู่อาศัยมี Service ต่างๆ เพื่อให้ผู้อยู่สบายใจ 3.3 สังคม - มีการสร้าง Community ต่างๆ ให้ลูกบ้าน เช่น Organic farm 3.4 ปัญญา – ลูกบ้านมีปฏิสัมพันธ์กัน
4. โปรดยกตัวอย่างโครงการที่นำแนวคิดสุขภาวะมาใช้ และนำมาใช้อย่างไร	4.1 ปัจจุบัน - โครงการ Haus เป็น Low Rise คิดเรื่องการระบายอากาศและ Landscape เน้นยูนิทไม่เยอะและขนาดใหญ่ให้อยู่สบาย 4.2 อนาคต - Wellness Residence ออกแบบภายใต้แนวคิด 5 ด้านเพื่อส่งเสริมการมีสุขภาพดี ได้แก่ด้านร่างกาย (Body), จิตใจ (Mind), จิตวิญญาณ (Soul), สิ่งแวดล้อม (Environment), และการใช้ชีวิตในสังคมที่รักสุขภาพ (Like minded community) โดยสะท้อนผ่านทั้งในการออกแบบและวัสดุที่ดีต่อสุขภาพ	4.1 ปัจจุบัน - โครงการ Haus 4.2 อนาคต - Wellness Residence

คำถาม	คำสัมภาษณ์	กลุ่มคำสำคัญ (Keywords)
5. โครงการคอนโดที่ส่งเสริมสุขภาพมีผลตอบรับจากผู้อยู่เป็นอย่างไร	Feedback ดีมากเพราะทำเลดีและเน้นเรื่องธรรมชาติ สุขภาพ สิ่งแวดล้อม ราคาขายสูงขึ้น ราคาเช่าสูงขึ้น ส่วนใหญ่คนอยู่เป็นชาวต่างชาติ	Feedback ดีมากเพราะทำเลดีและเน้นเรื่องธรรมชาติ สุขภาพ สิ่งแวดล้อม
6. ปัจจุบันคอนโดเพื่อสุขภาพ คัดค้านการลงทุนหรือไม่ และต้นทุนเพิ่มขึ้นจากโครงการปกติกี่เปอร์เซ็นต์ โดยเพิ่มขึ้นจากการลงทุนเรื่องใด	ทำโครงการใน Segment ระดับบนเนื่องจากต้นทุนค่อนข้างสูง ในการทำแต่ละโครงการถ้าไม่คัดค้านจะไม่ทำ Cost เพิ่มขึ้นจากเดิมประมาณ 10% - 15% ต้นทุนเพิ่มราคาขายก็เพิ่มตาม ส่วนใหญ่เพิ่มจากเรื่อง Spec ของวัสดุ ข้อดีคือทำยูนิตค่อนข้างใหญ่ได้ (1 ห้องนอน 33 ตร.ม.)	6.1 คัดค้าน 6.2 Cost เพิ่มขึ้นจากเดิมประมาณ 10% - 15% ส่วนใหญ่เพิ่มจากเรื่อง Spec ของวัสดุ
7. ในการพัฒนาโครงการคอนโดเพื่อสุขภาพ มีปัญหาหรือข้อจำกัดในเรื่องใดบ้าง (การลงทุน/การตลาด/การขาย/การออกแบบ)	7.1 Perception ของคนจะมองว่า Wellness คอนโดฯ คนอยู่จะต้องแก่หรือป่วย การสื่อสารอาจจะพูดตรงๆไม่ได้ ว่าอยู่แล้วสุขภาพดีไม่ป่วย เป็นคอนโดฯเพื่อสุขภาพ จุดขายที่ทำออกมาจึงเป็นเรื่องอื่นๆ เช่น ความงาม การออกแบบ Partner Service 7.2 การทำ Well Standard ยุ่งยากกว่าการทำโครงการปกติเพราะรายละเอียดเยอะ แต่ควรเป็นเรื่องปกติในการทำอยู่แล้ว	7.1 Perception ของคนจะมองว่า Wellness คอนโดฯ คนอยู่จะต้องแก่หรือป่วย 7.2 การทำ Well Standard ยุ่งยากกว่าการทำโครงการปกติเพราะรายละเอียดเยอะ
8. ท่านมีความเห็นว่าในอนาคตมีโอกาสนในการพัฒนาโครงการคอนโดเพื่อสุขภาพเพิ่มขึ้นหรือไม่ เพราะเหตุใด	ในบางเรื่องมีการทำในคอนโดฯ ที่ผ่านมาแล้วเช่นเรื่องการระบายอากาศ ในส่วนของโครงการ Wellness คอนโดฯ ทำในอนาคตก็มีการคิดรายละเอียดที่เข้มข้นขึ้นกว่าเดิม เนื่องจากทำให้ผ่านมาตรฐาน Well ซึ่งทำแล้วดีกว่าเดิมแต่ไม่ได้มากขึ้นขนาดนั้น และยังไม่แน่ใจว่าลูกค้ารับรู้หรือให้ Value หรือรู้สึกแตกต่างจากเดิม ส่วนที่เห็นได้ชัดคือเรื่อง Landscape เรื่อง Partner Service ที่น่าสนใจ จึงอาจเลือกบางส่วนในการนำมาทำต่อ บางอย่าง Detail เยอะเกินไปและเพิ่ม Cost โดยไม่จำเป็นหรือไม่ได้ตามที่คิดไว้ก็อาจจะไม่ทำต่อ	มีโอกาสนในการพัฒนาต่อ อาจเลือกบางส่วนที่จำเป็น ไม่ได้ทำ Well ทั้งหมด
9. ท่านคิดว่าสถานการณ์ pm 2.5 ในปัจจุบันเป็นโอกาสหรือข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการคอนโดเพื่อส่งเสริมสุขภาพ เพราะเหตุใด	pm 2.5 เป็นโอกาสที่พยายามจะบอกว่าการคิดเรื่อง Green ด้วย Sansiri Grater Well being ลดฝุ่นจากการก่อสร้าง ใช้ Pre cast ในการก่อสร้างประมาณ 80% และมีการระบายอากาศโดยดีระบบ Pressure ในห้องเพื่อป้องกันฝุ่นในโครงการใหม่ที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคต	pm 2.5 เป็นโอกาสที่พยายามจะบอกว่าการคิดเรื่อง Green ด้วย

