

การวางผังอาคารและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขต
กรุงเทพมหานคร

น.ส.ปริยากร พิมาณแมน

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2561
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

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



982679710

CU Thesais 5973563225 thesais / recv: 27072562 21:31:57 / seq: 10



5973563225_982679710

CHARACTERISTICS OF LAYOUT PLAN AND ENCLOSURE SPACE BETWEEN THE
BUILDINGS OF LOW RISE CONDOMINIUM PROJECTS IN BANGKOK.

Miss Pariyakorn Pimarnman

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



982679710

CD :Thesis 5973563225 thesis / recv: 27072562 21:31:57 / seq: 10

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การวางผังอาคารและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารใน โครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร
โดย	น.ส.ปรียากร พิมานแมน
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ ดร.กมลทลทิพย์ พานิชรักดิ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

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

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ดร.กมลทลทิพย์ พานิชรักดิ์)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปหาทอง)

..... กรรมการ
(ดร.พัศพันธ์ ชาญวสุนันท์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.บุญยิ่ง คงอาษาภัทร)

ปริยากร ทิฆานแมน : การวางผังอาคารและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขต
กรุงเทพมหานคร. (CHARACTERISTICS OF LAYOUT PLAN AND ENCLOSURE SPACE BETWEEN THE BUILDINGS OF
LOW RISE CONDOMINIUM PROJECTS IN BANGKOK.) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ. ดร.กมลทลพิทย พานิชภักดิ์

การวางผังอาคารนับเป็นส่วนหนึ่งที่สำคัญที่ทำให้สภาพแวดล้อมพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่ถูกสร้างขึ้นนั้นมีความแตกต่างกันออกไป ซึ่งการวางผังที่ดินนี้จะส่งผลให้ 1) เกิดพื้นที่ภายในที่อยู่อาศัยการวางตัวอาคารโอบล้อมพื้นที่ส่วนกลาง เพิ่มความสงบให้กับพื้นที่ภายในโครงการ 2) นำไปสู่การจัดสรรพื้นที่ Facility ของโครงการ จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่า พื้นที่ดังกล่าวจะถูกออกแบบเป็นฟังก์ชันการใช้งานที่หลากหลาย และมีลักษณะเป็นพื้นที่นันทนาการของโครงการ ซึ่งทำให้เกิดการใช้งานของผู้อยู่อาศัย 3) สามารถบรรลุ วัตถุประสงค์การลงทุน เนื่องการวางผังอาคารจะขึ้นอยู่กับข้อกำหนดและกฎหมายต่างๆ ซึ่งความแตกต่างของการวางผังและสร้างสรรคพื้นที่ว่างในโครงการนี้ ไม่เพียงแต่เป็นจุดขายของโครงการเท่านั้นแต่พื้นที่ดังกล่าวยังช่วยส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับโครงการ สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้อีกด้วย งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและจำแนกประเภทการวางผังโครงการ และพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดจากการวางผังในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ในเขตกรุงเทพมหานคร จากบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลประกอบการสูงสุดในปี พ.ศ. 2560 จำนวน 10 บริษัท โดยรวบรวมข้อมูลจากเว็บไซต์และหน่วยงานต่างๆ เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการวางผังและพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดจากการวางผัง จากรูปแบบผังอาคารที่ต่างกัน

ผลการศึกษาพบว่าการวางผังโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบที่มี 3 รูปแบบหลักและ 1 รูปแบบผสม คือรูปแบบ A วางอาคารแบบสวนกลาง เกิดพื้นที่ว่างที่มีการปิดล้อม 3 ด้านขึ้นไป รูปแบบ B วางอาคารตามแนวถนน 2 ฝั่ง เกิดพื้นที่ว่าง มีด้านปิดล้อม 2 ด้าน รูปแบบ C วางอาคารตามแนวถนน เกิดพื้นที่ว่างเฉพาะด้านสกัดของอาคาร ไม่เกิดการปิดล้อม รูปแบบ D วางอาคารแบบผสม 2 รูปแบบขึ้นไป หรือตามรูปร่างที่ดิน 1) จากโครงการกลุ่มตัวอย่างพบ ผังรูปแบบ A มากที่สุด รองลงมาคือรูปแบบ D C และ B ตามลำดับ โดยผังรูปแบบ C และ D จะพบในโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่ารูปแบบ A และ B 2) ผังรูปแบบ A เป็นรูปแบบผังที่มีระดับราคาขายสูงที่สุดใน 4 รูปแบบ และผังในรูปแบบ C เป็นรูปแบบผังที่มีระดับราคาขายต่ำที่สุด 3) ผังรูปแบบ A และ B มีลักษณะและพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดจากการวางอาคารใกล้เคียงกัน แต่ผังรูปแบบ A ถูกออกแบบพื้นที่ให้เป็นพื้นที่ใช้งานประเภทนันทนาการเพื่อทำกิจกรรมทางเลือกมากกว่า ผังรูปแบบ B จะพบการใช้งานเป็นพื้นที่เพื่อกิจกรรมจำเป็น ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่จอดรถหรือเส้นทางสัญจรซึ่งเป็นพื้นที่ตามกฎหมายเป็นส่วนใหญ่ 4) รูปร่างของที่ดินปัจจัยที่เบื้องต้นที่สำคัญและเป็นตัวกำหนดรูปแบบของผังอาคาร รวมถึงพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดขึ้น ซึ่งหน้ากว้างของที่ดินโครงการที่มีขนาดแคบกว่า 40.4 เมตร จะไม่สามารถวางผังในรูปแบบ A และ B ได้ รูปร่างของที่ดินที่เหมาะสมในแง่ที่จะทำให้เกิดพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่ดินนั้นจะเน้นให้พื้นที่ตรงกลางของที่ดินมีขนาดใหญ่หรือเป็นรูปร่างที่ดินที่มีการหักมุมของพื้นที่น้อยที่สุด เพื่อลดการเกิดพื้นที่มุมอับหรือพื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดการใช้งาน

ผลการศึกษาชี้ให้เห็นลักษณะการออกแบบวางผังโครงการที่แตกต่างกันตามลักษณะของโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ สามารถนำผลของการศึกษาไปใช้เป็นแนวทาง ในการพัฒนาการวางผังโครงการและพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่สอดคล้องกับรูปแบบแปลงที่ดิน เพื่อให้เกิดพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในโครงการที่สามารถใช้ประโยชน์ได้เต็มประสิทธิภาพมากขึ้น และเพื่อเป็นแนวทางในการเลือกหาแปลงที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุดแนวราบ หากความกว้างของแปลงที่ดินมีหน้ากว้าง เท่ากับหรือมากกว่า 40.4 เมตร จะสามารถวางผังโครงการรูปแบบ A ที่ทำให้มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่มีอาคารโอบล้อม 3 ด้านได้ ซึ่งผลจากการศึกษา พบว่า พื้นที่ดังกล่าวสามารถวางเป็นพื้นที่การใช้งานที่สำคัญ เช่น สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น หรือ สวนสำหรับพักผ่อนหย่อนใจ ที่จะส่งผลให้โครงการมีมูลค่าเพิ่มจากสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมตามทฤษฎีการวางผังอาคารของ Kevin Lynch แต่หากแปลงที่ดินมีส่วนความกว้างของที่ดินกว้างไม่ถึงระยะดังกล่าวผู้ประกอบการก็จำเป็นต้องมีการวางผังอาคารในรูปแบบที่สอดคล้องกับรูปแบบแปลงที่ดินและต้องพิจารณา กำหนดราคาขายที่สอดคล้องกับรูปแบบโครงการ

สาขาวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ปลายมือชื่อนิสิต

ปีการศึกษา 2561 ปลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

5973563225 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Layout plan, low rise condominium, enclosure

Pariyakorn Pimamman : CHARACTERISTICS OF LAYOUT PLAN AND ENCLOSURE SPACE BETWEEN THE BUILDINGS OF LOW RISE CONDOMINIUM PROJECTS IN BANGKOK. Advisor: Assoc. Prof. Kundoldibya Panitchpakdi, Ph.D.

Layout plan takes an important major role in creating diversity between environments of enclosure spaces between the buildings, and a good layout plan shall prosper 1) interior living space with a central area surrounded by the building that shall raise serenity among the project area, 2) project's facility area allocation that have been found in the preliminary survey that such space design shall support various functions of utilization and frequently has been dedicated as a project's recreation space to facilitate the residents, and 3) investment conclusion as layout planning is under the laws and regulations, so that the diversity of layout designs and space creations are not only a decent remarkable strength of the project, but also the keys to create good environment for the project and respond to all requirements from the clients. This research's objective is to study and categorize project's layout and enclosure planning from low rise condominium projects in Bangkok by real estates which have earned highest turnovers in 2018 (B.E. 2560). The information is collected from websites and agencies to analyze factors related to layout and enclosure planning from varieties of building layout plans. From the study, the result is found that low rise condominium layout plans are categorized into 3 major patterns and 1 mixed pattern as follows: Pattern A, court layout pattern, creates an area of which 3 sides and on are blockaded, Pattern B, dual roadside layout, creates an space with 2 sides blockaded, Pattern C, roadside layout, creates only an area by the building outer surface side without blockading, and Pattern D, complex layout from the combination of 2 or more patterns, or from the landscaping.

It is also found that 1) from the sample groups of the project, pattern A layout is most found, followed by pattern D, C, and B respectively. In addition, pattern C and D are found in projects that are larger than pattern A and B, 2) Pattern A layout's sale price is the highest among 4 patterns, while pattern C is the lowest, 3) Characteristics and enclosure areas of pattern A and B are nearly similar, but pattern A layout is designed for recreation proposes to support optional activities, while pattern B layout is designed for necessary and compulsory works like parking space or driveway which mostly enforced by laws, and 4) The structure of land is a primary determinant and an indicator to the building layout including area enclosure between the buildings. The width of a project land that less than 40.4 meters is not capable to serve pattern A and B layouts. The characteristics of the land that suitable for the enclosure area aspect shall be focused on the large scaled central space or land with least cornered edge in order to reduce tight cornered space or non-utilized area.

The results of this study indicates the characteristics of project layout designs that diverse by the characteristics of the projects and the developers. The results of this study can be used as a pathway to develop the layout plan and enclosure area of the projects to be coherent with the landscape for the best and the most efficiency of enclosure area utilization, and to be a guideline for land sorting for low rise condominium project development. If land width is equal to or more than 40.4 meters, it will be compatible with pattern A layout which shall create enclosure area with 3 sides surrounded by buildings. As the matter of fact from this study, such area can be prepared for major utilizations e.g. swimming pools, playgrounds, or parks that will increase the project value by the environment suitability as per Kevin Lynch's theory of building layout. However, in case of disqualified width, the operators may need to use another layout that support the land characteristics and consider the sale price that reasonable and suitable with the project.

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

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความสามารถเป็นอย่างยิ่งของ รองศาสตราจารย์ ดร. กุลชลทิพย์ พานิชักดิ์ อาจารย์ที่ปรึกษา ที่สละเวลาอันมีค่าตลอดการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ ในการชี้แนะประเด็นสำคัญของการวิจัยอันเป็นประโยชน์อย่างใส่ใจอย่างที่สุด ขอขอบพระคุณอาจารย์ทิพย์ที่สร้างแรงผลักดัน เป็นกำลังใจ และคอยอบรมสั่งสอนให้มี ความอดทน มีความเพียรพยายาม เป็นสิ่งที่มีค่าและสำคัญ สำหรับการดำเนินชีวิต ต่อไปเป็นอย่างมาก

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบทุกท่านที่สละเวลาอันมีค่ามาตรวจวิทยานิพนธ์เพื่อเสนอแนะความคิดเห็นและช่วยเกลางานวิจัยครั้งนี้ให้มีคุณภาพมากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ คุณพ่อและคุณแม่ ที่ให้การสนับสนุนการศึกษามาโดยตลอด ขอบคุณญาติพี่น้อง เพื่อนๆ และพี่ๆ เคหการ C29X ที่ได้ร่วมเรียนและทำงานมาด้วยกัน ขอบคุณทุกคนที่คอยให้คำปรึกษา และเป็นกำลังใจให้ที่สำคัญให้เสมอตลอดการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ ขอพระคุณที่ทำให้ ได้มีแรงและกำลังใจ

ขอขอบคุณทุกสิ่งทุกอย่างที่เข้ามาในชีวิตทั้งเรื่องการเรียน การทำงานและอุปสรรคต่างๆ ทุกสิ่งทุกอย่างคือ ประสบการณ์ ในการดำเนินชีวิต วิทยานิพนธ์เล่มนี้เป็นอีกบทหนึ่งของชีวิต ที่ได้ข้ามขีดจำกัดของตัวเองไปอีกขั้นที่ได้ทำเต็มที่ ณ เวลาอย่างจำกัด หากมีข้อผิดพลาดประการใดผู้วิจัยขอน้อมรับและขออภัยมา ณ ที่นี้ด้วยค่ะ ขอขอบคุณค่ะ

ปริยากร พิมานแมน

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ง
กิตติกรรมประกาศ	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญภาพ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 คำถามในงานวิจัย	3
1.3 วัตถุประสงค์	3
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ	3
1.5 ขอบเขตในงานวิจัย	3
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	5
2.1 หลักการสำคัญสำหรับวางผังและออกแบบจัตุรัสและลานหน้าอาคารในส่วนรายละเอียด	5
2.2 องค์ประกอบของพื้นที่สาธารณะ	6
2.3 หลักการและทฤษฎีการออกแบบสภาพแวดล้อมพื้นที่ว่าง	8
2.4 แนวคิดเรื่องอนาคตพื้นที่ และการวางผังกลุ่มอาคาร ที่สัมพันธ์ของการมองเห็น	10
2.5 การจัดวางผังกลุ่มอาคารที่มีผลต่อการติดต่อทางสังคม	13
2.6 กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการวางผังอาคาร.....	15
2.7 การแบ่งระดับราคาของคอนโดมิเนียม	21



982679710

CD :Thesis 5973563225 thesis / rev: 27072562 21:31:57 / seq: 10

2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	21
2.9 สรุปประเด็นจากการทบทวนวรรณกรรม.....	25
บทที่ 3 วิธีดำเนินงานวิจัย	26
3.1 กรอบแนวความคิด	26
3.2 การเลือกโครงการกรณีศึกษา.....	27
3.3 วิธีดำเนินงานวิจัย.....	29
3.4 ขั้นตอนดำเนินงานวิจัย	35
3.5 แผนผังการวิเคราะห์ข้อมูล.....	36
3.6. ระยะเวลาในการดำเนินงาน.....	37
บทที่ 4 ลักษณะการวางผังอาคารและพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร	38
4.1 ลักษณะการวางผังอาคาร ในโครงการชุดพักอาศัยแนวราบ ในเขตกรุงเทพมหานคร.....	39
4.1.1 ลักษณะและรูปแบบการวางผังอาคาร.....	42
4.1.2 การวิเคราะห์การวางผังกับระดับราคาขาย	48
4.1.3 รูปแบบผังโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ จำแนกตามขนาดโครงการ.....	54
4.1.4 การวิเคราะห์รูปร่างแปลงที่ดิน จำแนกตามรูปแบบการวางผัง	57
4.1.5 การวิเคราะห์พื้นที่ว่างตามกฎหมาย จำแนกตามรูปแบบการวางผัง.....	59
4.1.6 การวิเคราะห์อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินและพื้นที่ขาย จำแนกตามรูปแบบการ วางผัง	60
4.2 ลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร	62
4.2.1 สัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดจากการวางผัง	62
4.2.2 ประเภทการใช้งาน องค์ประกอบย่อยของพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร.....	78
บทที่ 5 สรุปและอภิปรายผลการศึกษา.....	88
5.2 สรุปลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในโครงการอาคารชุด	90
5.3 สรุปการวางผังและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในโครงการอาคารชุด	91



982579710

CU Thesisis 5973563225 thesisis / recv: 27072562 21:31:57 / seq: 10

5.4 อภิปรายผลการวางผังอาคารและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร	93
5.5 ข้อค้นพบ	96
5.6 ข้อเสนอแนะ	97
5.6.1 ข้อเสนอแนะต่อผู้พัฒนาโครงการ	97
5.6.2 ข้อเสนอแนะต่องานวิจัยครั้งต่อไป	97
บรรณานุกรม.....	98
ภาคผนวก.....	100
ภาคผนวก ก	101
ภาคผนวก ข	105
ประวัติผู้เขียน.....	107



982679710

CT :Thesis 5973563225 thesis / recv: 27072562 21:31:57 / seq: 10

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาชน 10 อันดับ ที่มีผลประกอบการสูงสุด ในปี พ.ศ. 2560.....	1
ตารางที่ 2 การแบ่งระดับราคาของคอนโดมิเนียม.....	21
ตารางที่ 3 ตารางสรุปการทบทวนวรรณกรรม.....	25
ตารางที่ 4 รายชื่อโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ที่พัฒนาโครงการโดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาชน ที่มีผลประกอบการสูงสุด 10 อันดับ ที่มีการเปิดขาย ในระหว่างปี พ.ศ. 2551- 2560.....	28
ตารางที่ 5 ระเบียบวิธีวิจัย.....	31
ตารางที่ 6 แหล่งข้อมูล.....	32
ตารางที่ 7 แสดงแผนดำเนินการวิจัย ตั้งแต่เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2561 – มิถุนายน พ.ศ. 2562.....	37
ตารางที่ 8 รายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ รายละเอียดโครงการที่ได้จากการสำรวจ.....	40
ตารางที่ 9 ลักษณะผังอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร.....	42
ตารางที่ 10 รูปแบบการวางผังของอาคารชุดที่พบจากการสำรวจ.....	47
ตารางที่ 11 การแบ่งระดับราคาของคอนโดมิเนียม.....	48
ตารางที่ 12 รูปแบบการวางผังกับระดับราคาขายของโครงการ.....	48
ตารางที่ 13 ราคาโครงการอาคารชุดแนวราบของกลุ่มตัวอย่างแบ่งเป็น 5 ระดับ.....	51
ตารางที่ 14 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทโครงการตามระดับราคาขาย กับรูปแบบการวางผัง.....	51
ตารางที่ 15 รูปแบบการวางผังโครงการจำแนกตามระดับราคาขาย.....	53
ตารางที่ 16 ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดชุมชนกับรูปแบบการวางผังโครงการ.....	54
ตารางที่ 17 รูปแบบการวางผังจำแนกตามขนาดของชุมชน.....	55
ตารางที่ 18 ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการวางผังโครงการ กับขนาดของโครงการ.....	56
ตารางที่ 19 ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน.....	57



982679710

CD IThesis 5973563225 thesis / rev: 27072562 21:31:57 / seq: 10

ตารางที่ 20	รูปร่างแปลงที่ดิน จำแนกตามรูปแบบการวางผัง.....	58
ตารางที่ 21	พื้นที่ว่างตามกฎหมาย จำแนกตามรูปแบบการวางผัง.....	59
ตารางที่ 22	อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินจำแนกตามรูปแบบการวางผังอาคาร.....	60
ตารางที่ 23	ตำแหน่งพื้นที่ว่างระหว่างอาคารและสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร.....	63
ตารางที่ 24	สรุปตำแหน่งและรูปร่างพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร.....	74
ตารางที่ 25	ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการวางผังโครงการกับสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารต่อพื้นที่ดินโครงการ.....	75
ตารางที่ 26	การจัดกลุ่ม พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร/ที่ดินโครงการของโครงการอาคารชุดกลุ่มตัวอย่าง.....	77
ตารางที่ 27	รูปประกอบตัวอย่าง ประเภทองค์ประกอบย่อยของพื้นที่ระหว่างอาคาร.....	78
ตารางที่ 28	ประเภทองค์ประกอบย่อย ของพื้นที่ระหว่างอาคาร.....	81
ตารางที่ 29	จำนวนประเภทองค์ประกอบย่อยของพื้นที่ระหว่างอาคารจำแนกตามรูปแบบการวางผัง.....	85
ตารางที่ 30	สรุปเปรียบเทียบสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารและประเภทการใช้งาน.....	87
ตารางที่ 31	สรุปลักษณะการวางผังอาคารในโครงการอาคารชุด พักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร.....	89
ตารางที่ 32	สรุปลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในโครงการอาคารชุด.....	90
ตารางที่ 33	สรุปการวางผังและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในโครงการอาคารชุด.....	92



982579710

สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 1 ภาพแสดงแนวโน้มนิยมอุปสงค์และอุปทานและยอดขาย ของอาคารชุดพักอาศัยใน กรุงเทพมหานคร	1
ภาพที่ 2 ลักษณะของพื้นที่ว่างปิดล้อมที่เกิดจากการจัดวางอาคาร	9
ภาพที่ 3 การจัดให้มีลำดับชั้นของอาณาเขตครอบครองจากเขตสาธารณะถึงเขตส่วนตัว สำหรับที่อยู่อาศัยจากการศึกษาของ Newman	10
ภาพที่ 4 ตัวอย่างแสดงการแบ่งอาณาเขตครอบครองในอาคารชุดพักอาศัย	11
ภาพที่ 5 ระยะเวลามุมมองต่างๆกับความรู้สึกอึดอัด.....	12
ภาพที่ 6 ลักษณะการวางผังกลุ่มอาคารกำหนดพื้นที่ว่างให้เกิดการปิดล้อม.....	12
ภาพที่ 7 ตัวอย่างมุมมองของการวางผังกลุ่มอาคารกำหนดพื้นที่ว่างให้เกิดการปิดล้อม.....	12
ภาพที่ 8 ตัวอย่างมุมมองของการวางผังกลุ่มอาคารกำหนดพื้นที่ว่างให้เกิดการปิดล้อม.....	13
ภาพที่ 9 การจัดวางกลุ่มอาคารตามทิศทางของถนน	13
ภาพที่ 10 การจัดวางผังกลุ่มอาคารที่มีผลต่อการติดต่อทางสังคม	14
ภาพที่ 11 ตัวอย่างเนื้อหากฎหมายในกฎหมายผังเมืองรวม.....	15
ภาพที่ 12 ภาพแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	16
ภาพที่ 13 ภาพสัญลักษณ์ แถบสีบริเวณด้านข้างของผังเมืองรวมเพื่อบอกประเภทของที่ดิน.....	17
ภาพที่ 14 ภาพสัญลักษณ์ แถบสีบริเวณด้านข้างของผังเมืองรวมเพื่อบอกประเภทของที่ดิน.....	18
ภาพที่ 15 ตัวอย่างการคำนวณ FAR และ OSR.....	19
ภาพที่ 16 สรุปรงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	24
ภาพที่ 17 จำนวนโครงการกรณีศึกษา	27
ภาพที่ 18 ตัวอย่างแสดงวิธีการเก็บข้อมูลรายละเอียดโครงการอาคารชุด	33
ภาพที่ 19 ตัวอย่างแสดงวิธีการเก็บข้อมูลผังอาคารและพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร	33



982579710

CD :Thesis 5973563225 thesis / revv: 27072562 21:31:57 / seq: 10

ภาพที่ 20 ภาพตำแหน่งที่ตั้งโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ที่พัฒนาโครงการโดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาชน ที่มีผลประกอบการสูงสุด 10 อันดับ ที่มีการเปิดขาย ในระหว่างปี พ.ศ. 2551- 2560..... 39

ภาพที่ 21 ตัวอย่างลักษณะการวางผังกลุ่มอาคารกำหนดพื้นที่ว่างให้เกิดการปิดล้อม..... 46

ภาพที่ 22 รูปแบบผังจำแนกตามทฤษฎี..... 46

ภาพที่ 23 ตัวอย่างตำแหน่งขอบเขตด้านพื้นที่ของพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร 62

ภาพที่ 24 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการวางผังโครงการกับสัดส่วน..... 75

ภาพที่ 25 การจำแนกรูปแบบผังตามทฤษฎีการจัดวางกลุ่มอาคารของ Kevin Lynch..... 93

ภาพที่ 26 การจัดกลุ่มอาคารแบบสวนกลาง (Court arrangement) และระบบทางเดินเข้ากับการติดต่อทางสังคม (paths and social contact)..... 94

ภาพที่ 27 ตัวอย่างมุมมองของการวางผังกลุ่มอาคารกำหนดพื้นที่ว่างให้เกิดการปิดล้อม 95

ภาพที่ 28 ภาพแสดงสัดส่วนโครงการ City condo ในการวางผังรูปแบบ C..... 96

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันสภาพความเป็นอยู่ของประชากรในกรุงเทพมหานครเปลี่ยนไปอย่างรวดเร็ว ประกอบกับปัญหาจราจรที่ส่งผลทำให้การเดินทางเพื่อประกอบภารกิจในแต่ละวันต้องสิ้นเปลืองเวลาและค่าใช้จ่ายเป็นอย่างมาก ประชาชนในกรุงเทพฯ จึงหันมาเปลี่ยนแปลงวิถีการดำรงชีวิต โดยหาที่พักอาศัยที่สะดวกสบายในการเดินทางที่อยู่อาศัยประเภท“อาคารชุด”จึงเป็นที่พักอาศัยของคนรุ่นใหม่ที่นิยมกันมากในปัจจุบัน¹



ภาพที่ 1 ภาพแสดงแนวโน้มอุปสงค์และอุปทานและยอดขาย ของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร
ที่มา: Nexus Property Marketing Company Limited , ธันวาคม 2016

ตารางที่ 1 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาชน 10 อันดับ ที่มีผลประกอบการสูงสุด ในปี พ.ศ. 2560

ร.ร.	บริษัท	กำไร (ลบ.)	รายได้ (ลบ.)	ยอดขาย (ลบ.)	
1	แลนด์ แอนด์ เฮาส์	LH	10,463	31,724	-
2	ศุภกสิย	SPAU	5,812	25,789	30,777
3	พญาไท เรืองรแดงทศ	PS	5,456	43,935	47,536
4	ควอลิตี้ไวท์ เอชี	QH	3,462	18,102	-
5	เอสที ไททแลนด์	AP	3,148	22,349	42,900
6	แสนสิริ	5สิริ	2,825	31,757	38,600
7	อเนกนาค ดีเวลลอปเม้นท์	ANAN	1,322	12,950	34,920
8	เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น	SC	1,258	12,450	15,280
9	แอลพีเอ็มเอส ดีเวลลอปเม้นท์	LPN	1,062	8,719	16,000
10	พรีอเพอริตี้ เพอร์เฟกต์	PF	284	13,445	-

ที่มา ผู้จัดการรายวัน 360 รวบรวม

¹ โพลทูเดย์ ออนไลน์. (2554) พลัส พร็อพเพอร์ตี้, คนรุ่นใหม่ต้องการซื้อคอนโดในเมือง. สืบค้นวันที่ 11 กรกฎาคม

จากรายงานผลวิจัยตลาดอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร พบว่าตลอด 13 ปีที่ผ่านมา แนวโน้มอุปสงค์และอุปทานของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง² โดยมีบริษัทผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีผลประกอบการสูงสุด ในปี พ.ศ. 2560 10 อันดับ คือ 1) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 2) บริษัท ศุภาลักษณ์ 3) บริษัท พฤษภา 4) บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ บริษัท 5) เอพี ไทยแลนด์ 6) บริษัท แอสสิริ 7) บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ 8) บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น 9) บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ และ 10) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค³

จากรูปแนวโน้มตลาดอาคารชุดปี พ.ศ. 2561 (Nexus Property) มีโครงการอาคาร Low Rise บนทำเลเข้าชอยมากขึ้น เนื่องจากที่ดินติดถนนใหญ่นั้นหายาก รวมถึงปัญหา "ต้นทุนก่อสร้าง" ที่เพิ่มขึ้นมาก โดยเฉพาะต้นทุนมาจากราคาที่ดินที่ปรับขึ้นแรงและเร็ว ล้วนเป็นปัจจัย ทำให้บริษัทพัฒนาที่ดินรายใหญ่ เริ่มหันมาบุกพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น หรือ "Low rise" มากขึ้น⁴

จากการแข่งขันทางการตลาดที่สูง ทำให้ผู้ประกอบการต้องตื่นตัวในการหาวิธีสร้างความแตกต่างให้กับโครงการ เพื่อกระตุ้นให้เกิดแรงจูงใจในการตัดสินใจซื้อของลูกค้าที่มีความหลากหลายในปัจจุบัน (เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้, 2560) ซึ่งนอกเหนือจาก ราคา ทำเล และการออกแบบทางสถาปัตยกรรมแล้ว

การวางผังอาคารนับเป็นส่วนหนึ่งที่สำคัญที่ทำให้สภาพแวดล้อมพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่ถูกสร้างขึ้นนั้นมีความแตกต่างกันออกไปมีความแตกต่างกันออกไป ซึ่งการวางผังที่ดีนี้จะมีผลให้ 1) เกิดพื้นที่ภายในที่อยู่อาศัยด้วยการวางตัวอาคารโอบล้อมพื้นที่ส่วนกลาง เพิ่มความสงบให้กับพื้นที่ภายในโครงการ และน่าอยู่มากขึ้น⁵ 2) นำไปสู่การจัดสรรพื้นที่ Facility ของโครงการ จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่า พื้นที่ดังกล่าวจะถูกออกแบบเป็นฟังก์ชันการใช้งานที่หลากหลาย และมักถูกพบเป็นพื้นที่นันทนาการของโครงการ ซึ่งทำให้เกิดการใช้งานของผู้อยู่อาศัย⁶ 3) สามารถบรรลุในการตอบโจทย์การลงทุน เนื่องการวางผังอาคาร จะขึ้นอยู่กับข้อกำหนดและกฎหมายต่างๆ ซึ่งความแตกต่างของการวางผังและสร้างสรรค์พื้นที่ว่างในโครงการนี้ มีความสำคัญไม่เพียงแต่เป็นจุดขายของโครงการเท่านั้นแต่พื้นที่ดังกล่าวยังช่วยส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับโครงการ สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้ อีกด้วย

จากการทบทวนวรรณกรรมที่ผ่านมา พบว่างานวิจัยส่วนใหญ่ มีการศึกษาเฉพาะในเรื่องการวางผัง และการออกแบบทางกายภาพของพื้นที่นันทนาการของโครงการอาคารชุด แต่ยังไม่พบการศึกษาเรื่องความสัมพันธ์ของปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการวางผังอาคาร และพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญตามที่กล่าวมา จึงเป็นที่มา ที่ทำให้ผู้วิจัยสนใจที่จะศึกษาเรื่องการวางผังอาคารและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร

² เร็วลิส ออนไลน์. (2016) Nexus Property Marketing Company Limited อสังหา 2560. สืบค้นเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน

³ พร็อพเพอร์ตี้ ออนไลน์. (2561) อสังหาฯ ยังโตได้อีก 10 รายใหญ่ รวยกำไร. สืบค้นเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม

⁴ Nexus Property Marketing Company Limited, ธันวาคม 2016

⁵ Home buyer Group (2559) 10 จุดเด่นของส่วนกลาง คอนโดฯ หุ่นแบบ low rise. 20 กรกฎาคม 2559

⁶ นายเอกกฤษ เสรีภานุ (2554) แนวทางการออกแบบและจัดการพื้นที่นันทนาการ เพื่อสร้างผังชุมชนน่าอยู่ในอาณาเขต อาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

1.2 คำถามในงานวิจัย

- 1.2.1 อาคารชุดพักอาศัยแนวราบมีการจัดวางผังอาคารรูปแบบใดบ้างแตกต่างกันอย่างไร
- 1.2.2 จากรูปแบบการวางผังที่แตกต่างกันทำให้เกิดพื้นที่ว่างระหว่างอาคารแตกต่างกันอย่างไร

1.3 วัตถุประสงค์

- 1.3.1 เพื่อศึกษารูปแบบการวางผังอาคารโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ
- 1.3.2 เพื่อศึกษารูปแบบและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ
- 1.3.3 เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

- 1.4.1 โครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ หมายถึง หรืออาคารพักอาศัยประเภท Low Rise หรืออาคารชุดพักอาศัย ที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร พื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร
- 1.4.2 การวางผังอาคาร หมายถึง ลักษณะการจัดวางตำแหน่งตัวอาคารในที่ดิน การกำหนดการใช้ที่ดินและบริเวณที่ตั้งของอาคารเพื่อให้ เกิดการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ดิน
- 1.4.3 พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร หมายถึง พื้นที่ว่างภายนอกอาคารที่เกิดจากการวางผังอาคาร ที่เป็นพื้นที่เปิดโล่ง (ไม่ใช่ที่ว่างตามกฎหมาย) ส่วนใหญ่มีการใช้เป็นพื้นที่นันทนาการ และสันทนาการ เช่น สระว่ายน้ำ สวนหย่อม มีการออกแบบและจัดภูมิทัศน์ เพื่อการใช้สอย และ การสร้างความสวยงามเป็นจุดเด่นอันหนึ่งของโครงการฯ

1.5 ขอบเขตในงานวิจัย

- 1.5.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา
การดำเนินงานวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อทำการศึกษา การวางผังอาคาร ลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดจากการวางผังอาคารในโครงการที่เกิดจากการวางผังที่แตกต่างกัน

- 1.5.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

ผู้วิจัยเลือกศึกษาจากพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร ในโครงการอาคารชุดแนวราบเนื่องจาก จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่า การวางผังอาคารหลากหลายรูปแบบทำให้เกิดพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่แตกต่างกันโดยพื้นที่ว่างระหว่างอาคารดังกล่าวมักจะเป็นฟังก์ชันการใช้งานที่หลากหลาย โดยเฉพาะในอาคารชุดพักอาศัยแนวราบนั้นผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะใช้พื้นที่บริเวณนี้เป็นจุดรวมในการจัดวางสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ ซึ่งทำให้เกิดการใช้งานของผู้พักอาศัย

โดยผู้วิจัยมีเกณฑ์ในเลือกจากโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ที่พัฒนาโครงการโดยบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาชน ที่มีผลประกอบการสูงสุด 10 อันดับ ที่มีการเปิดขาย ในระหว่างปี พ.ศ. 2551- 2560 จากการสำรวจพบโครงการทั้งหมด จำนวน 71 โครงการ แต่เนื่องจากโครงการอาคารชุดแนวราบที่มี 1 อาคารส่วนใหญ่จะมีการวางผังอาคารเติมพื้นที่โครงการไม่มีพื้นที่ว่างเป็นฟังก์ชันใช้งาน ผู้วิจัยจึงเลือกศึกษาเฉพาะโครงการที่มีจำนวนอาคาร 2 อาคารขึ้นไป มีจำนวนทั้งสิ้น 59 โครงการ



982679710

CU Thesisis 5973563225 thesisis / revv: 27072562 21:31:57 / seq: 10

1.5.3 ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ในการวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดกลุ่มประชากรเป้าหมายเป็นผังอาคารและพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ในกรุงเทพมหานคร จากผู้ประกอบการบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เอกชนที่มีผลประกอบการสูงสุด 10 อันดับ ที่เปิดขายในปี พ.ศ. 2551-2560

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สามารถนำข้อมูลไปประกอบการวางผังโครงการและ ใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาการวางผังและออกแบบผังอาคารชุดพักอาศัยเพื่อให้ เกิดพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่สามารถใช้งานได้เต็มที่และมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

1.6.2 เป็นการสร้างองค์ความรู้และเป็นประโยชน์เชิงวิชาการในการออกแบบผังโครงการอาคารชุดพักอาศัยต่อไป



982579710

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยนี้มีขอบเขตการศึกษาด้านเนื้อหาเกี่ยวกับการวางผังอาคาร ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดจากการวางผังรวมถึง การใช้งานพื้นที่ระหว่างอาคารและทัศนคติของผู้อยู่อาศัย สำหรับ แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมีรายละเอียดตามลำดับ ดังนี้

- 2.1) หลักการสำคัญสำหรับวางผังและออกแบบจัดรั้วและลานหน้าอาคารในส่วนรายละเอียดผนัง (wall) หรือส่วนโอบล้อม (enclosure) ที่กำหนดขอบเขตของพื้นที่ว่าง⁷
- 2.2) องค์ประกอบของพื้นที่สาธารณะ
- 2.3) หลักการและทฤษฎีการออกแบบสภาพแวดล้อมพื้นที่ว่าง
- 2.4) แนวคิดเรื่องอาณาเขตพื้นที่ และการวางผังกลุ่มอาคาร ที่สัมพันธ์ของการมองเห็น
- 2.5) การจัดวางผังกลุ่มอาคารที่มีผลต่อการติดต่อทางสังคม⁸
- 2.6) กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการวางผังอาคาร
- 2.7) การแบ่งระดับราคาของคอนโดมิเนียม
- 2.8) งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- 2.9) สรุปประเด็นจากการทบทวนวรรณกรรม

2.1 หลักการสำคัญสำหรับวางผังและออกแบบจัดรั้วและลานหน้าอาคารในส่วนรายละเอียด

2.1.1 ผังพื้นที่ (floor plan หรือ layout) ที่กำหนดรูปร่าง (shape) ของพื้นที่ว่าง (space)

ผังบริเวณควรมีรูปร่างเรขาคณิต (geometric form) หรือไม่มีรูปร่างเรขาคณิตก็ได้แต่ต้องมีรูปทรงที่ชัดเจน โดยทั่วไปอัตราส่วนที่ดีของจัดรั้วและลานหน้าอาคารก็ คือมีความกว้างต่อความยาว(W:D) 1:1 จนถึง 1:3 อัตราส่วนที่ดีที่สุดคือ 1:2 แต่ไม่ควรเกิน 1:3 จัดรั้วที่อัตราส่วนระหว่างความกว้างต่อความยาวมาก กว่า 1:3 จะสูญเสียความ มีเส้นอัตราส่วนที่เกิน 1:5 ที่ว่างจะได้รับการรับรู้(perceive) ว่าเป็นถนนมากกว่าจัดรั้วและลานโอบ ระยะเวลา ความกว้างหรือความยาวที่มากที่สุดไม่ควรเกิน 145 เมตร หากต้องการมองเห็นผู้คนชัดเจนในจัดรั้วและลานหน้าอาคาร

2.1.2 ผนัง (wall) หรือส่วนโอบล้อม (enclosure) ที่กำหนดขอบเขตของพื้นที่ว่าง⁹

จัดรั้วและลานหน้าอาคารควรมีการปิดล้อมหรือโอบล้อมที่ดีทุกด้าน การสร้างความรู้สึกของการโอบล้อมที่เข้มแข็งทำได้โดยการก่อสร้างอาคารโดยรอบให้เต็มอย่างสมบูรณ์ทุกด้าน ลักษณะสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการโอบล้อมในจัดรั้ว และลานหน้าอาคารก็คือการให้ความสำคัญต่อการออกแบบและการประดับตกแต่งที่หุ้มห่อที่ยิ่งเปิดมากเท่าไร ความรู้สึกของการโอบล้อมก็จะยิ่งน้อยลงตามลำดับ หากมีการก่อสร้างอย่างหนาแน่นทุกด้านหรือมีการโอบล้อมอย่างสมบูรณ์มากเท่าไรความรู้สึกของการถูกโอบล้อมก็จะยิ่งมากขึ้น (Moughtin, and Mertens ,2006) กล่าวโดยทั่วไปให้หุ้มห่อที่ยิ่งเปิดมากเท่าไรความรู้สึกของการโอบล้อมก็จะยิ่งน้อยลงตามลำดับหากมีการก่อสร้างหนาแน่นขึ้นหรือมีการปิดล้อมอย่างสมบูรณ์มากเท่าไรความรู้สึกของการถูกโอบล้อมก็จะยิ่งมากขึ้นเท่านั้น

⁷ สิทธิพร ภิรมย์รัตน์. (2557) การค้นหาทฤษฎีการวางผังออกแบบ จัดรั้วและลานหน้าอาคาร, วารสารหน้าจั่ว VOL 28.