ส่วนที่ 2 การประเมินระดับความคิดเห็น

ผู้วิจัยกำหนดความหมายของค่าคะแนนดังต่อไปนี้ 5 = เห็นด้วยอย่างยิ่ง, 4 = เห็นด้วย, 3 = ไม่แน่ใจ, 2 = ไม่เห็นด้วย, 1 = ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง และ ให้ความหมายค่าเฉลี่ยดังต่อไปนี้ 1.00 – 1.80 = เห็นด้วยน้อยมาก, 1.81 – 2.60 = เห็นด้วยน้อย, 2.61 – 3.40 = เห็นด้วยปานกลาง, 3.41 – 4.20 = เห็นด้วยมาก, 4.21 – 5.00 = เห็นด้วยมากที่สุด (ชัชวาลย์, 2539)

1. องค์ประกอบด้าน คุณภาพอากาศ (Air Quality)

1. คุณภาพอากาศ (Air Quality)		ระดับความคิดเห็น				ค่าเฉลี่ย
ข้อที่	ปัจจัย	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	
1.1	IAQ Standard	อากาศภายในที่สะอาดตาม มาตรฐาน (จำกัดปริมาณ สารพิษ สารปนเปื้อน) มีการตรวจวัดค่ามลพิษ				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	4	3.6
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	3	5	5	4	3.4
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	5	5	5	3.8
1.2	Smoking Control	ควบคุมการสูบบุหรี่ (ห้ามสูบบุหรี่ในพื้นที่ส่วนกลาง)				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	5	5	5	4	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	5	5	5	4	3.8
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	2	5	5	2	2.8
1.3	Ventilation	มีอัตราการระบายอากาศและปริมาณก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ในอาคารที่เหมาะสม				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	4	3.6
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	2	5	5	5	3.4
1.4	Air infiltration	ป้องกันการรั่วซึมของอากาศ โดยใช้กรอบประตู-หน้าต่างที่แน่นหนา มีตัวกันการรั่ว (Seal) คุณภาพสูง				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	3	5	5	5	3.6
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	3	5	5	4	3.4
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	3	5	5	2	3
1.5	Operable Window	หน้าต่างระบายอากาศเปิด - ปิด ได้				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	5	5	5	5	4
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	5	5	5	5	4
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	2	5	5	4	3.2

2. องค์ประกอบด้าน แสงสว่าง (Lighting & Daylighting)

2. แสงสว่าง (Lighting & Daylighting)		ระดับความคิดเห็น				ค่าเฉลี่ย
ข้อที่	ปัจจัย	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	
2.1	Visual Lighting	ออกแบบแสงให้มีค่าความสว่างภายในห้องอยู่ในช่วงที่เหมาะสม				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	5	3.8
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	5	5	2	3.2
2.2	Glare Control	ควบคุมการเกิดแสงแยงตา (Glare)				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	5	3.8
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	5	5	1	3
2.3	Right to Light	พื้นที่ใช้งานได้รับแสงสว่างอย่างพอเพียง				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	5	3.8
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	5	5	2	3.2
2.4	Daylight	พื้นที่ใช้สอยหลักได้รับแสงสว่างธรรมชาติในปริมาณที่เหมาะสม				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	5	3.8
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	5	5	2	3.2
2.5	Color Quality	แสงมีค่าความถูกต้องของสีที่เหมาะสม (สีไม่เพี้ยน)				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	2	4	5	3	2.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	2	3	5	4	2.8
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	4	5	3	3.2

2. แสงสว่าง (Lighting & Daylighting)		ระดับความคิดเห็น				ค่าเฉลี่ย
ข้อที่	ปัจจัย	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	
2.6	Surface Design	พื้นผิวผนังและเพดานมีค่าสะท้อนของแสงที่เหมาะสม				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	4	3.6
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	4	3.6
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	2	5	5	2	2.8
2.7	Shading & Dimming	มีอุปกรณ์บังแดดหรืออุปกรณ์ควบคุมการหรี่แสง				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	4	5	5	3.6
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	2	3	5	5	3
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	4	5	4	3.4

3. องค์ประกอบด้าน สภาวะน่าสบาย (Comfort)

3. สภาวะน่าสบาย (Comfort)		ระดับความคิดเห็น				ค่าเฉลี่ย
ข้อที่	ปัจจัย	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	
3.1	Acoustic Comfort	ความน่าสบายด้านเสียง (เสียงภายในอาคารไม่รบกวนการใช้ชีวิต-ทำกิจกรรม)				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	5	5	5	4	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	3	5	5	5	3.6
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	5	5	5	2	3.4
3.2	Noise Reduction	ลดปริมาณเสียงรบกวนจากภายนอกและภายในอาคาร				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	5	5	5	5	4
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	5	3.8
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	5	5	5	2	3.4

3. สภาวะน่าสบาย (Comfort)		ระดับความคิดเห็น				ค่าเฉลี่ย
ข้อที่	ปัจจัย	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	
3.3	Sound Absorption & Insulation	มีการดูดซับเสียงที่ดี ไม่เกิดเสียงก้อง หรือเสียงรบกวน เช่น ติดแผ่นซับเสียงหรือฉนวนกันเสียงในผนังและฝ้าเพดาน เป็นต้น				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	4	5	4	3.4
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	3	4	5	4	3.2
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	5	4	5	2	3.2
3.4	Sound barrier	มีการกั้นเสียง ใช้ผนังหนกกันระหว่างห้อง				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	3	5	5	5	3.6
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	5	5	5	5	4
3.5	Thermal Comfort	มีค่าอุณหภูมิและความชื้นสัมพัทธ์ ในปริมาณที่เหมาะสม				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	4	5	5	3.6
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	2	5	5	3.2
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	3	4	5	4	3.2
3.6	Olfactory Comfort	มีการป้องกันกลิ่นที่ไม่พึงประสงค์ จากพื้นที่ที่มีโอกาสเกิดกลิ่นรบกวน อาทิ ห้องขยะ				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	5	4	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	2	5	5	3.2
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	2	4	5	2	2.6