⁸ Kevin Lynch, Site Planning 2nd (London : The M.I.T. Press, 1973), 131.

⁹ สิทธิพร ภิรมย์รัตน์. (2557) การค้นหาทฤษฎีการวางผังออกแบบ จัดรั้วและลานหน้าอาคาร, วารสารหน้าจั่ว VOL 28.

รวมถึงลานหน้าอาคารที่มีผนังที่ใกล้ชิดกันมากเท่าไรก็คล้ายกับคุณภาพสองมิติของห้องภายในอาคาร ความรู้สึกถูกโอบล้อมก็จะยิ่งมากขึ้นเท่านั้น การสร้างรูปร่างสามมิติของอาคารที่อยู่โดยรอบห่างกันมากขึ้นเท่าไรก็จะยิ่งลดความรู้สึกของการโอบล้อมในพื้นที่ว่างสาธารณะลงเท่านั้น

สัดส่วนระหว่างความสูงอาคารต่อความกว้าง-ยาวของลาน สัดส่วนระหว่างความสูงอาคารต่อความกว้าง-ยาวของลาน ($H : W/D$) ที่ดีที่สุดอยู่ระหว่าง 1:1 และ 1: 3 แต่ไม่ควรเกิน 1:6 การมองเห็นรายละเอียดของอาคารจะมองเห็นได้ดีที่สุด ระยะห่างเท่ากับขนาดนาตที่สุดของอาคารหรือ ความกว้างต่ำสุด ของลานโล่งคือมีมุม 45 องศา จากชายคา ($H : W/D = 1:1$) อาคารจะมองเห็น ได้ดีที่สุดในทุกอาคารที่ระยะทางประมาณสองเท่าของความสูง หรือที่มีมุม 27 องศา ($H : W/D = 1:2$) การมองเห็นอาคารหนึ่งหลังที่ยังไม่สูญเสียความโดดเด่นต่อการระยะการมองเป็นสามเท่าของความสูงหรือที่มีมุม 18 องศา ($H : W/D = 1:3$) อาคารหรือวัตถุที่อยู่เลยระยะนี้ออกไปจะสูญเสียพลังโดดเด่นจะได้รับการรับรู้ลดลงและจัดรัศจะสูญเสียความรู้สึกของการโอบล้อม

2.2 องค์ประกอบของพื้นที่สาธารณะ

จากแนวความคิดดังกล่าว Margaret Kohn ได้แบ่งองค์ประกอบของพื้นที่สาธารณะออกเป็น 3 ประเภท คือ สิ่งก่อสร้างที่ก่อให้เกิดบริบท (the kit of parts) คุณภาพของพื้นที่ (the qualities) และบริบทที่ก่อให้เกิดกิจกรรม (the context for action)¹⁰ ดังนี้

2.2.1 สิ่งก่อสร้างที่ก่อให้เกิดบริบท (the kit of parts)

สิ่งนี้เป็นองค์ประกอบแรกๆที่แสดงให้เห็นถึงการเกิดขึ้นและบ่งบอกถึงเอกลักษณ์ของพื้นที่สาธารณะ โดยแบ่งสิ่งก่อสร้างที่แสดงถึงองค์ประกอบได้เป็น 4 ประเภทหลัก ดังนี้

- 1.1) อาคารหรือสิ่งก่อสร้าง (buildings)
- 1.2) ภูมิทัศน์ (landscape)
- 1.3) โครงสร้างพื้นฐาน (infrastructure)
- 1.4) การใช้ประโยชน์ของพื้นที่ (uses)

ซึ่ง 3 ประเภทแรกจะเป็นการออกแบบลักษณะทางกายภาพที่จับต้องได้ ส่วนประเภทสุดท้ายจะเป็นกิจกรรมของมนุษย์ที่จะเกิดขึ้นภายหลังจากการมีองค์ประกอบ 3 ประเภทแรกที่เป็นส่วนเชื่อมโยงให้เกิดพื้นที่สาธารณะ และจะต้องสามารถนิยามการใช้งานพื้นที่ส่วนนั้นให้ได้ โดยส่วนสำคัญของการใช้งานนั้นจะขึ้นกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะต้องมีขึ้นในพื้นที่ต่าง ๆ เช่น ทางเดินเท้า สถานที่ทางการค้า สถานที่พักผ่อน สถานที่นัดพบที่จอดรถที่พอเพียง พื้นที่แลกเปลี่ยนทางวัฒนธรรม พื้นที่ทางสังคม พื้นที่ทำกิจกรรม การเข้าถึงของระบบขนส่งและบริการ และการได้รับสภาพแวดล้อมที่ดี สิ่งเหล่านี้จะนำมาซึ่งการเตรียมพร้อมจัดการบริหารพื้นที่ให้มีประสิทธิภาพ

2.2.2 คุณภาพของพื้นที่ (the qualities)

คุณภาพของพื้นที่มีส่วนช่วยในการออกแบบพื้นที่สาธารณะให้เกิดกิจกรรมไม่น้อยไปกว่าสิ่งก่อสร้างที่ก่อให้เกิดบริบท (the kit of parts) เพราะคุณภาพและมุมมองของสภาพแวดล้อมในพื้นที่จะเป็นส่วนสำคัญในการออกแบบโดยแบ่งลักษณะของพื้นที่ได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

¹⁰ Carmona, M., Magalhaes, C. & Hammond L. (2008). *Public Space: the Management Dimension*. TJ International Ltd, Padstow, Cornwall: HWA Text and Data Management Ltd, London.

- 2.1) กิจกรรมที่จำเป็น (necessary activities) เป็นสิ่งบังคับที่ต้องเกิดขึ้น เช่น การเดินทางไปทำงาน การยื่นรอรถประจำทาง การขายของ เป็นต้น
- 2.2) กิจกรรมทางเลือก (optional activities) ที่สามารถทำได้ทุกช่วงเวลาในสถานที่ที่สนับสนุนเพียงพอ เช่น การเดินเล่นเพื่อผ่อนคลาย นั่งพักผ่อนตามที่ว่างสาธารณะภายนอกอาคารที่มีบรรยากาศดี เป็นต้น
- 2.3) กิจกรรมทางสังคม (social activities) ขึ้นอยู่กับการเข้าร่วมของสังคมประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่สาธารณะ มักเกิดขึ้นเองตามธรรมชาติและแสดงผลลัพธ์ที่แตกต่างของแต่ละกิจกรรมออกมาอย่างชัดเจน เช่น การเล่นด้วยกันของเด็ก ๆ การได้พบเพื่อนใหม่ กิจกรรมทางสังคม เป็นต้น

จากการวิจัยของเกล ได้ให้รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทั้ง 3 ประเภทนี้ไว้ว่า กิจกรรมทางเลือก (optional activities) มีความเป็นไปได้ว่าเหมาะสมมากที่สุด เพราะสามารถตอบรับกับผลของกิจกรรมกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายนอกได้โดยตรง ส่วนกิจกรรมที่จำเป็น (necessary activities) ได้รับอิทธิพลจากลักษณะสภาพแวดล้อมทางกายภาพเพียงเล็กน้อยเพราะเป็นกิจกรรมที่มีความจำเป็นต่อการดำเนินชีวิต และกิจกรรมทางสังคม (social activities) จะมีผลกระทบที่ขึ้นอยู่กับจำนวนคนที่เข้ามาใช้งานและการสนับสนุนของพื้นที่ซึ่งไม่มีความแน่นอนและจากการวิจัยของโครงการ Project for Public Space (Carmona, Magalhaes & Hammond, 2008, p. 11) ได้กล่าวถึงคุณภาพของพื้นที่ที่สามารถทำให้สภาพแวดล้อมมีการใช้งานที่มีประสิทธิภาพสูง มีทั้งหมด 4 ปัจจัยดังนี้

- 2.1) การเข้าถึงและทางเชื่อมต่อ (access and linkage) ต้องมีความสะดวกในการใช้งาน มองเห็นและสามารถเข้าถึงได้ง่าย
- 2.2) การใช้งานและกิจกรรม (uses and activities) ต้องมีความเฉพาะ ความจำเป็น และเหตุผลที่ชัดเจนในการใช้งานพื้นที่
- 2.3) มีความสะดวกและภาพพจน์ที่ดี (comfort and image) ต้องมีความปลอดภัย สะอาด บรรยากาศดี และมีคุณลักษณะของพื้นที่ที่ดึงดูดให้คนเข้ามาใช้งาน
- 2.4) มีความเป็นสังคม (sociability) ต้องมีการช่วยเหลือกัน มีความสัมพันธ์อันดีต่อกัน มีความหลากหลาย และมีความภูมิใจในการอยู่ร่วมกัน

2.2.3 บริบทที่ก่อให้เกิดกิจกรรม (the context for action)

บริบทต่างๆจะเกิดขึ้นจากสภาพแวดล้อมและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ (the kit of parts) ที่มีองค์ประกอบที่หลากหลายไม่ว่าจะเป็นความหนาแน่น ผังเมือง การผสมผสาน หรือรูปร่าง ซึ่งกิจกรรมหรือคุณภาพชีวิตของชุมชนจะขึ้นอยู่กับตัวแปรที่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมของแต่ละพื้นที่



982579710

2.3 หลักการและทฤษฎีการออกแบบสภาพแวดล้อมพื้นที่ว่าง

จากการศึกษาทางสถาปัตยกรรมซึ่งเป็นสิ่งเร้าหนึ่งที่อยู่ในสภาพแวดล้อมที่บุคคลได้รับรู้ โดยคุณค่าที่สำคัญหนึ่งของทางงานสถาปัตยกรรม คือ การแสดงออกทางรูปทรง ซึ่งสอดคล้องกับหลักการเบื้องต้นของการออกแบบที่เน้นการ แสดงออกทางรูปทรงในประเด็นที่ว่า รูปทรงควรมีลักษณะง่ายและชัดเจนประการหนึ่ง รูปทรงควรมีลักษณะที่ปิดล้อม (Enclosure) ซึ่งมักเกิดจากลักษณะรูปทรงที่เว้าเข้ามีการโอบล้อมพื้นที่โดย วัตถุใดๆ ดังนั้นจึงไม่แปลกที่งานสถาปัตยกรรมมักมีรูปทรงที่ชัดเจนในลักษณะที่สมมาตร (Symmetrical) หรือเกือบสมมาตร นอกจากนั้นงานสถาปัตยกรรมที่ดีและดึงดูดความสนใจมาก มักมีรูปทรงที่ปิดล้อมและเว้าเข้า ดังเช่นรูปทรงที่รับรู้โดยบุคคลที่อยู่ภายในลานโล่งที่ล้อมรอบด้วยอาคาร เรามักพบว่างานสถาปัตยกรรมที่มีลานโล่งใน ลักษณะปิดล้อมด้วยอาคารที่ปรากฏอยู่ทั่วโลก¹¹

ดังนั้นพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะที่มีการปิดล้อมในระดับการปิดล้อมและรูปร่างที่ เหมาะสมย่อมทำให้เกิดที่ว่าง (space) ที่มีคุณภาพ เกิดความชัดเจนของรูปทรงพื้นที่ว่างและ ขอบเขตพื้นที่รวมทั้งการออกแบบให้ระดับการปิดล้อมมีความสัมพันธ์กับสัดส่วนมนุษย์ (Human scale) คุณสมบัติเหล่านี้เป็นองค์ประกอบหนึ่งของการ ออกแบบที่ทำให้พื้นที่เปิดโล่งสาธารณะมี โครงสร้างที่ชัดเจน มีเอกลักษณ์ ทำให้ผู้ใช้งานหรือคนในเมืองรับรู้รูปทรงและอาณาเขตที่ว่างได้ ง่ายเมื่อพื้นที่ง่ายต่อการจดจำ ส่งผลให้ผู้ใช้งานรู้สึกเกิดความอบอุ่น ความมั่นใจ ความรู้สึก ปลอดภัย และความประทับใจ ซึ่งช่วยสร้างความรู้สึกพึงพอใจและดึงดูดให้เกิดการใช้งานพื้นที่ นั้นๆ¹²

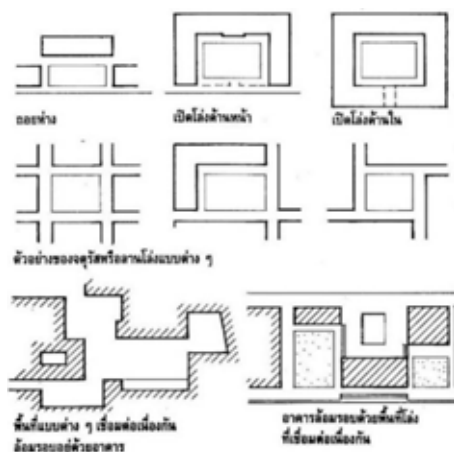
John Lang ได้ทำการศึกษา และสรุปรูปแบบพฤติกรรมซึ่งเกิดจากความจำเป็น พื้นฐานของมนุษย์ (Basic Human Need) จากทฤษฎีจิตวิทยาของ (Abraham Maslow) และได้ ทำการประยุกต์เพื่อเป็นแนวทางการออกแบบของชุมชนเมืองได้ ได้กล่าวถึงการออกแบบให้เกิด การปิดล้อม (Enclosure) ในพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะที่ตอบสนองพฤติกรรม โดยได้เชื่อมโยง ความสัมพันธ์กับความจำเป็นพื้นฐานของมนุษย์ในบางส่วน ได้แก่ ความเป็นพื้นฐานของมนุษย์ ด้านสรีระ (Physiological Needs) , ความจำเป็นพื้นฐานด้านความมั่นคงปลอดภัย (Safety and Security Needs) , ความจำเป็นพื้นฐานด้านการยอมรับเป็นพวก (Affiliation Needs) , ความจำเป็นพื้นฐานด้านการนับถือยกย่อง (Esteem Needs) และความจำเป็นพื้นฐานด้านสุนทรียภาพ (Aesthetic Needs) คือการออกแบบที่ตอบสนองพฤติกรรมมนุษย์ในพื้นที่กลางแจ้ง หรือพื้นที่เปิด โล่งสาธารณะ หากพื้นที่ที่มีการปิดล้อมที่เหมาะสมจะทำให้ผู้ใช้รู้สึกเกิดความอบอุ่น และ ปลอดภัย โดยการปิดล้อมยังทำให้เกิดอาณาเขตเฉพาะที่มีระดับการปิดล้อมและรูปร่างที่เหมาะสมกับ กิจกรรมการรวมกลุ่ม การออกแบบ ให้เกิดความรู้สึกปิดล้อมเพื่อนำให้เกิดความรู้ สึกพิเศษกับ เส้นทาง และ สถานที่สำคัญของเมือง สร้างความภาคภูมิใจให้เกิดประชาชนในเมืองและการใช้ การ ปิดล้อมในการเสริมคุณสมบัติด้านรูปทรงของที่ว่าง และการเน้นแกนเพื่อสร้างสุนทรียภาพแก่พื้นที่¹³

¹¹ วิมลสิทธิ์ ทรายางกูร.(2541) พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย), 82.

¹² มนเทียร อรรถจรยา. (2543) แนวทางการออกแบบสภานวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมที่ว่างในชุมชน เพื่อให้เกิดการรวมกลุ่มของผู้อาศัย : กรณีศึกษาคอนโดมิเนียมราคาประหยัด ,วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยศิลปากร, 40 – 42

¹³ Lang, Jon.(1994) Urban Design: The American Experience. New York: Van NostrandReinhold

พื้นที่ ที่เกิดการล้อมรอบจะเกิดจากความต่อเนื่องขององค์ประกอบ เช่น รูปแบบและรูปทรงของอาคาร ในการวางผังและกำหนดมุมมองทางสายตา (ระพีพร โรจนประดิษฐ์, 2543) พื้นที่ว่างที่เกิดขึ้นอาจจะมีรูปร่างผังเป็นแบบสมดุคล้ายขวา โดยยึดเหตุผลของความภูมิฐานด้วยการเชื่อมโยงกับการจัดอาคารแบบสมดุคล้าย หรือมีรูปร่างแปลกออกไป อันเกิดการจัดอาคารแบบต่างๆ



ภาพที่ 2 ลักษณะของพื้นที่ว่างปิดล้อมที่เกิดจากการจัดวางอาคาร

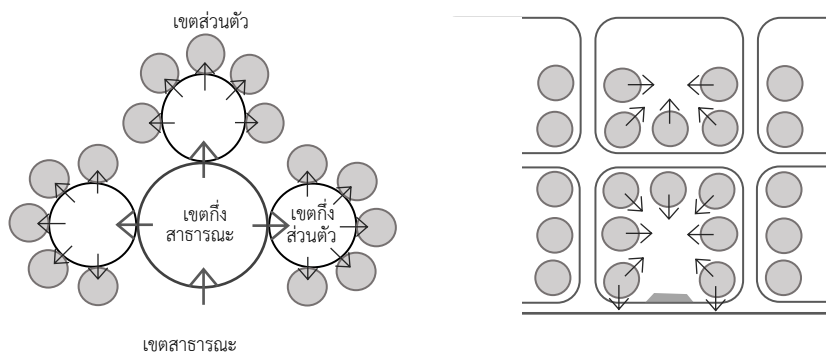
ที่มา: โสภาคย์ ผาสุกนรินทร์, 2537, น. 10

พื้นที่ว่างในชุมชนสามารถที่จะมีการจัดทิศทางให้ผู้เดินเท้า ไปสู่ทิศทางใดก็ได้หลายทิศทางห่างไกลจากเสียงรบกวนและการรบกวนจากถนนเป็นส่วนใหญ่ โดยการจัดลำดับขั้นตอน ของพื้นที่ว่างให้เชื่อมโยงกันภายใน และส่วนเชื่อมโยงนั้นอาจจะลอดใต้หรือผ่านทะลุอาคารต่างๆ ความหลากหลายของการใช้สอยของทรวดทรง ของขนาด และในบางครั้งของระดับ และรวมถึง การปลูกต้นไม้และลักษณะพิเศษอื่นๆ สามารถให้ความสนใจ และความน่าดูได้อย่างมาก

การเปลี่ยนระดับในพื้นที่ว่างชุมชนหรือในบริเวณที่ต้องการจัดให้เป็นพื้นที่ของ ธรรมชาติ หรือเพื่อการใช้สอยนั้น สามารถใช้ประโยชน์จากการเพิ่มความน่าสนใจในการมองเห็น เช่น ชั้นบันได รางรถไฟ สระน้ำ น้ำพุ และกระสวนของพื้นผิว ด้วยเหตุที่จุดชมวิวมีการเพิ่มขยายให้ สูงขึ้นหรือต่ำลงกว่าปกติ

2.4 แนวคิดเรื่องอาณาเขตพื้นที่ และการวางผังกลุ่มอาคาร ที่สัมพันธ์ของการมองเห็น

Oscar Newman (1973: 51-77) ได้สรุปไว้ใน Defensible Space โดยให้ผู้อยู่อาศัยได้ตระหนักถึงลำดับชั้นของอาณาเขตครองครองจากเขตสาธารณะถึงเขตส่วนตัว¹⁴ เพื่อให้มีการสอดส่องการล່วงล่าได้อย่างเหมาะสม โดยแบ่งการครอบครองอาณาเขตทางกายภาพเป็น 4 ระดับ คือ 1) Private อาณาเขตส่วนตัว 2) Semi - Private อาณาเขตกึ่งส่วนตัว 3) Semi - Public อาณาเขตกึ่งสาธารณะ และ 4) Public อาณาเขตสาธารณะ



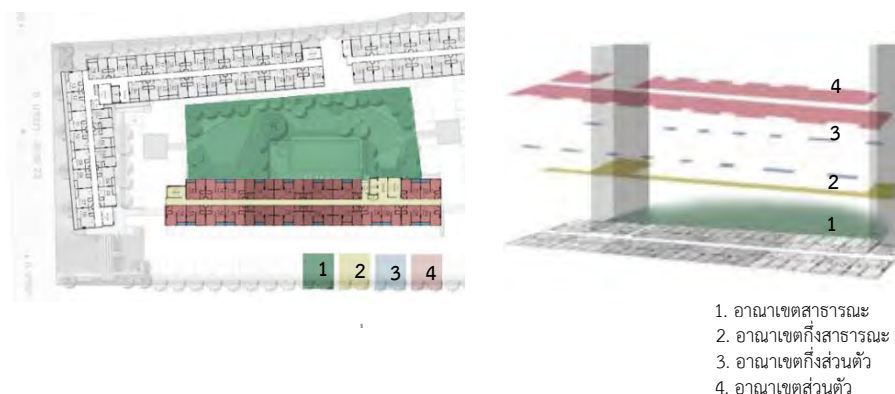
ภาพที่ 3 การจัดให้มีลำดับชั้นของอาณาเขตครอบครองจากเขตสาธารณะถึงเขตส่วนตัว สำหรับที่อยู่อาศัยจากการศึกษาของ Newman

ที่มา: วิมลสิทธิ์ ทรายงูร. พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม: มูลฐานทางพฤติกรรมเพื่อการออกแบบและวางแผน. (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541), น.215.

สำหรับการศึกษาพื้นที่ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ผู้ศึกษาจึงทำการแบ่งพื้นที่อาณาเขตในการศึกษาเบื้องต้น ดังนี้

- 1) อาณาเขตสาธารณะ(Public) คือ พื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการสามารถเดินผ่าน หรือมองเห็นได้อย่างอิสระ คือ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ระหว่างแต่ละอาคาร
- 2) อาณาเขตกึ่งสาธารณะ (Semi - Public) คือ พื้นที่ที่เป็นส่วนหนึ่งของอาคาร มีเฉพาะผู้อยู่อาศัย ในอาคารที่สามารถใช้สอยพื้นที่ได้ แต่ก็ยังเป็นพื้นที่ที่เปิดให้บุคคลภายนอกมองเห็น นั่นคือ พื้นที่ส่วนระเบียง
- 3) อาณาเขตกึ่งส่วนตัว (Semi - Private) คือ พื้นที่ส่วนหน้าประตูห้องพักอาศัย ทางเดินภายในอาคาร โถงบันได
- 4) อาณาเขตส่วนตัว (Private) คือ พื้นที่ภายในห้องพักอาศัยแต่ละหน่วย

¹⁴ Oscar Newman. (1973) Defensible Space (New York Macmillan publishing Co.,)



ภาพที่ 4 ตัวอย่างแสดงการแบ่งอาณาเขตครอบครองในอาคารชุดพักอาศัย

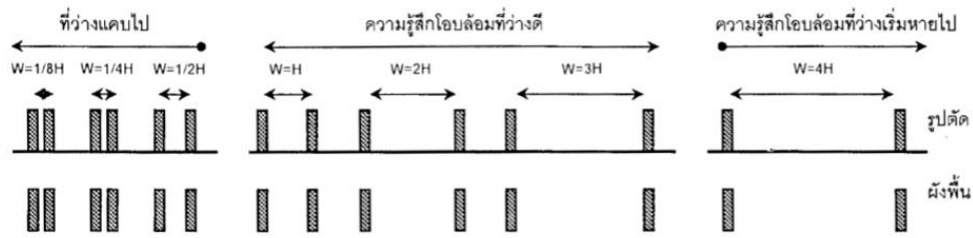
ที่มา : <http://www.lpn.co.th/คอนโดลุ่มทึบ/โครงการ/ลุ่มทึบ-เพลส-บางนา-กม3> ดัดแปลง โดย ผู้วิจัย

นอกจากอาณาเขตของพื้นที่ว่างมีส่วนในการกำหนดพฤติกรรมของผู้ใช้สอยแล้ว อีกประการหนึ่งคือลำดับการเป็น ส่วนตัวของพื้นที่ว่าง ซึ่งเกิดจากความรู้สึกของผู้ใช้สอยเกี่ยวกับ ความสัมพันธ์ของการมองเห็นหรือการสอดส่องดูแลของคนโดยรอบ วิมลสิทธิ์ ทรายางกูร (2549, หน้า 265-270) โดยองค์ประกอบเกี่ยวข้องกับสภาพความเป็นส่วนตัว ได้แก่ ขอบเขต และบุคคลหรือกลุ่มที่เกี่ยวข้องเป็นหน่วยทางสังคม ขอบเขตการควบคุมระหว่างตนเองกับบุคคลอื่นๆ ขอบเขตนี้อาจเป็นขอบเขตทางกายภาพ เช่น ผนังกันห้อง ประตู หน้าต่าง หรือขอบเขตทางจิตวิทยา เช่น ระยะห่างที่เหมาะสมที่ไม่เป็นการล่วงล้ำอาณาเขตครอบครองของบุคคลหรือที่เว้นว่างส่วนบุคคล เป็นต้น

ความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมที่มนุษย์สร้างขึ้น ได้แก่ มุมมอง และการโอบล้อมที่ว่าง โดยบทบาทของการมองเห็นต่อการออกแบบที่ว่างกับการกำหนดระยะเวลาการมองที่สำคัญได้แก่ (Mechuskey, 1985, pp. 51-56) การกำหนดระยะเวลาการมอง

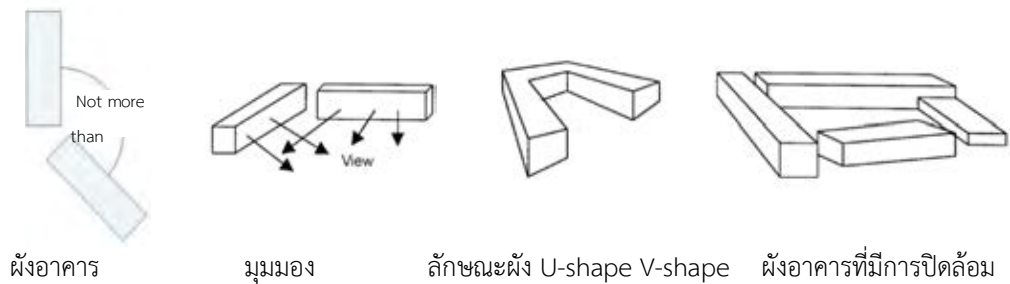
ระยะ	1,200 เมตร	เป็นระยะที่มองรูปทรงของคนไม่เห็น
ระยะ	30 เมตร	คนสองคนสามารถสื่อสารกันได้ แต่ไม่สะดวก
ระยะ	20-25 เมตร	เป็นระยะที่สามารถสังเกตเห็นหน้าตาผู้อื่นได้
ระยะ	23 เมตร	ระยะนี้สามารถสื่อสารกันได้สะดวก สามารถพูดคุยกันได้โดยใช้เสียงดังเล็กน้อย สามารถเห็นรูปร่าง และการ แสดงออกบนใบหน้าได้
ระยะ	15 เมตร	สามารถสังเกตเห็นหน้าผู้อื่นได้ชัดเจน ถึงรายละเอียด
ระยะ	1-3 เมตร	เป็นระยะใกล้ชิด

การกำหนดองศามุมมอง และความสูงของอาคารที่โอบล้อม ซึ่งกำหนดระยะเวลาของการมอง จะมีความสำคัญกับการกำหนดมุมมองและมีผลต่อการรู้สึกโอบล้อมที่ว่าง ไม่ว่าจะระยะระหว่างผู้ใช้สอยพื้นที่กับวัตถุที่ดูสังเกตและความสูงของสิ่งปิดล้อม มุมมองที่มี องศาสูง ความรู้สึกปิดล้อมก็จะมากตามไปด้วย ที่ว่าง เช่น ลานโล่ง ผู้ใช้งานเกิดความรู้สึก สะดวกสบาย ไม่รู้สึกอึดอัด หรือถูกบีบจากตัวอาคาร แต่ในทางตรงกันข้าม จะเกิดความรู้สึกขาด ความโอบล้อมหรือปิดล้อมพื้นที่ (sense of enclosure) ทำให้คนเรารู้สึกขาดความปลอดภัย ดังนั้นสัดส่วนของพื้นที่ว่างก็ต้องมีความเหมาะสมกับสัดส่วนความสูงต่อระยะเวลาการมองที่พอเหมาะ



ภาพที่ 5 ระยะมุมมองต่างๆกับความรู้สึกโอบล้อม

ด้านการวางผังกลุ่มอาคาร¹⁵ (Untermann & Small, 1977, pp. 92 - 232) พิจารณาจากการจัดวางแนวอาคารหรือองค์ประกอบอื่น ๆ ที่ปิดล้อมพื้นที่โล่ง ลักษณะการวางผังแบบ 2 มิติ เป็นหลัก โดยกำหนดว่า ที่ว่างมีลักษณะถูกปิดล้อมจะเกิดขึ้นได้โดยเริ่มต้นจากวางอาคารสองหลังทำมุมต่อกัน และมุมระหว่างสองอาคารนั้นมีค่าไม่เกิน 135 องศา จึงจะเกิดลักษณะ การปิดล้อมในลักษณะที่เรียกว่า U-shape หรือ V-shape ซึ่งมุมมองของคนในอาคารสามารถเห็น พื้นบริเวณด้านล่างอาคารได้ ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีพื้นที่ระหว่างอาคารใช้ร่วมกัน และรู้สึกไม่โดดเดี่ยว โดยให้เกิดการวางอาคารเพิ่มไว้ตรงข้ามกับอีกอาคารหนึ่ง ก็จะทำให้พื้นที่ว่างที่ถูกปิดล้อมปลายตันซึ่ง ให้ผลในการปิดล้อมมากขึ้น และหากปิดล้อมทั้ง 4 ด้านจะทำให้พื้นที่นั้นจะต้องถูกปิดล้อมมากที่สุด



ภาพที่ 6 ลักษณะการวางผังกลุ่มอาคารกำหนดพื้นที่ว่างให้เกิดการปิดล้อม

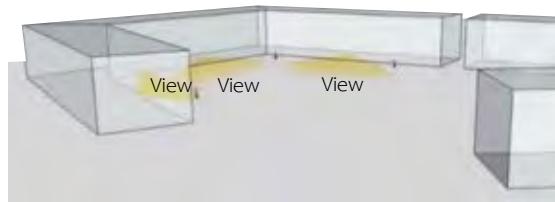
ที่มา: Unterman & Small, 1977, pp. 92



ภาพที่ 7 ตัวอย่างมุมมองของการวางผังกลุ่มอาคารกำหนดพื้นที่ว่างให้เกิดการปิดล้อม

ที่มา: Unterman & Small, 1977, pp. 92 และผู้วิจัย

¹⁵ Untermann, Richard., & Small.(1977) Robert. Site planning for cluster housing. (New York : Van Nostrand Company), 92.



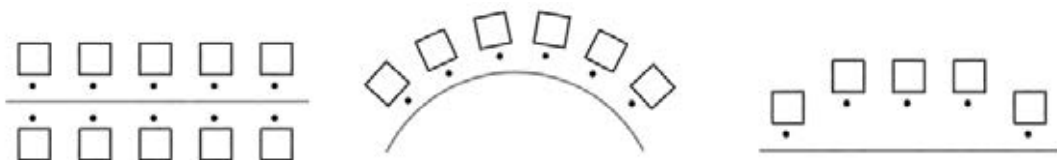
ภาพที่ 8 ตัวอย่างมุมมองของการวางผังกลุ่มอาคารกำหนดพื้นที่ว่างให้เกิดการปิดล้อม

ที่มา: Unterman & Small, 1977, pp. 92 และผู้วิจัย

2.5 การจัดวางผังกลุ่มอาคารที่มีผลต่อการติดต่อทางสังคม

แนวคิดเรื่องสภาพแวดล้อมที่สัมพันธ์กับพฤติกรรมมนุษย์ มีผู้เคยศึกษา (วิมลสิทธิ์ ทรายางกูร, 2541: 237-250) กล่าวถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพมีอิทธิพล และเป็นตัวกำหนดให้เกิดพฤติกรรมหรือการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของมนุษย์ เช่น ผู้ที่อาศัยอยู่ใกล้กันหรือนั่ง ติดกันในที่ทำงานมีโอกาสได้รู้จักกันอย่างสนิทสนมมากกว่า การนั่งห่างไกลกัน บุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารที่ต่าง ชั้นกันมีโอกาสที่จะใกล้ชิดกันน้อยจึงทำให้มีความสัมพันธ์ต่อน้อย นั่นแสดงให้เห็นว่าลักษณะของ สภาพแวดล้อมแบบแยกบุคคลออกจากกัน (sociofugal) และแบบดึงดูดบุคคลเข้าหากัน (sociopetal) เป็น สิ่งเร้าที่มีผลต่อการพัฒนาสังคม

Kevin Lynch¹⁶ ได้กล่าวถึงลักษณะการการจัดระยะตัวอาคารว่าควรให้ความสำคัญกับ “จัดวางกลุ่มอาคาร” (Module) เช่น การจัดวางให้ถูกตามทิศทาง (Orientation) การเข้า-ออกสู่ถนนใหญ่ (Access) นั้นเป็นไปอย่างง่ายดาย เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบหรือเพื่อความประหยัด ซึ่งอาจก่อให้เกิดความ เบื่อหน่ายแก่สายตา เล็กน้อย (Visually monotonous) และไม่เอื้อต่อการติดต่อทางสังคม (Social Relationship) ของคนที่อยู่อาศัยในกลุ่มนั้น

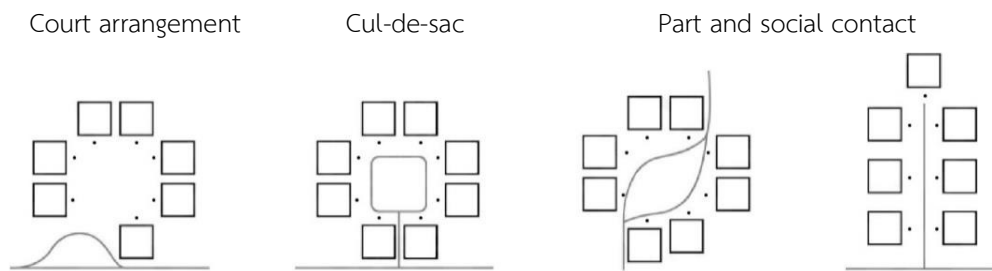


ภาพที่ 9 การจัดวางกลุ่มอาคารตามทิศทางของถนน

ที่มา : เอื้อม อนันตศาสน์.(2518) การออกแบบผังบริเวณในวิชาผังเมืองและสถาปัตยกรรม, กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช.

¹⁶ Kevin Lynch, Site Planning 2nd (London : The M.I.T. Press, 1973), 131.

Lynch (1973) ได้กล่าวถึงการจัดวางของกลุ่มอาคารบางลักษณะว่ามีผลต่อการติดต่อทางสังคม (social relationship) ของคนที่อยู่อาศัยในกลุ่มนั้น เช่น การจัดกลุ่มอาคารแบบสวนกลาง (court arrangement) หรือถนนแบบปลายตัน (cul-de-sac) หรือระบบทางเดินเท้ากับ การติดต่อทางสังคม (paths and social contact) ซึ่งระบบการจัดวางทางเดินในชุมชนเป็นแนวทางที่กระตุ้นให้เกิดการติดต่อกันระหว่างเพื่อนบ้าน (ดูภาพ 10 ประกอบ) ประกอบกับการจัดวางที่พังก่ออาศัยให้เปิด เข้าหากัน และทางการเข้าใช้ร่วมกันทำให้เพื่อนบ้าน มีการติดต่อกัน แต่ระดับความสนิทสนมจะ มากหรือน้อยขึ้นอยู่กับลักษณะพื้นฐานทางสังคมของกลุ่มคนนั้นๆ ด้วย ว่ามีลักษณะพื้นฐานทางสังคมที่เหมือนหรือแตกต่างกัน



ภาพที่ 10 การจัดวางผังกลุ่มอาคารที่มีผลต่อการติดต่อทางสังคม

ที่มา : เอ็ม อนันตสานต์.(2518) การออกแบบผังบริเวณในวิชาผังเมืองและสถาปัตยกรรม, กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช.

2.6 กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการวางผังอาคาร

2.6.1 กฎหมายผังเมือง

กฎหมายผังเมืองในประเทศไทยมีขึ้นเพื่อกำหนดพื้นที่ใช้สอยโดยรวมของประเทศ ให้เป็นระเบียบและเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของทุกคน หากไม่มีกฎหมายผังเมืองจะเกิดปัญหา เช่น ชุมชนแออัด อากาศเป็นพิษ หรือไม่มีที่ดินเหลือทำเกษตร โดยกฎหมายจะกำหนดไว้ว่าพื้นที่บริเวณไหนสามารถสร้างอะไรได้บ้าง ห้ามสร้างอะไรบ้าง หรือสร้างได้แต่มีข้อจำกัดอะไรบ้าง เช่น จำกัดความสูงหรือจำกัดพื้นที่อาคาร เป็นต้น โดยตัวกฎหมายผังเมืองจะมี 3 ส่วนด้วยกัน คือ

- 1.) เนื้อหากฎหมายผังเมือง (กฎกระทรวง) เป็นลายลักษณ์อักษร ผังเมืองแต่ละจังหวัดจะอยู่กันคนละฉบับ ในตัวกฎหมายก็จะอธิบายถึง ความหมายคำต่างๆ, ประเภทของที่ดินแบ่งเป็นที่ประเภท, มีอะไรบ้าง, สีต่างๆ หมายถึงอะไร, รหัสตัวอักษรต่างๆ เช่น ย พ ต หมายถึงอะไร และรวมไปถึงห้ามสร้างอะไรได้บ้าง

หมวด ๒
แผนผังและข้อกำหนด
ส่วนที่ ๓
แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

ข้อ ๗ แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทพร้อมด้วยข้อกำหนดได้จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริมสุขลักษณะ ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม ให้สอดคล้องเหมาะสมกับศักยภาพของการให้บริการของระบบคมนาคมและขนส่ง การสาธารณสุข และการสาธารณสุขในแต่ละบริเวณ ตลอดจนเพื่อรองรับการพัฒนาของเมืองในอนาคตตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำโดยกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินประเภท ย. ๑ ถึง ย. ๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ย. ๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยบริเวณชานเมือง จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๑-๑ ถึง ย. ๑-๔

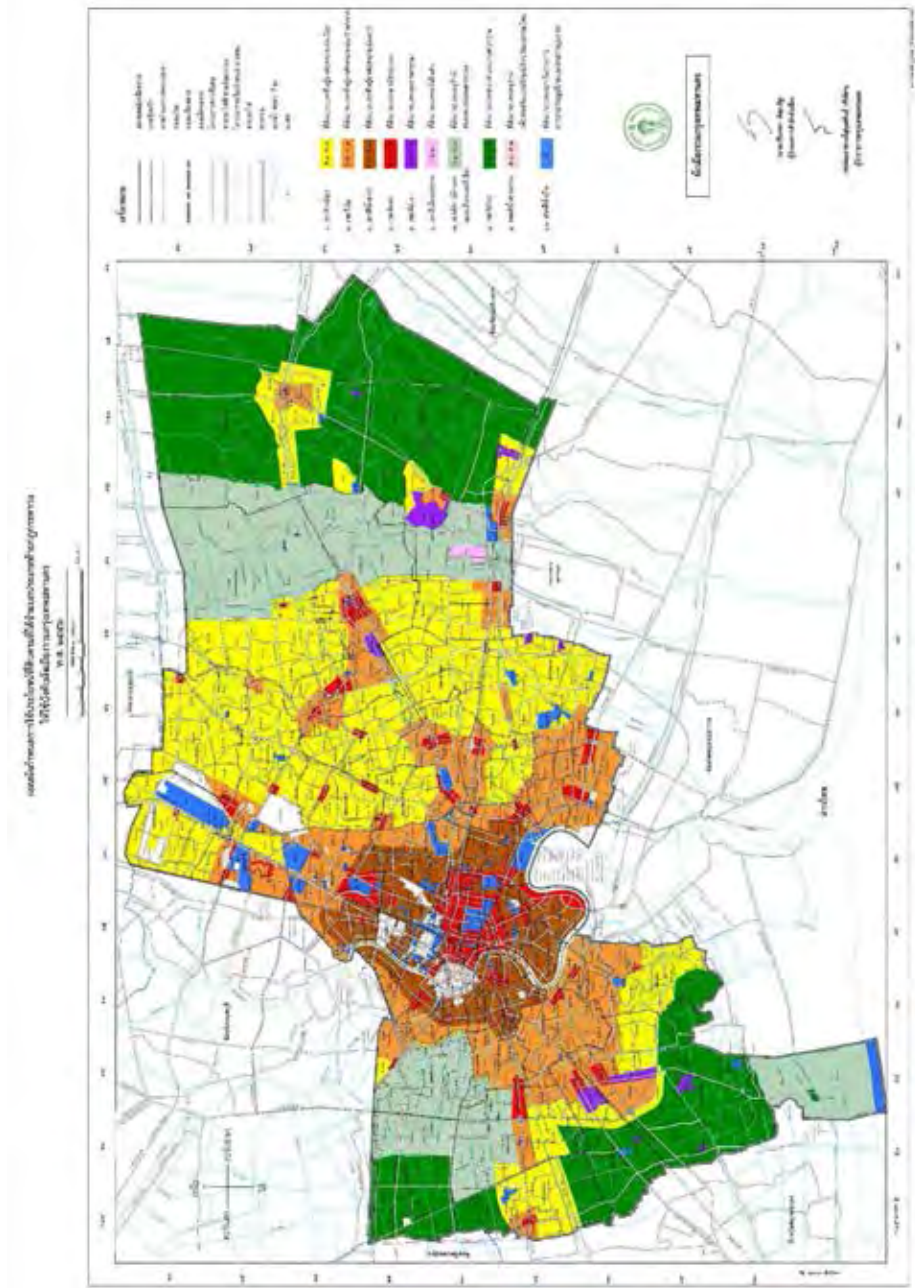
(ข) ที่ดินประเภท ย. ๒ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๒-๑ ถึง ย. ๒-๑๗

(ค) ที่ดินประเภท ย. ๓ มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๓-๑ ถึง ย. ๓-๗๐

(ง) ที่ดินประเภท ย. ๔ มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมืองซึ่งมีแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชานเมือง จำแนกเป็นบริเวณ ย. ๔-๑ ถึง

ภาพที่ 11 ตัวอย่างเนื้อหากฎหมายในกฎหมายผังเมืองรวม

2.) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือผังสี จะแนบท้ายตัวกฎหมาย เพื่อแสดงสีของที่ดินต่างๆ ซึ่งเราต้องทราบตำแหน่งของที่ดินที่เราสนใจ แล้วจึงมาดูในผังสี ว่าอยู่ในเขตสีอะไร ซึ่งแต่ละจังหวัดก็จะมีข้อกำหนดแตกต่างกันออกไป



ภาพที่ 12 ภาพแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

๓๐	๑. เขตสีเหลือง	ข.๑-ข.๔	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
	๒. เขตสีส้ม	ข.๕-ข.๗	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
	๓. เขตสีน้ำตาล	ข.๘-ข.๑๑	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
๒๕	๔. เขตสีแดง	ข.๑๒-ข.๑๕	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
	๕. เขตสีม่วง	ข.๑๖-ข.๑๗	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
๒๐	๖. เขตสีน้ำตาลอมม่วง	ข.๑๘	ที่ดินประเภทคลังสินค้า
	๗. เขตสีชาวมีกรอบ และเส้นทแยงสีเขียว	ข.๑๙-ข.๒๑	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ ชนบทและเกษตรกรรม
	๘. เขตสีเขียว	ข.๒๒-ข.๒๕	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
	๙. เขตสีน้ำตาลอ่อน	ข.๒๖-ข.๒๗	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย
๑๕	๑๐. เขตสีน้ำเงิน	ข.๒๘	ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

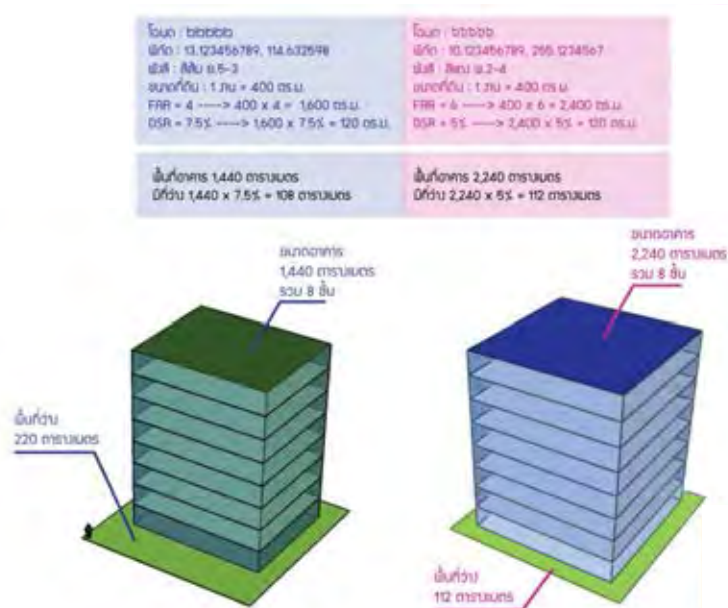
ภาพที่ 13 ภาพสัญลักษณ์ แถบสีบริเวณด้านข้างของผังเมืองรวมเพื่อบอกประเภทของที่ดิน

3.) ตารางสรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายว่า สี่และรหัสต่างๆ สามารถจะสร้างอาคารประเภทใดหรือห้ามสร้างอาคารประเภทใดบนพื้นที่นั้นๆ ได้บ้าง ถ้าช่องไหนมีข้อกำหนดเพิ่มเติม จะมีตัวเลขระบุอยู่ในช่อง ซึ่งตัวเลขนั้นมีความหมายว่าอะไรให้อ่านด้านล่างตาราง เช่น หมายเลข 4 มีเงื่อนไขเรื่องที่ตั้ง ซึ่งก็จะเฉพาะเจาะจงมากขึ้น

FAR OSR คืออะไร นอกจากกฎหมายผังเมืองจะบอกว่า ที่ดินในแปลงนั้นๆนั้นสามารถสร้างอะไรได้บ้าง ไม่ได้บ้าง ยังมีข้อกำหนดเรื่องขนาดของตัวอาคาร และขนาดที่ว่าง เพราะตัวเลขเหล่านี้จะทำให้เราประเมินศักยภาพของที่ดินเราได้

FAR ย่อมาจาก Floor Area Ratio คือ “อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน” ค่านี้จะบอกว่าอาคารของเราสร้างได้ขนาดพื้นที่ใหญ่สุดไม่เกินกี่ตารางเมตร ค่า FAR นี้จะบอกอยู่ช่วงล่างของตารางสรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีค่าอยู่ระหว่างเลข 1-10 อันหมายถึงอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกหลังต่อพื้นที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร เช่น ที่ดินอยู่ในเขตสีแดง, พ.5 ท้ายตารางจะเขียนว่า FAR 10 คือถ้าที่ดินมีขนาด 1 ไร่ (หรือ 1,600 ตารางเมตร) จะสามารถสร้างอาคารได้มีขนาดไม่เกิน $1,600 \times 10 = 16,000$ ตารางเมตร

OSR ย่อมาจาก Open Space Ratio คือ “อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม” จะทำให้เราทราบว่าต้องมีพื้นที่เปิดโล่งโดยไม่มีหลังคาหลุมกี่ตารางเมตร ค่า OSR จะดูท้ายตารางสรุป ต่อจากค่า FAR มีค่าเป็นร้อยละ (%) อยู่ระหว่างร้อยละ 4-40 (4-40%) อันหมายถึง เปอร์เซ็นต์ของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน ว่าควรมีพื้นที่ว่างเป็นกี่เปอร์เซ็นต์ของขนาดอาคาร โดยจะคำนวณต่อจากข้อ 1 เช่น ในที่ดิน พ.5 ขนาด 1 ไร่ สามารถสร้างอาคารที่มีพื้นที่สูงสุดได้ 16,000 ตารางเมตร แต่ถ้าที่ดินเรามีค่า OSR = 3 จะหมายความว่า จะต้องมียพื้นที่เปิดโล่งอย่างน้อยที่สุด $16,000 \times 3\% = 450$ ตารางเมตร ฉะนั้นเราจึงมีพื้นที่อาคารคลุมดินได้มากที่สุด $1,600 - 450 = 1,150$ ตารางเมตร จะสร้างมากกว่านี้ไม่ได้



ภาพที่ 15 ตัวอย่างการคำนวณ FAR และ OSR

ที่มา : เว็บไซต์ วิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์ อยู่สบาย

นิยามในกฎหมายของคำว่า “ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น โดยข้อกำหนด Open space ตามกฎกระทรวงคือ

10 % ของพื้นที่ ปกคลุมดิน สำหรับอาคารสาธารณะ

30 % ของพื้นที่ ปกคลุมดิน สำหรับอาคารพักอาศัย

2.6.2 พื้นที่สีเขียวตามการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือที่มักเรียกกันว่า EIA ย่อมาจากคำว่า Environmental Impact Assessment ซึ่งหมายถึงการใช้หลักวิชาการในการทำนายหรือคาดการณ์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้งทางบวกและทางลบของการดำเนินโครงการที่จะมีผลต่อสิ่งแวดล้อมใน ทุก ๆ ด้าน ทั้งทางทรัพยากรธรรมชาติทั้งทางเศรษฐกิจและสังคม หาทางป้องกันผลกระทบในทางลบที่อาจเกิดขึ้นให้เกิดน้อยที่สุด ในขณะที่เดียวกันก็มีการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ ซึ่งส่วนใหญ่ไม่สามารถฟื้นคืนกลับมาได้อย่างมีประโยชน์และมีประสิทธิภาพสูงสุดและคุ้มค่าที่สุด

อาคารอยู่อาศัยแบบใดที่ต้องจัดทำ EIA อาคารที่อยู่อาศัยรวมตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ซึ่งการจัดทำก็อิงตามพื้นที่ว่าอยู่พื้นที่ใดถ้าอยู่ในกรุงเทพฯ ก็ต้องอ้างอิงตามกฎหมายผังเมืองของพื้นที่กรุงเทพฯรวมถึงพระราชบัญญัติควบคุมอาคารทั้งหมด

โดยมีข้อกำหนดจากการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่กำหนดให้โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีขนาดอาคารมากกว่า 4,000 ตารางเมตร หรือมากกว่า 80 ยูนิต ต้องมีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการตามที่กำหนด คือ มีพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยไม่น้อยกว่า 1 ตร.ม./คน คำนวณจาก

ห้องขนาด < 35 ตารางเมตร ถือว่ามีผู้อาศัย 3 คน = 3 ตารางเมตร

ห้องขนาด > 35 ถือว่ามีผู้อาศัย 5 คน = 5 ตารางเมตร

โดยต้องจัดพื้นที่สีเขียวในบริเวณพื้นดินชั้นล่างในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 50% ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด และพื้นที่ 50% ของพื้นที่สีเขียวบนดินนั้นจะต้องเป็นพื้นที่สีเขียวยั่งยืนที่น้ำสามารถซึมผ่านได้ รวมถึงสามารถปลูกไม้ยืนต้นได้ อีกครึ่งหนึ่ง 50% ของพื้นที่สีเขียวสามารถอยู่บนอาคารได้ เช่น บริเวณพื้นที่ส่วนกลางบนดาดฟ้า หรือชั้น Facility ของโครงการ



982679710

2.7 การแบ่งระดับราคาของคอนโดมิเนียม

ปัจจุบันการแบ่งประเภทของคอนโดมิเนียมโดยใช้ระดับ ราคาเป็นเกณฑ์นั้นมีการปรับเปลี่ยนในทุกๆ ปี เนื่องจาก การปรับตัวสูงขึ้นของราคาที่ดิน ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI) และปัจจัยทางด้านค่าเงินบาท เป็นต้น การแบ่ง ระดับราคาของคอนโดมิเนียมมีหลากหลายวิธี อาทิ อาทิ ศูนย์ ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้แบ่งระดับราคาห้องชุด ใน พ.ศ. 2558 จำนวน 4 ช่วงคือ 1) ราคาไม่เกิน 50,000 บาท/ ตารางเมตร 2) ราคา 50,001-80,000 บาท/ ตารางเมตร 3) ราคา 80,001-120,000 บาท/ตารางเมตร และ 4) ราคามากกว่า 120,000 บาท/ตารางเมตร

นอกจากนี้บริษัทวิจัยตลาด อสังหาริมทรัพย์ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท วิจัยตลาดที่มีความน่าเชื่อถือ ยังได้ แบ่งระดับคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครไว้ 5 ระดับ ตามราคาดังนี้

ตารางที่ 2 การแบ่งระดับราคาของคอนโดมิเนียม

ลำดับ	กลุ่มประเภท	ระดับราคา (บาท/ตร.ม.)
1.	City Condo	< 70,000
2.	Mid Market	70,001-100,000
3.	High end Market	100,001-180,000
4.	Luxury	180,001-25,000
5.	Super Luxury	>250,000

ที่มา : เรียลลิส ออนไลน์. (2561) พร็อพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง, อสังหา 2560.

สืบค้นจาก <http://www.realist.co.th/blog/อสังหา-2560/>

2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.8.1 แนวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมที่ว่างในชุมชน เพื่อให้เกิดการรวมกลุ่มของผู้อยู่อาศัย :

กรณีศึกษาคอนโดมิเนียมราคาประหยัด

ผู้วิจัย : มณฑิยา อัครจรยา (2543)

ประเด็นในงานวิจัย

- 1.) ศึกษาปัจจัยด้านสภาพกายภาพ ของพื้นที่ว่างและสภาพสิ่งแวดล้อม ที่มีความสัมพันธ์ต่อการรวมกลุ่มของผู้อยู่อาศัยในโครงการ ของอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัดในเขตเมือง
- 2.) ศึกษาแนวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมของที่ว่างทางกายภาพ ภายนอกอาคาร ที่จะเอื้อให้คนในชุมชนมีพฤติกรรมการรวมกลุ่มในที่ว่างส่วนกลางในชุมชนมากขึ้น

ผลของงานวิจัย

อาคารควรมีพื้นที่ปิดล้อมอย่างต่ำ 3 ด้าน และทำให้สามารถมองเห็นพื้นที่ว่างได้จากห้องพัก และใต้อาคารอาจจะ ทำให้ เป็นพื้นที่โปร่งโล่ง ไม่ควรออกแบบให้รถสามารถวิ่งผ่านพื้นที่ว่างที่มีกิจกรรมชุมชน และควรมีการออกแบบพื้นที่ว่างส่วนกลาง ให้มีพื้นที่เดินรอบและนั่งพัก สามารถหยุดมองดูคนทำกิจกรรมกันได้



ประโยชน์ของงานวิจัย

ทราบแนวทางของการออกแบบปรับปรุงแก้ไขสภาพแวดล้อมของพื้นที่ว่างทางกายภาพ ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาประหยัดในเขตเมือง โดยงานวิจัยที่มุ่งไปที่ลักษณะการออกแบบที่ทำให้คนมีส่วนร่วมในการทำกิจกรรมในพื้นที่ ว่างส่วนกลางในชุมชนจะส่งผลถึงการเพิ่มระดับคุณภาพชีวิต และการรวมเป็นหนึ่งเดียวในชุมชน

2.8.2 แนวทางการออกแบบและบริหารจัดการพื้นที่เปิดโล่ง ภายนอกอาคารสำนักงานเพื่อก่อให้เกิดกิจกรรม และปฏิสัมพันธ์ ที่สนับสนุนสุขภาวะ ทางจิตวิญญาณของผู้ใช้งานพื้นที่

ผู้วิจัย : อากาศ วัจน้อย (2552)

ประเด็นในงานวิจัย

- 1.) ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางกายภาพและการบริหารจัดการพื้นที่เปิดโล่ง ภายนอกอาคารสำนักงานที่ก่อให้เกิดกิจกรรมและนำไปสู่สุขภาวะทางจิตวิญญาณ
- 2.) ศึกษาผลของการประเมินสุขภาวะของผู้ใช้งานพื้นที่โล่งภายนอกอาคารสำนักงาน เพื่อตรวจสอบและนำไปเสนอแนะแนวทางการออกแบบและบริหารพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคารสำนักงานต่อไป

ผลของงานวิจัย

- 1.) แนวทางการออกแบบลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เปิดโล่ง ที่คำนึงถึงองค์รวมและมีความสอดคล้องกันขององค์ประกอบ พื้นที่ที่สามารถก่อให้เกิด ความคุ้นเคย ความอบอุ่น และความมั่นใจในการใช้งาน เช่น การวางผังที่สอดคล้องกับกิจกรรม การใช้สี พื้นผิวสัมผัสที่มีการออกแบบให้แตกต่างกัน การเพิ่มเสียงธรรมชาติ และการแบ่งเขตพื้นที่ด้วยระดับสูงต่ำและการปิดล้อมขอบเขตพื้นที่เปิดโล่ง
- 2.) แนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เปิดโล่ง บูรณาการ 3 ส่วน ได้แก่ บุคคล การทำงาน และพื้นที่เปิดโล่ง ใหม่มีความสอดคล้องกัน ส่วนที่สำคัญที่สุดในการบริหาร จัดการพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคารสำนักงาน คือ การทำงานที่ประกอบไปด้วยการรักษา ความปลอดภัย การดูแลรักษา ความสะอาด การซ่อมบำรุง และการกำหนดนโยบายในการบริหารจัดการ ซึ่งทำไปพร้อมกับการออกแบบทางกายภาพ

ประโยชน์ของงานวิจัย

- 1.) เป็นการแก้ปัญหาการขาดปฏิสัมพันธ์ในสังคม ผู้ใช้งานพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคารสำนักงาน มีสุขภาวะทางจิตที่ดีขึ้น
- 2.) ได้แนวทางในการส่งเสริมสุขภาวะทางจิตวิญญาณ ผ่านการทำกิจกรรมและปฏิสัมพันธ์ร่วมกัน ผ่านการออกแบบและบริหารจัดการพื้นที่เปิดโล่งภายนอกอาคารสำนักงาน



2.8.3 แนวทางการออกแบบและจัดการพื้นที่นันทนาการ เพื่อสร้างผังชุมชนอายุในอาณาเขต อาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

ผู้วิจัย : นายเอกนถน เสรีภาณุ (2554)

ประเด็นในงานวิจัย

ศึกษาความสัมพันธ์ของรูปแบบทางกายภาพและการจัดการพื้นที่นันทนาการใน อาณาเขตอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่ก่อให้เกิดการวางผังโครงการ เพื่อการสร้างผังชุมชนอายุ เพื่อเสนอแนวทางการออกแบบและจัดการพื้นที่นันทนาการ เพื่อสร้างผังชุมชนอายุ ในอาณาเขตอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

ผลของงานวิจัย

พื้นที่นันทนาการที่จะเป็นตัวเชื่อมและ สร้างบรรยากาศให้เกิดความเป็นชุมชนน่าอยู่ และสร้างความเหมาะสมในแต่ละพื้นที่ด้วย ขนาด ตำแหน่ง และรูปร่างของแต่ละพื้นที่นันทนาการ ให้มีสัดส่วนที่รองรับกับความต้องการและการใช้งานของผู้พักอาศัย และอยู่ในตำแหน่งที่ทุกอาคารสามารถเข้าถึงได้ง่าย เช่น ห้องออกกำลังกายต้องเชื่อมต่อกับพื้นที่ สวนหย่อม เพื่อสร้างบรรยากาศให้น่าเข้าไปใช้งานพื้นที่

ประโยชน์ของงานวิจัย

- 1.) เปนการสร้างองค์ความรู้ในการออกแบบและการบริหารจัดการพื้นที่นันทนาการใน อาณาเขตอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่เปนแนวความคิดแบบใหม่
- 2.) แนวทางที่ใดสามารถให้ผู้ประกอบการและนักออกแบบสามารถเินแนวทางในการพัฒนาและออกแบบผังอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง ให้สามารถใช้งานพื้นที่นันทนาการได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

2.8.4 พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน สายรัชดาภิเษก : กรณีศึกษาโครงการ ลุมพินีเพลส พระราม 9

ผู้วิจัย : ภาณุพงษ์ ชินมหวาศ (2555)

ประเด็นในงานวิจัย

ศึกษาพฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง 60,000-130,000 บาทต่อตารางเมตร ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน สายรัชดาภิเษก ศึกษาการให้ความสำคัญ การใช้งานความพึงพอใจและการยินดีจ่ายต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

ผลของงานวิจัย

จากการศึกษาสรุปผลการให้ความสำคัญการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก ที่สอดคล้องกับความพึงพอใจ และการยินดีจ่ายค่าเช่าจ่าย ที่ผู้บริโภคนั้นเห็นว่าควรมีไว้ในอาคาร เรียงลำดับได้ดังนี้ ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และสวนหย่อม เป็นต้น และสิ่งอำนวยความสะดวก ที่ผู้บริโภคนั้นเห็นว่าไม่พึงพอใจ และเกิดการไม่ยินดีจ่าย เรียงลำดับ ได้ดังนี้ ร้านอาหาร ร้านซักรีด เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และตู้น้ำ หยอดเหรียญ เป็นต้น

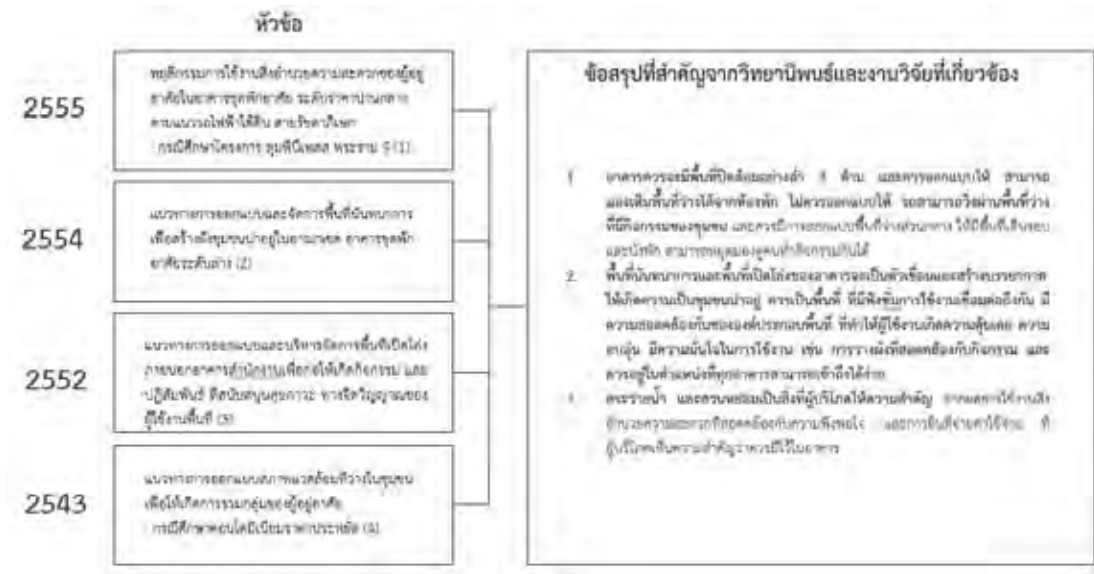


982679710

ประโยชน์ของงานวิจัย

- 1.) เป็นประโยชน์แก่ผู้อาศัยในการจ่ายค่าส่วนกลางที่เหมาะสมและไม่เป็นภาระ
- 2.) ประโยชน์ต่อผู้ประกอบการในการเลือกและจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกให้เหมาะสมตามสถานที่ตั้งโครงการนั้น ในการพัฒนาโครงการอื่นต่อไป

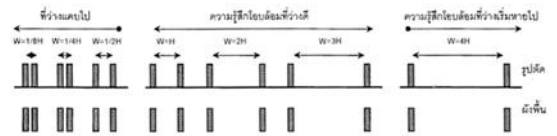
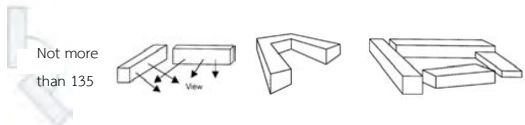
สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง



ภาพที่ 16 สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.9 สรุปประเด็นจากการทบทวนวรรณกรรม

ตารางที่ 3 ตารางสรุปการทบทวนวรรณกรรม

ประเด็นจากการทบทวนวรรณกรรม เรื่องการวางผังอาคาร	ประเด็นจากการทบทวนวรรณกรรม เรื่องพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร
<p>1) ด้านสถาปัตยกรรม การวางผังพื้นที่โครงการ (Planning Standard) การวางตำแหน่งอาคาร เส้นทางการสัญจรภายในโครงการ พื้นที่ว่างภายในโครงการ ทฤษฎีการจัดวางกลุ่มอาคาร¹⁷</p> <p>2) ด้านกฎหมาย กฎหมายผังเมือง FAR , OSR กฎหมายควบคุมอาคาร Open Space ข้อกำหนดการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ข้อกำหนดพื้นที่สีเขียวในโครงการ</p> <p>3) ด้านอสังหาริมทรัพย์ พื้นที่ขาย / พื้นที่ขายไม่ได้ ราคา (ในที่นี้ ครอบคลุมในการวิจัย ใช้การศึกษาจาก ราคา ประกาศขายปัจจุบัน)</p>	<p>1) รูปแบบของพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร แนวคิดหลักการสำคัญสำหรับวางผังและออกแบบจัดรั้วและลานหน้า อาคาร ในส่วนรายละเอียด¹⁸</p>  <p>แนวคิดเรื่องอนาคตพื้นที่ และการวางผังกลุ่มอาคาร ที่สัมพันธ์ของ การมองเห็น¹⁹</p>  <p>ผังอาคาร มุมมอง ลักษณะผัง U-shape ผังอาคารที่มีการปิดล้อม</p> <p>คุณภาพของพื้นที่มีส่วนช่วยในการออกแบบพื้นที่สาธารณะ²⁰</p> <p>2) การใช้พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร การวางตำแหน่ง พื้นที่ส่วนกลางในโครงการ ประเภทพื้นที่ส่วนกลางกับการเพิ่มมูลค่าโครงการ</p>

¹⁷ Kevin Lynch, Site Planning 2nd (London : The M.I.T. Press, 1973), 131.

เอื้อม อนันตสานต์.(2518) การออกแบบผังบริเวณในวิชาผังเมืองและสถาปัตยกรรม, กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช.

¹⁸ สิทธิพร ภิรมย์รัตน์. (2557) การค้นหาทฤษฎีการวางผังออกแบบ จัดรั้วและลานหน้าอาคาร, วารสารหน้าจั่ว VOL 28

¹⁹ Untermann, Richard., & Small.(1977) Robert. Site planning for cluster housing. (New York : Van Nostrand Company),

²⁰ Carmona, M., Magalhaes, C. & Hammond L. (2008). *Public Space:the Management Dimension*. TJ International Ltd, Padstow, Cornwall:HWA Text and Data Management Ltd, London.

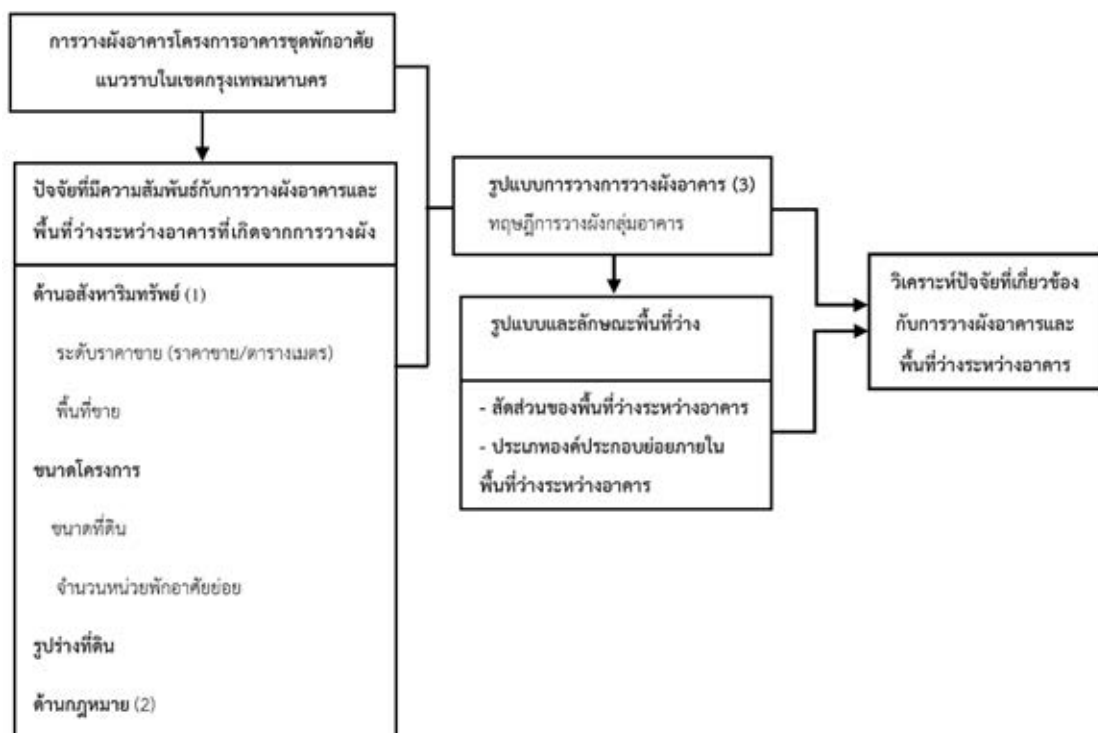
บทที่ 3 วิธีดำเนินงานวิจัย

จากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องได้นำมาสู่การศึกษาวิจัยเรื่องการวางผังอาคารและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการวิจัย

- 1) เพื่อศึกษารูปแบบการวางผังอาคารโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ
- 2) เพื่อศึกษารูปแบบและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ
- 3) เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

โดยผู้วิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลจากเอกสาร และมีวิธีดำเนินการวิจัยดังรายละเอียดต่อไปนี้

3.1 กรอบแนวความคิด



หมายเหตุ (1) Nexus Property Marketing Company Limited , การแบ่งระดับราคาของคอนโดมิเนียม

(2) กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖

(3) Untermann, Richard., & Small.(1977) Robert. Site planning for cluster housing.

(New York : Van Nostrand Company), 92.

(4) มนเฑียร อัครธรรยา(2543) แนวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมที่ว่างในชุมชน เพื่อให้เกิดการรวมกลุ่ม

ของผู้อาศัย วิทยานิพนธ์ ภาควิชาการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร



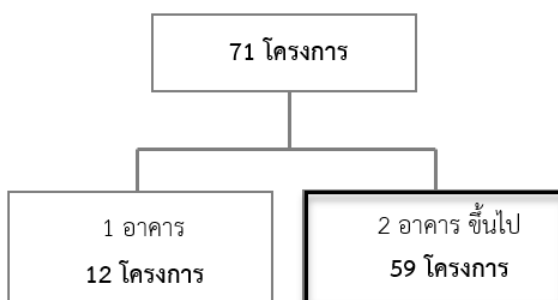
3.2 การเลือกโครงการกรณีศึกษา

จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่า การวางผังอาคารหลากหลายรูปแบบทำให้เกิดพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่แตกต่างกันโดยพื้นที่ว่างระหว่างอาคารดังกล่าวมักจะเป็นฟังก์ชันการใช้งานที่หลากหลาย โดยเฉพาะในอาคารชุดพักอาศัยแนวราบนั้นผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักจะใช้พื้นที่บริเวณนี้เป็นจุดรวมในการจัดวางสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ ซึ่งทำให้เกิดการใช้งานของผู้พักอาศัย

จากการทบทวนวรรณกรรมในเรื่องของความรู้สึกรู้สึกในการรับรู้ต่อสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่ว่าง จะมีประเด็นสำคัญในเรื่องความสูงของพื้นที่ปิดล้อมโดยวัดเป็นสัดส่วนหรือองศาการมองเห็น (Unterman & Small, 1977, pp. 92) โดยที่มุมมองและความสูงของอาคารที่ปิดล้อม จะมีความสำคัญกับการกำหนดมุมมอง และมีผลต่อความรู้สึกโอบล้อม จากแนวคิดทฤษฎีดังกล่าว จึงเป็นข้อสนับสนุนให้ผู้วิจัยเลือกศึกษาจากพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในโครงการอาคารชุดแนวราบเนื่องจากมีความสูงของอาคารที่ใกล้เคียงกัน ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่สามารถก่อสร้างได้ความสูงไม่เกิน 23 เมตรหรือ 8 ชั้น

3.2.1 เกณฑ์การคัดเลือก

- 1) โครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ที่พัฒนาโครงการโดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาชน ที่มีผลประกอบการสูงสุด 10 อันดับ
- 2) เป็นโครงการที่เปิดขาย ในระหว่างปี พ.ศ. 2551- 2560
- 3) เป็นโครงการที่มีจำนวนอาคาร 2 อาคารขึ้นไป



ภาพที่ 17 จำนวนโครงการกรณีศึกษา

จากการสำรวจเบื้องต้นพบโครงการทั้งหมด จำนวน 71 โครงการ แต่เนื่องจากโครงการอาคารชุดแนวราบที่มี 1 อาคารส่วนใหญ่จะมีการวางผังอาคารเต็มพื้นที่โครงการไม่มีพื้นที่ว่างเป็นฟังก์ชันใช้งาน ผู้วิจัยจึงเลือกศึกษาเฉพาะโครงการที่มีจำนวนอาคาร 2 อาคารขึ้นไป มีจำนวนทั้งสิ้น 59 โครงการ ดังนี้

ตารางที่ 4 รายชื่อโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ที่พัฒนาโครงการโดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาชน ที่มีผลประกอบการสูงสุด 10 อันดับ ที่มีการเปิดขาย ในระหว่างปี พ.ศ. 2551- 2560

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ลำดับ	ชื่อโครงการ
1	เดอะ คีย์ พหลโยธิน 34	31	ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร
2	เดอะรุม สุขุมวิท 79	32	ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40
3	ศุภาลัย ซิตี รีสอร์ท รัชโยธิน พหลโยธิน 32	33	เอลลิโอ สุขุมวิท 64
4	ศุภาลัย คิวท์ รัชโยธิน พหลโยธิน 34	34	เอลลิโอ เดล เรย์
5	เดอะรีเชิฟเกษมสันต์ 3	35	เอลลิโอ เดล มอสส์
6	เดอะรีเชิฟสุขุมวิท 61	36	แอชตัน เรสซิเดนส์ 41
7	คอนโดเลท ดเวล	37	ยูนิโอ จริญญา 3
8	คอนโดเลท พิกเซล	38	ยูนิโอ พระราม 2 ท่าข้าม
9	พลัมบางแค	39	ยูนิโอ รามคำแหง-เสรีไทย
10	พลัมนวมินทร์	40	แชมเบอร์ส ซาน ลาดพร้าว-วังหิน
11	พลัมลาดพร้าว 101	41	แชมเบอร์ส เมอ รัชดา-รามอินทรา
12	พลัมพระราม 2	42	ลุมพินี เฟลส บางนา กม.3
13	พลัมแจ้วัฒนะ	43	ลุมพินี เฟลส พระราม 4-รัชดาภิเษก
14	พลัมแจ้วัฒนะ เฟส2	44	ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช 46
15	พลัมโชคชัย 4	45	ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-ลาดกระบัง
16	พลัม พหลโยธิน 89	46	ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-ลาดกระบัง 2
17	แซปเตอร์วัน เดอะแคมป์ส เกษตร	47	ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-พัฒนาการ
18	เดอะซี้ดรัชดา หัวขวาง	48	ลุมพินี วิลล์ ราษฎร์บูรณะ-ริเวอร์วิว 2
19	เดอะซี้ดแมมโมรี่	49	ลุมพินี วิลล์ ราชพฤกษ์-บางแวก
20	เดอะ ซี้ด เทร่เร่ รัชโยธิน	50	ลุมพินี คอนโดทาวน์ ร่มเกล้า-สุวรรณภูมิ
21	คาซ่าคอนโด สุขุมวิท 97	51	เมโทรลักซ์ พหลโยธิน-สุทธิสาร
22	แอสปาย สาทร ตากสิน บริคโซน	52	เมโทรลักซ์ เอกมัย-พระราม 4
23	ดีคอนโด อ่อนนุช สุวรรณภูมิ	53	เมโทรลักซ์ รัชดา
24	ดีคอนโด รามคำแหง	54	เมโทรลักซ์ เกษตร
25	ดีคอนโด สาธุประดิษฐ์ 49	55	เมโทรลักซ์ ไรสโกลด์ พหลโยธิน-สุทธิสาร
26	ดีคอนโด แคมป์ส รีสอร์ท ราชพฤกษ์-จริญญา 13	56	ไอ คอนโด เพชรเกษม
27	ดีคอนโด อ่อนนุช พระราม 9	57	ไอ คอนโด สุขุมวิท 103
28	ฮาสู เฮาส์	58	ไอ คอนโด กรีนสเปส สุขุมวิท 77
29	โมริ เฮาส์	59	ไอ คอนโด กรีนสเปส เสรีไทย
30	คาวะ เฮาส์		

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย



982679710

CD :Thesis 5973563225 thesis / rev: 27072562 21:31:57 / seq: 10

3.3 วิธีดำเนินงานวิจัย

3.3.1 ตัวแปรหลัก

- 1) ผังอาคารชุด ทั้ง 59 โครงการ
- 2) ทฤษฎีการวางผัง
- 3) ลักษณะของพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร
- 4) ประเภทการใช้งานของพื้นที่
- 5) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบการวางผัง
 - ด้านอสังหาริมทรัพย์ ระดับราคาขาย (ราคาขาย/ ตารางเมตร) พื้นที่ขาย
 - ขนาดโครงการ ขนาดที่ดิน จำนวนหน่วยพักอาศัยย่อย
 - รูปร่างที่ดิน
 - ด้านกฎหมาย (การใช้ประโยชน์ที่ดินในโครงการ)
 เนื้อที่อาคารรวม FAR OSR พื้นที่อาคารปกคลุมดิน Open Space

3.3.2 วิธีการศึกษา

การรวบรวมข้อมูล รายละเอียดโครงการ ผังอาคาร เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์การวางผังและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดจากการวางผัง นำข้อมูลที่ได้มาจัดทำตาราง เปรียบเทียบ และวิเคราะห์แจกแจงข้อมูล

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ได้แก่ การสำรวจ เป็นการเก็บข้อมูลทางออนไลน์ โดยการสำรวจทางอินเทอร์เน็ต เว็บไซต์โครงการ/เว็บไซต์ที่เกี่ยวข้อง รายงานประจำปี โดยการทำการสำรวจเก็บข้อมูลการวางผังอาคาร รวมถึงข้อมูลรายละเอียดทั่วไปของโครงการ อาทิ ตำแหน่งโครงการ ปีที่เปิดขายโครงการ ราคาประกาศขายเฉลี่ยของห้องชุด/ตารางเมตร จำนวนหน่วยในโครงการ การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ เป็นต้น ข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ

- 1.1) ข้อมูลรายชื่ออาคารชุดพักอาศัยแนวราบในกรุงเทพมหานคร จำนวนทั้งสิ้น 59 โครงการ จาก รายงานประจำปีบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มหาชน 10 บริษัท ย้อนหลัง 10 ปี ในปี พ.ศ. 2551-2560
- 1.2) ข้อมูลผังอาคาร (Master plan)
 - ข้อมูลรายละเอียดโครงการ
 - ราคา ณ วันเปิดขาย
 - จำนวนหน่วย
 - ประเภทพื้นที่การใช้งานบนพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร
 จากเว็บไซต์โครงการ เว็บไซต์วิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์



982679710

CD :Thesis 5973563225 thesis / recv: 27072562 21:31:57 / seq: 10

1.3) ข้อมูลพื้นที่อาคาร

- ขนาดที่ดินโครงการ
- พื้นที่ว่างตามกฎหมาย
- พื้นที่อาคารปกคลุมดิน
- พื้นที่อาคารรวม: ที่ดิน (FAR)
- พื้นที่เปิดโล่ง: พื้นที่อาคาร (OSR)
- พื้นที่ขายในโครงการ

จากรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
กรมธนารักษ์ ข้อมูลพื้นที่อาคาร

1.4) ข้อมูลราคาประกาศขายปัจจุบัน

จากเว็บไซต์ประกาศขายอสังหาริมทรัพย์

รวมทั้งศึกษาวิทยานิพนธ์และงานวิจัยที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการวิจัย

ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ได้แก่ ข้อมูลพื้นที่ว่างระหว่างอาคารและขนาดรูปร่างที่ดิน จากการ
คำนวณโดย โปรแกรม AutoCAD



982579710

3.3.3 ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเอกสาร เป็นการวิจัยเชิงเอกสาร โดยใช้ข้อมูลหลักจากข้อมูลทุติยภูมิ

ตารางที่ 5 ระเบียบวิธีวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	วิธีการวิจัย	แหล่งข้อมูล / กลุ่มประชากร	เครื่องมือ	การวิเคราะห์
1) ศึกษารูปแบบการวางผังอาคารโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ	1) ผังอาคารชุดทั้ง 59 โครงการ 2) ทฤษฎีการวางผัง	เอกสาร	จากข้อมูลทุติยภูมิ เว็บไซต์โครงการ ข้อมูลผังอาคารชุดทั้ง 59 โครงการ	แบบบันทึก	จัดกลุ่มข้อมูล จำแนกผังอาคารตามรูปแบบ
2) ศึกษารูปแบบและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ	1) ลักษณะของพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร 2) ประเภทการใช้งานของพื้นที่	คำนวณพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร โดยใช้ โปรแกรม AutoCAD	จากข้อมูลปฐมภูมิ พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร ของโครงการอาคารชุดทั้ง 59 โครงการ	แบบบันทึก	จัดกลุ่มข้อมูล จำแนกรูปแบบและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร
3) ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบการวางผัง	1) ด้านอสังหาริมทรัพย์ - ระดับราคาขาย - พื้นที่ขาย 2) ขนาดโครงการ - จำนวนยูนิต - ขนาดที่ดิน 3) รูปร่างที่ดิน 4) ด้านกฎหมาย การใช้ประโยชน์ที่ดิน ในโครงการ 5) ลักษณะของพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร 6) ประเภทการใช้งานของพื้นที่	เอกสาร ข้อมูลทุติยภูมิ ข้อมูลปฐมภูมิ	ข้อมูลจากหน่วยงาน เว็บไซต์โครงการ เว็บไซต์วิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์ EIA (52 โครงการ) สำนักประเมินทรัพย์สินกรมธนารักษ์ (7โครงการ) เว็บไซต์ประกาศขายอสังหาริมทรัพย์ ผังอาคารชุดทั้ง 59 โครงการ	แบบบันทึก	วิเคราะห์อุปนัยทั้งเชิงคุณภาพและปริมาณ แสดงผลรูปแบบตาราง



982679710

CD :Thesis 5973563225 thesis / recv: 27072562 21:31:57 / seq: 10

ตารางที่ 6 แหล่งข้อมูล

รายชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ	ราคาขายเฉลี่ย/ ตารางเมตร ปัจจุบัน	ข้อมูลพื้นที่ว่างตาม กฎหมายและพื้นที่ อาคาร	ข้อมูลพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร
จากรายงานประจำปี ของบริษัทพัฒนา พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาชน 10 บริษัท ย้อนหลัง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551- 2560	เว็บไซต์โครงการ เว็บไซต์รีวิ อสังหาริมทรัพย์ Yusabuy Think of living Homenayoo DDproperty Realist	เว็บไซต์ประกาศขาย อสังหาริมทรัพย์ ใช้ ราคาเฉลี่ยจาก 4 เว็บไซต์ Prakard Living insider Hipflat DDProperty	เว็บไซต์ กองพัฒนา ระบบ การวิเคราะห์ ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม (EIA) สำนักประเมินราคา ทรัพย์สิน กรมธนา รักษ์	คำนวณพื้นที่ของ พื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร โดยใช้โปรแกรม AutoCAD

ที่มา: ผู้วิจัย

3.3.4 เครื่องมือและการเก็บข้อมูล

แบบสำรวจและแบบบันทึก แบ่งลักษณะในการบันทึกออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

- 1) ลักษณะการวางผังอาคาร
- 2) ด้านรายละเอียดข้อมูลโครงการอาคารชุด
 - ข้อมูลรายละเอียดของโครงการ
 - ประเภทการใช้งานของพื้นที่
 - ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินในโครงการ
- 3) ด้านอสังหาริมทรัพย์
 - ราคา ณ วันเปิดขาย
 - ราคาประกาศขาย ณ ปัจจุบัน
- 4) ด้านรายละเอียดรูปร่างที่ดิน และสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ปีเปิด	ราคา ๓ ปีเปิด	ราคา ปัจจุบัน	จำนวน ผู้ใช้	ขนาดพื้นที่โครงการ	พื้นที่ปลูก	พื้นที่ว่างอาคาร	ราคา ๓ปีเปิด	พื้นที่ว่างอาคาร	พื้นที่ว่างอาคาร	พื้นที่ว่างอาคาร	พื้นที่ว่างอาคาร	พื้นที่ว่างอาคาร	พื้นที่ว่างอาคาร	พื้นที่ว่างอาคาร	พื้นที่ว่างอาคาร
1	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	2548	87,300	122,000	866	8-8-87.0	12,334.00	1,624.00	6,588.00	4.1.18%	16,934.00	21,562.00	0.8%	2.88	3.01		
2	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร 79	2548	76,000	94,600	443	14-0-0.0	6,348.00	8,384.00	1,036.00	47.47%	15,732.00	18,651.00	0.8%	1.43	1.11		
3	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๓ อาคาร ๓๔	2547	65,300	74,400	422	2-4-85.1	4,892.00	2,423.00	2,469.00	43.38%	14,292.00	11,578.00	0.7%	1.99	1.11		
4	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๓ อาคาร ๓๔	2549	40,000	70,500	882	10-0-50.0	18,340.00	11,350.00	6,990.00	29.41%	42,917.00	55,115.00	0.4%	1.93	0.80		
5	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	2550	180,000	178,000	278	8-0-47.1	1,602.00	2,420.00	8,408.00	18.24%	19,108.00	11,929.00	0.6%	1.42	1.11		
6	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	2549	291,000	294,000	189	3-0-34.8	8,718.00	2,222.00	2,726.00	33.00%	25,128.00	11,887.00	0.8%	1.17	0.16		
7	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	2549	127,000	140,700	224	2-0-19.0	3,274.00	2,379.00	2,973.00	31.44%	13,091.00	8,316.00	0.6%	1.05	0.60		
8	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	2546	81,000	133,200	343	3-0-34.1	8,338.00	2,300.00	1,831.00	36.23%	18,082.00	7,856.00	0.5%	1.88	0.16		
9	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	2548	13,000	40,000	294	1-0-0	8,316.00	1,716.00	1,716.00	49.91%	15,816.00	3,851.00	0.2%	1.88	0.16		
10	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	2546	48,000	40,700	711	6-0-18.0	7,588.00	3,828.00	6,766.00	49.18%	19,110.00	20,379.00	0.6%	1.12	0.11		
11	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	2549	43,000	84,000	712	6-1-7.0	13,364.00	8,041.00	6,428.00	61.47%	22,833.00	18,118.00	0.6%	1.68	0.17		
12	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	2547	47,000	56,300	482	4-4-37.0	11,087.00	3,684.00	7,464.00	68.13%	21,998.00	18,787.00	0.7%	2.33	2.16		
13	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	2549	44,000	60,800	870	6-0-43.9	12,612.00	8,861.00	6,869.00	84.07%	26,294.00	19,809.00	0.7%	2.88	2.16		
14	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	2549	60,000	57,000	467	10-1-28.2	16,312.00	6,833.00	15,079.00	65.99%	36,092.00	26,224.00	0.6%	2.11	2.09		
15	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	2548	40,000	71,700	494	6-1-41.8	7,147.00	2,550.00	4,382.00	58.47%	19,880.00	13,429.00	0.6%	1.77	0.21		
16	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	2549	140,000	89,000	468	6-0-54.7	13,704.00	8,261.00	8,443.00	61.65%	30,014.00	27,518.00	0.6%	2.82	0.21		
17	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	2547	41,000	118,000	748	7-5-40.0	12,643.00	4,360.00	8,278.00	63.91%	32,661.00	28,377.00	0.2%	2.94	0.21		
18	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	2542	17,000	41,000	868	0-0-0.0	9,468.00	1,860.00	1,786.00	48.87%	24,131.00	9,823.00	0.6%	1.92	0.12		

ภาพที่ 18 ตัวอย่างแสดงวิธีการเก็บข้อมูลรายละเอียดโครงการอาคารชุด
ที่มา: ผู้วิจัย

อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔	อาคาร ๓ ชั้น อาคาร ๓๔

ภาพที่ 19 ตัวอย่างแสดงวิธีการเก็บข้อมูลผังอาคารและพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร
ที่มา: ผู้วิจัย

3.3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

- 1) วิเคราะห์จำแนกรูปแบบผังอาคารจากทฤษฎีการจัดกลุ่มอาคาร โดยมีเกณฑ์ในการจัดกลุ่มดังนี้
 - 1.1) ลักษณะการเรียงตัวของกลุ่มอาคารบนที่ดินโครงการ
 - 1.2) จำนวนด้านที่ปิดล้อมของอาคาร ที่เกิดจากลักษณะการวางอาคารไว้ตรงข้ามกับอีกอาคารหนึ่ง
รวบรวมรายละเอียดโครงการ ผังอาคาร เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ลักษณะผังอาคาร
ลักษณะที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดจากการวางผัง โดยข้อมูลที่ได้ ได้มีการสอบถามการจำแนกรูปแบบ
จากสถาปนิกที่มีความชำนาญด้านการพัฒนาอาคารชุดมีประสบการณ์ 5-10 ปี จำนวน 3
ท่าน ก่อนนำข้อมูลที่ได้มาจัดทำตาราง เปรียบเทียบ และวิเคราะห์แจกแจงข้อมูล²¹
- 2) วิเคราะห์จำแนกรูปแบบและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร จากการคำนวณพื้นที่จาก Auto Cad
หาสัดส่วนพื้นที่ของพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร
- 3) วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบการวางผังและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร
ทั้งในด้านอสังหาริมทรัพย์ด้านขนาดโครงการ ด้านรูปร่างที่ดิน ด้านกฎหมายด้านลักษณะของพื้นที่ว่าง
ระหว่างอาคารและด้านประเภทการใช้งานของพื้นที่ และพื้นที่ขายของโครงการ จากรูปแบบการวางผัง
อาคารที่แตกต่างกัน

3.3.6 การนำเสนอข้อมูล

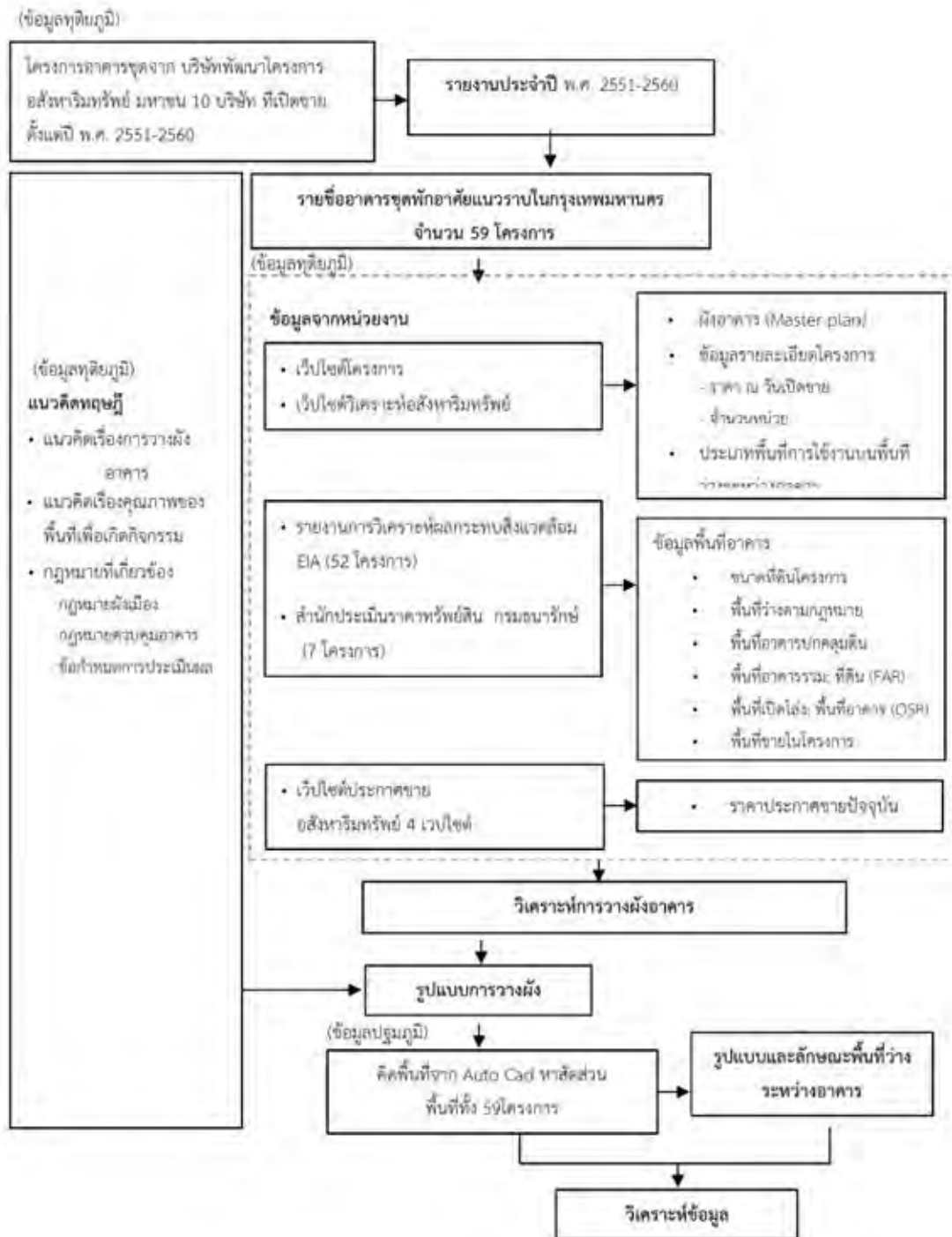
นำเสนอในรูปแบบตาราง นำข้อมูลที่เก็บรวบรวมมาจัดกลุ่มและแจกแจง ตามลักษณะรูปแบบผัง
โครงการที่พบ หรือแผนภูมิ และการบรรยายเชิงวิเคราะห์

²¹ อภิขญา รุจิชัยกุล. สถาปนิก ฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน), 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561.

สิริลักษณ์ วรรณธีระเดช. สถาปนิก ฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน), 9 กรกฎาคม พ.ศ. 2562.

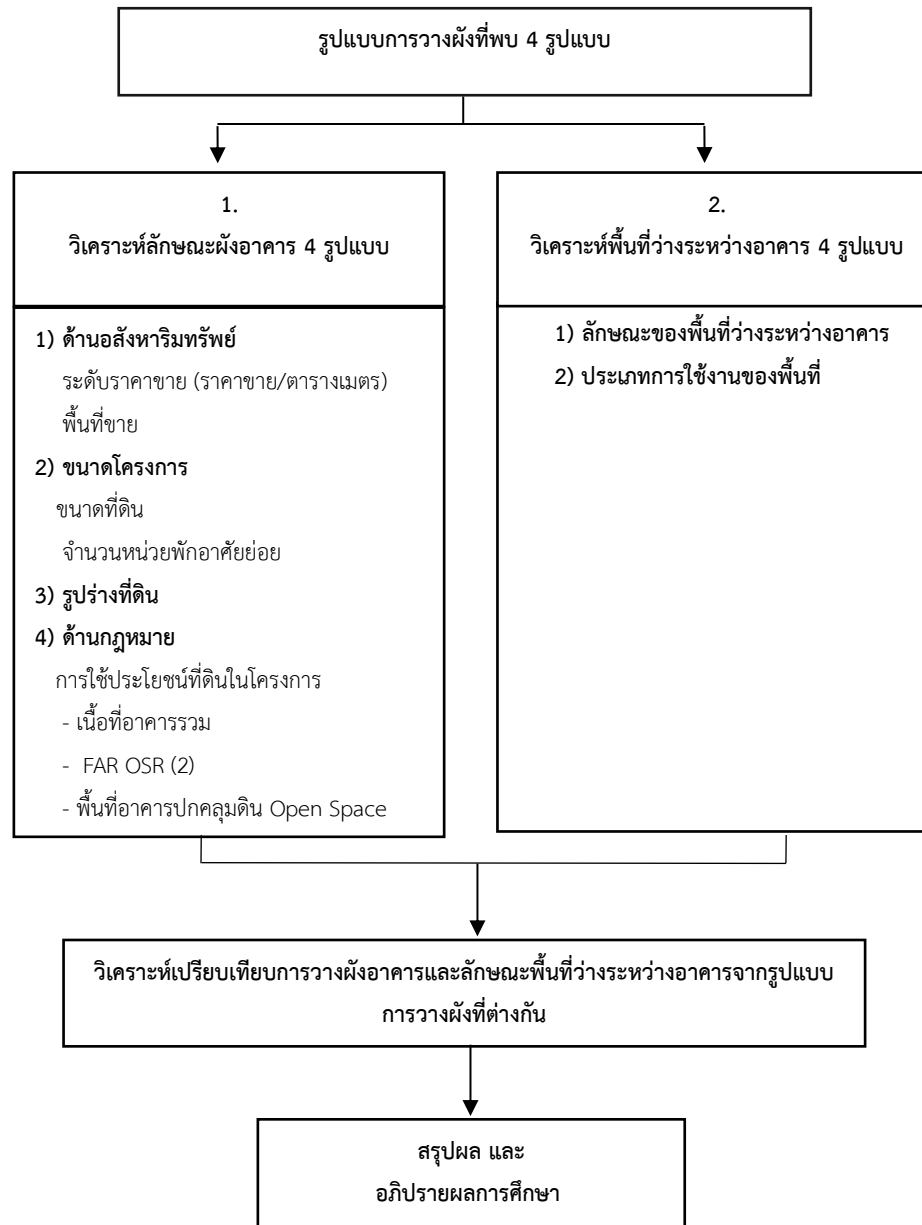
วราภรณ์ ชลธิชานนท์. ผู้ช่วยผู้จัดการ สถาปนิกโครงการ ฝ่าย Product Design and Development บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน) 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2562.

3.4 ขั้นตอนดำเนินงานวิจัย



ที่มา: ผู้วิจัย

3.5 แผนผังการวิเคราะห์ข้อมูล



ที่มา: ผู้วิจัย

3.6. ระยะเวลาในการดำเนินงาน

ตารางที่ 7 แสดงแผนดำเนินการวิจัย ตั้งแต่เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2561 – มิถุนายน พ.ศ. 2562

รายละเอียด	เดือน	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
	สัปดาห์	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4	1 2 3 4
1. ทบทวนวรรณกรรม		←→				←→				←→				
2. ส่ง Draft โครงร่างวิทยานิพนธ์		←→												
3. ส่งโครงร่างวิทยานิพนธ์		←→												
4. เก็บข้อมูล โดยการสำรวจ		←→								←→				
5. สอบโครงร่างวิทยานิพนธ์			←→											
6. รวบรวมข้อมูล			←→											
7. วิเคราะห์ และสังเคราะห์ข้อมูล			←→											
8. ส่งบทความทางวิชาการ					←→									
9. สรุปผล						←→								
10. เสนอแนะแนวทาง						←→								
11. เรียบเรียงข้อมูล และจัดทำรูปเล่มวิทยานิพนธ์						←→					←→			
12. นำเสนองานวิจัย													←→	
13. ปรับปรุงรูปเล่มวิทยานิพนธ์ให้สมบูรณ์													←→	

ที่มา: ผู้วิจัย

บทที่ 4

ลักษณะการวางผังอาคารและพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร

ผู้วิจัยจะนำเสนอ ผลการศึกษาเป็น 2 ส่วนดังนี้

- 4.1) ลักษณะการวางผังอาคาร ในโครงการชุดพักอาศัยแนวราบ ในเขตกรุงเทพมหานคร
 - 4.1.1) ลักษณะและรูปแบบการวางผังอาคารโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ
 - 4.1.2) การวิเคราะห์ระดับราคาขาย จำแนกตามรูปแบบการวางผัง
 - 4.1.3) การวิเคราะห์ขนาดโครงการ จำแนกตามรูปแบบการวางผัง
 - 4.1.4) การวิเคราะห์รูปปร่างที่ดิน จำแนกตามรูปแบบการวางผัง
 - 4.1.5) การวิเคราะห์พื้นที่ว่างตามกฎหมาย จำแนกตามรูปแบบการวางผัง
 - 4.1.6) การวิเคราะห์อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินและพื้นที่ขาย จำแนกตามรูปแบบการวางผัง
- 4.2) พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร ในโครงการชุดพักอาศัยแนวราบ ในเขตกรุงเทพมหานคร
 - 4.2.1) สัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดจากการวางผัง
 - 4.2.2) ประเภทการใช้งาน องค์ประกอบย่อยของพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร



982579710

CU Thesisis 5973563225 thesisis / recv: 27072562 21:31:57 / seq: 10

4.1 ลักษณะการวางผังอาคาร ในโครงการชุดพักอาศัยแนวราบ ในเขตกรุงเทพมหานคร

ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจข้อมูลโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร ที่ทำการเปิดขายในปี พ.ศ. 2551-2560 รวบรวมข้อมูลโดย ศึกษาจากเว็บไซต์โครงการ และเอกสารสื่อโฆษณาจากอินเทอร์เน็ต โดยเลือกเฉพาะผู้ประกอบการมหาชนที่มีผลประกอบการสูงสุด 10 อันดับ ตามข้อจำกัดในงานวิจัย ผลการสำรวจ ผู้วิจัยได้พบโครงการอาคารชุดทั้งหมด 59 โครงการ

ผู้วิจัยจึงนำข้อมูลรายชื่อผู้ประกอบการ รายชื่อโครงการและแบรนด์และข้อมูลราคาขาย ทั้งหมดที่ค้นพบ มาแสดงผลในตารางที่ 7 เพื่อสรุปรายชื่อกลุ่มประชากรเอกสารทั้งหมดของงานวิจัยฉบับนี้



ภาพที่ 20 ภาพตำแหน่งที่ตั้งโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ที่พัฒนาโครงการโดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาชน ที่มีผลประกอบการสูงสุด 10 อันดับ ที่มีการเปิดขาย ในระหว่างปี พ.ศ. 2551- 2560

ที่มา ผู้วิจัย

ตารางที่ 8 รายชื่อโครงการ ผู้ประกอบการ รายละเอียดโครงการที่ได้จากการสำรวจ

ลำดับ	ชื่อผู้ประกอบการ	แบรนด์	ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ						
				จำนวน ชั้น	จำนวน อาคาร	ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	จำนวน ยูนิต	ปีที่เปิด ขาย		
1	บริษัท แลนด์ แอนด์	เดอะ คีย์	เดอะ คีย์ พหลโยธิน 34	8	4	6-1-87.0	505	2555		
2	เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน)	เดอะรุม	เดอะรุม สุขุมวิท 79	8	3	4-0-0.0	443	2551		
3	บริษัท ศุภาลักษณ์ จำกัด (มหาชน)	ศุภาลักษณ์ซีดี	ศุภาลักษณ์ ซีดี ริสอร์ท รัชโยธิน พหลโยธิน 32	8	2	2-3-99.5	322	2557		
4		ศุภาลักษณ์คิวิท์	ศุภาลักษณ์ คิวิท์ รัชโยธิน พหลโยธิน 34	8	5	10-1-14.0	882	2558		
5	บริษัท พฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	เดอะรีเซิร์ฟ	เดอะรีเซิร์ฟเกษมสันต์ 3	7	2	3-2-57.1	273	2555		
6			เดอะรีเซิร์ฟสุขุมวิท 61	7	2	3-0-34.6	186	2560		
7		คอนโดเลท	คอนโดเลท ดเวล	8	2	2-0-19.0	224	2555		
8			คอนโดเลท พิกเซล	8	2	3-0-74.8	345	2556		
9		ฟลัม	ฟลัม	ฟลัมบางแค	8	2	2-0-0	284	2555	
10				ฟลัมนวนินทร์	8	3	4-2-88.0	711	2556	
11				ฟลัมลาดพร้าว 101	5	12	8-1-71.0	712	2556	
12				ฟลัมพระราม 2	8	3	6-3-70.0	681	2557	
13				ฟลัมแจ้งวัฒนะ	8	3	6-2-63.0	810	2559	
14				ฟลัมแจ้งวัฒนะ เฟส2	5,8	7	10-1-28.2	967	2559	
15				ฟลัมโชคชัย 4	8	2	4-1-91.8	496	2559	
16		ฟลัมพหลโยธิน 89	8	4	8-2-26.7	948	2559			
17		บริษัท พฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	แซปเตอร์วัน	แซปเตอร์วัน เดอะแคมป์ส เกษตร	8	7	7-3-60.0	768	2557	
18				เดอะซีดี	เดอะซีดีรัชดา ห้วยขวาง	8	2	2-1-2.0	308	2552
19					เดอะซีดีแมมโมรี่	8	2	3-1-17.0	303	2554
20					เดอะซีดีเตรเร่	8	2	2-1-22.0	236	2556
21		บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	คาซ่าคอนโด	คาซ่าคอนโด สุขุมวิท 97	8	2	1-3-31.0	218	2555	
22		บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน)	แอสปาย	แอสปาย สาทร ตากสิน บริคโซน	8	2	4-0-94.7	364	2557	
23		บริษัท แสนลิริ จำกัด (มหาชน)	ดีคอนโด	ดีคอนโด อ่อนนุช สุวรรณภูมิ	8	4	10-0-94.7	916	2554	
24	ดีคอนโด รามคำแหง			8	5	10-2-98.5	1,114	2554		
25	ดีคอนโด สาธุประดิษฐ์ 49			8	2	4-2-0.0	396	2555		
26	ดีคอนโด แคมป์ส ริสอร์ท ราชพฤกษ์-จรัญ13			8	3	7-0-0	586	2556		
27	ดีคอนโด อ่อนนุช พระราม 9			8	2	5-2-0.0	498	2559		
28	ฮาสุ เฮ้าส์		ฮาสุ	ฮาสุ เฮ้าส์	7	2	4-0-0	324	2557	
29				โมริ เฮ้าส์	7	2	4-0-0	262	2559	
30				คาวะ เฮ้าส์	7	3	6-0-0	546	2560	
31	ไอดีโอ		ไอดีโอ	ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร	8	2	2-2-93.0	266	2552	
32				ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40	8	2	3-0-84.0	272	2560	
33		เอลลิโอ	เอลลิโอ	เอลลิโอ สุขุมวิท 64	8	4	7-2-89.3	962	2556	
34				เอลลิโอ เดล เรย์	8	8	16-2-17.7	1,634	2556	



ลำดับ	ชื่อผู้ประกอบการ	แบรนด์	ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ				
				จำนวน ชั้น	จำนวน อาคาร	ขนาดที่ดิน โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	จำนวน ยูนิต	ปีที่เปิด ขาย
35			เอลลิโอ เดล มอสส์	8	6	13-2-48.4	1,522	2560
36	บริษัท อนันดา	แอชตัน	แอชตัน เรสซิเดนส์ 41	8	2	1-3-65.0	79	2558
37	ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ยูนิโอ	ยูนิโอ จรรย์ฯ 3	8	10	17-0-66.6	1,932	2559
38	(มหาชน)		ยูนิโอ พระราม 2 ท่าข้าม	8	3	6-2-45.0	728	2559
39			ยูนิโอ รามคำแหง-เสรีไทย	8	3	6-0-51.0	703	2560
40	บริษัท เอสซี แอสเสท	แชมเบอร์ส	แชมเบอร์ส ชาน ลาดพร้าว	7,8	3	3-3-35.0	318	2558
41	คอร์ปอเรชั่น จำกัด		แชมเบอร์ส เมอ รัชดา-ราม	8	2	4-1-85.2	252	2560
	(มหาชน)	อินทรา						
42		ลุมพินีเพลส	ลุมพินี เพลส บางนา กม.3	8	3	5-0-0	614	2559
43		ลุมพินีวิลล์	ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช 46	8	7	13-0-0	1,456	2556
44			ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-	8	4	11-0-0	1,118	2556
			ลาดกระบัง					
45			ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-	8	4	10-0-0	1,040	2557
			ลาดกระบัง 2					
46	บริษัท แอล.พี.เอ็น ดี		ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-	8	7	15-0-0	1,601	2557
	เวลลอปเม้นท์ จำกัด		พัฒนาการ					
	(มหาชน)	ลุมพินี วิลล์ ราษฎร์บูรณะ	8	4	6-1-82.0	670	2559	
47		ริเวอร์วิว 2						
48		ลุมพินี วิลล์ ราชพฤกษ์-	8	5	11-0-0	1,090	2559	
		บางแวก						
49		ลุมพินีคอนโด	ลุมพินี คอนโดทาวน์ ร่ม	8	7	19-0-0	1,964	2558
		ทาวน์	เกล้า-สุวรรณภูมิ					
50		เมโทรลักซ์	เมโทรลักซ์ พหลโยธิน-สุทธิสาร	8	2	3-0-53.5	300	2557
51			เมโทรลักซ์ เอกมัย-พระราม 4	8	3	4-0-77.9	488	2557
52			เมโทรลักซ์ รัชดา	8	4	6-2-16.9	535	2558
53			เมโทรลักซ์ เกษตร	8	3	6-2-53.4	564	2558
54			เมโทรลักซ์ รัชดา	8	2	3-3-24.7	317	2560
	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้	ไอ คอนโด	พหลโยธิน-สุทธิสาร					
55	เพอร์เฟค จำกัด		ไอ คอนโด เพชรเกษม	8	2	4-0-62.6	404	2555
	(มหาชน)		ไอ คอนโด สุขุมวิท 103	8	4	9-1-43.5	840	2556
56			ไอ คอนโด กรีนสเปส สุขุมวิท	8	2	5-0-31.0	470	2560
			77					
58			ไอ คอนโด สุขุมวิท 105	8	6	14-03-71	1,384	2556
59		ไอ คอนโด กรีนสเปส เสรีไทย	8	2	6-2-43.5	505	2560	


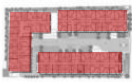
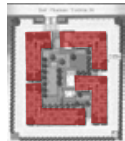


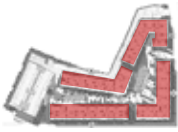
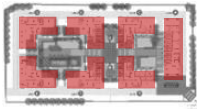

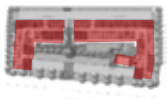
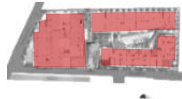



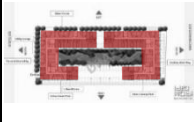
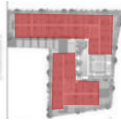
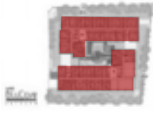
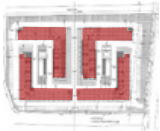




ที่มา จากการรวบรวมโดยผู้วิจัย






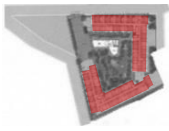

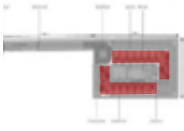
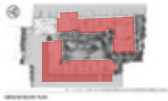


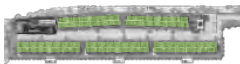
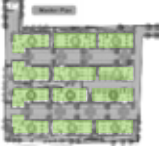
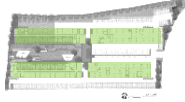
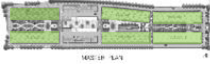



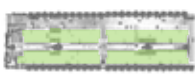
4.1.1 ลักษณะและรูปแบบการวางผังอาคาร






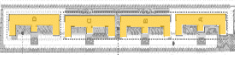



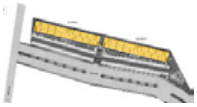


จากการศึกษาพบว่าจำนวนโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ทั้ง 59 โครงการ มีลักษณะการออกแบบผังอาคารที่แตกต่างกัน







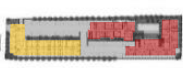
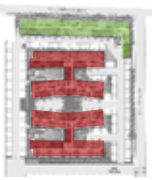
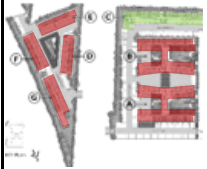




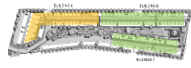
ตารางที่ 9 ลักษณะผังอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร

รูปแบบ A					วางอาคารแบบสวนกลาง				
เกิดพื้นที่ว่างที่มีการปิดล้อม 3 ด้าน ขึ้นไป									
					1. เดอะรูม สุขุมวิท 79	1. เดอะ คีย์ พหลโยธิน 34	3. คอนโดเลท ดเวล	4. คอนโดเลท พิกเซล	5. ไอ คอนโด สุขุมวิท 103
					6. แชปเตอร์วัน เดอะแคมป์ส เกษตร	7. เอลโล เดล เรย์	8. เมโทรลักซ์ พหลโยธิน-สุทธิสาร	9. เมโทรลักซ์ เอกมัย-พระราม4	10. สุภาลัย คิวท์ รัชโยธิน พหลโยธิน 34
					11. เมโทรลักซ์ รัชดา	12. ลุมินี เฟลส บางนา กม.3	13. โอทีโอ โมบี สุขุมวิท40	14. เดอะชิตรัชดา ห้วยขวาง	15. โอทีโอ บลูโคฟ สาทร
					16. ทีคอนโด อ่อนนุช สุวรรณภูมิ	17. เดอะริเชิร์ฟ เกษมสันต์ 3	18. ไอ คอนโด เพชรเกษม	19. ลุมินี วิลล์ อ่อนนุช 46	20. เดอะชิตเดอเร่

ที่มา จากการรวบรวมโดยผู้วิจัย

รูปแบบ A				วางอาคารแบบสวนกลาง เกิดพื้นที่ว่างที่มีการปิดล้อม 3 ด้าน ขึ้นไป	
					
21. ตีคอนโด แคมปัส รี สอร์ท ราชพฤกษ์-จรัญฯ 13	22. ฮาสู เฮาส์	23. โมริ เฮาส์	24. เดอะริเจฟสุขุมวิท 61	25. ไอ คอนโด กรีนส เปส สุขุมวิท 77	
					
26. เมโทรลักซ์ โรสโกลด์ พหลโยธิน-สุทธิสาร	27. แชมเบอร์ส เมอ ริชดา-รามอินทรา				
รูปแบบ B				วางอาคารตามแนวถนน 2 ฝั่ง เกิดพื้นที่ว่าง มีด้านปิดล้อม 2 ด้าน	
					
1. ตีคอนโด รามคำแหง	2. พลัมลาดพร้าว 101	3. เอลลิโอ สุขุมวิท 64	4. ไอ คอนโด สุขุมวิท 105	5. ศุภาลัย ซิตี้ รีสอร์ท รัชโยธิน พหลโยธิน 32	
					
6. แอชตันเรสซิเดนส์ 41	7. ลุมพินี วิลล์ ราชภัฏ บูรณะ-ริเวอร์วิว 2	8. พลัมพหลโยธิน 89 เฟส 1			

รูปแบบ C 		วางอาคารตามแนวถนน เกิดพื้นที่ว่างเฉพาะด้านสกัดของอาคาร ไม่เกิดการปิดล้อม	
			
1. พหลิมบางแค	2. คาซ่าคอนโด สุขุมวิท 97	3. ดีคอนโด สาธุประดิษฐ์49	4. พหลิมนวมินทร์
			
5. ลุมพินี วิลลัส อ่อนนุช-ลาดกระบัง	6. ลุมพินี วิลลัส อ่อนนุช-ลาดกระบัง 2	7. ลุมพินี คอนโดทาวน์ ร่มเกล้า- สุวรรณภูมิ	8. พหลิมโชคชัย 4
			
9. ดีคอนโด อ่อนนุช -พระราม9	10. ยูนิโอ พระราม 2-ท่าข้าม	11. ไอ คอนโด กรีนสเปส เสรีไทย	

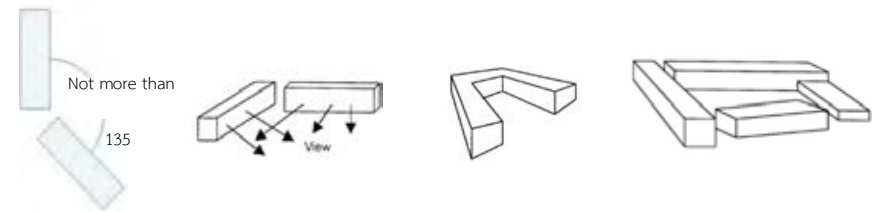
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>รูปแบบ D</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>วางอาคารแบบผสม 2 รูปแบบขึ้นไป หรือตามรูปร่างที่ดิน</p> </div> </div>				
				
1. เดอะซัดแมมไมรี	2. พหลัมพระราม 2	3. แอสปาย สาทร ตากสิน นครโกสิน	4. ลุมพินี วิลลต์ อ่อนนุช พัฒนาการ	5. เมโทรลักซ์ เกษตร
				
6. แชมเบอร์ส ซาน ลาดพร้าว-วังหิน	7. พหลัมแจ่งวัฒนะ	8. พหลัมแจ่งวัฒนะเฟส 2	9. ยูนิโอ จริญญา 3	10. ลุมพินี วิลลต์ ราชพฤกษ์-บางแวก
				
11. คาวะ เฮาส์	12. เอลลิโอ เดล มอสส์	13. ยูนิโอ รามคำแหง- เสรีไทย		

ที่มา จากการวิเคราะห์โดยผู้วิจัย

จากทฤษฎี ด้านการวางผังกลุ่มอาคาร²² พิจารณาจากการจัดวางแนวอาคารที่ปิดล้อมพื้นที่ว่าง ในลักษณะการวางผังแบบ 2 มิติ โดยกำหนดว่า ที่ว่างมีลักษณะถูกปิดล้อมจะเกิดขึ้นได้โดยเริ่มต้นจากวางอาคารสองหลังทำมุมต่อกัน และมุมระหว่างสองอาคารนั้นมีค่าไม่เกิน 135 องศา จึงจะเกิดลักษณะ การปิดล้อมในลักษณะที่เรียกว่า U-shape V-shape ซึ่งมุมมองของคนในอาคารสามารถเห็นพื้นที่บริเวณด้านล่างอาคารได้ ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีพื้นที่ระหว่างอาคารใช้ร่วมกัน และรู้สึกไม่โดดเดี่ยว โดยให้เกิดการวางอาคารเพิ่มไว้ตรงข้ามกับอีกอาคารหนึ่ง ก็จะทำให้พื้นที่ว่างที่ถูกปิดล้อมปลายตันซึ่ง ให้ผลในการปิดล้อมมากขึ้น และหากปิดล้อมทั้ง 4 ด้านจะทำให้พื้นที่ว่างนั้น

²² Untermann, Richard., & Small.(1977) Robert. Site planning for cluster housing. (New York : Van Nostrand Company)

จะต้องถูกปิดล้อมมากที่สุด ซึ่งจะส่งผลทำให้ผู้ใช้งานพื้นที่ รับรู้อาณาเขตที่ว่างได้ง่าย ผู้ใช้งานรู้สึกเกิดความอบอุ่น ความมั่นใจ ความรู้สึก ปลอดภัย²³

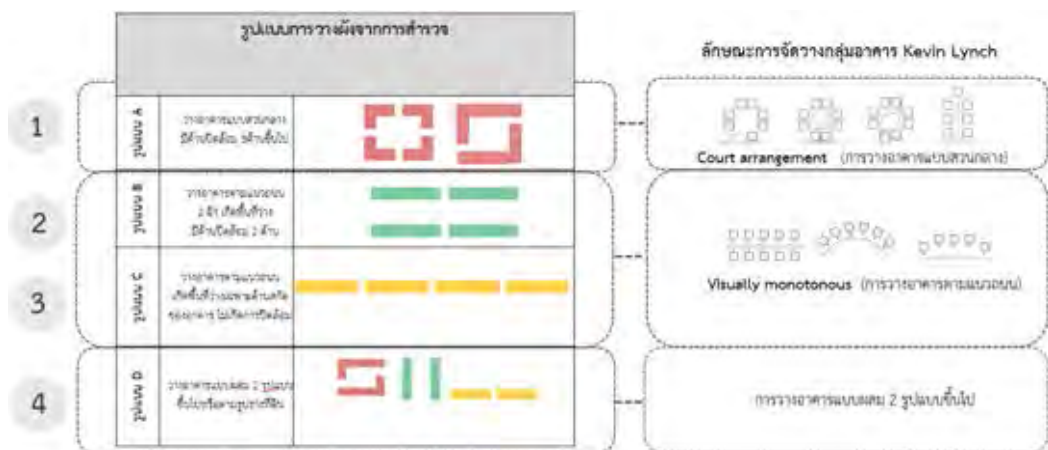


ผังอาคาร มุมมอง ลักษณะผัง U-shape V-shape ผังอาคารที่มีการปิดล้อม

ภาพที่ 21 ตัวอย่างลักษณะการวางผังกลุ่มอาคารกำหนดพื้นที่ว่างให้เกิดการปิดล้อม

ที่มา : Unterman & Small, 1977, pp. 92

จากการสำรวจผังโครงการอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 59 โครงการ สามารถจำแนกรูปแบบผังตามทฤษฎี ได้ 3 รูปแบบหลัก 1 รูปแบบผสม²⁴







ภาพที่ 22 รูปแบบผังจำแนกตามทฤษฎี

ผู้วิจัยจึงนำหลักทฤษฎีมาเป็นเกณฑ์ในการจัดกลุ่ม โดยอ้างอิงจากลักษณะพื้นที่ว่างที่เกิดจากการวางตัวอาคาร ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่าง โดยจากการสำรวจของผู้วิจัยพบลักษณะการวางผังอาคาร 4 รูปแบบ ดังนี้

²³ มนเชียร อรรถจรยา. (2543) แนวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพแวดล้อม มที่ว่างในชุมชน เพื่อให้เกิดการรวมกลุ่มของผู้อาศัย : กรณีศึกษาคอนโดมิเนียมราคาประหยัด , วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยศิลปากร, 40 – 42

²⁴ Kevin Lynch, Site Planning 2nd (London : The M.I.T. Press, 1973), 131.

ตารางที่ 10 รูปแบบการวางผังของอาคารชุดที่พบจากการสำรวจ

รูปแบบการวางผังจากการสำรวจ			จำนวนโครงการแต่ละรูปแบบ	
			จำนวน	ร้อยละ
รูปแบบ A	วางอาคารแบบสวนกลาง เกิดพื้นที่ว่างที่มีการปิดล้อม 3 ด้าน ขึ้นไป		27	45.76%
รูปแบบ B	วางอาคารตามแนวถนน 2 ฝั่ง เกิดพื้นที่ว่าง มีด้านปิดล้อม 2 ด้าน		8	13.55%
รูปแบบ C	วางอาคารตามแนวถนน เกิดพื้นที่ว่างเฉพาะด้านสกัด ของอาคาร ไม่เกิดการปิด ล้อม		11	18.64%
รูปแบบ D	วางอาคารแบบผสม 2 รูปแบบขึ้นไป หรือตามรูปร่างที่ดิน		13	22.03%

ที่มา จากการวิเคราะห์โดยผู้วิจัย

จากการศึกษาพบว่าจากจำนวนโครงการพักอาศัยทั้ง 59 โครงการ เมื่อจำแนกตามลักษณะการวางผังอาคาร พบว่ามีรูปแบบของการวางผัง ทั้งหมด 4 รูปแบบ ขึ้นอยู่กับรูปร่างที่ดินรวมถึงการวางตำแหน่งของผลิตภัณฑ์ (Brand positioning) คือ รูปแบบ A วางอาคารแบบสวนกลาง เกิดพื้นที่ว่างที่มีการปิดล้อม 3 ด้านขึ้นไป รูปแบบ B วางอาคารขนานกัน 2 ฝั่ง เกิดพื้นที่ว่างที่มีการปิดล้อม 2 ด้าน รูปแบบ C วางอาคารขนานถนน ด้านเดียว เกิดพื้นที่ว่างเฉพาะด้านสกัดของอาคาร ไม่เกิดพื้นที่ปิดล้อม รูปแบบ D วางอาคารแบบผสม 2 รูปแบบขึ้นไป หรือตามรูปร่างที่ดิน

4.1.2 การวิเคราะห์การวางผังกับระดับราคาขาย

ผลการศึกษาอ้างอิงเกณฑ์การแบ่งระดับคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ตามระดับราคา จากบริษัทวิจัยตลาด อสังหาริมทรัพย์ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด แบ่งเป็น 5 ระดับจากกลุ่มตัวอย่าง ดังนี้

ตารางที่ 11 การแบ่งระดับราคาของคอนโดมิเนียม

ลำดับ	กลุ่มประเภท	ระดับราคา (บาท/ตร.ม.)
1.	City Condo	< 70,000
2.	Mid Market	70,001-100,000
3.	High end Market	100,001-180,000
4.	Luxury	180,001-250,000
5.	Super Luxury	>250,000

ที่มา เรียบเรียงออนไลน์. (2561) พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง, อสังหา 2560.

สืบค้นจาก <http://www.realist.co.th/blog/อสังหา-2560/>

ผู้วิจัยได้จัดอันดับเรียงข้อมูลราคาขายของโครงการอาคารกลุ่มตัวอย่างโดยเรียงจากราคาต่ำสุด – สูงสุด จำแนกตามรูปแบบการวางอาคารตามตาราง

ตารางที่ 12 รูปแบบการวางผังกับระดับราคาขายของโครงการ



ลำดับ	รูปแบบ	ชื่อโครงการ	บริษัท	ปีที่เปิดขาย	ราคาขายของโครงการ/ตารางเมตร	
					ราคา ณ วันเปิดขาย	ราคาปัจจุบัน
1	รูปแบบ A	ดีคอนโด อ่อนนุช สุวรรณภูมิ	SIRI	2554	36,000	58,800
2		ไอ คอนโด เพชรเกษม	PF	2555	62,000	60,800
3		เดอะซีดรีชดา ห้วยขวาง	PS	2552	57,300	61,100
4		ลุมพินี วิลลส์ อ่อนนุช 46	LPN	2556	39,500	64,100
5		ดีคอนโด แคมป์ส รีสอร์ท ราชพฤกษ์-จรัญ13	SIRI	2556	53,000	65,000
6		ไอ คอนโด สุขุมวิท 103	PF	2556	54,000	65,700
7		ไอ คอนโด กรีนสเปส สุขุมวิท 77	PF	2560	65,000	68,000
8		แชมเบอร์ส เมอ รัชดา-รามอินทรา	SC	2560	66,000	69,000
9		ศุภาลัย คิวท์ รัชโยธิน พหลโยธิน 34	SPALI	2558	60,000	70,500
10		เดอะ คีย์ พหลโยธิน 34	LH	2555	60,500	72,200
11		ลุมพินี เทลส บางนา กม.3	LPN	2559	64,000	72,000

ลำดับ	รูปแบบ	ชื่อโครงการ	บริษัท	ปีที่เปิดขาย	ราคาขายของโครงการ/ตารางเมตร		
					ราคา ณ วันเปิดขาย	ราคาปัจจุบัน	
12		เอลลิโอ เดล เรย์	ANAN	2556	66,000	83,800	
13		เดอะรุม สุขุมวิท 79	LH	2551	76,000	94,000	
14		เมโทรลักซ์ โรสโกลด์ พหลโยธิน-สุทธิสาร	PF	2560	95,000	94,000	
15		เดอะซีดีเตรี่	PS	2556	80,000	98,400	
16		ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร	ANAN	2552	62,000	102,200	
17		เมโทรลักซ์ พหลโยธิน-สุทธิสาร	PF	2557	92,000	102,900	
18		แซปเตอร์วัน เดอะแคมป์ส เกษตร	PS	2557	95,000	118,000	
19		เมโทรลักซ์ เอกมัย-พระราม 4	PF	2557	110,000	128,000	
20		คอนโดเลท พิกเซล	PS	2556	93,000	131,200	
21		ฮาสู เฮาส์	SIRI	2557	85,000	133,600	
22		เมโทรลักซ์ รัชดา	PF	2558	120,000	140,000	
23		โมริ เฮาส์	SIRI	2559	130,000	141,700	
24		คอนโดเลท ดเวล	PS	2555	122,000	160,700	
25		เดอะรีเชิ์ฟเกษมสันต์ 3	PS	2555	150,000	178,000	
26		ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40	ANAN	2560	130,000	179,000	
27		เดอะรีเชิ์ฟสุขุมวิท 61	PS	2560	230,000	254,300	
1		รูปแบบ B	พลัมพหลโยธิน 89	PS	2559	34,100	35,000
2			พลัมลาดพร้าว 101	PS	2556	43,000	54,000
3			ดีคอนโด รามคำแหง	SIRI	2554	53,000	63,200
4			ไอ คอนโด สุขุมวิท 105	PF	2556	53,000	55,700
5			ลุมพินีวิลล์ ราษฎร์บูรณะ-ริเวอร์วิว 2	LPN	2559	55,000	59,000
6			ศุภาลัยซิตี รีสอร์ท รัชโยธิน พหลฯ32	SPALI	2557	60,300	74,500
7			เอลลิโอ สุขุมวิท 64	ANAN	2556	65,000	73,100
8			แอชตัน เรสซิเดนส์ 41	ANAN	2558	245,000	269,200



982679710

CD :Thesis 5973563225 thesis / rev: 27072562 21:31:57 / seq: 10

ลำดับ	รูปแบบ	ชื่อโครงการ	บริษัท	ปีที่เปิด ขาย	ราคาขายของโครงการ/ตารางเมตร	
					ราคา ณ วัน เปิดขาย	ราคาปัจจุบัน
1	รูปแบบ C 	ลุมพินี คอนโดทาวน์ ร่มเกล้า- สุวรรณภูมิ	LPN	2558	38,000	42,100
2		ลุมพินี วิลลัส อ่อนนุช-ลาดกระบัง	LPN	2556	34,500	54,900
3		พหลมณวินทร์	PS	2556	35,100	40,700
4		ยูนิโอ รามคำแหง-เสรีไทย	ANAN	2560	43,000	46,500
5		ลุมพินี วิลลัส อ่อนนุช-ลาดกระบัง 2	LPN	2557	51,000	53,000
6		ดีคอนโด อ่อนนุช พระราม 9	SIRI	2559	47,000	56,000
7		พหลมบางแค	PS	2555	52,000	60,000
8		ดีคอนโด สาธุประดิษฐ์ 49	SIRI	2555	65,000	65,400
9		ยูนิโอ พระราม 2 ท่าข้าม	ANAN	2559	49,000	68,000
10		พหลมโชคชัย 4	PS	2559	69,000	71,700
11		คาซ่าคอนโด สุขุมวิท 97	QH	2555	69,000	90,900
1	รูปแบบ D 	ไอ คอนโด กรีนสเปส เสรีไทย	PF	2560	55,000	55,000
2		ยูนิโอ จรัญฯ 3	ANAN	2559	35,500	56,400
3		พหลมพระราม 2	PS	2557	47,000	56,800
4		พหลมแจ้งวัฒนะ เฟส2	PS	2559	50,000	57,000
5		พหลมแจ้งวัฒนะ	PS	2559	44,000	60,800
6		ลุมพินี วิลลัส ราชพฤกษ์ - บางแกว	LPN	2559	50,000	61,100
7		ลุมพินี วิลลัส อ่อนนุช-พัฒนาการ	LPN	2557	52,000	69,100
8		เอลลิโอ เทล มอสส์	ANAN	2560	70,000	70,000
9		แอสปาย สาทร ดากสิน บริคโซน	AP	2557	60,000	86,400
10		แชมเบอร์ส ขาน ลาดพร้าว-วังหิน	SC	2558	80,000	93,000
11		เมโทรลักซ์ เกษตร	PF	2558	84,000	95,000
12		เดอะซีดเมมโมรี่	PS	2554	120,000	167,200
13		คาวะ เฮาส์	SIRI	2560	140,000	147,000

ที่มา จากการรวบรวมโดยผู้วิจัย





ตารางที่ 13 ราคาโครงการอาคารชุดแนวราบของกลุ่มตัวอย่างแบ่งเป็น 5 ระดับ

ลำดับ	กลุ่มประเภท	ระดับราคา (บาท/ตร.ม.)	ระดับราคาจากกลุ่ม ตัวอย่าง (บาท/ตร.ม.)	จำนวน โครงการ	คิดเป็น ร้อยละ
1.	City Condo	< 70,000	35,000-70,000	30	50.8
2.	Mid Market	70,001-100,000	70,500-98,400	14	23.7
3.	High end Market	100,001-180,000	120,200-179,000	13	22.0
4.	Luxury	180,001-250,000	-	-	
5.	Super Luxury	>250,000	254,200-269,200	2	3.3
				รวม 59	100

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

จากการศึกษาพบว่าราคาขายต่อตารางเมตรของโครงการอาคารชุดแนวราบกลุ่มตัวอย่าง มีราคาขาย/ ตารางเมตรตั้งแต่ 35,000-269,200 บาท เมื่อนำมาจัดกลุ่ม อ้างอิงเกณฑ์การแบ่งระดับคอนโดมิเนียมใน กรุงเทพมหานคร ตามระดับราคา จากบริษัทวิจัยตลาด อสังหาริมทรัพย์ บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด แบ่งเป็น 5 ระดับแล้วพบว่ากลุ่มตัวอย่างโครงการอาคารชุดแนวราบนี้ยังมีช่วงว่างทางการขาย Segment ประเภท Luxury

ตารางที่ 14 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทโครงการตามระดับราคาขาย กับรูปแบบการวางผัง

กลุ่มประเภทโครงการ ตามระดับราคา	รูปแบบการวางผัง								จำนวนรวม
	A		B		C		D		
									
City condo	จำนวน	8	5	9	8	30			
	ร้อยละ	26.66	16.66	30.00	26.66	100%			
Mid Market	จำนวน	7	2	2	3	14			
	ร้อยละ	50.00	14.28	14.28	21.42	100%			
High end Market	จำนวน	11	-	-	2	13			
	ร้อยละ	84.61			15.38	100%			
Super Luxury	จำนวน	1	1	-	-	2			
	ร้อยละ	50.00	50.00			100%			

ที่มา จากการวิเคราะห์ผู้วิจัย



982679710

จากการศึกษาความสัมพันธ์ของราคาขายต่อรูปแบบผังอาคาร แสดงให้เห็นว่าโครงการอาคารชุดพักอาศัย แนวนราบในเขตกรุงเทพมหานคร ที่พัฒนาโครงการโดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาชน ที่มีผลประกอบการ สูงสุด 10 อันดับ ที่มีการเปิดขาย ในระหว่างปี พ.ศ. 2551- 2560 เป็นโครงการระดับ City Condo มากที่สุด มี จำนวน 30 โครงการ จาก 59 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 50.84 อันดับรองลงมาเป็นโครงการประเภท Mid Market จำนวน 14 โครงการ เป็นร้อยละ 23.72 โครงการประเภท High End Market จำนวน 13 โครงการเป็นร้อยละ 22.03 โครงการประเภท Super Luxury จำนวน 2 โครงการเป็นร้อยละ 3.38 โดยไม่มีโครงการในเกณฑ์ระดับ ราคาประเภท Luxury

หากพิจารณารายละเอียดจะพบว่า โครงการประเภท City Condo ที่มีราคาต่ำกว่า 70,000 บาท/ตาราง เมตร เป็นโครงการที่มีการวางผังรูปแบบ C มากที่สุดเป็นจำนวน 9 โครงการ รองลงมาเป็นรูปแบบ A และ D ที่ จำนวน 8 โครงการเท่ากันเป็นร้อยละ 26.66

โครงการประเภท Mid Market ราคา 70,001-100,000 บาท/ตารางเมตร มีการวางผังรูปแบบ A มาก ที่สุดเป็นจำนวน 7 โครงการคิดเป็นร้อยละ 50





โครงการประเภท High end Market ราคา 100,001-180,000 บาท/ตารางเมตร มีการวางผังรูปแบบ A เป็นส่วนใหญ่เป็นจำนวนถึง 11 โครงการคิดเป็นร้อยละ 84.61

โครงการประเภท Super Luxury ราคา 250,000 บาท/ตารางเมตร ขึ้นไป มีจำนวนเพียง 2 โครงการจาก โครงการกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดพบ การวางผัง 2 รูปแบบ คือ A และ B รูปแบบละ 1 โครงการ



982579710

ตารางที่ 15 รูปแบบการวางผังโครงการจำแนกตามระดับราคาขาย

กลุ่มประเภทโครงการ ตามระดับราคา		รูปแบบการวางผัง							
		A		B		C		D	
									
City condo	จำนวน	8		5		2		8	
	ร้อยละ		29.62		62.5		81.81		61.53
Mid Market	จำนวน	7		2		2		3	
	ร้อยละ		25.92		25.00		18.18		23.07
High end Market	จำนวน	11		-		-		2	
	ร้อยละ		40.74						15.38
Super Luxury	จำนวน	1		1		-		-	
	ร้อยละ		3.70		12.50				
จำนวนรวม		27		8		11		13	
			100%		100%		100%		100%

ที่มา จากการวิเคราะห์ผู้วิจัย

หากพิจารณาจำแนกตามรูปแบบการวางผังของอาคารพบว่า

ผังรูปแบบ A พบว่าเป็นโครงการระดับ High end Market มากที่สุด เป็นร้อยละ 84.61 รองลงมาเป็นโครงการระดับ City Condo จำนวน 8 โครงการเป็นร้อยละ 26.66 โครงการระดับ Mid market 7 โครงการเป็นร้อยละ 50

ผังรูปแบบ B พบว่าเป็นโครงการระดับ City condo มากที่สุด เป็นจำนวน 5 โครงการ เป็นร้อยละ 62.5

ผังรูปแบบ C พบว่าเป็นโครงการระดับ City condo มากที่สุด มีจำนวนถึง 9 โครงการใน 11 โครงการ หรือคิดเป็นร้อยละ 81.1

ผังรูปแบบ D พบว่าเป็นโครงการระดับ City condo มากที่สุด มีจำนวนถึง 8 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 61.53

จากตาราง 5-6 จึงสรุปว่าในโครงการระดับ Mid market ขึ้นไปมีการวางผังรูปแบบ A มากที่สุด และผังโครงการรูปแบบ C ส่วนใหญ่จะเป็นลักษณะผังของโครงการระดับราคาต่ำหรือ City condo

4.1.3 รูปแบบผังโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ จำแนกตามขนาดโครงการ

ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ การแบ่งกลุ่มขนาดของโครงการอาคารชุดกลุ่มตัวอย่าง โดยแบ่งกลุ่มประเภทโครงการ ตามจำนวนหน่วยพักอาศัยย่อย เป็น 2 วิธีคือ 1) แบ่งตามเกณฑ์ขนาดชุมชนของโครงการตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ 2) แบ่งด้วยวิธีทางสถิติ โดยใช้วิธีการแจกแจงความถี่อันตรภาคชั้น

1) แบ่งตามเกณฑ์ขนาดชุมชนของโครงการตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ





แบ่งขนาดชุมชนของโครงการตามมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ²⁵ มีการแบ่งขนาดของชุมชนบ้านเอื้ออาทรออกเป็น 3 ขนาด มีรายละเอียดดังนี้

ชุมชนขนาดเล็ก มีหน่วยพักอาศัยไม่เกิน 1,000 หน่วย

ชุมชนขนาดกลาง มีหน่วยพักอาศัย 1,001-3,000 หน่วย

ชุมชนขนาดใหญ่ มีหน่วยพักอาศัยตั้งแต่ 3,000 หน่วยขึ้นไป

ตารางที่ 16 ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดชุมชนกับรูปแบบการวางผังโครงการ

รูปแบบการวางผัง			กลุ่มประเภทโครงการตามจำนวนหน่วยพักอาศัย			
			ชุมชนขนาดเล็ก <1,000 หน่วย		ชุมชนขนาดกลาง 1,001-3,000 หน่วย	
A		จำนวน	25	2		
		ร้อยละ		52.08	18.18	
B		จำนวน	6	2		
		ร้อยละ		12.50	18.18	
C		จำนวน	8	3		
		ร้อยละ		16.66	27.27	
D		จำนวน	9	4		
		ร้อยละ		18.75	36.36	
จำนวน			48	11		
				100	100	





ที่มา จากการวิเคราะห์ผู้วิจัย

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างขนาดชุมชนกับรูปแบบการวางผังโครงการ แสดงให้เห็นว่าโครงการกลุ่มตัวอย่าง เป็นโครงการที่จัดอยู่ในกลุ่มชุมชนขนาดเล็ก 48 โครงการ และเป็นโครงการที่จัดอยู่ในกลุ่มชุมชนขนาดใหญ่ 11 โครงการ

²⁵ การเคหะแห่งชาติ, ข้อกำหนดและเงื่อนไขการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร 14 ตุลาคม พ.ศ. 2548

กลุ่มโครงการกลุ่มชุมชนขนาดเล็ก มีการวางผังรูปแบบ A มากที่สุดเป็นจำนวน 25 โครงการ จาก 48 โครงการ เป็นร้อยละ 52.08 กลุ่มโครงการกลุ่มชุมชนขนาดกลาง มีการวางผังรูปแบบ D มากที่สุดเป็นจำนวน 4 โครงการ จาก 11 โครงการ เป็นร้อยละ 36.36

ตารางที่ 17 รูปแบบการวางผังจำแนกตามขนาดของชุมชน

รูปแบบการวางผัง			กลุ่มประเภทโครงการตามจำนวนหน่วยพักอาศัย					
			ชุมชนขนาดเล็ก <1,000 หน่วย		ชุมชนขนาดกลาง 1,001-3,000 หน่วย		จำนวน	ร้อยละ
A		จำนวน	25		2		27	
		ร้อยละ		92.59		7.40		100
B		จำนวน	6		2		8	
		ร้อยละ		75.0		25.0		100
C		จำนวน	8		3		11	
		ร้อยละ		72.72		27.27		100
D		จำนวน	9		4		13	
		ร้อยละ		69.23		30.76		100

ที่มา จากการวิเคราะห์ผู้วิจัย

พิจารณาจำแนกตามรูปแบบการวางผังของอาคารพบว่าผังอาคารทุกรูปแบบ เมื่อจำแนกตามขนาดหน่วยพักอาศัยย่อยพบว่า อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานของชุมชนขนาดเล็ก เป็นสัดส่วนที่มากกว่าขนาดกลาง ทุกรูปแบบ

แต่หากพิจารณารายโครงการ ในเกณฑ์ชุมชนขนาดกลางพบว่า รูปแบบผัง D และ C อยู่เกณฑ์ชุมชนขนาดกลางมากกว่ารูปแบบผัง A และ B

2) แบ่งด้วยวิธีทางสถิติ โดยใช้วิธีการแจกแจงความถี่อันตรภาคชั้น





ผู้วิจัยได้ทำการแบ่งกลุ่มขนาดของโครงการอาคารชุดกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีทางสถิติ โดยใช้วิธีการแจกแจงความถี่หาอันตรภาคชั้น โดยแบ่งกลุ่มประเภทโครงการตามจำนวนหน่วยพักอาศัยย่อย ออกเป็น 3 กลุ่มคือ คือ

กลุ่มที่ 1 โครงการขนาดเล็ก ที่มีจำนวนยูนิตน้อยกว่า 707 ยูนิต

กลุ่มที่ 2 โครงการขนาดกลาง ที่มีจำนวนยูนิต 708-1,335 ยูนิต

กลุ่มที่ 3 โครงการขนาดใหญ่ ที่มีจำนวนยูนิต มากกว่า 1,335 ยูนิต

ตารางที่ 18 ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการวางผังโครงการ กับขนาดของโครงการ

รูปแบบการวางผัง			กลุ่มประเภทโครงการตามจำนวนหน่วยพักอาศัย				
			ขนาดเล็ก < 707 units		ขนาดกลาง 708-1,335 Units		ขนาดใหญ่ > 1,335 Units
A		จำนวน	21	4		2	
		ร้อยละ	55.26	33.33		22.22	
B		จำนวน	3	4		1	
		ร้อยละ	7.89	33.33		11.11	
C		จำนวน	6	2		3	
		ร้อยละ	15.78	16.66		33.33	
D		จำนวน	8	2		3	
		ร้อยละ	21.05	16.66		33.33	
จำนวน			38	12		9	
ร้อยละ			100	100		100	

ที่มา จากการวิเคราะห์ผู้วิจัย

จากตารางที่ 18 แสดงให้เห็นว่าหากพิจารณาตามกลุ่มประเภทโครงการที่แบ่งตามจำนวนหน่วยพักอาศัยเป็น 3 กลุ่มจะเห็นได้ว่า โครงการกลุ่มที่ 1 (ขนาดเล็กยูนิตน้อยกว่า 707 ยูนิต) มีการวางผังรูปแบบ A มากที่สุดจำนวน 21 โครงการคิดเป็น (ร้อยละ 55.26) รองลงมาเป็นการวางผังรูปแบบ D จำนวน 8 โครงการ (ร้อยละ 21.05) และรูปแบบ C และ B จำนวน 6 และ 3 โครงการตามลำดับ โครงการกลุ่มที่ 2 (ขนาดกลาง 708-1,335 ยูนิต) มีการวางผังรูปแบบ A และ B มากที่สุด จำนวน 4 โครงการเท่ากันเป็น (ร้อยละ 33.33) รองลงมาเป็น รูปแบบ C และ D จำนวน 2 โครงการเท่ากัน (ร้อยละ 16.66) และโครงการกลุ่มที่ 3 (ขนาดใหญ่ยูนิตมากกว่า 1,335 ยูนิต) มีรูปแบบ C และ D จำนวนรูปแบบละ 3 โครงการเท่ากัน (ร้อยละ 33.33) ถัดมาเป็นรูปแบบ A จำนวน 2 โครงการเป็น (ร้อยละ 22.22) โดยอีก 1 โครงการมีการวางผังรูปแบบ B (ร้อยละ 11.11)

สรุปได้ว่าหากจำแนกตามขนาดของโครงการที่สัมพันธ์กับการวางผัง โดยการจำแนกตามขนาดหน่วยพักอาศัย จะเห็นได้ว่า โครงการกลุ่มที่ 1 โครงการที่มีจำนวนยูนิตน้อยกว่า 707 ยูนิต จากกลุ่มตัวอย่าง จะมีการวางผังรูปแบบ A มากที่สุด เป็นจำนวน 21 โครงการ ใน 38 โครงการ เป็นร้อยละ 55.26 (แบ่งตามจำนวนหน่วย) ส่วนโครงการขนาดกลางและใหญ่จะมีการวางผังหลากหลายในทุกรูปแบบโดยไม่มีความสัมพันธ์กับขนาดโครงการ

สรุปได้ว่าหากจำแนกรูปแบบผังอาคาร ตามจำนวนหน่วยพักอาศัย โครงการขนาดใหญ่ที่มีจำนวนยูนิตมาก จะมีการวางอาคารในรูปแบบ C และ D ส่วนโครงการขนาดเล็กจะพบการวางผังในรูปแบบ A

4.1.4 การวิเคราะห์รูปร่างแปลงที่ดิน จำแนกตามรูปแบบการวางผัง





ผู้วิจัยได้ทำการรวบรวม ขนาดความกว้างและความลึกของแปลงที่ดินโครงการกลุ่มตัวอย่าง จากการคำนวณโดยโปรแกรมเขียนแบบ AutoCAD ได้ค่าความกว้างต่ำสุด – สูงสุดของแปลงที่ดิน รวมถึงค่าเฉลี่ยของรูปร่างแปลงที่ดินกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรูปแบบการวางผังอาคาร แสดงให้เห็นดัง ตารางที่ 20

ตารางที่ 19 ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน

ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน		
รูปแบบ A	27 โครงการ 	รูปร่างแปลงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้ากว้าง
รูปแบบ B	8 โครงการ 	รูปร่างแปลงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้ากว้างและลึก
รูปแบบ C	11 โครงการ 	รูปร่างแปลงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้าแคบและลึก
รูปแบบ D	13 โครงการ 	รูปร่างแปลงหลากหลายรูปแบบมีทั้งส่วนหน้ากว้างและหน้าแคบ

ที่มา จากการวิเคราะห์ผู้วิจัย

ตารางที่ 20 รูปร่างแปลงที่ดิน จำแนกตามรูปแบบการวางผัง

รูปแบบการวางผัง		หน้ากว้าง	ความลึก	\bar{X}		
		MIN - MAX	MIN - MAX	หน้ากว้าง	ความลึก	หน้ากว้าง : ความลึก
A	27 โครงการ 	30.6 – 108.7	50.3 – 158.0	64.9	101.8	1:1.67
B	8 โครงการ 	40.7 – 100.1	70.6 – 219.2	62.6	173.8	1:2.92
C	11 โครงการ 	16.6 – 47.9	93.5 – 757.0	34.5	284.4	1:8.32
D	13 โครงการ 	16.6 – 47.9	93.5 – 757.0	รูปร่างแปลง หลากหลายเหลี่ยม ไม่สามารถคิด ค่าเฉลี่ยได้	รูปร่างแปลง หลากหลายเหลี่ยม ไม่สามารถคิด ค่าเฉลี่ยได้	รูปร่างแปลง หลากหลายเหลี่ยม ไม่สามารถคิดค่า เฉลี่ยได้

ที่มา จากการวิเคราะห์ผู้วิจัย

จากตารางที่ 20 แสดงให้เห็นว่า ผังโครงการรูปแบบ B มีความ กว้าง Minimum มากที่สุด 40.6 m. ผังโครงการรูปแบบ C มีความ กว้าง Minimum น้อยที่สุด 16.6 m.





ผังโครงการรูปแบบ D มีความ ลึก Minimum มากที่สุด 93.5 m. ผังโครงการรูปแบบ A มีความ ลึก Minimum น้อยที่สุด 50.3 m.

จากการศึกษายังพบว่า ผังโครงการรูปแบบ A มีค่าเฉลี่ยของหน้ากว้างที่ดิน : ความลึกที่ดินต่างกันน้อยที่สุด เป็นสัดส่วน 1 : 1.67 ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดินส่วนใหญ่เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้ากว้าง ผังโครงการรูปแบบ C มีค่าเฉลี่ยของหน้ากว้างที่ดิน : ความลึกที่ดินต่างกันมากที่สุด เป็นสัดส่วน 1 : 8.32 ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดินส่วนใหญ่เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้าแคบและลึก

4.1.5 การวิเคราะห์พื้นที่ว่างตามกฎหมาย จำแนกตามรูปแบบการวางผัง

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษารวบรวมข้อมูล พื้นที่ ที่ว่าง ซึ่งในที่นี้หมายถึงที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมาย จากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจากรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด สำนักประเมินทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ และได้นำข้อมูลมาวิเคราะห์แจกแจง จากค่าเฉลี่ยกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรูปแบบการวางผังอาคาร แสดงให้เห็นดัง ตารางที่ 21

ตารางที่ 21 พื้นที่ว่างตามกฎหมาย จำแนกตามรูปแบบการวางผัง

รูปแบบการวางผัง		\bar{X}					
		ขนาดที่ดินโครงการ		พื้นที่อาคาร รวม (ตร.ม.)	ที่ว่าง (ตร.ม.)	Open Space (%) ที่ว่าง /ที่ดินโครงการ	OSR (%) ที่ว่าง/พื้นที่ อาคารรวม
		ไร่	ตร.ม.				
A	27 โครงการ 	5-2-77.29	9,109.16	25,486.30	5,371.49	57.30 %	20.36 %
B	8 โครงการ 	7-2-98.0	12,391.98	35,459.25	7,334.10	57.33 %	20.77 %
C	11 โครงการ 	7-0-21.84	11,287.36	27,496.82	7,631.27	62.72 %	25.69 %
D	13 โครงการ 	8-2-40.92	13,763.69	37,970.77	8,666.08	62.21 %	22.36 %

ที่มา จากการวิเคราะห์ผู้วิจัย

จากตารางที่ 21 แสดงให้เห็นว่าการวางผังอาคารรูปแบบ A มีขนาดที่ดินโครงการเฉลี่ยอยู่ที่ 5-2-77.29 ไร่ เป็นขนาดที่ดินโครงการของโครงการ เฉลี่ยน้อยที่สุดจาก 4 รูปแบบ ส่วนรูปแบบผัง D เป็นรูปแบบที่มีขนาดที่ดินโครงการเฉลี่ยมากที่สุด อยู่ที่ 8-2-40.92 ไร่

จากการศึกษาพบว่า อัตราส่วน Open Space²⁶ ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 57.30-62.72% ซึ่งมากกว่าค่าที่กำหนดตามกฎหมาย 30% ถึง 2 เท่า โดยรูปแบบผังที่มีค่าเฉลี่ยอัตราส่วน Open Space สูงสุดคือผังอาคารรูปแบบ D และ C มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 62.21% และ 62.72% ตามลำดับ ส่วนรูปแบบผัง A และ B มีค่าเฉลี่ยใกล้เคียงกันอยู่ที่ 57.30% และ 57.33% ตามลำดับ





²⁶ กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

และจากการศึกษาพบว่าผังรูปแบบ C มี OSR หรือ อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมเฉลี่ยมากที่สุดถึง 25.69 % ซึ่งสอดคล้องกับอัตราส่วน Open Space รองลงมาเป็นผังรูปแบบ D มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 22.36% รูปแบบ B 20.77 % และรูปแบบ C 20.36 %

4.1.6 การวิเคราะห์อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินและพื้นที่ชาย จำแนกตามรูปแบบการวางผัง

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษารวบรวม อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน หรือ FAR (Floor area ratio) ซึ่งเป็นค่าที่กำหนดขนาดพื้นที่สูงสุดที่สามารถสร้างได้ของอาคาร ต่อเนื้อที่ดินของโครงการ รวมถึงพื้นที่ชายของโครงการ นำมาวิเคราะห์แจกแจง จากค่าเฉลี่ยกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรูปแบบการวางผังอาคาร แสดงให้เห็นดัง

ตารางที่ 22 อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินจำแนกตามรูปแบบการวางผังอาคาร

รูปแบบการวางผัง	\bar{X}							
	ขนาดที่ดินโครงการ		พื้นที่อาคาร		FAR พื้นที่ อาคาร/ที่ดิน โครงการ	พื้นที่ชาย/ พื้นที่อาคาร รวม	พื้นที่ชาย/ พื้นที่ดิน โครงการ	
	ไร่	ตร.ม.	พื้นที่อาคาร รวม (ตร.ม.)	พื้นที่ชาย รวม (ตร.ม.)				
A	27 โครงการ 	5-2-77.29	9,109.16	25,486.30	16,933.04	3.01 : 1	65.94 %	1.96:1
B	8 โครงการ 	7-2-98.0	12,391.98	35,459.25	23,939.63	<u>3.25 : 1</u>	65.87 %	<u>2.04:1</u>
C	11 โครงการ 	7-0-21.84	11,287.36	27,496.82	18,753.82	2.74 : 1	<u>68.99 %</u>	1.87:1
D	13 โครงการ 	<u>8-2-40.92</u>	<u>13,763.69</u>	37,970.77	25,466.38	2.78 : 1	67.45 %	1.87:1

ที่มา จากการวิเคราะห์ผู้วิจัย

จากการศึกษาพบว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินของของโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขต กรุงเทพฯ มีค่า FAR เฉลี่ยอยู่ที่ 2.74:1 – 3.25:1 ซึ่งรูปแบบผังที่มีการการใช้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินมากที่สุด คือ รูปแบบผัง B เฉลี่ยที่ 3.25:1

และจากการศึกษาพบว่า ประสิทธิภาพในการพัฒนาโครงการ (Efficiency) หรือ พื้นที่พื้นที่ขาย/พื้นที่อาคารรวม ของโครงการกลุ่มตัวอย่างมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 65.87-68.99 % โดยรูปแบบผังที่มีค่าเฉลี่ยของ Efficiency สูงสุดคือผังรูปแบบ C มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 68.99% ส่วนรูปแบบผังที่มีค่าเฉลี่ยของ Efficiency ต่ำสุดคือ ผังรูปแบบ A มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 65.94 %

พื้นที่พื้นที่ขาย/พื้นที่ดินโครงการ ของโครงการกลุ่มตัวอย่างมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1.87:1-2.04:1 โดยรูปแบบผังที่มีค่าเฉลี่ยของ Efficiency สูงสุดคือผังรูปแบบ B มีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 2.04:1

ซึ่งสอดคล้องกับการสัมภาษณ์ผู้ชำนาญการด้านการออกแบบและวางผังอาคารชุด²⁷ ที่ได้วิเคราะห์ว่าการออกแบบอาคารเป็นลักษณะแปลน รูปตัว I ที่มีการออกแบบผัง (รูปแบบ B และ C) ที่จะเป็นการออกแบบที่มีประสิทธิภาพในแง่ของการใช้พื้นที่มากที่สุดและประหยัดมากที่สุดเนื่องจากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละชั้นนอกเหนือพื้นที่ Corridor จะสามารถวางพื้นที่ขายได้ทั้งหมด ไม่เสียพื้นที่จุดหักมุมของอาคารที่ไม่สามารถใช้เป็นพื้นที่ขายได้

²⁷ อภิชนา รุจิชัยกุล. สถาปนิก ฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน), 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561.

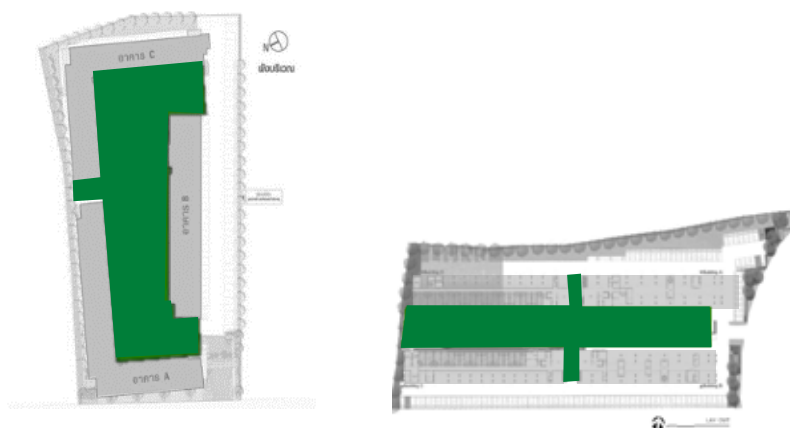
4.2 ลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร

4.2.1 สัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดจากรวางผัง

จากการศึกษาหลักการสำคัญสำหรับวางผังและออกแบบจัดรั้วและลานหน้าอาคารของ Moughtin, and Mertens ที่ได้กล่าวไว้ว่า การกำหนดขอบเขตของพื้นที่ว่างหากมีการก่อสร้างอย่างหนาแน่นทุกด้านหรือมีการโอบล้อมอย่างสมบูรณ์มากเท่าไรความรู้สึกของการถูกโอบล้อมก็จะยิ่งมากขึ้น (Moughtin, and Mertens :2006) ทั้งนี้ก็ขึ้นอยู่กับสัดส่วนความสูงของพื้นที่โอบล้อม เช่นกัน ซึ่งจะเชื่อมโยงกับทฤษฎีการออกแบบที่ตอบสนองพฤติกรรมมนุษย์ในพื้นที่กลางแจ้งหรือพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะของ Lang John กล่าวว่างพื้นที่ที่มีการปิดล้อมที่เหมาะสมจะทำให้ผู้ใช้งานเกิดความรู้สึกอบอุ่น และปลอดภัย²⁸

ผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษาเฉพาะ พื้นที่ว่างระหว่างอาคารเท่านั้น (Enclosure) โดยตัวอาคารที่มีความสูงเท่ากัน (23 เมตร) ที่เปรียบเสมือนการกำหนดขอบเขตของพื้นที่ว่าง (boundary) โดยมีเกณฑ์ในการกำหนดพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร 3 ข้อด้วยกัน ดังนี้

- 1) เป็นพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร ที่เป็นพื้นที่เปิดโล่ง (ไม่ใช่ที่ว่างตามกฎหมายทั้งหมด)
- 2) กำหนดขอบเขตของพื้นที่ว่างระหว่าง จากขอบเขตของตัวอาคารด้านนอกของอาคารหนึ่ง ถึงขอบเขตของตัวอาคารด้านนอกของอาคารในฝั่งตรงข้าม ดังแสดงในภาพที่ 23




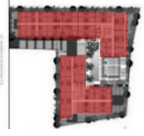
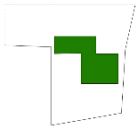
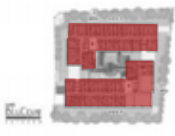
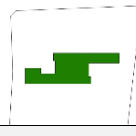


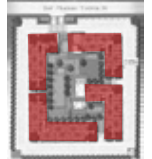
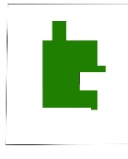




ภาพที่ 23 ตัวอย่างตำแหน่งขอบเขตด้านพื้นที่ของพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร

ที่มา : ผู้วิจัย

²⁸ พุทธิกันต์ สมมาตย์ (2553) ความรู้สึกปลอดภัยในพื้นที่สาธารณะ ศึกษาเนื้อหาสภาวะเป็นส่วนตัวและการอยู่ร่วมกันในพื้นที่สาธารณะ วิทยานิพนธ์ ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์มหาวิทยาลัยศิลปากร





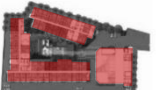







ตารางที่ 23 ตำแหน่งพื้นที่ว่างระหว่างอาคารและสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร

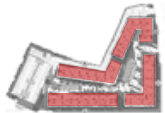



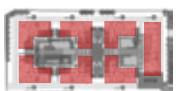

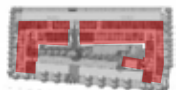

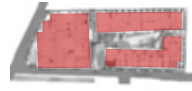


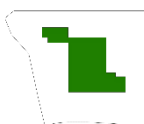
รูปแบบ A					
					
	ผังโครงการ	Open Space พื้นที่เปิดโล่งตาม กฎหมาย (%)	ตำแหน่งและรูปร่างพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร	พื้นที่ว่างระหว่าง อาคาร (ต่อที่ดิน โครงการ %)	สัดส่วนพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร/ Open Space
1.	เดอะรัม สุขุมวิท 79				
		47.42 %		24.62 %	51.92%
2.	เดอะซีดรีชดา ห้วยขวาง				
		48.39%		17.15%	35.44%
3.	ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร				
		52.88%		11.61%	21.95%
4.	ดิคอนเด ออนนุช สุวรณภูมิ				
		67.99%		25.94%	38.15%
5.	เดอะ คีย์ พหลโยธิน 34				
		63.15%		20.54%	32.52%
6.	เดอะรีเชิร์ฟเกษมสันต์ 3				
		58.48%		27.71%	47.39%





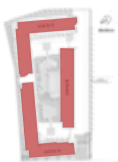

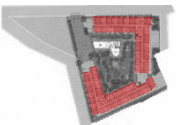



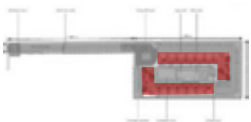




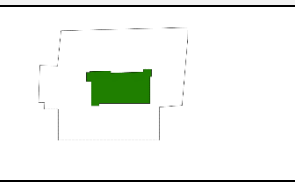
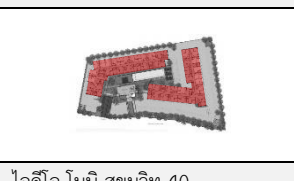

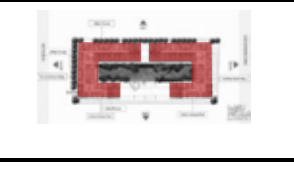
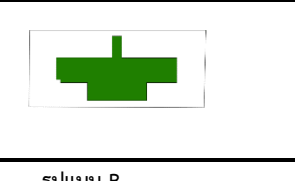

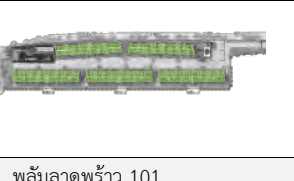



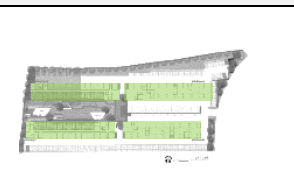
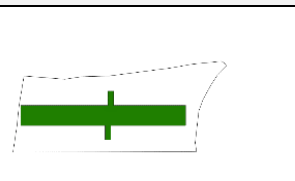
982679710

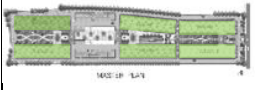

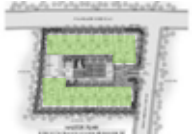

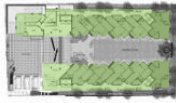


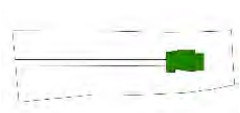
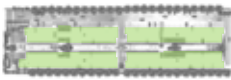

CD :Thesis 5973563225 thesis / rev: 27072562 21:31:57 / seq: 10

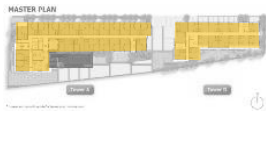
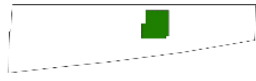


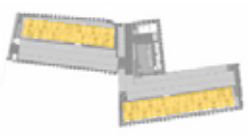
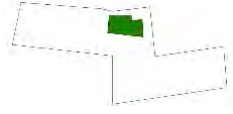
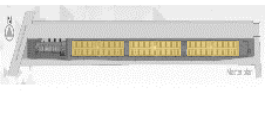



	ผังโครงการ	Open Space พื้นที่เปิดโล่ง ตามกฎหมาย (%)	ตำแหน่งและรูปร่างพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร	พื้นที่ว่างระหว่าง อาคาร (ต่อที่ดิน โครงการ %)	สัดส่วนพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร/ Open Space
7.	คอนโดเลท ดเวล				
		33.49%		18.99%	56.71%
8.	ไอ คอนโด เพชรเกษม				
		59.24%		22.79%	38.47%
9.	คอนโดเลท พิกเซล				
		56.21%		16.62%	29.57%
10.	ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช 46				
		58.05%		21.74%	29.99%
11.	เดอะซีดเตรี่เร่				
		58.05%		12.54%	21.60%
12.	ดีคอนโด แคมป์ส รีสอร์ท ราชพฤกษ์-จรัญฯ 13				
		69.27%		20.62%	29.77%

	ผังโครงการ	Open Space พื้นที่เปิดโล่งตาม กฎหมาย (%)	ตำแหน่งและรูปร่างพื้นที่ ว่างระหว่างอาคาร	พื้นที่ว่างระหว่าง อาคาร (ต่อที่ดิน โครงการ %)	สัดส่วนพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร/ Open Space
13.	ไอ คอนโด สุขุมวิท 103				
		56.58%		22.72%	40.15%
14.	เอลดีโอ เดล เรย์				
		61.31%		36.49%	59.51%
15.	แซปเตอร์วัน เดอะแคมปัส เกษตร				
		63.91%		28.46%	44.53%
16.	เมโทรลิคซ์ พหลโยธิน-สุทธิ สาร				
		62.21%		21.57%	34.68%
17.	เมโทรลิคซ์ เอกมัย-พระราม 4				
		44.14%		18.27%	41.39%
18.	ฮาสู เฮาส์				
		60.88%		20.73%	34.05%

	ผังโครงการ	Open Space พื้นที่เปิดโล่ง ตามกฎหมาย (%)	ตำแหน่งและรูปร่างพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร	พื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร (ต่อที่ดิน โครงการ %)	สัดส่วนพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร/ Open Space
19.	ศุภาลัย คิวท์ รัชโยธิน พหลโยธิน 34				
		30.10%		29.69%	98.62%
20.	เมโทรลักซ์ รัชดา				
		57.69%		13.14%	22.78%
21.	ลุมพินี เฟลส บางนา กม.3				
		62.38%		30.23%	48.46%
22.	โมริ เฮาส์				
		54.27%		27.29%	50.29%
23.	เดอะรีเซพสุภูมิวิท 61				
		55.00%		23.29%	42.34%
24.	ไอ คอนโด กรีนสเปส สุขุมวิท 77				
		72.65%		15.85%	21.82%

	ผังโครงการ	Open Space พื้นที่เปิดโล่ง ตามกฎหมาย (%)	ตำแหน่งและรูปร่างพื้นที่ว่างระหว่าง อาคาร	พื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร (ต่อที่ดิน โครงการ %)	สัดส่วนพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร/ Open Space
25.	เมโทรลักซ์ โรสโกลด์ พหลโยธิน-สุทธิสาร				
		65.40%		13.82%	21.13%
26.	แชมเบอร์ส เเนอ รัชดา-รามอินทรา				
		67.32%		18.61%	27.64%
27.	ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40				
		46.40%		31.45%	67.78%
รูปแบบ B					
					
1.	ดีคอนโต รามคำแหง				
		63.29%		23.55%	37.21%
2.	พลัมลาดพร้าว 101				
		62.47%		32.40%	51.87%
3.	เอลลิโอ สุขุมวิท 64				
		67.34%		23.74%	35.25%
	ผังโครงการ	Open Space	ตำแหน่งและรูปร่างพื้นที่ว่างระหว่าง อาคาร	พื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร	สัดส่วนพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร/







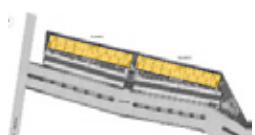
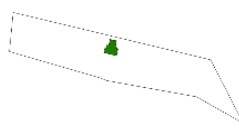
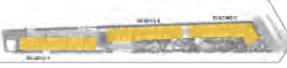


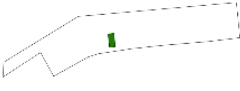
		พื้นที่เปิด โล่งตาม กฎหมาย (%)		(ต่อที่ดิน โครงการ %)	Open Space
4.	ไอ คอนโด สุขุมวิท 105				
		52.97%		18.31%	34.56%
5.	ศุภาลัย ซิตี้ รีสอร์ท รัชโยธิน พหลโยธิน 32				
		45.38%		28.93%	63.75%
6.	แอชตัน เรสซิเดนส์ 41				
		45.95%		22.62%	49.29%
7.	ลุมพินี วิลลิจ ราษฎร์บูรณะ-ริเวอร์วิว 2				
		59.68%		5.71%	9.57%
8.	พหลิมพหลโยธิน 89 เฟส 1				
		61.60%		13.98%	22.69%

รูปแบบ C					
	ผังโครงการ	Open Space พื้นที่เปิดโล่งตาม กฎหมาย (%)	ตำแหน่งและรูปร่างพื้นที่ว่างระหว่าง อาคาร	พื้นที่ว่างระหว่าง อาคาร (ต่อที่ดิน โครงการ %)	สัดส่วนพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร/ Open Space
1.	พหลิมบางแค				
		49.97%		5.34%	10.69%
2.	คชาศาคอนโด สุขุมวิท 97				
		43.71%		1.70%	3.89%
3.	ดีคอนโด สาธุประดิษฐ์ 49				
		67.12%		5.57%	8.30%
4.	พหลิมนาวมินทร์				
		49.55%		2.97%	5.99%
5.	ลุมพินี วิลลัส อ่อนนุช-ลาดกระบัง				
		73.43%		3.33%	4.67%



982679710


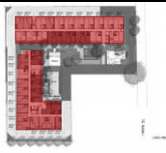




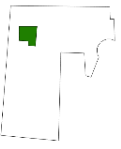


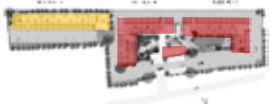

CT :Thesis 5973563225 thesis / recv: 27072562 21:31:57 / seq: 10

	ผังโครงการ	Open Space พื้นที่เปิดโล่งตาม กฎหมาย(%)	ตำแหน่งและรูปร่าง พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร	พื้นที่ว่างระหว่าง อาคาร (ต่อที่ดิน โครงการ %)	สัดส่วนพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร/ Open Space
6.	ลุมพินี วิลลส์ อ่อนนุช-ลาดกระบัง 2				
		70.93%		4.22%	5.95%
7.	ลุมพินี คอนโดทาวน์ ร่มเกล้า-สุวรรณภูมิ				
		73.49%		3.43%	4.67%
8.	พลัมไซเคอซี 4				
		59.47%		0.56%	0.94%
9.	ดีคอนเด อ่อนนุช พระราม 9				
		70.69%		1.50%	2.12%
10.	ยูนิโอ พระราม 2 ท่าข้าม				
		57.79%		1.02%	1.77%
11.	ไอ คอนโด กรีนสเปส เสรีไทย				
		73.69%		0.98%	1.33%



982679710

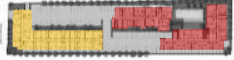

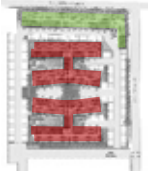

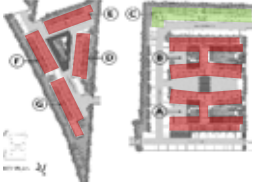





CT :Thesis 5973563225 thesis / rev: 27072562 21:31:57 / seq: 10


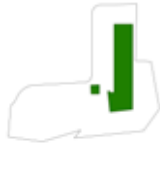
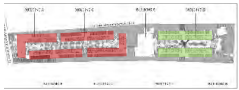

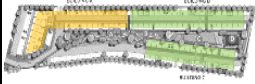

รูปแบบ D					
					
	ผังโครงการ	Open Space พื้นที่เปิดโล่งตาม กฎหมาย(%)	ตำแหน่งและรูปร่าง พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร	พื้นที่ว่างระหว่าง อาคาร (ต่อที่ดิน โครงการ %)	สัดส่วนพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร/ Open Space
1.	เดอะซีดแมมโมรี่				
		50.51%		10.78%	21.34%
2.	พหลมพระราม 2				
		66.75%		17.72%	26.55%
3.	แอสปาย สาทร ตากสิน บริคโซน				
		67.70%		2.95%	4.36%
4.	ลุมพินี วิลล อ่อนนุช-พัฒนาการ				
		70.73%		29.03%	41.04%
5.	เมโทรลักซ์ เกษตร				
		65.04%		14.25%	21.91%



982679710


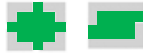






CU Thesais 5973563225 thesis / recv: 27072562 21:31:57 / seq: 10

	ผังโครงการ	Open Space พื้นที่เปิดโล่งตาม กฎหมาย(%)	ตำแหน่งและรูปร่างพื้นที่ว่างระหว่าง อาคาร	พื้นที่ว่างระหว่าง อาคาร (ต่อที่ดิน โครงการ %)	สัดส่วนพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร/ Open Space
6.	แชมเบอร์ส ซาน ลาดพร้าว-วังหิน				
		57.46%		6.85%	11.92%
7.	พลัมแจ่งวัฒนะ				
		64.30%		23.61%	36.72%
8.	พลัมแจ่งวัฒนะ เฟส2				
		65.89%		21.40%	32.48%
9.	ยูนิโ จรรย์า 3				
		60.89%		21.62%	35.50%
10.	ลุมพินี วิลล์ ราชพฤกษ์-บางแวก				
		70.24%		6.18%	8.80%

	ผังโครงการ	Open Space พื้นที่เปิดโล่งตาม กฎหมาย (%)	ตำแหน่งพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร	พื้นที่ว่างระหว่าง อาคาร (ต่อที่ดิน โครงการ %)	สัดส่วนพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร/ Open Space
11.	คาวะ เฮาส์				
		52.89%		15.96%	30.18%
12.	เอลลิโอ เดล มอสส์				
		53.77%		23.16%	43.07%
13.	ยูนิโอ รามคำแหง-เสรีไทย				
		62.56%		12.71%	20.32%

ที่มา : จากการวิเคราะห์ของผู้วิจัย

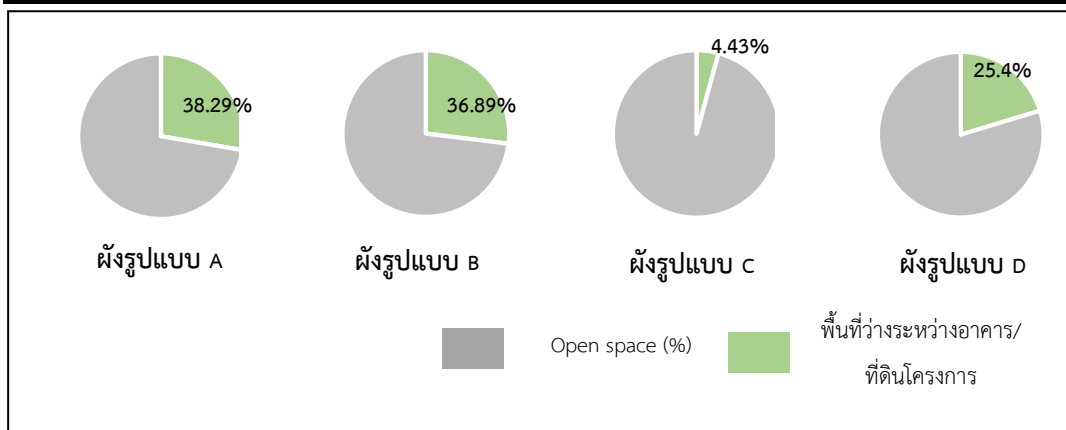
ตารางที่ 24 สรุปตำแหน่งและรูปร่างพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร

สรุปตำแหน่งและรูปร่างพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร			
รูปแบบ A	27 โครงการ 		ตำแหน่งของพื้นที่อยู่ระหว่างกลุ่มอาคารพื้นที่มีการโอบล้อมจากตัวอาคารลักษณะพื้นที่จะรวมกันเป็นจุดเดียว หรือเชื่อมต่อกันระหว่างคอร์ท รูปร่างของพื้นที่มีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้ากว้าง
รูปแบบ B	8 โครงการ 		ตำแหน่งของพื้นที่อยู่ระหว่างกลุ่มอาคารพื้นที่มีการโอบล้อมจากตัวอาคาร 2 ด้าน รูปร่างของพื้นที่มีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้าแคบ
รูปแบบ C	11 โครงการ 		ตำแหน่งของพื้นที่อยู่ระหว่าง ด้านสกัดของตัวอาคาร กระจายตำแหน่ง ตามจำนวนอาคาร รูปร่างของพื้นที่ส่วนใหญ่มี ความกว้างส่วนใหญ่ ระยะตามกฎหมาย 6 เมตร
รูปแบบ D	13 โครงการ 		ตำแหน่งของพื้นที่ไม่มีตำแหน่งที่ชัดเจน กระจายตัวเป็นหลายจุดในโครงการเนื่องจากการวางผังรูปแบบ D ส่วนใหญ่เป็นรูปแบบการวางอาคารของโครงการที่มีจำนวนอาคารหลายอาคาร รูปร่างของพื้นที่ขึ้นอยู่กับรูปร่างที่ดินโครงการไม่มีรูปแบบที่ชัดเจน

ที่มา : จากการวิเคราะห์ของผู้วิจัย

ตารางที่ 25 ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการวางผังโครงการกับสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารต่อพื้นที่ดินโครงการ

รูปแบบการวางผัง				\bar{X}		
				Open Space (พื้นที่เปิดโล่งตาม กฎหมาย)	พื้นที่ว่างระหว่าง อาคาร/ ที่ดินโครงการ	สัดส่วนพื้นที่ว่าง ระหว่างอาคาร/ Open Space
A	27 โครงการ		ร้อยละ	57.30	21.94	<u>38.29</u>
B	8 โครงการ		ร้อยละ	57.33	21.15	36.89
C	11 โครงการ		ร้อยละ	62.72	2.78	<u>4.43</u>
D	13 โครงการ		ร้อยละ	62.21	15.86	25.49



ภาพที่ 24 แผนภูมิแสดงความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการวางผังโครงการกับสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารต่อพื้นที่ดินโครงการ

ที่มา : จากการวิเคราะห์ของผู้วิจัย

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการวางผังโครงการกับสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารต่อพื้นที่ดินโครงการพบว่า

ผังรูปแบบ A มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร เป็นร้อยละ 21.94 และมีสัดส่วน/Open Space ทั้งหมดของโครงการ เป็นร้อยละ 38.29

ผังรูปแบบ B มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร เป็นร้อยละ 21.15 และมีสัดส่วน/Open Space ทั้งหมดของโครงการ เป็นร้อยละ 36.89

ผังรูปแบบ C มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร เป็นร้อยละ 2.78 และมีสัดส่วน/Open Space ทั้งหมดของโครงการ เป็นร้อยละ 4.43

ผังรูปแบบ D มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร เป็นร้อยละ 15.86 และมีสัดส่วน/Open Space ทั้งหมดของโครงการ เป็นร้อยละ 25.49

ถึงแม้ว่า อัตราส่วน Open space หรือพื้นที่เปิดโล่งตามกฎหมายในโครงการ (ขั้นต่ำต้องมี ร้อยละ 30 ของเนื้อที่ดินโครงการ) ของผังรูปแบบ A และ B จะมีอัตราส่วนเฉลี่ยที่น้อยกว่า รูปแบบ C และ D แต่จะเห็นจากสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร/ Open Space ของผังรูปแบบ A และ B นั้นมีสัดส่วนที่มากกว่าอย่างเห็นได้ชัดรูปร่างของพื้นที่มีขนาดใหญ่เชื่อมต่อกันไม่กระจายตัวเป็นจุดเล็กๆ หลายจุดซึ่งจะส่งผลต่อการใช้งานพื้นที่นั้นๆ









ผู้วิจัยได้จัดกลุ่ม พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร/ที่ดินโครงการ ของโครงการอาคารชุดกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้วิธีการแจกแจงความถี่หาอันตรภาคชั้น แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม คือ

- กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร น้อยกว่า 13.82%
- กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร 13.82 – 29.03 %
- กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร มากกว่า 29.03 %



982579710

ตารางที่ 26 การจัดกลุ่ม พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร/ที่ดินโครงการของโครงการอาคารชุดกลุ่มตัวอย่าง

รูปแบบการวางผัง				พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร (ต่อที่ดินโครงการ %)					
				กลุ่มที่ 1 < 13.82 (%)		กลุ่มที่ 2 13.82 – 29.03 (%)		กลุ่มที่ 3 > 29.03 (%)	
27 โครงการ 		จำนวน	3	20	4				
		ร้อยละ	15.00	58.82	80.00				
8 โครงการ 		จำนวน	1	6	1				
		ร้อยละ	5.00	17.64	20.0				
11 โครงการ 		จำนวน	11	0	0				
		ร้อยละ	55.00	0	0				
13 โครงการ 		จำนวน	5	8	0				
		ร้อยละ	25.00	23.52	0				
จำนวนรวม		จำนวน	20	34	5				
		ร้อยละ	100	100	100				

ที่มา : จากการวิเคราะห์ของผู้วิจัย

จากตารางที่ 26 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่ว่างระหว่างอาคารจากการวางผัง รูปแบบ A จะทำให้เกิดพื้นที่ว่างระหว่างอาคารต่อที่ดินโครงการ อยู่ในช่วงกลุ่มที่ 2 ร้อยละ 18.83-29.03 มากที่สุดเป็นจำนวน 20 โครงการ จาก 27 โครงการในรูปแบบเดียวกัน

การวางผังรูปแบบ B พบว่ามีโครงการที่มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคารต่อที่ดินโครงการ อยู่ในช่วงกลุ่มที่ 2 ร้อยละ 18.83-29.03 จำนวน 6 โครงการ จาก 8 โครงการในรูปแบบเดียวกัน

การวางผังรูปแบบ C พบว่ามีโครงการทั้งหมด ที่มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคารต่อที่ดินโครงการ อยู่ในช่วงกลุ่มที่ 1 ร้อยละ น้อยกว่า ร้อยละ < 13.82 ทั้ง 11 โครงการ

การวางผังรูปแบบ D พบว่ามีโครงการที่มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคารต่อที่ดินโครงการ อยู่ในช่วงกลุ่มที่ 2 ร้อยละ 18.83-29.03 จำนวน 8 โครงการ จาก 13 โครงการในรูปแบบเดียวกัน

จากการวิเคราะห์ พิจารณาพื้นที่ว่างระหว่างอาคารต่อที่ดินโครงการจะเห็นได้ว่ากลุ่มโครงการที่มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคารต่อที่ดินโครงการน้อยกว่าร้อยละ 13.82 ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่มีการวางผัง รูปแบบ C ซึ่งมีจำนวน 11 โครงการ (ร้อยละ 55)

กลุ่มโครงการที่มีสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารมากขึ้น ทั้งกลุ่ม 2 และกลุ่ม 3 จะอยู่ในผังรูปแบบ A มากที่สุดเป็นจำนวน 20 โครงการ (ร้อยละ 58.82) และ จำนวน 4 โครงการ (ร้อยละ 80.0) ตามลำดับ

4.2.2 ประเภทการใช้งาน องค์ประกอบย่อยของพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร

จากการสำรวจพื้นที่ว่างระหว่างอาคารทั้ง 59 โครงการพบว่า มีการแบ่งประเภทองค์ประกอบย่อยของฟังก์ชันในพื้นที่บริเวณนี้เป็น 11 องค์ประกอบด้วยกัน ดังนี้



- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| 1) เส้นทางรถสัญจร | 7) อาคารพิตเนส |
| 2) พื้นที่จอดรถ | 8) พื้นที่นั่งพักผ่อน |
| 3) เส้นทางเดินเท้า | 9) สนามเด็กเล่น |
| 4) สวนหย่อม | 10) ลู่วิ่งจ็อกกิ้ง |
| 5) สระบัว /สระรีเฟลคชั่น | 11) พื้นที่เ้าคอร์ปาร์ตี้ |
| 6) สระว่ายน้ำ | |

ตารางที่ 27 รูปประกอบตัวอย่าง ประเภทองค์ประกอบย่อยของพื้นที่ระหว่างอาคาร

		องค์ประกอบย่อยของพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร	
1.	เส้นทางรถสัญจร		
2.	พื้นที่จอดรถ		
3.	เส้นทางเดินเท้า		



982679710


		องค์ประกอบย่อยของพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร
4.	สวนหย่อม	
5.	สระบัว สระรีเฟลคชั่น	
6.	สระว่ายน้ำ	
7.	อาคารฟิตเนส	
8.	พื้นที่นั่งพักผ่อน	
9.	สนามเด็กเล่น	

องค์ประกอบย่อยของพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร		
10.	คู่วิ่งจ็อกกิ้ง	
11.	พื้นที่เ้าดอร์ ปาร์ตี้	



982679710




ตารางที่ 28 ประเภทองค์ประกอบย่อย ของพื้นที่ระหว่างอาคาร

ลำดับ	ชื่อโครงการ	รายการองค์ประกอบย่อย ของพื้นที่ระหว่างอาคาร										รวม		
		พื้นที่สำหรับกิจกรรมจำเป็น			พื้นที่สำหรับกิจกรรมทางเลือก									
		เส้นทางสัญจร	พื้นที่จอดรถ	เส้นเดินเบรค	สวนหย่อม	สระน้ำ / สระน้ำเส้น	สะพาน	อาคารพิเศษ	พื้นที่นั่งพักผ่อน	สนามเด็กเล่น	รูปร่างกึ่ง		พื้นที่เฝ้าคอร์ปอเรที	
														
1	เดอะวูม สุขุมวิท 79	✓	✓		✓									3
2	เดอะซีทรัซดา ห้วยขวาง			✓	✓					✓				3
3	ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร	✓		✓	✓		✓			✓				5
4	ดีคอนโด อ่อนนุช สุวรรณภูมิ			✓	✓		✓	✓	✓					5
5	เดอะ คีย์ พหลโยธิน 34	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓			✓		8
6	เดอะรีเซิร์ทเกษมสันต์ 3			✓	✓		✓		✓					4
7	คอนโดเลท ดเวล			✓	✓		✓							3
8	ไอ คอนโด เพชรเกษม	✓	✓	✓	✓		✓		✓	✓				7
9	คอนโดเลท พิกเซล	✓		✓	✓		✓		✓					5
10	ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช 46	✓	✓	✓	✓				✓					5
11	เดอะซีดีเตรเร่			✓	✓		✓							3
12	ดีคอนโด แคมป์สรีสอร์ท ราชพฤกษ์ จรัญ1			✓	✓		✓		✓					4
13	ไอ คอนโด สุขุมวิท 103			✓	✓		✓		✓					4
14	เอลลิโอ เดล เรย์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓			9
15	แซปเตอร์วัน เดอะแคมป์ส เกษตร			✓	✓		✓		✓					4
16	เมโทรลักซ์ พหลโยธิน- สุทธิสาร	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓					7
17	เมโทรลักซ์ เอกมัย-พระราม 4	✓	✓	✓	✓		✓		✓					6
18	ฮาสู เฮาส์	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓					7
19	ศุภาลัย คิวท์ รัชโยธิน พหลโยธิน 34	✓	✓	✓	✓		✓		✓					6
20	เมโทรลักซ์ รัชดา			✓	✓		✓		✓	✓				5
21	ลุมพินี เฟลส บางนา กม.3	✓	✓	✓	✓		✓		✓	✓	✓			8
22	ไมริ เฮาส์			✓	✓		✓	✓	✓					5
23	เดอะรีเซฟสุขุมวิท 61	✓		✓	✓		✓		✓					5
24	ไอ คอนโด กรีนสเปส สุขุมวิท 77			✓	✓		✓		✓	✓				5
25	เมโทรลักซ์ โรสโกลด์ พหลโยธิน-สุทธิสาร			✓	✓		✓		✓					4
26	แชนเบอร์ส เมอ รัชดา-รามอินทรา	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓					7
27	ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40	✓	✓	✓	✓		✓		✓					6
		15	12	26	27	2	24	6	24	4	2	1	5	



982679710

CD :Thesis 5973563225 thesis / rev: 27072562 21:31:57 / seq: 10

ลำดับ	ชื่อโครงการ	รายการองค์ประกอบย่อย ของพื้นที่ระหว่างอาคาร										รวม		
		พื้นที่สำหรับกิจกรรมจำเป็น			พื้นที่สำหรับกิจกรรมทางเลือก									
		เส้นทางรถจักรยาน	พื้นที่จอดรถ	บันไดเชิงเบาะ	สวนหย่อม	สระน้ำ / สระน้ำเล่น	สระว่ายน้ำ	อาคารพิเศษ	พื้นที่นั่งพักผ่อน	สนามเด็กเล่น	ตู้วิ่งออกกำลังกาย		พื้นที่เฝ้าอาคารปาร์ตี้	
														
1	ดีคอนโด รามคำแหง	✓	✓	✓	✓									4
2	พลัมลาดพร้าว 101	✓	✓	✓	✓				✓					5
3	เอลลิโอ สุขุมวิท 64	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓			✓		8
4	ไอ คอนโด สุขุมวิท 105	✓	✓	✓	✓		✓		✓	✓				7
5	ศุภาลัย ซิตี้ รีสอร์ท รัชโยธิน พหลโยธิน 32	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓					7
6	แอชตัน เรสซิเดนส์ 41	✓		✓	✓		✓		✓					5
7	ลุมพินี วิลลัส ราษฎร์บูรณะ-ริเวอร์วิว 2	✓	✓	✓	✓					✓				5
8	พลัม พหลโยธิน 89 เฟส 1	✓	✓	✓										3
		8	7	8	7	0	4	2	5	2	0	1		5
														
1	พลัมบางแค	✓	✓	✓										3
2	คาซ่าคอนโด สุขุมวิท 97	✓	✓		✓									3
3	ดีคอนโด สาธุประดิษฐ์ 49	✓	✓	✓	✓									4
4	พลัมนวนิรินทร์	✓	✓		✓									3
5	ลุมพินี วิลลัส อ่อนนุช-ลาดกระบัง	✓	✓	✓	✓									4
6	ลุมพินี วิลลัส อ่อนนุช-ลาดกระบัง 2	✓	✓	✓	✓									4
7	ลุมพินี คอนโดทาวน์ ร่มเกล้า-สุวรรณภูมิ	✓	✓		✓					✓				4
8	พลัมโชคชัย 4	✓	✓	✓										3
9	ดีคอนโด อ่อนนุช พระราม 9			✓	✓									2
10	ยูนิโอ พระราม 2 ท่าข้าม	✓	✓		✓									2
11	ไอ คอนโด กรีนสเปส เสรีไทย			✓	✓				✓					3
		9	9	8	9	0	0	0	1	1	0	0		3
														
1	เดอะซีดแมนโมรี			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓				7
2	พลัมพระราม 2	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓				8
3	แอสปาย สาทร ตากสิน บริคโชน	✓	✓											2
4	ลุมพินี วิลลัส อ่อนนุช-พัฒนาการ	✓	✓	✓	✓				✓					5
5	เมโทรลักซ์ เกษตร	✓		✓	✓		✓		✓					5

ลำดับ	ชื่อโครงการ	รายการองค์ประกอบย่อย ของพื้นที่ระหว่างอาคาร										รวม	
		พื้นที่สำหรับกิจกรรมจำเป็น			พื้นที่สำหรับกิจกรรมทางเลือก								
		เส้นทางรถจักรยาน	พื้นที่จอดรถ	ทางเดินเท้า	สวนหย่อม	สระบัว / สระน้ำ	สระว่ายน้ำ	อาคารพิเศษ	พื้นที่นั่งพักผ่อน	สนามเด็กเล่น	ตู้วิ่งจ็อกกิ้ง		พื้นที่เ้าดอร์ปาร์ตี้
6	แชมเบอร์ส ชาน ลาดพร้าว-วังหิน		✓	✓	✓		✓		✓				5
7	พหลิมแจ้งวัฒนะ	✓	✓	✓	✓							✓	5
8	พหลิมแจ้งวัฒนะ เฟส2	✓	✓	✓	✓		✓		✓				6
9	ยูนิโอ จรัฬา 3	✓	✓	✓	✓		✓		✓				6
10	ลุมพินี วิลล์ ราชพฤกษ์-บางแนว	✓	✓	✓	✓		✓		✓	✓			7
11	คาวะ เฮาส์	✓		✓	✓		✓		✓				5
12	เอลลิโอ เคล มอสส์	✓	✓	✓	✓		✓		✓				6
13	ยูนิโอ รามคำแหง-เสรีไทย			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		8
		10	9	12	12	2	10	3	11	4	1	1	4
	จำนวนรวม	42	37	54	55	4	38	11	41	11	3	3	

ที่มา จากการวิเคราะห์โดยผู้วิจัย

จากตารางที่ 28 แสดงให้เห็นว่าบนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในทั้ง 59 โครงการจากการสำรวจนั้นพบว่า ประเภทขององค์ประกอบย่อยที่พบมากที่สุด 2 อันดับแรกคือ สวนหย่อม จำนวน 55 โครงการเป็นร้อยละ 93.2 และ ทางเดินเท้า จำนวน 54 โครงการเป็นร้อยละ 91.5 ตามลำดับ ในส่วนประเภทขององค์ประกอบย่อยที่พบน้อยที่สุด 3 อันดับแรก คือ พื้นที่เ้าดอร์ปาร์ตี้ และ ตู้วิ่งจ็อกกิ้ง มีจำนวน 3 โครงการ เป็นร้อยละ 5.0 อันดับถัดมาคือ สระบัว / สระน้ำ พบจำนวน 4 โครงการ เป็นร้อยละ 6.7

จากการวิเคราะห์ ในการให้ความสำคัญกับสวนหย่อม ของโครงการอาคารชุดในกลุ่มตัวอย่างพบว่า เนื่องจาก ข้อกำหนดจากการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่กำหนดให้โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีขนาดอาคารมากกว่า 4,000 ตารางเมตร หรือมากกว่า 80 ยูนิต ต้องมีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการตามที่กำหนด คือ ต้องมีพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยไม่น้อยกว่า 1 ตร.ม./คน (คำนวณจาก ห้องขนาด < 35 ตารางเมตร ถือว่ามีผู้อาศัย 3 คน = 3 ตารางเมตร ห้องขนาด > 35 ถือว่ามีผู้อาศัย 5 คน = 5 ตารางเมตร) โดยต้องจัดพื้นที่สีเขียวในบริเวณพื้นดินชั้นล่างในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 50%ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด และพื้นที่ 50% ของพื้นที่สีเขียวบนดินนั้นจะต้องเป็นพื้นที่สีเขียวยั่งยืนที่น้ำสามารถซึมผ่านได้ รวมถึงสามารถปลูกไม้ยืนต้นได้




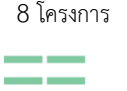


จากข้อกำหนดดังกล่าว จึงทำให้พื้นที่ว่างระหว่างอาคารนี้มีความแบ่งพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นส่วนภายในโครงการกระจายอยู่ในหลายตำแหน่ง โดยเฉพาะในบริเวณพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร รวมไปถึงทางเดินเท้าภายในโครงการ ซึ่งเป็นองค์ประกอบของฟังก์ชันที่พบเป็นจำนวน 91.5% ของโครงการกลุ่มตัวอย่าง ส่วนหนึ่งเนื่องจากการออกแบบผังโครงการของอาคารชุดแนวราบส่วนใหญ่ จะจัดพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 1 ทั้งบริเวณภายนอกอาคารและอีกส่วนหนึ่งคือใต้อาคาร ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารจึงเป็นฟังก์ชันหนึ่งในการออกแบบผังโครงการที่สำคัญ



982679710

CU Thesais 5973563225 thesais / recv: 27072562 21:31:57 / seq: 10

ตารางที่ 29 จำนวนประเภทองค์ประกอบย่อยของพื้นที่ระหว่างอาคารจำแนกตามรูปแบบการวางผัง

รูปแบบการวางผัง				รายการองค์ประกอบย่อย ของพื้นที่ระหว่างอาคาร										
				พื้นที่สำหรับกิจกรรมจำเป็น			พื้นที่สำหรับกิจกรรมทางเลือก							
				เส้นทางสัญจร	พื้นที่จอดรถ	เส้นทางเดินเท้า	สวนหย่อม	สระบัว / สระรีเฟรช	สระว่ายน้ำ	อาคารพิเศษ	พื้นที่นั่งพักผ่อน	สนามเด็กเล่น	ตู้วิ่งจ็อกกิ้ง	พื้นที่เฝ้าอาคาร
A	27 โครงการ		จำนวน	15	12	26	27	2	24	6	24	4	2	1
			ร้อยละ	55.5	44.4	96.2	100	7.4	88.9	22.2	88.9	14.8	7.4	3.7
B	8 โครงการ		จำนวน	8	7	8	7	0	4	2	5	2	0	1
			ร้อยละ	100	87.5	100	87.5	0	50.0	25.0	62.5	25.0	0	12.5
C	11 โครงการ		จำนวน	9	9	8	9	0	0	0	1	1	0	0
			ร้อยละ	81.8	81.8	72.7	81.8	0	0	0	0.9	0.9	0	0
D	13 โครงการ		จำนวน	10	9	12	12	2	10	3	11	4	1	1
			ร้อยละ	76.9	69.2	92.3	92.3	15.4	76.9	23.0	84.6	30.7	7.6	7.6
จำนวนรวม			จำนวน	42	37	54	55	4	38	11	41	11	3	3
			ร้อยละ	71.2	62.7	91.5	93.2	6.7	64.4	18.6	23.7	18.6	5.0	5.0

ที่มา : จากการวิเคราะห์ของผู้วิจัย









จำนวนประเภทองค์ประกอบย่อยของพื้นที่ระหว่างอาคารจำแนกตามรูปแบบการวางผังมีการแบ่งประเภทของพื้นที่เป็น 2 ประเภทคือ

- 1) พื้นที่สำหรับกิจกรรมจำเป็น (necessary activities) เป็นพื้นที่สำหรับกิจกรรมสิ่งบังคับที่ต้องเกิดขึ้น เช่น การเดินทางไปทำงาน จากตารางแบ่งเป็นพื้นที่สำหรับส่วนจอดรถและถนน รวมถึงเส้นทางเดินเท้า
- 2) พื้นที่สำหรับกิจกรรมทางเลือก (optional activities) คือพื้นที่สำหรับกิจกรรมที่สามารถทำได้ทุกช่วงเวลาในสถานที่ ที่สนับสนุนเพียงพอ เช่น การเดินเล่นเพื่อผ่อนคลาย การนั่งพักผ่อนตามที่ว่างสาธารณะภายนอกอาคารที่มีบรรยากาศดี เป็นต้น

จากการศึกษาพบว่า จำนวน ประเภทองค์ประกอบย่อยของพื้นที่ระหว่างอาคารจำแนกตามรูปแบบผังอาคาร 4 รูปแบบ มีรายการองค์ประกอบย่อย 3 อันดับแรก ดังนี้



ตารางที่ 30 สรุปเปรียบเทียบสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารและประเภทการใช้งาน

รูปแบบการวางผัง				\bar{X}		สรุปพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร
				พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร/ ที่ดินโครงการ	สัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร/ Open Space	
A	27 โครงการ 		ร้อยละ	21.94	38.29	พบเป็นประเภทพื้นที่สำหรับกิจกรรมทางเลือก หรือพื้นที่นันทนาการเป็นส่วนใหญ่
B	8 โครงการ 		ร้อยละ	21.15	36.89	พบเป็นประเภทพื้นที่สำหรับกิจกรรมจำเป็น เป็นส่วนใหญ่ และเป็นประเภทพื้นที่องค์ประกอบย่อย ตามกฎหมายกำหนด
C	11 โครงการ 		ร้อยละ	2.78	4.43	พบเป็นประเภทพื้นที่สำหรับกิจกรรมจำเป็นเป็นส่วนใหญ่ และเป็นประเภทพื้นที่องค์ประกอบย่อยตามกฎหมายกำหนดเท่านั้น
D	13 โครงการ 		ร้อยละ	15.86	25.49	พบเป็นประเภทพื้นที่สำหรับกิจกรรมจำเป็นเป็นส่วนใหญ่ และเป็นประเภทพื้นที่องค์ประกอบย่อยตามกฎหมายกำหนด

ที่มา : จากการวิเคราะห์ของผู้วิจัย

บทที่ 5

สรุปและอภิปรายผลการศึกษา

เรื่องการวางผังอาคารและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์ในการวิจัยเพื่อ 1) เพื่อรวบรวมโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ในเขตกรุงเทพมหานคร 2) เพื่อศึกษาและจำแนกรูปแบบผังอาคารในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ 3) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการวางผังอาคารและพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดจากการวางผังอาคาร 4) วิเคราะห์เปรียบเทียบการวางผังอาคารและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารจากรูปแบบการวางผังที่แตกต่างกัน เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาและออกแบบผังโครงการให้เหมาะสม เกิดประสิทธิภาพในการใช้งานพื้นที่อย่างสูงสุด และเป็นแนวทางสำหรับการวางแผนการตลาดต่อไป

- 5.1 สรุปลักษณะการวางผังอาคารในโครงการอาคารชุด พักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร
- 5.2 สรุปลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในโครงการอาคารชุด พักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร
- 5.3 สรุปการวางผังและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขต
- 5.4 อภิปรายการวางผังอาคารและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร
- 5.5 ข้อค้นพบ
- 5.6 ข้อเสนอแนะ



982579710

5.1 สรุปลักษณะการวางผังอาคารในโครงการอาคารชุด พักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 31 สรุปลักษณะการวางผังอาคารในโครงการอาคารชุด พักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร

รูปแบบการวางผังอาคาร	ระดับราคาขาย	ขนาดโครงการ หน่วยพักอาศัยย่อย	รูปร่างที่ดิน	พื้นที่ว่างตาม กฎหมาย Open Space และ OSR	พื้นที่ขาย/พื้นที่อาคาร
<p>รูปแบบ A</p>  <p>วางอาคารแบบสวนกลาง เกิดพื้นที่ว่างที่มีการปิดล้อม 3 ด้าน ขึ้นไป พบการ วางผังลักษณะนี้มากที่สุดใน โครงการกลุ่มตัวอย่าง</p>	อยู่ในระดับ High end Market มาก ที่ สุด ถึง 40%	โครงการส่วนใหญ่อยู่ใน เกณฑ์ชุมชนขนาดเล็กตาม เกณฑ์การเคหะแห่งชาติ เช่นเดียวกับแบ่งกลุ่มตาม วิธีทางสถิติ	1:1.67 ส่วนใหญ่รูปร่างเป็น สี่เหลี่ยมพื้นผ้า หน้ากว้าง	อัตราส่วน Open Space 57.3 % มากกว่า 30 % ตาม กฎหมายกำหนดถึง 1.9 เท่า อัตราส่วน OSR 20.3 %	65.9% สัดส่วนของพื้นที่ขาย/ พื้นที่อาคาร อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน ที่ 65.8-68.9%
<p>รูปแบบ B</p>  <p>วางอาคารขนานกัน 2 ผัง เกิดพื้นที่ว่างที่มีการปิดล้อม 2 ด้าน</p>	อยู่ในระดับ City condo มาก ที่สุดถึง 62.5%	โครงการส่วนใหญ่อยู่ใน เกณฑ์ชุมชนขนาดเล็กตาม เกณฑ์การเคหะแห่งชาติแต่ หากแบ่งกลุ่มตามวิธีทาง สถิติโครงการส่วนใหญ่จะ อยู่ในโครงการขนาดกลาง	1:2.78 ส่วนใหญ่รูปร่าง เป็นสี่เหลี่ยมพื้น ผ้าน้ำกว้างและ ลึก	อัตราส่วน Open Space 57.3 % มากกว่า 30% ตาม กฎหมายกำหนดถึง 1.9 เท่า อัตราส่วน OSR 20.7 %	65.8% สัดส่วนของพื้นที่ขาย/ พื้นที่อาคาร อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน ที่ 65.8-68.9 Space%
<p>รูปแบบ C</p>  <p>วางอาคารขนานถนน ด้าน เดียว เกิดพื้นที่ว่างเฉพาะ ด้านสกัดของอาคาร ไม่เกิด พื้นที่ปิดล้อม</p>	โครงการส่วน ใหญ่ เป็น โครงการระดับ City condo เป็นจำนวนถึง 81.8%	โครงการส่วนใหญ่อยู่ใน เกณฑ์ชุมชนขนาดเล็กตาม เกณฑ์การเคหะแห่งชาติ เช่นเดียวกับแบ่งกลุ่มตาม วิธีทางสถิติ แต่พบว่า สัดส่วนโครงการขนาดใหญ่ มากกว่ารูปแบบ A และ B	1:8.32 ส่วนใหญ่รูปร่าง เป็นสี่เหลี่ยมพื้น ผ้าน้ำแคบและ ลึก	อัตราส่วน Open Space 62.7 % มากกว่า 30 % ตาม กฎหมายกำหนด กว่า 2 เท่า อัตราส่วน OSR 25.6 % เป็น สัดส่วนมากที่สุดใน 4 รูปแบบ	เป็นรูปแบบที่มีสัดส่วน มากที่สุด ใน 4 รูปแบบ (68.99 %) สัดส่วนของพื้นที่ขาย/ พื้นที่อาคาร อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน ที่ 65.8-68.9%
<p>รูปแบบ D</p>  <p>วางอาคารแบบผสม 2 รูปแบบขึ้นไป หรือตามรูปร่างที่ดิน</p>	อยู่ในระดับ City condo มาก ที่สุดถึง 61.5%	โครงการส่วนใหญ่อยู่ใน เกณฑ์ชุมชนขนาดเล็กตาม เกณฑ์การเคหะแห่งชาติ เช่นเดียวกับ แบ่งกลุ่มตามวิธี ทางสถิติ แต่พบว่ามีสัดส่วน โครงการขนาดใหญ่มากกว่า รูปแบบ A B	รูปร่างแปลง หลายเหลี่ยมมีที่ สวนกว้างและแคบ ไม่สามารถคิด สัดส่วนได้	อัตราส่วน Open Space 62.2 % มากกว่า 30% ตาม กฎหมายกำหนด กว่า 2 เท่า อัตราส่วน OSR 22.3 %	67.4% สัดส่วนของพื้นที่ขาย/ พื้นที่อาคาร อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน ที่ 65.8-68.9%

5.2 สรุปลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในโครงการอาคารชุด

ตารางที่ 32 สรุปลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในโครงการอาคารชุด

รูปแบบการวางผังอาคาร	พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร/ที่ดิน (%)	สัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร/ Open Space (%)	รายการองค์ประกอบย่อย ของพื้นที่ระหว่างอาคาร
<p>รูปแบบ A</p> 	พื้นที่ที่มีขนาดใหญ่เป็น 21.94% ต่อที่ดินโครงการ ใกล้เคียงกับรูปแบบ B	พื้นที่ว่างระหว่างอาคารเฉลี่ย คิดเป็น 38.29% ของพื้นที่ Open Space ซึ่งเป็นสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร/ Open Space ที่มากที่สุดจาก 4 รูปแบบ	พบฟังก์ชันการใช้งานส่วนใหญ่เป็นพื้นที่นันทนาการ สำหรับทำกิจกรรมทางเลือก เช่น สระว่ายน้ำ สวนหย่อม พื้นที่นั่งพักผ่อน และทางเดินเท้า
<p>รูปแบบ B</p> 	พื้นที่ที่มีขนาดใหญ่เป็น 21.15% ต่อที่ดินโครงการ ใกล้เคียงกับรูปแบบ A	พื้นที่ว่างระหว่างอาคารเฉลี่ย คิดเป็น 36.89% ของพื้นที่ Open Space สัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร/ Open Space มากใกล้เคียงกับรูปแบบ A	พบทั้งพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมจำเป็นและกิจกรรมทางเลือกในบริเวณพื้นที่พื้นที่กิจกรรมจำเป็น เช่น เส้นทางรถจักรยาน พื้นที่จอดรถเส้นทางเดินเท้า สำหรับพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมทางเลือกจะพบเป็นสวนหย่อมและพื้นที่นั่งพักผ่อน
<p>รูปแบบ C</p> 	พื้นที่ที่มีขนาดเล็กมากคิดเป็น 2.78% ขนาดของพื้นที่ส่วนใหญ่จะมีขนาดเพียงระยะ Set back ตามกฎหมายของการออกแบบอาคารในพื้นที่ดินเดียวกัน คือ 6 เมตร	พื้นที่ว่างระหว่างอาคารเฉลี่ย คิดเป็น 4.43% ของพื้นที่ Open Space ทั้งหมดซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยมากจากค่าเฉลี่ย Open Space รวมของโครงการ	พื้นที่สำหรับทำกิจกรรมจำเป็น เส้นทางรถจักรยาน พื้นที่จอดรถ เส้นทางเดินเท้า สำหรับพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมทางเลือกจะพบเป็นสวนหย่อม ซึ่งพื้นที่ทั้งหมดเป็นพื้นที่ที่ต้องมีตามกฎหมาย
<p>รูปแบบ D</p> 	พื้นที่ที่มีขนาดใหญ่เป็น 15.86 % ต่อที่ดินโครงการ	สัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร/ Open Space คิดเป็น 25.49%	พื้นที่ว่างระหว่างอาคารส่วนใหญ่พบเป็นทางเดินเท้าและสวนหย่อม พื้นที่นั่งพักผ่อน สระว่ายน้ำและทางเดินรถตามลำดับ

ที่มา : จากการวิเคราะห์ของผู้วิจัย



982679710

5.3 สรุปการวางผังและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในโครงการอาคารชุด

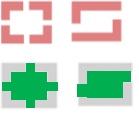

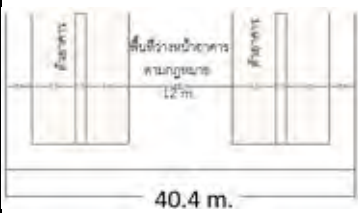



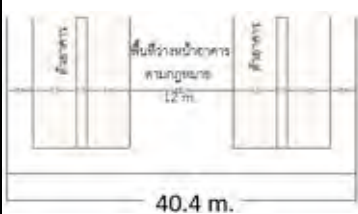



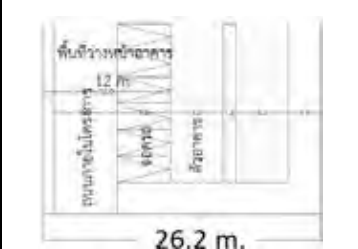



ผังรูปแบบ A เป็นรูปแบบการวางผังที่จะพบในโครงการระดับ MID market เป็นโครงการที่มีระดับราคาสูง รูปร่างที่ดิน ความกว้าง : ความลึก มีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน อยู่ที่ 1:1.67 หน้ากว้างของที่ดินมีความกว้างมากกว่า 40.4 เมตร ซึ่งเป็นความกว้างแปลงที่ดินมีหน้ากว้างที่เพียงพอจะสามารถวางผังอาคารแบบสวนกลางหรือแบบคอร์ท ทำให้เกิด enclosure ได้ มีสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารมาก อยู่ที่ 38.2% การใช้งานองค์ประกอบย่อย จะเป็นการใช้งานประเภท พื้นที่สำหรับ กิจกรรมทางเลือก พื้นที่นันทนาการที่เป็นฟังก์ชันการใช้งานที่สำคัญ เช่น สระว่ายน้ำ หรือ สนามเด็กเล่น เป็นส่วนใหญ่

ผังรูปแบบ B เป็นรูปแบบการวางผังที่จะพบในโครงการระดับ City condo เป็นโครงการที่มีระดับราคาต่ำ รูปร่างที่ดินเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้ากว้างและลึก ความกว้าง : ความลึก เป็นสัดส่วน อยู่ที่ 1:2.87 หน้ากว้างของที่ดินมีจุดแคบสุดที่สามารถวางอาคารได้ต้องความกว้างมากกว่า 40.4 เมตร มีสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารมาก อยู่ที่ 36.8% พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร ในรูปแบบ A และรูปแบบ B มีลักษณะและสัดส่วนพื้นที่ที่ใกล้เคียงกัน แต่กลับพบว่าในผังรูปแบบ A ถูกออกแบบพื้นที่ให้เป็นพื้นที่ใช้งานประเภทนันทนาการเพื่อทำกิจกรรมทางเลือกมากกว่า รูปแบบผัง B ที่พบการใช้งานเป็นพื้นที่เพื่อกิจกรรมจำเป็น ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่จอดรถหรือเส้นทางสัญจรซึ่งเป็นพื้นที่ตามกฎหมายเป็นส่วนใหญ่

ผังรูปแบบ C เป็นรูปแบบการวางผังที่จะพบในโครงการระดับ City condo เป็นโครงการที่มีระดับราคาต่ำ รูปร่างที่ดินเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้าแคบและลึก ความกว้าง : ความลึก เป็นสัดส่วน อยู่ที่ 1:8.32 หน้ากว้างของที่ดินมีจุดแคบสุดที่สามารถวางอาคารได้ต้องความกว้างมากกว่า 26.2 เมตร มีสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารน้อยมาก อยู่ที่ 4.4% การใช้งานองค์ประกอบย่อย พื้นที่สำหรับ กิจกรรมจำเป็นพื้นที่ตามกฎหมายกำหนดเท่านั้น

ผังรูปแบบ D เป็นรูปแบบการวางผังที่จะพบในโครงการระดับ City condo เป็นโครงการที่มีระดับราคาต่ำ รูปร่างแปลงที่ดิน รูปร่างหลายเหลี่ยมมีทั้งส่วนกว้างและแคบไม่สามารถคิดสัดส่วนได้ สัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารอยู่ที่ 25.4% การใช้งานองค์ประกอบย่อย พื้นที่สำหรับ กิจกรรมจำเป็นพื้นที่ตามกฎหมายกำหนด

ตารางที่ 33 สรุปการวางผังและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในโครงการอาคารชุด

รูปแบบผัง	ระดับราคา	รูปร่างที่ดิน	สัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร	การใช้งานองค์ประกอบย่อย
<p>รูปแบบ A</p> 	<p>Hi end Market</p> 	<p>กว้าง : ลึก 1:1.67</p> <p>ความกว้างของแปลงต้องมีส่วนที่กว้างมากกว่า 40.4 เมตร</p> 	 38.2%	<p>พื้นที่สำหรับ <u>กิจกรรมทางเลือก</u></p> <p><u>พื้นที่นันทนาการเป็นส่วนใหญ่</u></p>
<p>รูปแบบ B</p> 	<p>City Condo</p> 	<p>กว้าง : ลึก 1:2.92</p> <p>ความกว้างของแปลงต้องมีส่วนที่กว้างมากกว่า 40.4 เมตร</p> 	 36.8%	<p>พื้นที่สำหรับ <u>กิจกรรมจำเป็น</u></p> <p><u>พื้นที่ตามกฎหมายกำหนด</u></p>
<p>รูปแบบ C</p> 	<p>City Condo</p> 	<p>กว้าง : ลึก 1:8.32</p> <p>ความกว้างของแปลงต้องมีส่วนที่กว้างมากกว่า 26.2 เมตร</p> 	 4.4%	<p>พื้นที่สำหรับ <u>กิจกรรมจำเป็น</u></p> <p><u>พื้นที่ตามกฎหมายกำหนดเท่านั้น</u></p>
<p>รูปแบบ D</p> 	<p>City Condo</p> 	<p>รูปร่างแปลงหลายเหลี่ยมไม่สามารถคิดสัดส่วนได้</p>	25.4%	<p>พื้นที่สำหรับ <u>กิจกรรมจำเป็น</u></p> <p><u>พื้นที่ตามกฎหมายกำหนด</u></p>

ที่มา : จากการวิเคราะห์ของผู้วิจัย

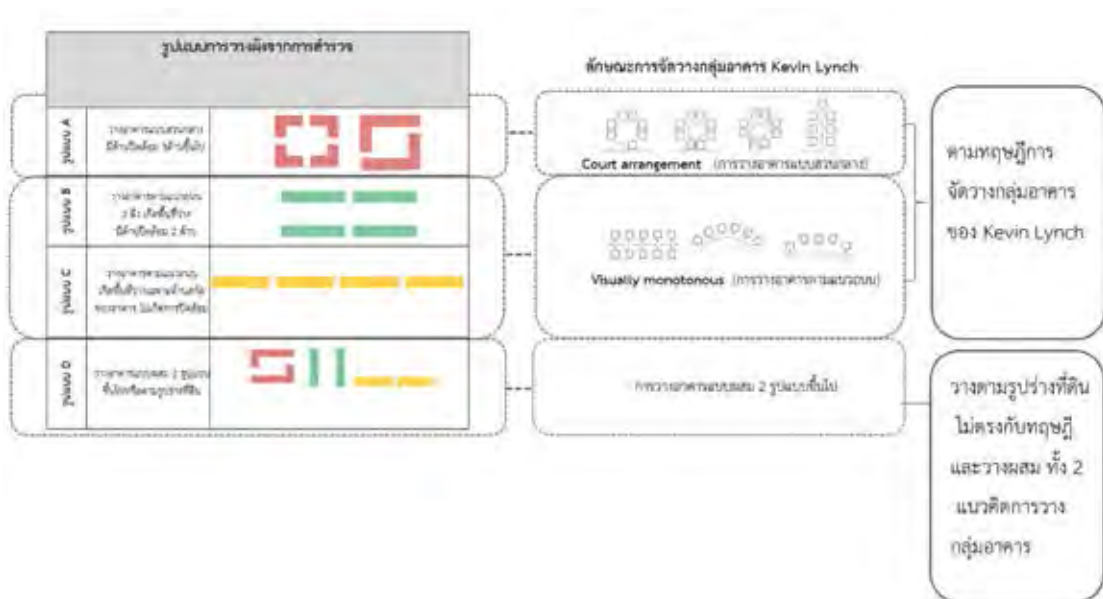


982679710

CD :Thesis 5973563225 thesis / rev: 27072562 21:31:57 / seq: 10

5.4 อภิปรายผลการวางผังอาคารและลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร

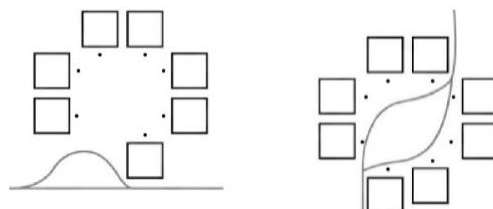
5.4.1 จากการศึกษาพบว่าจากจำนวนโครงการพักอาศัยทั้ง 59 โครงการ เมื่อจำแนกตามลักษณะการวางผังอาคาร พบว่ามีรูปแบบของการวางผัง ทั้งหมด 4 รูปแบบ คือ 1) รูปแบบ A วางอาคารแบบสวนกลาง เกิดพื้นที่ว่างที่มีการปิดล้อม 3 ด้านขึ้นไป 2) รูปแบบ B วางอาคารตามแนวถนน 2 ฝั่งเกิดพื้นที่ว่างที่มีการปิดล้อม 2 ด้าน 3) รูปแบบ C วางอาคารตามแนวถนน ด้านเดียว เกิดพื้นที่ว่างเฉพาะด้านสกัดของอาคาร ไม่เกิดพื้นที่ปิดล้อม 4) วางอาคารแบบผสม 2 รูปแบบขึ้นไปหรือตามรูปร่างที่ดิน



ภาพที่ 25 การจำแนกรูปแบบผังตามทฤษฎีการจัดวางกลุ่มอาคารของ Kevin Lynch

โดยพบว่ารูปแบบการวางผังที่พบ เป็นรูปแบบการวางผังอาคารที่ตรงกับแนวคิดการจัดวางกลุ่มอาคาร ที่ส่งผลให้เกิดความสัมพันธ์ทางสังคมของคนในชุมชนตามทฤษฎีของ Kevin Lynch 3 รูปแบบ คือ รูปแบบ A B และ C ส่วนรูปแบบ D เป็นการวางผังตามรูปร่างที่ดิน ไม่ตรงกับทฤษฎีและวางผสม ทั้ง 2 แนวคิดการวางกลุ่มอาคาร

5.4.2 จากโครงการกลุ่มตัวอย่างพบ ผังรูปแบบ A มากที่สุด รองลงมาคือรูปแบบ D รูปแบบ C และรูปแบบ B ตามลำดับ จากการแยกกลุ่มประเภทโครงการกลุ่มตัวอย่างตามระดับราคาแล้ว จะเห็นได้ว่าโครงการระดับ High end market และ Mid market ส่วนใหญ่มีการวางผังรูปแบบ A ที่มีลักษณะการจัดวางผังที่สอดคล้องกับแนวคิดการจัดวางกลุ่มอาคารแบบสวนกลาง ของ Kevin Lynch²⁹ และสอดคล้องกับหลักการสำหรับวางผังและออกแบบจัตุรัสและลานหน้าอาคาร ที่กล่าวว่าลานหน้าอาคารควรมีการปิดล้อมหรือโอบล้อมที่ดีทุกด้าน การสร้างความรู้สึกของการโอบล้อม³⁰ มีผลทำให้ ผู้ใช้งานเกิดความรู้สึกอบอุ่น และปลอดภัย ซึ่งระดับการปิดล้อมและรูปร่างที่เหมาะสมย่อมทำให้เกิดที่ว่าง (space) ที่มีคุณภาพเกิดความชัดเจนของรูปทรงพื้นที่ว่างและ ขอบเขตพื้นที่รวมทั้งการออกแบบให้ระดับการปิดล้อมมีความสัมพันธ์กับสัดส่วนมนุษย์ (Human scale) คุณสมบัติเหล่านี้เป็นองค์ประกอบหนึ่งของการ ออกแบบที่ทำให้พื้นที่ว่างสาธารณะมี โครงสร้างที่ชัดเจน ทำให้ผู้ใช้งานรับรู้รูปทรงและอาณาเขตที่ว่างได้ ง่ายเมื่อพื้นที่ว่างต่อการจดจำ ส่งผลให้ผู้ใช้งานรู้สึกเกิดความอบอุ่น ความมั่นใจ ความรู้สึก ปลอดภัย และความประทับใจ ซึ่งช่วยสร้างความรู้สึกพึงพอใจและดึงดูดให้เกิดการใช้งานพื้นที่นั้นๆ³¹ ซึ่งจากผลการสำรวจแสดงให้เห็นว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่คำนึงถึงการจัดองค์ประกอบผังดังกล่าว อีกทั้งรูปแบบผัง A ยังเป็นรูปแบบผังที่ ทำให้เกิดสัดส่วน พื้นที่ว่างระหว่างอาคารมากที่สุด และฟังก์ชันการใช้งานของพื้นที่ดังกล่าวส่วนใหญ่พบเป็นพื้นที่นั้นนันทนาการ สำหรับทำกิจกรรมทางเลือก เช่น สระว่ายน้ำ สวนหย่อม พื้นที่นั่งพักผ่อน และทางเดินเท้าอีกด้วย



ภาพที่ 26 การจัดกลุ่มอาคารแบบสวนกลาง (Court arrangement) และระบบทางเดินเท้ากับการติดต่อทางสังคม (paths and social contact)

ที่มา : เอ็มม่อน นันตศานต์.(2518) การออกแบบผังบริเวณในวิชาผังเมืองและสถาปัตยกรรม, กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช.

²⁹ Kevin Lynch, Site Planning 2nd (London : The M.I.T. Press, 1973), 131.

³⁰ สิทธิพร ภิรมย์รัตน์. (2557) การค้นหาทฤษฎีการวางผังออกแบบ จัตุรัสและลานหน้าอาคาร, วารสารหน้าจั่ว VOL 28.

³¹ มนเชียร อรรถจรยา. (2543) แนวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมที่ว่างในชุมชน เพื่อให้เกิดการรวมกลุ่มของผู้อาศัย : กรณีศึกษา คอนโดมิเนียมราคาประหยัด ,วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยศิลปากร, 40 – 42



ภาพที่ 27 ตัวอย่างมุมมองของการวางผังกลุ่มอาคารกำหนดพื้นที่ว่างให้เกิดการปิดล้อม

ที่มา: Unterman & Small, 1977, pp. 92 และผู้วิจัย

จากผลการศึกษาที่ได้ชี้ให้เห็นว่าโครงการอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีการวางผังสอดคล้องไปตามแนวคิดการวางกลุ่มอาคาร ที่มีลักษณะโอบล้อมสวนส่วนกลาง แต่ทั้งนี้ทั้งนั้น ยังค้นพบว่าการวางในรูปแบบ C เรียงอาคารตามแนวถนนตามแนวคิดของ Kevin Lynch ที่กล่าวว่า เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบหรือเพื่อความประหยัด ก่อให้เกิดความเบื่อหน่ายแก่สายตาเล็กน้อย และไม่เอื้อต่อการติดต่อทางสังคม ของคนที่อยู่อาศัยในกลุ่มนั้น ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการในแบรนด์ราคาต่ำของแต่ละบริษัท เช่น พลัม คอนโด จากบริษัทพฤษา ดีคอนโด จากแสนสิริ หรือ ลุมพินีวิล ลุมพินีทาวน์ จากแอลพีเอน ดีเวลลอปเม้นท์ อีกด้วย ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลจากการสัมภาษณ์คุณอภิชา รุจิชัยกุล สถาปนิกฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ที่กล่าวว่า ที่ดินที่มีลักษณะแคบและลึก ในแง่ของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินลักษณะนี้จะสามารถจัดองค์ประกอบในการวางผังให้มีความน่าสนใจได้น้อย แต่ที่ดินลักษณะนี้โดยมากจะอยู่ชานเมืองและมีราคาต่ำ โปรดักส์ที่เลือกในการพัฒนาโครงการส่วนใหญ่จะเป็นโครงการประเภทแนวราบ หรือคอนโดมิเนียม 8 ชั้น ประเภทราคาประหยัด

ดังที่เห็นจากการวิเคราะห์ โครงการระดับ City Condo พบรูปแบบการวางผังรูปแบบ C วางอาคารตามแนวถนนมากที่สุด จำนวน 9 โครงการใน 30 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 30 เนื่องจากการวางผังรูปแบบ C เป็นการวางผังที่มีประสิทธิภาพและคุ้มค่าในแง่ของพื้นที่ขายมากที่สุดโดยโครงการที่มีการวางผังรูปแบบ C ทั้ง 11 โครงการเป็นโครงการระดับ City Condo ถึง 9โครงการหรือคิดเป็นร้อยละ 81.81



ภาพที่ 28 ภาพแสดงสัดส่วนโครงการ City condo ในการวางผังรูปแบบ C

อย่างไรก็ตามงานวิจัยฉบับนี้เป็นเพียงการรวบรวมข้อมูลเฉพาะโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร จากผู้ประกอบการ ระดับมหาชน 10 บริษัท เท่านั้น ผลงานชิ้นนี้ชี้ให้เห็นถึงลักษณะการออกแบบวางผัง โครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบที่แตกต่างตามลักษณะของโครงการ โดยผลการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการรายย่อยและผู้ออกแบบรายอื่นๆ ในการนำข้อมูลไปเป็นแนวทางในการพัฒนาและออกแบบผังโครงการให้เหมาะสมต่อการวางตำแหน่งของผลิตภัณฑ์ และการวางแผนการตลาดต่อไป

5.5 ข้อค้นพบ

- 5.4.1 พบผังโครงการทั้งหมด 4 รูปแบบ เป็นผังรูปแบบ A มากที่สุด รองลงมาคือรูปแบบ D รูปแบบ C และรูปแบบ B ตามลำดับ โดยผังรูปแบบ C และ D จะพบในโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่ารูปแบบ A B
- 5.4.2 ผังโครงการในรูปแบบ A หรือผังโครงการแบบสวนกลางจะเป็นรูปแบบผังที่มีระดับราคาขายสูงที่สุด ส่วนผังโครงการรูปแบบ C หรือวางอาคารตามแนวนอน พบว่าเป็นรูปแบบที่มีระดับราคาขายต่ำที่สุด
- 5.4.3 รูปร่างของที่ดินปัจจัยเบื้องต้นที่เพนตัวกำหนดรูปแบบของผังโครงการ รวมถึงที่พื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดขึ้น รูปร่างของที่ดินที่เหมาะสมในแง่ที่จะทำให้เกิดพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่ตื้นนั้น จะเน้นให้พื้นที่ตรงกลางของที่ดินมีขนาดใหญ่ หรือเป็นรูปแบบที่ดินที่มีการหักมุมของพื้นที่น้อยที่สุด เพื่อลดการเกิดพื้นที่มุมอับหรือพื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดการใช้งาน ทั้งนี้หากแปลงที่ดินมีหน้ากว้างที่เพียงพอจะสามารถวางผังอาคารแบบสวนกลางหรือแบบคอร์ท ทำให้เกิด enclosure ได้

5.6 ข้อเสนอแนะ

5.6.1 ข้อเสนอแนะต่อผู้พัฒนาโครงการ

- 1) ในการเลือกหาแปลงที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุดแนวราบ หากความกว้างของแปลงที่ดินมีหน้ากว้าง เท่ากับหรือมากกว่า 40.4 เมตร จะสามารถวางผังโครงการแบบ A คือ แบบที่ทำให้มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่มีอาคารโอบล้อม 3 ด้านได้ ซึ่งผลจากการศึกษา พบว่า พื้นที่ว่างระหว่างอาคารสามารถวางเป็นพื้นที่การใช้งานที่สำคัญ เช่น สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น หรือ สวนสำหรับพักผ่อนหย่อนใจ ที่จะส่งผลให้โครงการมีมูลค่าเพิ่มจากสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมตามทฤษฎีการวางผังอาคารของ Kevin Lynch แต่หากแปลงที่ดินมีส่วนความกว้างของที่ดินกว้างไม่ถึงระยะดังกล่าว ผู้ประกอบการก็จำเป็นต้องมีการวางผังอาคารในรูปแบบที่สอดคล้องกับรูปแปลงที่ดินและต้องพิจารณา กำหนดราคาขายที่สอดคล้องกับรูปแบบโครงการ
- 2) ผู้พัฒนาโครงการและผู้วางผังออกแบบโครงการ สามารถนำผลของการศึกษาไปใช้เป็นแนวทางในการการพัฒนาการออกแบบวางผังโครงการและพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร ที่สอดคล้องกับรูปแบบแปลงที่ดิน เพื่อให้เกิดพื้นที่ว่างระหว่างอาคารในโครงการที่สามารถใช้ประโยชน์ได้เต็มประสิทธิภาพมากขึ้น

5.6.2 ข้อเสนอแนะต่องานวิจัยครั้งต่อไป

งานวิจัยฉบับนี้เป็นเพียงการรวบรวมข้อมูลเฉพาะโครงการในเขตกรุงเทพมหานครจากผู้ประกอบการ ระดับมหาชน 10 บริษัท เท่านั้นหากศึกษาเปรียบเทียบจากผู้ประกอบการที่หลากหลายอาจทราบถึงแนวคิดและวิธีการ พัฒนาโครงการที่แตกต่างกัน เพื่อให้ได้ข้อสรุปที่ชัดเจนขึ้น

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

- โพสทูเดย์ ออนไลน์. (2554) พลัส พร็อพเพอร์ตี้, คนรุ่นใหม่ต้องการซื้อคอนโดในเมือง. สืบค้นวันที่ 11 กรกฎาคม
- เรียลลิสต์ ออนไลน์. (2016) Nexus Property Marketing Company Limited อสังหา 2560. สืบค้นเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน
- พร็อพทอมอโรว์ ออนไลน์. (2561) อสังหาฯยังโตได้อีก 10 รายใหญ่รวยกว่าไร. สืบค้นเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม
- คณิตศรี อภิสิตพิชญ์. (2559) ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการออกแบบทางกายภาพในโครงการ คอนโดมิเนียม ระดับราคาปานกลางและระดับ ราคาสูง กรณีศึกษา โครงการ เดอะ แชนเปเตอร์วัน แคมป์ส ลาดพร้าว 1 และโครงการ เดอะ รีเซิร์ฟ เกชมส์ตันด์ 3 วิทยานิพนธ์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. (2526) พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อมมูลฐาน ทางพฤติกรรมเพื่อการออกแบบและวางแผน หน้า 3-11
- มนเทียร อรรถจรยา. (2543) แนวทางการออกแบบสภแนวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมที่วางในชุมชน เพื่อให้เกิด การรวมกลุ่มของผู้อาศัย : กรณีศึกษาคอนโดมิเนียมราคาประหยัด , วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต สาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยศิลปากร
- อากาศ วังน้อย (2552) แนวทางการออกแบบและบริหารจัดการพื้นที่เปดโลง ภายนอกอาคารสำนักงานเพื่อ ก่อให้เกิดกิจกรรม และปฏิสัมพันธ์ ที่สนับสนุนสุขภาพะ ทางจิตวิญญาณของผู้ใช้งานพื้นที่ สาขาวิชา สถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- นายเอกนถุน เสรีภาณุ (2554) แนวทางการออกแบบและจัดการพื้นที่นันทนาการ เพื่อสร้างผังชุมชนอายุใน อาณาเขต อาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และ การผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ภานุพงษ์ ชินมทวงศ์ (2555) พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน สายรัชดาภิเษก : กรณีศึกษาโครงการ ลุมพินีเพลส พระราม 9 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- พุทธิกัณฑ์ สมมาตย์. (2553) ความรู้สึกลดภัยในพื้นที่สาธารณะ ศึกษาเนื้อหาสภาวะเป็นส่วนตัวและการอยู่ ร่วมกันในพื้นที่สาธารณะ วิทยานิพนธ์ ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร
- พรนิภา วงศ์พรวามาต. (2556) มิติความเป็นชุมชนระดับการรวมกลุ่มในพื้นที่สาธารณะ: กรณีศึกษา แพลตติน แดง 1 ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์มหาวิทยาลัยศิลปากร
- สิทธิพร ภิรมย์รัตน์ (2557) การค้นหาทฤษฎีการวางผังออกแบบ จัดรั้วและลานหน้าอาคาร, วารสารหน้าจั่ว VOL 28 (2014): กันยายน 2556 - สิงหาคม 2557



สุวิมล ว่องวาณิช และนางลักษณ์ วิรัชชัย. (2546). แนวทางการให้คำปรึกษาวิทยานิพนธ์.กรุงเทพมหานคร:
ศูนย์ตำราและเอกสารทางวิชาการ คณะครุศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาษาอังกฤษ

Moughtin, C. and Mertens, M. (2006) Urban Design: Street and Square. London: Architectural Press.

Lang Jon. (1994) Urban Design : The American experience. New York: Van Nostrand Reinhold,

Untermann, Richard., & Small.(1977) Robert. Site planning for cluster housing.New York : Van Nostrand Company,92.

Kevin Lynch, (1973) Site Planning 2nd London : The M.I.T. Press, 131.

Mechuskey,J. (1985) Spatial Design, Organisation of Space. Journal of the Landscape Institute, 51-56.



982679710

CU Thesisis 5973563225 thesisis / recv: 27072562 21:31:57 / seq: 10


ภาคผนวก



982679710

CU ThesIs 5973563225 thesis / recv: 27072562 21:31:57 / seq: 10

ภาคผนวก ก

982679710  CD IThesis 5973563225 thesis / recv: 27072562 21:31:57 / seq: 10

รายละเอียดโครงการ

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ปีที่เปิดโครงการ	ราคาวันเปิด	ราคาปัจจุบัน	จำนวนยูนิต	ขนาดที่ดินโครงการ	พื้นที่ปกคลุมพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	open space (%)	พื้นที่อาคารรวม	พื้นที่ขายรวม	Efficiency (%) พ.ขาย/พ.อาคาร	FAR (utilized)	OSR (utilized)	
														OSR (%)
1	เดอะรัม สุขุมวิท 79	2551	76,000	94,000	443	4-0-0-0	3,359.00	3,029.00	47.42%	28,314.00	15,635.00	55.22%	4.43	0.11
2	เดอะซีทรัคตา หัวขวาง	2552	57,300	61,100	308	2-1-2-0	1,862.00	1,746.00	48.39%	14,151.00	9,622.00	68.00%	3.92	0.12
3	ไอทีโอ บลูโคฟ สาทร	2552	62,000	102,200	266	2-2-93-0	4,372.00	2,312.00	52.88%	15,256.00	9,819.00	64.36%	3.49	0.15
4	ดีคอนโด อ่อนนุช สุวรรณภูมิ	2554	36,000	58,800	916	10-0-94-7	16,379.00	11,136.00	67.99%	40,187.00	27,030.00	67.26%	2.45	0.28
5	เดอะ ซิตี้ พาร์คไฮลิน 34	2555	60,500	72,200	505	6-1-87-0	10,384.00	3,826.00	63.15%	30,934.00	21,344.00	69.00%	2.98	0.21
6	เดอะรีซีฟท์คอมมูนิตี้ 3	2555	150,000	178,000	273	3-2-57-1	5,828.00	3,408.00	58.48%	19,908.00	11,106.00	55.79%	3.42	0.17
7	คอนโดเลท เวลา	2555	122,000	160,700	224	2-0-19-0	3,276.00	1,097.00	33.49%	13,091.00	8,356.00	63.83%	4.00	0.08
8	ไอ คอนโด เพชรเกษม	2555	62,000	60,800	404	4-0-62-6	6,648.00	3,938.00	59.24%	18,877.00	11,741.00	62.20%	2.84	0.21
9	คอนโดเลท พิกเกต	2556	93,000	131,200	345	3-0-59-5	5,038.00	2,206.00	56.21%	18,092.00	9,806.00	54.20%	3.59	0.16
10	ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช 46	2556	39,500	64,100	1,456	13-0-0	20,800.00	15,076.00	72.48%	45,290.00	31,491.00	69.53%	2.18	0.33
11	เดอะซีเคอร์รี่	2556	80,000	98,400	236	2-1-22-0	3,688.00	2,141.00	58.05%	11,757.00	7,288.00	61.99%	3.19	0.18
12	ดีคอนโด แคมป์ส รีสอร์ท ราชพฤกษ์-จรัญฯ 13	2556	53,000	65,000	586	7-0-4	11,216.00	7,769.00	69.27%	26,297.00	18,338.00	69.73%	2.34	0.30
13	ไอ คอนโด สุขุมวิท 103	2556	54,000	65,700	840	9-1-43-5	14,974.00	8,473.00	56.58%	41,713.00	26,492.00	63.51%	2.79	0.20
14	เอสลิโอ เบลู เรย์	2556	66,000	83,800	1,634	16-2-17-7	26,470.00	16,230.00	61.31%	66,533.00	48,908.00	73.51%	2.51	0.24
15	แซนด์บอร์น เดอะแคมป์ส เกษตร	2557	95,000	118,000	768	7-3-60-0	12,640.00	8,078.00	63.91%	32,681.00	23,377.00	71.53%	2.59	0.25
16	เมโทรลักซ์ พาร์คไฮลิน-สุขุมวิท	2557	92,000	102,900	300	3-0-53-5	5,104.00	3,175.00	62.21%	13,931.00	9,566.00	68.67%	2.73	0.23
17	เมโทรลักซ์ ออแกนิค-พระราม 4	2557	110,000	128,000	488	4-0-77-9	6,711.00	2,962.00	44.14%	25,636.00	17,145.00	66.88%	3.82	0.12
18	ฮาดู เฮาส์	2557	85,000	133,600	324	4-0-0	7,071.00	4,305.00	60.88%	19,846.00	13,345.00	67.24%	2.81	0.22
19	ศุภาสัย คิวท์ รัชโยธิน พาร์คไฮลิน 34	2558	60,000	70,500	882	10-1-14-0	16,456.00	4,954.00	30.10%	48,917.00	30,110.00	61.55%	2.97	0.10
20	เมโทรลักซ์ รัชดา	2558	120,000	140,000	535	6-2-16-9	10,534.00	6,077.00	57.69%	24,161.00	16,487.00	68.24%	2.29	0.25
21	ลุมพินี พาร์ค บางนา 3	2559	64,000	72,000	614	5-3-21-0	9,284.00	5,791.00	62.38%	24,733.00	16,607.00	67.15%	2.66	0.23
22	โนริ เฮาส์	2559	130,000	141,700	262	4-3-2-0	7,642.00	4,147.00	54.27%	20,735.00	13,537.00	65.29%	2.71	0.20
23	เดอะรีเจนท์สุขุมวิท 61	2560	230,000	254,300	186	3-0-34-6	4,938.00	2,222.00	55.00%	17,128.00	11,647.00	68.00%	3.47	0.16
24	ไอ คอนโด กรีนเบลด์ สุขุมวิท 77	2560	65,000	68,000	470	5-0-31-0	8,124.00	5,902.00	72.65%	16,891.00	12,443.00	73.67%	2.08	0.35
25	เมโทรลักซ์ รัชโยธิน-สุขุมวิท	2560	95,000	94,000	317	3-3-24-7	6,098.00	3,988.00	65.40%	15,892.00	11,182.00	70.36%	2.61	0.25
26	แชมเบอร์ส แลนด์ รัชดาภิเษก	2560	66,000	69,000	252	4-1-85-2	7,140.00	4,807.00	67.32%	17,426.00	12,306.00	70.62%	2.44	0.28
27	ไอทีโอ โมบิ สุขุมวิท 40	2560	130,000	179,000	272	3-0-84-0	5,136.00	2,383.00	46.40%	19,753.00	12,464.00	63.10%	3.85	0.12



982679710

CU Thesisis 5973563225 thesis / rev: 27072562 21:31:57 / seq: 10

ลำดับ	ชื่อโครงการ	เปิดโครงการ	งบ	วันเปิดปฏิบัติงาน	จำนวนผู้ปฏิบัติงาน	ขนาดที่ดินโครงการ	พื้นที่ปลูกคลุมดินที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	open space (%)	พื้นที่อาคาร	พื้นที่ชาย	Efficiency (%)	AR (utilized)OSR (utilized)	
												พื้นที่อาคาร	พื้นที่ชาย
1	ดีคอนโด้ รามคำแหง	2554	53,000	63,200	1,114	10-2-98.5	17,514.00	63.29%	44,902.00	33,553.00	74.72%	2.56	0.25
2	พหลโยธิน 101	2556	43,000	54,000	712	8-1-71.0	13,484.00	62.47%	22,633.00	15,616.00	69.00%	1.68	0.37
3	เอสอีไอ สุขุมวิท 64	2556	65,000	73,100	962	7-2-89.3	12,357.00	67.34%	31,991.00	22,931.00	71.68%	2.59	0.26
4	ไอ คอนโด สุขุมวิท 105	2556	53,000	55,700	1,384	14-03-71.0	23,884.00	52.97%	77,919.00	53,275.00	68.37%	3.26	0.16
5	ศุภลาภิวัตน์ รัชโยธิน พหลโยธิน 32	2557	60,300	74,500	322	2-3-99.5	4,802.00	45.38%	19,162.00	13,335.00	69.59%	3.99	0.11
6	แอชตัน เรสซิเดนส์ 41	2558	245,000	269,200	79	1-3-65.0	3,060.00	45.95%	19,326.00	8,329.00	43.10%	6.32	0.07
7	ลุมพินี วิลล่า ราชบุรีบูรณะบริเวณ 2	2559	55,000	59,000	670	6-1-82.0	10,328.00	59.68%	27,725.00	17,460.00	62.98%	2.68	0.22
8	พหลโยธิน 89 เฟส 1	2559	34,100	35,000	948	8-2-26.7	13,706.80	61.60%	40,016.00	27,018.00	67.52%	2.92	0.21
ลำดับ	ชื่อโครงการ	เปิดโครงการ	งบ	วันเปิดปฏิบัติงาน	จำนวนผู้ปฏิบัติงาน	ขนาดที่ดินโครงการ	พื้นที่ปลูกคลุมดินที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	open space (%)	พื้นที่อาคาร	พื้นที่ชาย	Efficiency (%)	AR (utilized)OSR (utilized)	
1	พหลโยธิน บางแค	2555	52,000	60,000	284	2-0-0	3,476.00	49.97%	13,330.00	9,331.00	70.00%	3.83	0.13
2	คานาคอนโด สุขุมวิท 97	2555	69,000	90,900	218	1-3-31.0	2,924.00	43.71%	11,803.00	7,253.00	61.45%	4.04	0.11
3	ดีคอนโด้ สุขุมวิท 49	2555	65,000	65,400	396	4-2-0.0	6,800.00	67.12%	15,569.00	10,430.00	66.99%	2.29	0.29
4	พหลโยธิน มินนิมอร์	2556	35,100	40,700	711	4-2-88.0	7,588.00	49.55%	29,767.00	20,539.00	69.00%	3.92	0.13
5	ลุมพินี วิลล่า อ่อนนุช-ลาดกระบัง	2556	34,500	54,900	1,118	11-0-0	18,772.00	73.43%	39,297.00	28,218.00	71.81%	2.09	0.35
6	ลุมพินี วิลล่า อ่อนนุช-ลาดกระบัง 2	2557	51,000	53,000	1,040	10-0-0	17,664.00	70.93%	37,064.00	26,622.00	71.83%	2.10	0.34
7	ลุมพินี คอนโดทาวน์ ร่มเกล้า-สุวรรณภูมิ	2558	38,000	42,100	1,964	19-0-0	29,528.00	73.49%	67,146.00	40,730.00	60.66%	2.27	0.32
8	พหลโยธิน 4	2559	69,000	71,700	496	4-1-91.8	7,167.00	59.47%	19,883.00	13,629.00	68.55%	2.77	0.21
9	ดีคอนโด้ อ่อนนุช พระราม 9	2559	47,000	56,000	498	5-2-0.0	9,088.00	70.69%	19,847.00	13,901.00	70.04%	2.18	0.32
10	ยูนิโอดี พระราม 2 ท่าข้าม	2559	49,000	68,000	728	6-2-45.0	10,580.00	57.79%	29,889.00	20,623.00	69.00%	2.83	0.20
11	ไอ คอนโด กรีนสเปด เสรีไทย	2560	55,000	55,000	505	6-2-43.5	10,574.00	73.69%	18,870.00	15,016.00	79.58%	1.78	0.41



982679710

CD Thesis 5973563225 thesis / rev: 27072562 21:31:57 / seq: 10

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ปีโครงการ	งบ	วันเปิด	ปัจจุบัน	จำนวน	ชนิดโครงการ	พื้นที่โครงการ	พื้นที่ปลูก	พื้นที่ว่าง	open space (%)	พื้นที่อาคาร		Efficiency (%)	AR (utilized)	OSR (utilized)	
												รวม	พื้นที่ขาย				
1	เดอะซีตเอ็มไอรี	2554	120,000	167,200	303	3-1-17.0	5,268.00	2,607.00	2,661.00	50.51%	19,971.00	14,066.00	70.43%	3.79	0.13		
2	พหลิมพระราม 2	2557	47,000	56,800	681	6-3-70.0	11,080.00	3,684.00	7,396.00	66.75%	27,998.00	18,758.00	67.00%	2.53	0.26		
3	แอสบาย สาทร ตาเกิ้น บริติช	2557	60,000	86,400	364	4-0-94.7	6,778.00	2,189.00	4,589.00	67.70%	15,411.00	10,181.00	66.06%	2.27	0.30		
4	ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-พัฒนาการ	2557	52,000	69,100	1,601	15-0-0	24,000.00	7,025.00	16,975.00	70.73%	55,638.00	37,943.00	68.20%	2.32	0.31		
5	เมโทรลักซ์ เกษตร	2558	84,000	95,000	564	6-2-53.4	10,613.00	3,710.00	6,903.00	65.04%	27,284.00	21,092.00	77.31%	2.57	0.25		
6	แชมเบอร์สซาน ลาดพร้าว-วังหิน	2558	80,000	93,000	318	3-3-35.0	6,140.00	2,612.00	3,528.00	57.46%	18,325.00	11,663.00	63.65%	2.98	0.19		
7	พหลิมแจ้งวัฒนะ	2559	44,000	60,800	810	6-2-63.0	10,652.00	3,803.00	6,849.00	64.30%	28,294.00	19,806.00	70.00%	2.66	0.24		
8	พหลิมแจ้งวัฒนะ เฟส 2	2559	50,000	57,000	967	10-1-28.2	16,512.00	5,633.00	10,879.00	65.89%	38,092.00	26,224.00	68.84%	2.31	0.29		
9	ยูนิอ จัตุฯ 3	2559	35,500	56,400	1,932	17-0-82	27,530.00	10,766.00	16,764.00	60.89%	83,899.00	58,212.00	69.38%	3.05	0.20		
10	ลุมพินี วิลล์ ราชพฤกษ์-บางนก	2559	50,000	61,100	1,090	11-0-0	17,600.00	5,237.00	12,363.00	70.24%	37,706.00	25,074.00	66.50%	2.14	0.33		
11	คาวะ เคาส์	2560	140,000	147,000	546	27-0-78.00	11,158.00	5,257.00	5,901.00	52.89%	35,671.00	21,737.00	60.94%	3.20	0.17		
12	เอลดีโอ เคน มอสส์	2560	70,000	70,000	1,522	13-2-48.4	21,793.00	10,075.00	11,718.00	53.77%	77,837.00	47,870.00	61.50%	3.57	0.15		
13	ยูนิอ รามคำแหง-เสรีไทย	2560	43,000	46,500	703	6-0-51.0	9,804.00	3,671.00	6,133.00	62.56%	27,494.00	18,437.00	67.06%	2.80	0.22		

ภาคผนวก ข

 982679710
CU Thesais 5973563225 thesis / recv: 27072562 21:31:57 / seq: 10



แบบบันทึกข้อมูล

เรื่อง ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ว่างระหว่างอาคารกับการใช้งานของผู้อยู่อาศัย
ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ในเขตกรุงเทพมหานคร

ชื่อโครงการ ชื่อผู้ประกอบการ

ชื่อแบรนด์

จำนวนอาคารทั้งหมด อาคาร จำนวนชั้น ชั้น

จำนวนหน่วยพักอาศัย ยูนิต

ขนาดที่ดินโครงการ ไร่

ปีที่เปิดขายโครงการ

ราคา ณ วันเปิดขายโครงการ บาท / ตารางเมตร ราคา ณ ปัจจุบัน บาท / ตารางเมตร

ระดับราคาของโครงการ (Segment)

ลักษณะทางกายภาพ

- 1) ลักษณะการปิดล้อมของ การวางอาคาร

<input type="checkbox"/> มีการปิดล้อม มากกว่า 3 ด้าน	<input type="checkbox"/> มีการปิดล้อม 3 ด้าน
<input type="checkbox"/> มีการปิดล้อม 2 ด้าน	<input type="checkbox"/> ไม่มีการปิดล้อมของอาคาร
- 2) ลักษณะการจัดวางอาคาร
- 3) รูปร่างที่ดิน
- 4) ประเภทฟังก์ชันการใช้งาน บนพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร
- 5) สัดส่วนพื้นที่อาคารที่ปกคลุมดิน / พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร
- 6) สัดส่วนเนื้อที่ดินโครงการ / พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร
- 7) พื้นที่อาคารรวมของโครงการ
- 8) พื้นที่ขายโครงการ

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	ปรียากร พิมานแมน
วัน เดือน ปี เกิด	07 มกราคม พ.ศ.2533
สถานที่เกิด	จังหวัดนราธิวาส
วุฒิการศึกษา	สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ผลงานตีพิมพ์	ลักษณะการวางผังอาคารในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขต กรุงเทพมหานคร สารະศาสตร์ ฉบับที่ 4/2561 - 765



982679710

CD IThesis 5973563225 thesis / rev: 27072562 21:31:57 / seq: 10