4. องค์ประกอบด้าน สุนทรียภาพ (Aesthetic)

4. สุนทรียภาพ (Aesthetic)		ระดับความคิดเห็น				ค่าเฉลี่ย
ข้อที่	ปัจจัย	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	
4.1	Beauty & Design	อาคารมีสุนทรียภาพ ส่งเสริมสุขภาพจิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	5	4	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	5	4	5	5	3.8
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	4	4	5	3.4
4.2	Biophilia	ออกแบบให้ผู้อยู่อาศัยได้ใกล้ชิด สัมผัสธรรมชาติ เช่น มีระเบียงที่สามารถปลูกต้นไม้ได้, การทำสวนแนวตั้ง				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	4	5	5	3.6
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	3	5	5	3.4
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	4	4	5	3.4
4.3	Sense of Place	มีการประยุกต์ใช้เอกลักษณ์ของท้องถิ่น				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	5	4	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	5	2	5	5	3.4
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	2	2	3	5	2.4
4.4	Access to View	พื้นที่ใช้งานสำหรับชีวิตประจำวัน สามารถมองเห็นทิวทัศน์ได้				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	4	5	5	3.6
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	3	4	5	5	3.4
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	4	3	5	3.2
4.5	Private Space	พื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยมีความเป็นส่วนตัว เช่น ระเบียงห้องไม่ตรงกับห้องตรงข้าม, โถงทางเดินเข้าห้องแบบ Single Corridor				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	4	5	4	3.4
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	3	3	5	3	2.8
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	5	3	3	2	2.6

5. องค์ประกอบด้าน การเลือกใช้วัสดุ (Material)

5. การเลือกใช้วัสดุ (Material)		ระดับความคิดเห็น				ค่าเฉลี่ย
ข้อที่	ปัจจัย	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	
5.1	Asbestos & Heavy Metal	การควบคุมวัสดุที่สามารถสะสมในร่างกาย ได้แก่ โยหิน และโลหะหนัก				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	3	3.4
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	2	5	5	4	3.2
5.2	Volatile Organic Compound (VOC)	ลดการใช้วัสดุที่มีสารประกอบอินทรีย์ระเหยง่าย เช่น กาว สี ทินเนอร์				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	3	3.4
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	5	5	5	5	4
5.3	Toxic Material Reduction	ลดการใช้วัสดุที่ปล่อยสารพิษเมื่อติดไฟ เช่น โฟม เป็นต้น				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	5	3.8
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	5	5	2	3.2
5.4	Enhanced Material Safety	ใช้วัสดุที่มีฉลากรับรองคุณภาพ-ได้มาตรฐานความปลอดภัย				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	3	5	5	5	3.6
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	5	5	5	3.8
5.5	Moisture Management	เลือกใช้วัสดุที่สามารถควบคุมเรื่องความชื้นได้				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	4	5	5	3.6
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	3	2	5	5	3
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	2	5	4	3

5. การเลือกใช้วัสดุ (Material)		ระดับความคิดเห็น				ค่าเฉลี่ย
ข้อที่	ปัจจัย	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	
5.6	Antimicrobial	มีการใช้สารเคลือบผิวในวัสดุที่กำหนด เพื่อยับยั้งการเติบโตของจุลชีพที่เป็นอันตราย เช่น เชื้อรา				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	4	5	5	3.6
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	3	3	5	5	3.2
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	5	3	5	2	3
5.7	Cleanable Environment	ออกแบบและเลือกใช้วัสดุเช็ดทำความสะอาดง่าย				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	4	5	5	3.6
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	3	5	3	3
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	5	3	5	4	3.4

6. องค์ประกอบด้าน ความปลอดภัย (Safety & Security)

6. ความปลอดภัย (Safety & Security)		ระดับความคิดเห็น				ค่าเฉลี่ย
ข้อที่	ปัจจัย	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	
6.1	Safety	การลดความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและอุบัติเหตุ อาทิ ระบบเตือนภัย ทางหนีไฟ				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	5	5	5	5	4
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	5	5	5	5	4
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	1	5	3	2	2.2
6.2	Security	การลดความเสี่ยงต่อการเกิดการโจรกรรมและอาชญากรรม อาทิ การกันขโมย การลดชอกหลิบภายในอาคาร				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	5	5	5	5	4
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	5	3	5	5	3.6
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	1	3	3	5	2.4

6. ความปลอดภัย (Safety & Security)		ระดับความคิดเห็น				ค่าเฉลี่ย
ข้อที่	ปัจจัย	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	
6.3	Disaster Management	การป้องกันปัญหาจากภัยธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	5	3.8
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	5	5	4	3.6
6.4	Universal Design	การออกแบบเพื่อคนทั้งมวล ให้ความใส่ใจต่อคนพิการ เด็ก และ คนชรา				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	5	5	5	5	4
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	5	3.8
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	5	5	4	3.6
6.5	Pest & Pesticide Control	การควบคุมสัตว์รบกวน โดยลดการใช้หรือไม่ใช้ยาฆ่าแมลง				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	3	5	5	4	3.4
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	5	5	4	3.6
6.6	Water Quality	คุณภาพน้ำประปาภายในอาคาร สะอาด ไม่มีตะกอน				
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	5	4	5	4	3.6
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	5	2	5	5	3.4
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	2	2	5	4	2.6

7. องค์ประกอบด้าน ความสะดวก (Convenience)

7. ความสะดวก (Convenience)		ระดับความคิดเห็น				ค่าเฉลี่ย
ข้อที่	ปัจจัย	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	
7.1	ความสะดวกในการเดินทาง เช่น ไกล่รถไฟฟ้า ไกล่ระบบขนส่งสาธารณะ					
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	3	3.4
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	5	5	3	4	3.4
7.2	ความสะดวกในการหาแหล่งอาหาร / แหล่งจับจ่ายใช้สอย					
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	4	5	5	3.6
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	3	5	5	3.4
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	5	3	3	4	3
7.3	สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ เช่น ที่จอดรถเพียงพอ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ สวน ห้องอเนกประสงค์					
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	4	3.6
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	4	5	5	3.6
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	5	4	5	2	3.2
7.4	ความสะดวกด้านสาธารณูปโภค เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบจัดการขยะ					
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	4	3.6
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	5	5	5	2	3.4

8. องค์ประกอบด้าน การจัดการชุมชน (Community Management)

8. การจัดการชุมชน (Community Management)		ระดับความคิดเห็น				ค่าเฉลี่ย
ข้อที่	ปัจจัย	LPN	MQDC	Grand Unity	Sansiri	
8.1	การบริหารจัดการที่ดีของนิติบุคคล					
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	5	3.8
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	3	5	3	2	2.6
8.2	การบริหารจัดการที่ดีของส่วนกลาง เช่น การซ่อมแซมบำรุง, ความสะอาดในอาคาร					
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	5	3.8
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	5	3	5	3.4
8.3	ความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้อยู่อาศัยร่วม					
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	4	3.6
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	3	3.4
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	5	3	2	2.8
8.4	การมีส่วนร่วมในชุมชน เช่น การจัดกิจกรรมต่างๆ ในพื้นที่ส่วนกลาง					
	1) ปัจจัยข้อนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการ	4	5	5	5	3.8
	2) ปัจจัยข้อนี้สามารถทำได้จริง	4	5	5	5	3.8
	3) ปัจจัยข้อนี้เพิ่มค่าใช้จ่ายในการทำโครงการ	4	5	3	4	3.2

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	ณิชารัตน์ อัครมณี
วัน เดือน ปี เกิด	23 กรกฎาคม พ.ศ.2538
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษา	พ.ศ.2556-2559 สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาสถาปัตยกรรม มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พ.ศ.2560-2561 เข้ารับการศึกษาระดับปริญญาโทบัณฑิต หลักสูตร เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาการพัฒนที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ (ภาคปกติ) ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย
ที่อยู่ปัจจุบัน	เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร