

การบริหารจัดการงานสถาปัตยกรรม

การลดความเปราะบางจากน้ำท่วมด้วยเทคโนโลยีท้องถิ่น
ชุมชนรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร
The Vulnerability Reduction through Local Technologies of
Low-income Communities in Bangkok

ดร. ฤทธิรงค์ จุฑาพฤตทิกร
Rittirong Chutapruttikorn, Ph.D.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
E-mail: rittirong.c@bu.ac.th

บทคัดย่อ

ด้วยปัจจัยความเปราะบางของชุมชนคลองบึงไผ่และคลองบัวควง เช่น การตั้งถิ่นฐานอยู่บนพื้นที่เสี่ยงต่อน้ำท่วม ทำให้ความสามารถในการลดความเสี่ยงจากน้ำท่วมของชุมชนทั้งสองอยู่ในระดับที่ต่ำ ด้วยการรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ สันทนาการกับผู้รู้ในชุมชนที่ศึกษา การสังเกตปรากฏการณ์ และการทำผังชุมชน พบว่า ชุมชนทั้งสองมีความพยายามที่จะรับมือกับน้ำท่วมสองแนวทาง 1) การเตรียมรับมือเพื่ออยู่ร่วมกับน้ำ เช่น ทำแปลงผักลอยน้ำ เลี้ยงปลาเลี้ยงกบเพื่อเป็นแหล่งอาหารสด และปรับปรุงศูนย์ชุมชนให้สามารถปรับเปลี่ยนเป็นบ้านพักพิงชั่วคราวสำหรับคนแก่และเด็ก 2) การป้องกันน้ำ เช่น การใช้ผนังบ้านเป็นกำแพงกันน้ำ การยกพื้นบ้าน และปรับระดับทางเดินหลัก ชุมชนคาดหวังที่จะเข้าร่วมโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มั่นคง เพื่อช่วยลดความเปราะบางทั้งด้านเศรษฐกิจและความเป็นอยู่ ที่จะนำไปสู่การพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชนที่ยั่งยืน

Abstract

Numerous factors make Klong Bung Pai and Klong Bua Kwan vulnerable to flooding such as settling on high risk location. Therefore, their ability to cope with flood is very low. Information derived from interview and focus group with communities' members, observation the phenomenon and mapping community configuration, two strategies of flood management are discovered. 1) Living with flood such as creating floating and hanging allotments, keeping fish and flog as fresh cooking materials, and improving the community centre as the evacuation home. 2) Flood protection such as building their house walls with flood protection materials, lifting up the ground above the level of flooding, and levelling their main community pathway. They hope to attend to the government housing development programme which will support them achieve the housing improvement. This can sustainably decrease their vulnerabilities to health, economic and ways of living.

คำสำคัญ (Keywords): ความเปราะบาง (Vulnerability), ชุมชนรายได้น้อย (Low-income community), ภัยพิบัติ (Disaster), น้ำท่วม (Flood), ที่อยู่อาศัย (Housing)

1. บทนำ

เมื่อครั้งวิกฤตน้ำท่วมครั้งใหญ่ในปลายปี 2554 ชุมชนในกรุงเทพฯ หลายชุมชนไม่สามารถป้องกันน้ำท่วมและหลีกเลี่ยงความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ ชุมชนรายได้น้อยตกอยู่ในความเสี่ยงสูงกว่าชุมชนอื่น ๆ เนื่องจากที่พักอาศัยของชาวชุมชนเหล่านี้มักจะปลูกสร้างอย่างไม่มั่นคงและตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ไม่เหมาะสมต่อการตั้งถิ่นฐานอย่างปลอดภัย เช่น ริมหาดรถไฟ ริมหาดคลองระบายน้ำ เป็นต้น (Few, 2003; Schilderman, 2004; Wisner, Blaikie et al, 2004; Tipple, 2005; Adger, 2006) ด้วยเหตุนี้ความสามารถในการรับมือและป้องกันภัยพิบัติทางธรรมชาติของชุมชนเหล่านี้จึงมีอย่างจำกัด 2 ชุมชนที่เป็นกรณีศึกษา ชุมชนคลองบึงไผ่อาศัยอยู่ในพื้นที่แก้มลิงรับน้ำของกรุงเทพฯ ในย่านมีนบุรี และชุมชนคลองบัวขวัญปลูกบ้านเกาะตามแนวคลองระบายน้ำย่านนนทบุรี ชุมชนทั้งสองจึงประสบความเสี่ยงต่อน้ำท่วมเป็นประจำ

นอกจากภัยธรรมชาติแล้ว ความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัย ระดับรายได้ที่ต่ำ และลักษณะทางกายภาพของบ้าน ยังเป็นเหตุให้ความสามารถในการจัดการน้ำท่วมอย่างยั่งยืนของทั้งสองชุมชนอยู่ในระดับที่น่ากังวล อย่างไรก็ตามชุมชนมีแนวทางในการจัดการรับมือกับน้ำท่วมภายใต้ทรัพยากรที่มีอยู่ ทั้งการเตรียมรับมือเพื่ออยู่ร่วมกับน้ำและการป้องกันน้ำ

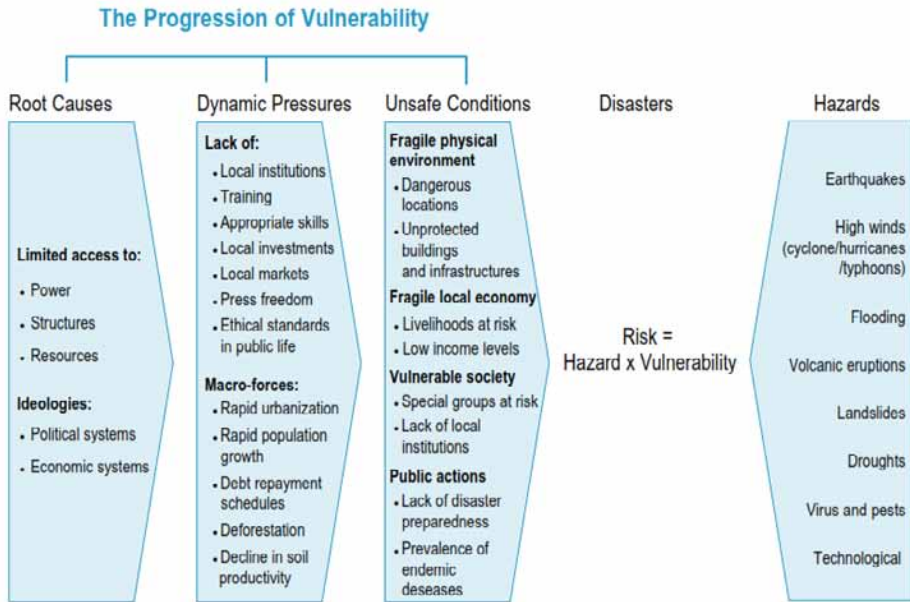
2. วรรณกรรม: สาเหตุของความเปราะบาง

Moser (1998, p. 3) ได้ระบุนิยามของความเปราะบางไว้ว่า “ความไม่ปลอดภัยและ

ความอ่อนไหวในด้านความเป็นอยู่ของบุคคล ครัวเรือน หรือชุมชน ในการเผชิญกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง” ชาวชุมชนรายได้น้อยมีระดับเสี่ยงต่อภัยธรรมชาติที่สูงกว่าผู้ที่มีรายได้สูงกว่า เพราะความสามารถในการเลือกที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมและปลอดภัยนั้นน้อยกว่าอันเป็นผลมาจากความยากจนและโอกาสในการเข้าถึงทรัพยากรสาธารณะมีจำกัด และเป็นผลจากการอยู่อาศัยอย่างไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ภัยธรรมชาติไม่ใช่เพียงสาเหตุเดียวของความเปราะบาง หากแต่ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอีก เช่น การกระจายทรัพยากรที่ไม่เท่าเทียม ความไม่มั่นคงในที่ดิน และคุณภาพของที่พักอาศัย

แนวทางการศึกษาเรื่องความเปราะบางต่อภัยพิบัติของวิสนอร์และคณะ (Wisner, Blaikie et al., 2004, p. 9) ได้ให้ความสำคัญต่อรากสาเหตุ ความเสี่ยงที่ชุมชนเผชิญ ในการวิเคราะห์ระดับความเปราะบางของชุมชนที่ศึกษา (ดูรูปที่ 1)

จากแผนภาพดังกล่าวจะเห็นว่าความเสี่ยงเกิดจาก 2 สาเหตุ ในด้านหนึ่งคือภัยธรรมชาติ และอีกด้านหนึ่งกล่าวถึงปัจจัยที่มีผลต่อระดับความสามารถในการจัดการกับน้ำท่วมของชุมชนเอง ทั้งในแง่กายภาพ เช่น ความไม่ได้มาตรฐานของที่อยู่อาศัยและระบบสาธารณูปโภค แ่งเศรษฐกิจ เช่น ความยากจน อาชีพที่ไม่แน่นอน และแง่สังคม เช่น ทูทางสังคม ความเหนียวแน่นของชุมชน นอกจากนี้แล้วแผนภาพดังกล่าวยังโยงความเปราะบางไปถึงรากสาเหตุของความเสี่ยงที่ชุมชนต้องเผชิญเมื่อเกิดภัยพิบัติซึ่งกล่าวถึงปัจจัยด้านการเมือง เช่น การขาดองค์กรชุมชน



รูปที่ 1 การวิเคราะห์ระดับความเปราะบางของชุมชนที่ศึกษา (United Nations 2004; Wisner, Blaikie et al. 2004; Jordaan, 2006)

ที่จะช่วยสนับสนุนอำนาจในการต่อรองเพื่อนำไปสู่การเข้าถึงทรัพยากรส่วนกลางได้อย่างเท่าเทียม อย่างไรก็ตามบทความนี้จะเน้นความสำคัญไปที่การลดภาวะความเปราะบางด้วยภูมิปัญญาที่เกิดขึ้นในชุมชนและเทคนิคในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเพื่อรับมือกับน้ำท่วมทั้งในด้านกายภาพและการสร้างความร่วมมือภายในชุมชนเป็นสำคัญ

3. ชุมชนรายได้น้อย

3.1 คลองบึงไผ่

ชุมชนคลองบึงไผ่ เป็นชุมชนย่านชานเมืองมีนบุรีที่มีลักษณะและวิถีชีวิตแบบชนบท ชุมชนประกอบไปด้วยบ้าน 28 หลัง 32 ครอบครัว ประชากรกว่า 200 คนบนเนื้อที่ประมาณ 78 ไร่ และตั้งถิ่นฐานมานานกว่า 100 ปี ชาวชุมชนสร้างบ้านเรือนริมคลองลำไผ่ที่เชื่อมต่อกับบึงขนาดใหญ่ทางด้านเหนือที่ถูกจัดเตรียมไว้เป็นที่รับน้ำ

หรือแก้มลิงของเมืองตามพระราชดำริและมีโครงการพัฒนาพื้นที่รอบข้างที่เหลือเป็นสวนสาธารณะ (ประณัฐดา, 2540) ด้วยเหตุนี้ชุมชนจึงประสบกับปัญหาน้ำท่วมในระยะเวลาที่ยาวนานต่างกันขึ้นอยู่กับปริมาณน้ำที่ไหลจากทางภาคเหนือของประเทศในแต่ละปี โดยปกติจะท่วมขังประมาณ 1-2 เดือน แต่ที่ยาวนานที่สุดที่ชุมชนประสบกับน้ำท่วมตามฤดูกาลคือ 6 เดือน ในสภาวะที่น้ำท่วม 2 เดือนลด 1 เดือน แล้วท่วมอีกสลับกันไป นอกจากนี้จะเปราะบางต่อน้ำท่วมแล้ว ชุมชนยังตกอยู่ในสภาวะถูกไถ่รื้อและยังคงเป็นกรณีพิพาทจนทุกวันนี้

3.2 คลองบัวขวัญ

ชุมชนคลองบัวขวัญ เป็นชุมชนที่ตั้งอยู่ริมคลองระบายน้ำย่านนันทบุรี ประกอบไปด้วยบ้านจำนวน 30 หลัง ประชากร 196 คน (Brown,

Croft et al., 2012) บ้านแต่ละหลังปลูกรัดติดกัน เชื่อมต่อกันด้วยทางเดินคอนกรีตกว้าง 1.20 เมตร ตลอดทั้งชุมชน ขณะที่ทางเดินข้างหนึ่งเป็นทางเข้าบ้านทางเดินอีกข้างหนึ่งติดคลองระบายน้ำ เดือนกรกฎาคม 2555 หลังวิกฤตน้ำท่วมทางหน่วยงานท้องถิ่นจึงได้ส่งเรือเข้ามาทำความสะอาดคลองครั้งใหญ่ พร้อมทั้งติดตั้งประตูควบคุมน้ำบริเวณหัวคลอง เพื่อควบคุมน้ำไม่ให้ท่วมในเขตเมือง ในเดือนมิถุนายน 2556 ชุมชนประสบน้ำท่วมซ้ำอีกครั้งหลังฝนตกหนักติดต่อกันภายในเวลาไม่กี่ชั่วโมง เนื่องจากคลองไม่สามารถระบายน้ำออกสู่คลองเส้นหลักหน้าชุมชนได้ เพราะประตูน้ำยังไม่แล้วเสร็จ น้ำเสียจากทั้งชุมชนรอบข้างและในชุมชนเองที่ซึ่งอยู่ในคลองจึงไหลเข้าท่วมชุมชน

4. วิธีการศึกษา

บทความนี้ตั้งประเด็นในการอภิปรายถึงแนวทางและเทคโนโลยีท้องถิ่นในการดัดแปลงสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัย และพื้นที่ส่วนกลางที่ชาวชุมชนใช้ร่วมกัน โดยมีกระบวนการเก็บรวบรวมข้อมูลจากชาวชุมชนทั้งผู้นำชุมชน ผู้อาศัย และผู้รู้อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่ศึกษา ด้วยวิธีการสัมภาษณ์และจัดกลุ่มสนทนา นอกจากนั้นได้ทำการสังเกตปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นและการทำผังชุมชนในช่วงเวลาของการทำการศึกษาภาคสนามระหว่างมิถุนายน-กรกฎาคม 2555 และกลับไปรวบรวมข้อมูลเพิ่มเติมเป็นครั้งคราวระหว่างปี 2556 โดยเฉพาะช่วงฤดูฝน เพื่อช่วยในการวิเคราะห์และอภิปราย

5. แนวทางและเทคโนโลยีในการจัดการน้ำท่วม

การปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในชุมชนเป็นหนทางที่จะช่วยลดความเปราะ

บางต่อน้ำท่วมที่ชาวชุมชนสามารถจัดการได้ด้วยตนเองทั้งในระดับครัวเรือนและระดับชุมชนเป็นอันดับต้น ๆ

ใน “The pressure and release model” ได้นำเสนอปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อระดับความเปราะบางของชุมชน กล่าวคือ ปัจจัยด้านความไม่ปลอดภัยของสภาพแวดล้อมและความเป็นอยู่ของชุมชน โดยแบ่งออกเป็น 4 คุณลักษณะ คือ สภาพแวดล้อมที่เปราะบาง ระดับรายได้ที่ต่ำ ความไม่เป็นอันหนึ่งอันเดียวในทางสังคมของชุมชน และการขาดความเตรียมพร้อมรับมือต่อภัยธรรมชาติ (ดูรูปที่ 1) ซึ่งหากทั้ง 4 คุณลักษณะนี้ถูกส่งเสริมให้ดีขึ้น มันคงมากขึ้นและชุมชนควบคุมได้ด้วยตนเอง แนวโน้มที่ความเสี่ยงต่อภัยพิบัติที่ชุมชนต้องประสบก็จะลดลง ภูมิด้ำนทานต่อเรื่องการเปลี่ยนแปลงทางธรรมชาติก็จะแข็งแรงมากยิ่งขึ้น (Jordaan, 2006) จากการศึกษาชุมชนทั้งสองทำให้ได้ค้นพบหลากหลายวิธีการในการปรับตัวและจัดการกับภัยน้ำท่วมภายใต้ 4 คุณลักษณะดังกล่าว โดยสามารถแยกการวิเคราะห์ออกเป็น 2 แนวทางที่เกิดขึ้นจริง คือ แนวทางการเตรียมรับมือเพื่ออยู่ร่วมกับน้ำและแนวทางการป้องกันน้ำ

5.1 การเตรียมรับมือเพื่ออยู่ร่วมกับน้ำ

คลองบึงไฟที่มีภูมิประเทศเอื้อต่อการปลูกพืช เลี้ยงสัตว์ ชาวบ้านหลายครอบครัวจึงทำแปลงผักและปลูกพืชกินได้บนพื้นที่ที่เป็นส่วนกลางของชุมชน เช่น ตามทางเดินหลัก ตลิ่งริมคลอง การทำสวนผักนั้นนอกจากจะไว้กินเองในครัวเรือนแล้วยังสามารถสร้างรายได้ให้แก่หลายครอบครัว อย่างไรก็ตามน้ำท่วมในแต่ละปีทำความเสียหายให้กับผลผลิตเหล่านี้ จึงเกิดความพยายามที่จะทำแปลงผักชุมชนผักลอยน้ำและผักลอยฟ้า หากการทดลองทั้งสองยังไม่ได้รับผลตอบรับในชุมชนที่มี

ความอุดมสมบูรณ์ดีอย่างเช่นในคลองบึงไผ่ อันเนื่องมาจากว่าหลังน้ำท่วมชุมชน ชาวบ้านได้กลับมาปลูกผักบนดินเช่นเดิมและให้ผลผลิตจำนวนมากในเวลาอันสั้น อีกทั้งการดูแลรักษาที่ย่งยากน้อยกว่ามาก การเลี้ยงปลาและเลี้ยงกบก็เป็นอีกวิธีเพิ่มรายได้ของชาวชุมชนคลองบึงไผ่ ปลาและกบเป็นแหล่งอาหารสดที่สะดวกที่สุดในยามประสบภัยน้ำท่วม ปัญหาที่ประสบคือ หากน้ำท่วมสูงเกินกว่าบ่อเลี้ยง สัตว์ทั้งสองก็จะสูญหายไปอย่างรวดเร็ว แนวคิดการปลูกผักลอยน้ำและปรับปรุงบ่อจึงได้ถูกหยิบยกขึ้นมาเป็นหัวข้อหนึ่งพูดคุยในการวางแผนปรับ ปรุงสภาพแวดล้อมชุมชน



รูปที่ 2 การทดลองปลูกผักลอยน้ำที่คลองบึงไผ่

ความลำบากประการสำคัญประการหนึ่ง ยามน้ำท่วมหนักๆ เช่น ในปี 2554 คือการดูแลคนชราและคนป่วยที่ช่วยเหลือตัวเองลำบาก น้ำดื่มสะอาดและห้องน้ำก็กลายเป็นสิ่งหายากในภาวะที่ทั้งละแวกชุมชนจมอยู่ใต้น้ำและการเดินทางเต็มไปด้วยอุปสรรค คลองบัวขวัญจัดเตรียมที่ว่างในชุมชนส่วนหนึ่งสร้างเป็นศูนย์ชุมชนเพื่อเป็นที่รวมในการทำกิจกรรมร่วมกัน หากแต่ในคลองบึงไผ่ยังไม่มีศูนย์ชุมชน อย่างไรก็ตาม ทั้งสองชุมชนมีแนวทางในการรับมือกับปัญหาดัง

กล่าวคล้ายคลึงกัน คลองบึงไผ่มองถึงการสร้างศูนย์ชุมชนใหม่ขณะที่คลองบัวขวัญมีแผนการปรับปรุงศูนย์ฯ ให้ตอบสนองต่อวิกฤตได้ ในยามน้ำท่วมหนักศูนย์ชุมชนควรที่จะเป็นพื้นที่เอนกประสงค์ที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นบ้านพักฉุกเฉินสำหรับผู้ที่มีความยากลำบากในการดูแลตนเอง ควรมีแท็งก์น้ำดื่มที่มากพอสำหรับคนในชุมชนทั้งหมด ควรมีห้องน้ำกลางที่อยู่บนที่สูงพอที่น้ำท่วมไม่ถึง และควรมีครัวกลางที่ทุกคนสามารถนำวัตถุดิบมาผลิตอาหารแจกจ่ายกันได้เมื่อยามจำเป็น การสำรวจสำมะโนจำนวนประชากรในชุมชนและการแยกประเภทโดยเน้นที่คนชรา คนป่วย และเด็ก ทำให้ทราบข้อมูลพื้นฐานในการปรับปรุงศูนย์ชุมชน อย่างไรก็ตาม การเตรียมการทั้งหมดยังคงเป็นแผนที่รอการปฏิบัติ อุปสรรคที่ไม่สามารถทำให้แผนการเตรียมรับมือกับน้ำท่วมเหล่านี้เป็นไปได้ ก็คือทั้งสองชุมชนยังขาดทุนทรัพย์ แต่ที่สำคัญกว่านั้นทั้งสองชุมชนยังขาดกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ที่ตนเองอาศัยอยู่ การลงทุนเหล่านี้จึงเป็นสิ่งที่ชาวบ้านหลายคนมองว่าเป็นความเสี่ยงอย่างหนึ่ง เพราะไม่สามารถแน่ใจได้ว่าทั้งชุมชนจะถูกละทิ้งหรืออีกเมื่อไหร่

5.2 การป้องกันน้ำ

ในระดับบ้าน หลายครอบครัวค้นคิดวิธีการรับมือกับน้ำอย่างง่าย ๆ คือ วิธีการที่ชาวชุมชนประยุกต์สิ่งของรอบตัว เพื่ออำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิตประจำวันระหว่างที่น้ำท่วมขังภายในบ้าน เช่น การใช้บล็อกคอนกรีตยกเครื่องเรือนสูงหนีน้ำ การใช้ยางรถยนต์ประกอบเข้ากับแผ่นไม้เป็นทางเดินระหว่างบ้าน และการทำส้วมชั่วคราวบนดินโดยยกโถส้วมให้สูงเหนือระดับน้ำ



รูปที่ 3 ส้วมชั่วคราวระหว่างน้ำท่วมที่คลองบึงไผ่

การป้องกันอย่างถาวร คือ ความพยายามที่จะป้องกันไม่ให้น้ำเข้ามาในบ้านเพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายแก่ข้าวของเครื่องใช้ เช่น การสร้างกำแพงกันน้ำ การยกพื้นบ้านให้สูงกว่าระดับน้ำที่ท่วมประจำ ทั้งนี้การป้องกันดังกล่าวจำเป็นต้องใช้เงินลงทุน จึงเป็นเหตุให้มีเพียงบ้านบางหลังเท่านั้นที่เริ่มปรับปรุงอย่างจริงจัง



รูปที่ 4 การติดตั้งวัสดุทนน้ำเพื่อป้องกันน้ำเข้าบ้าน

หากเมื่อพิจารณาในระดับชุมชนแล้ว ทั้งสองชุมชนมีความพยายามในการสร้างความร่วมมือภายในในการป้องกันน้ำเชิงภาพภาพ เช่น ในคลองบึงไผ่ ชาวบ้านพยายามรวมตัวเพื่อประสานกับหน่วยงานภายนอกให้ช่วยเหลือในเรื่องทุนรอนในการปรับระดับทางเดินให้สูงกว่าระดับน้ำ ซึ่งช่วยในการเดินทางเข้าออกได้สะดวกแม้ว่า

น้ำอาจจะท่วมบ้านก็ตาม นอกจากนั้นแล้วชาวบ้านได้ใช้โอกาสในงานบุญต่าง ๆ ระดมทุนเพื่อใช้ในการปรับทางเดินนี้อีกด้วย สำหรับในชุมชนคลองบัวขวัญที่ขนาดคลองเล็กกว่า ได้มีการรวมตัวกันเพื่อดูแลคลองไม่ให้ตื้นเขิน โดยพยายามรณรงค์ให้ไม่ทิ้งสิ่งของลงในคูคลอง รวมถึงการขุดลอกด้วยชุมชนเองหากจำเป็น การรวมตัวในระดับชุมชนของชุมชนทั้งสองเป็นความพยายามในการสร้างทุนทางสังคมภายในชุมชนขึ้น เพื่อที่จะนำไปสู่การปรับปรุงสภาพแวดล้อมและจัดการน้ำท่วมได้อย่างมีประสิทธิภาพกว่าที่เป็นอยู่ ทุนทางสังคมนี้เป็นปัจจัยสำคัญอันจะนำไปสู่ความสำเร็จในการพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชน (I.S.A. Baud, 2000, p. 6)

ชุมชนที่มีความสัมพันธ์ภายในเหนียวแน่นย่อมมีศักยภาพที่จะประสบความสำเร็จในกิจกรรมต่าง ๆ ของชุมชนสูงกว่าชุมชนที่มีต้นทุนน้อย และความสัมพันธ์ในชุมชนนี้จะแข็งแกร่งได้ก็ต้องเกิดจากการที่ชุมชนได้มีโอกาสทำงานในกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกันอย่างสม่ำเสมอ สถานที่กลาง เช่น ศูนย์ชุมชนจึงเป็นสิ่งจำเป็นที่จะทำให้เกิดกิจกรรมชุมชนขึ้น อย่างไรก็ตามการจะลดความเปราะบางของชุมชนอย่างยั่งยืนมากขึ้นนั้นย่อมเป็นสิ่งที่ยากเกินกว่าที่ชุมชนจะจัดการเองได้ทั้งหมดแม้ว่าชุมชนนั้น ๆ จะมีทุนทางสังคมที่สูงมากก็ตาม การพัฒนาชุมชนจึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมียุทธศาสตร์ภายนอก เช่น นักวิชาการ หน่วยงานรัฐ และแหล่งทุนเข้ามาเกี่ยวข้อง (Ebi & Semenza, 2008)

6. บทอภิปราย: การลดความเปราะบางของชุมชน ใน 4 คุณลักษณะ

ชุมชนทั้งสองแห่งมีความพยายามที่จะลดสภาพความเปราะบางของชุมชนด้วยวิธีการใน

ชุมชนเอง ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 4 คุณลักษณะตามแผนภาพแสดงการลดปัจจัยความเปราะบางของชุมชนเพื่อจัดการกับน้ำท่วม (รูปที่ 5) ดังนี้

1. การปรับปรุงสภาพแวดล้อมชุมชน กล่าวคือพบทั้งการปรับสภาพบ้านแบบชั่วคราวในสภาวะน้ำท่วม (ตัวอย่างเช่น ยกเครื่องเรือนพื้นน้ำ ทำทางเดินชั่วคราวเข้าบ้าน และยกส้วมชั่วคราวให้สูงกว่าระดับน้ำ) และการปรับแบบถาวรเพื่อลดความเสียหายต่อทรัพย์สิน (ตัวอย่างเช่น การยกพื้นบ้านสูง การใช้ผนังซีเมนต์กันน้ำ) โดยทั้งสองวิธีการนี้เกิดขึ้นจากเรียนรู้แก้ปัญหาจากประสบการณ์จริง อันเป็นการช่วยบรรเทาความเปราะบางในระยะสั้นและระยะประสปภัยได้เป็นอย่างดี

2. การส่งเสริมเศรษฐกิจระดับครัวเรือน พบทั้งแนวทางการเพิ่มรายได้-ลดรายจ่าย เช่น การทดลองปลูกพืชรับประทานได้ เลี้ยงสัตว์ที่อยู่ร่วมกับน้ำ เพื่อลดภาวะความเครียดด้านเศรษฐกิจ และการขาดแคลนอาหารในภาวะน้ำท่วม ซึ่งเป็นการสร้างทางเลือกในการอยู่ร่วมกับน้ำท่วมที่

ลดการพึ่งพาความช่วยเหลือภายนอกได้

3. การสร้างความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน เพื่อลดความเปราะบางในระยะยาว พบว่านอกจากมีการรวมตัวกันวางแผนต่าง ๆ ในการรับมือกับน้ำท่วม เช่น การสำรวจประชากร การสำรวจจำนวนคนแก่ คนป่วย และเด็ก เพื่อจัดเตรียมการปรับปรุงศูนย์ชุมชนเป็นศูนย์พักพิงยามน้ำท่วม สำหรับผู้มีความเปราะบางมาก ชุมชนทั้งสองแห่งยังประสานความร่วมมือไปกับชุมชนและหน่วยงานอื่นภายนอกเพื่อการสนับสนุนการพัฒนาชุมชน ความสัมพันธ์ภายในชุมชนที่แข็งแรงจะเป็นทุนทางสังคมที่จะช่วยให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่คาดหวังสามารถเป็นจริงได้อย่างยั่งยืน

4. การเตรียมพร้อมรับมือกับภัยธรรมชาติ พบว่ามีการวางแผน 2 ระยะ คือระยะกลางและระยะยาว ในแผนเบื้องต้นระยะกลางจะมุ่งปรับปรุงศูนย์ชุมชนเป็นบ้านพักพิงยามประสปภัยพิบัติ รวมถึงการติดตั้งถังน้ำดื่มชุมชน ครัวกลาง และห้องน้ำชุมชนในศูนย์ชุมชน ส่วนแผนระยะยาว คือการพัฒนาทางกายภาพและเศรษฐกิจ



รูปที่ 5 แผนภาพแสดงการลดปัจจัยความเปราะบางของชุมชนเพื่อจัดการกับน้ำท่วม

ชุมชนเพื่อให้มีวิถีชีวิตความเป็นอยู่ที่มีมั่นคงมากขึ้น โดยเฉพาะการพัฒนาคุณภาพของที่อยู่อาศัยให้เป็นไปตามมาตรฐานที่อยู่อาศัยตามที่กฎหมายกำหนด อย่างไรก็ตาม ชุมชนทั้งสองแห่งยังไม่สามารถที่จะประสบความสำเร็จในการเพิ่มความสามารถในการจัดการน้ำท่วมในระดับชุมชนได้อย่างเป็นรูปธรรม ด้วยยังขาดความเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญหลักในการสร้างความร่วมมือภายในชุมชน เพราะหากชาวบ้านได้เป็นเจ้าของที่ดินที่อาศัยอยู่ ความเป็นเจ้าของนี้จะช่วยลดความเสี่ยงต่อการถูกไล่ออก และช่วยเพิ่มความมั่นใจทางจิตใจในการลงทุนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยของตนเองให้มั่นคงทางกายภาพต่อไป

7. บทสรุป

แม้ว่าบทความนี้จะให้ความสำคัญกับเทคโนโลยีท้องถิ่นที่ชาวชุมชนคลองบึงไผ่และคลองบัวหวัดคิดค้นขึ้นเพื่อจัดการกับน้ำท่วมทั้งในแง่การเตรียมรับมือและการป้องกันที่กล่าวมาข้างต้น แต่จะเห็นได้ว่าวิธีการดังกล่าวเป็นเพียงการแก้ปัญหาเฉพาะหน้าซึ่งไม่สามารถนำไปสู่การแก้ปัญหาในระดับที่สามารถลดความเสี่ยงอันเกิดจากภัยพิบัติได้อย่างแท้จริง เนื่องด้วยในความเสี่ยงที่ชุมชนเผชิญอยู่นั้นยังคงมีผลมาจากปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่ง นั่นคือความเปราะบางทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมภายในชุมชนเอง (Wisner, Blaikie et al., 2004) ข้อค้นพบที่สำคัญนอกเหนือไปจากเรื่องเทคนิควิธีการจัดการน้ำท่วม คือการให้ความสำคัญในการส่งเสริมให้เกิดองค์กรชุมชนและการสร้างเครือข่ายความร่วมมือทั้งภายในเองและภายนอก ควบคู่ไปกับการพัฒนาสภาพแวดล้อมให้สามารถรับมือและป้องกันน้ำท่วมได้ (รูปที่ 5)

เทคโนโลยีต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการปรับตัวให้อยู่ร่วมกับน้ำได้ หรือการป้องกันน้ำอย่างถาวรมากขึ้น หรือแม้กระทั่งการเตรียมอยู่ร่วมกับน้ำท่วม (เช่น สร้างศูนย์ชุมชน) เป็นเพียงแค่ส่วนหนึ่งในภูมิปัญญาที่ชุมชนทั้งสองร่วมคิดร่วมสร้าง หากแต่ทั้งสองชุมชนยังมองไปถึงการพัฒนาทางสังคมที่จะเสริมสร้างความสามารถและศักยภาพของชุมชนให้เข้าถึงทรัพยากรส่วนกลาง ไม่ว่าจะเป็นแหล่งทุน หรือความช่วยเหลือทางเทคนิคในด้านวิชาการ หรือการสนับสนุนจากภาครัฐ อันจะนำมาสู่การพัฒนาชุมชนทั้งระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืนมากกว่า การลดความเปราะบางภายในชุมชนเองจึงเป็นหนทางในการลดความเสี่ยงจากภัยพิบัติทางธรรมชาติได้อย่างมั่นคงที่สุด

รายการอ้างอิง

- ประณัฐดา ถาวรณยะ. (2540). *เผย...ข้อเท็จจริงกรณีพิพาทบนที่ดินบึงลำไผ่* เอกสารการประชุม วันที่ 28 พฤษภาคม 2540 ณ ห้องประชุมศาลาประชาคมเมืองมีนดินทอง สำนักงานเขตมีนบุรี
- Adger, N. (2006). Vulnerability. *Global environmental change*, 16(3), 268-281.
- Brown, V., Croft, S. et al. (2012). *Researching community resilience: Flooding in informal settlements, Bangkok*, Newcastle, Newcastle University.
- Ebi, K. & Semenza, J. (2008). Community-based adaptation to the health impacts of climate change. *American Journal of Preventive Medicine*, 35(5), 501-507.

- Few, R. (2003). Flooding, vulnerability and coping strategies: local responses to a global threat. *Progress in Development Studies*, 3(1), 43-58.
- I.S.A. Baud (2000). Collective action, enablement, and partnership: Issues in urban development *Inaugural Lecture at VU University*. Amsterdam: 1-21.
- Jordaan, A. (2006). Disaster risk assessment: Thumb sucking or scientific risk quantification? *Paper presented at Annual Congress: Disaster Management Institute of Southern Africa (DMISA)* Hartenbosch, South Africa: 12.
- Moser, C. (1998). The asset vulnerability framework: Reassessing urban poverty reduction strategies, *World Development*, 26(1), 1-19.
- Schilderman, T. (2004). Adapting traditional shelter for disaster mitigation and reconstruction: experiences with community-based approaches. *Building Research & Information*, 32(5), 414-426.
- Tipple, G. (2005). Housing and Urban vulnerability in rapidly-developing cities. *Journal of Contingencies and Crisis Management*, 13(2), 66-75.
- United Nations. (2004). *Living with risk: A global review of disaster reduction Initiatives*. Geneva, United Nations publication.
- Wisner, B., P. Blaikie, et al. (2004). *At risk: natural hazards, people's vulnerability and disasters*. London and New York, Routledge Tylors & Francis Group.

การศึกษาการประยุกต์ใช้เอกลักษณ์ของตลาดแบบดั้งเดิม บนพื้นที่การค้าแบบสมัยใหม่ กรณีศึกษาห้างค้าปลีกแบบสมัยใหม่ในจังหวัดเชียงใหม่

The Utilization of Identity of Traditional Market on the Modern Shopping Mall- A Case Study of Modern Shopping Mall in Chiang Mai

สุภัค พฤชิกานนท์¹ และ ธีระเดช จินจะโปะ²
Supuck Prugsiganont¹ and Teeradat Jenjapoo²

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
E-mail: supuck.p@gmail.com¹, teeradat.jen@gmail.com²

บทคัดย่อ

ปัจจุบันระบบเศรษฐกิจในสังคมไทยมีกระแสหลัก คือระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยมซึ่งรวมไปถึงรูปแบบทางการค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) รูปแบบของการบริโภคก็ปรับเปลี่ยนตาม มีการเกิดขึ้นของห้างสรรพสินค้าเป็นจำนวนมากเกิดการแข่งขันกันทางด้านธุรกิจสูงขึ้น ทำให้ห้างสรรพสินค้าบางส่วนวิเคราะห์กลุ่มผู้บริโภคเพื่อวางแผนทางการตลาดในการดึงดูดผู้บริโภคให้จับจ่ายซื้อสินค้า ซึ่งผู้ประกอบการบางส่วนได้ทำการประยุกต์ใช้เอกลักษณ์ของตลาดแบบดั้งเดิมบนพื้นที่การค้าสมัยใหม่เพื่อตอบสนองรูปแบบค่านิยมที่ยังคงผูกพันกับการเลือกซื้อสินค้าในตลาดแบบดั้งเดิม เช่น กลุ่มผู้ซื้อจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งสามารถแบ่งปัจจัยของเอกลักษณ์ตลาดแบบดั้งเดิมได้ คือ 1) เอกลักษณ์ทางกิจกรรม 2) เอกลักษณ์ทางกายภาพ 3) เอกลักษณ์ของสินค้าและผลิตภัณฑ์ ปัจจัยทั้งสามอย่างทำให้ตลาดแบบดั้งเดิม (Traditional Market) มีความแตกต่างจากศูนย์การค้าแบบสมัยใหม่ (Modern Trade shopping Malls) จากการศึกษาพบว่าการประยุกต์ใช้เอกลักษณ์ของตลาดแบบดั้งเดิม บนพื้นที่การค้าแบบสมัยใหม่ มีสองรูปแบบหลักคือ 1) การสร้างกิจกรรมตลาดนัดแบบดั้งเดิมบนพื้นที่ว่างชั่วคราว 2) การใช้เอกลักษณ์ทางกายภาพและผลิตภัณฑ์ของตลาดแบบดั้งเดิมประยุกต์รวมกับการค้าสมัยใหม่

Abstract

Current economic system in Thailand has overcome by Capitalism economic system including Modern Trade. As a result, people's consuming style has changed, many shopping malls are being constructed, this leads to higher competition between each malls. Therefore, some of shopping centers have come up with marketing strategies to increase the buying rate from costumers. Most of modern shopping malls in Chiang Mai have adopted the identity of traditional market into modern shopping mall space. This adaptation is done to satisfy customers who still commit to traditional market shopping style such as consumer group in Chiang

Mai. The identity of Thai traditional market can be divided into three main aspects 1) identity of activities 2) identity of physical settings 3) identity of products. These three aspects make traditional markets different from modern trade shopping malls. The analysis results showed that the adaptation of traditional market into modern shopping mall can be done in two different ways 1) create a temporary traditional market on the vacant space of modern shopping mall. 2) utilization of physical identity and products of traditional market and integrate these identity with modern shopping mall

คำสำคัญ (Keywords): การประยุกต์ (Utilization), เอกลักษณ์ (Identity), ตลาดแบบดั้งเดิม (Thai Traditional Market), ห้างค้าปลีกแบบสมัยใหม่ (Modern Shopping Mall) , จังหวัดเชียงใหม่ (Chiang Mai)

1. บทนำ

การค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) มีแนวโน้มที่สำคัญของสังคมทั่วโลก เป็นระบบการค้าที่มีประสิทธิภาพสูง ซึ่งส่งผลต่อประเทศไทยและตามเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของประเทศไทย (อนุศาสตร์, 2553)

จังหวัดเชียงใหม่มีการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจส่งผลให้ผู้คนปรับเปลี่ยนวิถีชีวิตเป็นแบบสมัยใหม่มากขึ้น รูปแบบของการบริโภคจึงมีการปรับเปลี่ยน

นอกจากนี้ พบว่าการเกิดขึ้นของห้างสรรพสินค้าที่มีระบบการค้าแบบสมัยใหม่ (Modern Trade) เป็นจำนวนมากเกิดการแข่งขันกันทางด้านธุรกิจสูงขึ้น ห้างสรรพสินค้าบางส่วนมีการวิเคราะห์กลุ่มผู้บริโภคเพื่อวางแผนทางการตลาดในการดึงดูดผู้บริโภคให้เข้าใช้จับจ่ายซื้อสินค้าและเข้าใช้งานพื้นที่ห้างสรรพสินค้า (National Economic and Social Development Thailand, 2013)

ปัจจุบันผู้ประกอบการบางส่วนได้เห็นถึงค่านิยมทางการบริโภคของคนไทยที่ยังมีความนิยมเลือกที่จะจับจ่ายสินค้าในรูปแบบของตลาดแบบดั้งเดิมอยู่ นำมาสู่การประยุกต์ใช้เอกลักษณ์

ของตลาดแบบดั้งเดิมบนพื้นที่การค้าสมัยใหม่เพื่อตอบสนองรูปแบบค่านิยมที่ยังคงผูกพันกับการเลือกซื้อสินค้าในตลาดแบบดั้งเดิมเช่นกลุ่มผู้ซื้อในเมืองต่างจังหวัด

2. ที่มาและความสำคัญของปัญหา

รูปแบบทางการค้าแบบดั้งเดิม (Traditional Trade) กับรูปแบบการค้าแบบสมัยใหม่ (Modern Trade) มีความแตกต่างทั้งในส่วนของระบบทางกิจกรรมทางการค้า และในเชิงพื้นที่การค้าทางกายภาพซึ่งปัจจุบันผู้ประกอบการห้างสรรพสินค้าสมัยใหม่มีการนำเอกลักษณ์ของการค้าแบบดั้งเดิมมาใช้ บนพื้นที่ห้างสรรพสินค้าสมัยใหม่โดยการดึงเอาเอกลักษณ์ของกิจกรรมการค้าแบบดั้งเดิมมาใช้ในรูปแบบต่างๆ

การศึกษานี้เพื่ออธิบาย รูปแบบของเอกลักษณ์ของพื้นที่ทางการค้าแบบดั้งเดิม ที่ถูกนำมาประยุกต์ใช้ในพื้นที่ทางการค้าปลีกสมัยใหม่ โดยทำการวิเคราะห์ถึงผลกระทบของการใช้พื้นที่ เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบพื้นที่ทางการค้า ในอนาคตให้สอดคล้องกับกิจกรรมการค้าที่ถูกปรับเปลี่ยนไป

การศึกษาการประยุกต์ใช้เอกลักษณ์ของตลาดแบบดั้งเดิม บนพื้นที่การค้าแบบสมัยใหม่ กรณีศึกษาห้างค้าปลีกแบบสมัยใหม่ในจังหวัดเชียงใหม่ สุภักดิ์ พงษ์กานันท์ และ วีระเดช จีนจะโป๊ะ

3. วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย

เพื่อศึกษาการนำเอกลักษณ์เชิงพื้นที่ของตลาดแบบดั้งเดิม ในจังหวัดเชียงใหม่ มาใช้ในพื้นที่ทางการค้าแบบสมัยใหม่

4. ทบทวนวรรณกรรม

ตลาด หมายถึง สถานที่ที่เป็นที่ชุมนุมเพื่อซื้อและขายสินค้า ทั้งในรูปของวัตถุดิบ และสินค้าสำเร็จรูป เป็นประจำ เป็นครั้งคราว หรือตามวันที่กำหนด โดยที่ตั้งของตลาดอาจมีเพียงที่เดียวหรือหลายที่ที่ตั้งอยู่ใกล้กัน ในบริเวณที่มีทำเลเหมาะสม เช่น เป็นศูนย์กลางของชุมชน และเหมาะสมจะเป็นที่นัดพบ หรือเป็นแหล่งแลกเปลี่ยนข้อมูลข่าวสารต่างๆ ของคนในชุมชนนั้นๆ ด้วยเหตุนี้เมื่อมีชุมชนอยู่ ณ ที่ใด ก็มักจะมีตลาดอยู่ ณ ที่นั้น ตลาดจึงมีมาแต่ครั้งโบราณในทุกสังคม (Encyclopedia Thailand, 2013)

ในสมัยรัตนโกสินทร์ เป็นช่วงระยะเวลาที่ไทยเริ่มติดต่อกับค้าขายกับประเทศแถบตะวันตก เป็นยุคสมัยที่มีการเข้ามาของห้างสรรพสินค้า ต่อมาการสร้างถนนทำให้ตลาดปรับเปลี่ยนมาอยู่ติดกับแนวถนนมากขึ้นเกิดเป็นย่านทางการค้ามีการเกิดขึ้นของห้างสรรพสินค้าของชาวตะวันตกบนย่านถนนการค้าต่างๆ (Encyclopedia Thailand, 2013) จากรูปแบบการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ทางการค้า แสดงให้เห็นว่า

ความสัมพันธ์ของที่ว่างทางสถาปัตยกรรมกับประโยชน์การใช้สอยที่ว่างที่ถูกยึดครองด้วยประโยชน์ใช้สอยซึ่งประโยชน์ใช้สอยนี้จะเป็นตัวกำหนดขนาดของที่ว่างแต่ละแห่งทั้งภายในและภายนอกของอาคาร (อรศิริ, 2538)

ขนาดและระยะของที่ว่างสัมพันธ์กับลักษณะของการกระทำต่อกัน ซึ่งประโยชน์จะกำหนดสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับกิจกรรม

ต่างๆ ซึ่งเป็นรูปแบบของการจัดการพื้นที่จากพฤติกรรมของมนุษย์กับสภาพแวดล้อมทางกายภาพให้เหมาะสมกับการใช้สอยของมนุษย์ (Hall, 1966)

จากหลักฐานทางประวัติศาสตร์ชี้ให้เห็นว่าตลาดมีความสัมพันธ์กับสังคมไทยมาตั้งแต่ในอดีตและพื้นที่ตลาดเป็นพื้นที่สาธารณะ ที่แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของระบบโครงสร้างทางเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรมและมีความเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาในส่วนของพื้นที่ทางการใช้งานในตลาด

โดยสามารถจำแนกปัจจัยหลักที่ควบคุมการเปลี่ยนแปลงของตลาด ได้โดยกว้าง 4 ปัจจัยดังนี้

1) ผู้คนและการประกอบกิจกรรม 2) ที่ว่าง (space) ในการทำกิจกรรม 3) ช่วงเวลา 4) เทคโนโลยี ซึ่งปัจจัยทั้ง 4 เป็นปัจจัยที่ทำให้ตลาดมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและพัฒนาการอย่างไม่หยุดนิ่ง (Markets in Bangkok, Expansion and Development, 1982)

แต่ในการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ที่พัฒนาไม่หยุดนิ่ง ยังคงมีรูปแบบบางอย่างของตลาดแบบดั้งเดิมของไทย (Traditional Trade) ที่ยังคงมีเอกลักษณ์ที่ไม่ได้เปลี่ยนแปลงหรือเปลี่ยนแปลงน้อยจนทำให้เกิดเอกลักษณ์ของตลาดประเภทนี้ ซึ่งเอกลักษณ์ดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงวิถีชีวิตในสังคมไทยในรูปแบบของกิจกรรมทางการค้า ออกมาเป็นรูปแบบทางกายภาพที่เป็นเอกลักษณ์

5. ระเบียบวิธีวิจัย

1. รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากแหล่งต่างๆ เช่น หนังสือ เอกสาร วรรณกรรม ในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนารูปแบบของตลาดในประเทศไทยและจังหวัดเชียงใหม่

2. สรุปลักษณะเฉพาะรูปแบบกายภาพของพื้นที่การค้าแบบดั้งเดิมของจังหวัดเชียงใหม่

3. สำรวจภาคสนามโดยการเลือกตัวอย่างห้างสรรพสินค้าในจังหวัดเชียงใหม่ ที่นำเอาลักษณะของตลาดแบบดั้งเดิมของไทยมาใช้ในพื้นที่ทางการค้า

4. สรุปผลแนวทางรูปแบบการนำเอาลักษณะของตลาดแบบดั้งเดิมมาใช้ในพื้นที่ทางการค้าแบบสมัยใหม่

6. กลุ่มตัวอย่างพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษาได้ทำการเลือกกลุ่มตัวอย่างห้างสรรพสินค้าในจังหวัดเชียงใหม่โดยกลุ่มตัวอย่างที่เลือกศึกษาเป็นกลุ่มตัวอย่างห้างสรรพสินค้าที่มีการจัดกิจกรรมการค้าแบบดั้งเดิมอยู่อย่างสม่ำเสมอ และมีการประยุกต์ใช้เอกลักษณ์เชิงพื้นที่การค้าแบบดั้งเดิมมาใช้อย่างเห็นได้ชัดได้แก่

1. เทสโก้โลตัสสาขาตลาดค้าเหียง (TESCO LOTUS BRANCH KUM TEANG)
2. มีโชคพลาซ่า (MEECHOK PLAZA)
3. เซ็นทรัลลาดสวนแก้ว (CENTRAL KADSUANKAEW)
4. เซ็นทรัลพลาซ่าเชียงใหม่แอร์พอร์ต (CENTRAL AIRPORT PLAZA)
5. เซ็นทรัลเฟสติวัลเชียงใหม่ (CENTRAL FESTIVAL CHIANGMAI)

พื้นที่ศึกษาเอกลักษณ์ตลาดแบบดั้งเดิมของจังหวัดเชียงใหม่ได้ทำการเลือกพื้นที่ศึกษา คือ ตลาดวโรรส เนื่องจากพื้นที่นี้เป็นย่านการค้าทั้งในอดีตและปัจจุบัน ผนวกกับยังเป็นตลาดที่ยังคงเป็นที่นิยมอยู่ในปัจจุบัน สามารถสะท้อนให้เห็นถึงเอกลักษณ์ของการค้าแบบดั้งเดิมที่ยังที่นิยม ท่ามกลางกระแสของระบบเศรษฐกิจการค้าแบบสมัยใหม่

7. ผลการศึกษา

เอกลักษณ์ของตลาดแบบดั้งเดิมกับความเปลี่ยนแปลงในจังหวัดเชียงใหม่ได้ทำการเลือกพื้นที่ศึกษาคือ ตลาดวโรรส หรือ กาดหลวง เป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดของจังหวัดเชียงใหม่ มีที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำปิง ซึ่งเป็นแม่น้ำสายหลักในการใช้สัญจรในอดีต เป็นตลาดเก่าแก่ที่มีประวัติอันยาวนานมากกว่า 100 ปี พื้นที่นี้จึงเป็นย่านการค้าทั้งในอดีตและปัจจุบันและยังเป็นที่นิยมอยู่ในปัจจุบัน เป็นตลาดที่สามารถสะท้อนให้เห็นถึงเอกลักษณ์กับการเปลี่ยนที่มีอยู่ร่วมกันในตลาด (Bonsransratapi, 2012)



(<http://library.cmu.ac.th/ntic/picturelanna/lannapast.php>)

รูปที่ 1 ตลาดวโรรสในอดีต

เอกลักษณ์ของพื้นที่ทางการค้าที่ยังคงพบเห็นได้ในปัจจุบันจากการลงพื้นที่ที่สามารถสรุปภาพรวมได้ดังนี้

ลักษณะของสินค้า สินค้าส่วนใหญ่เป็นสินค้าอุปโภคบริโภค และเป็นสินค้าพื้นถิ่นที่เป็นเอกลักษณ์ เช่น อาหาร (รูปที่ 2) จะเป็อาหารที่มีเฉพาะภาคเหนือหรือจังหวัดเชียงใหม่ สินค้าส่วนใหญ่มีคความสด ถ้าเป็นอาหารจะเน้นการประกอบอาหาร ณ พื้นที่ขายให้ผู้ซื้อเห็น



รูปที่ 2 ลักษณะของสินค้าพื้นถิ่นที่เป็นเอกลักษณ์

การศึกษาการประยุกต์ใช้เอกลักษณ์ของตลาดแบบดั้งเดิม บนพื้นที่การค้าแบบสมัยใหม่ กรณีศึกษาห้างค้าปลีกแบบสมัยใหม่ในจังหวัดเชียงใหม่ สุภัค พฤทธิกันนท์ และ วีระเดช จีนจะโป๊ะ

ลักษณะของที่ตั้ง ตั้งอยู่ติดเส้นทางคมนาคมขนส่ง และส่วนใหญ่จะใช้พื้นที่ทางเท้าหรือบางช่วงเวลาจะใช้เส้นทางคมนาคม คือถนนเป็นพื้นที่ขาย

ลักษณะค่านิยมการเลือกใช้พื้นที่โปร่ง ส่วนใหญ่นิยมใช้พื้นที่โล่งที่ไม่มีโครงสร้างอาคารปกคลุมมาก เช่น ช่องว่างระหว่างอาคารพาณิชย์ (รูปที่ 3) ถ้าอยู่ในโครงสร้างอาคารก็จะเป็นอาคารที่มีระดับหลังคาที่สูงและและโปร่ง (รูปที่ 4)



รูปที่ 3-4 ลักษณะค่านิยมการเลือกใช้พื้นที่โปร่ง

ลักษณะของร้านค้าที่ง่ายต่อการเคลื่อนย้าย ตำแหน่งร้านไม่คงที่ ร้านเป็นโครงสร้างเบาที่ง่ายต่อการเคลื่อนย้าย มีอุปกรณ์เสริมเพื่อสะดวกต่อการเคลื่อนย้าย เช่น การใช้ล้อเลื่อน ส่วนโครงสร้างด้านบนของร้าน ที่ทำหน้าที่เป็นระนาบใช้ในการบังแดดฝนและใช้กำหนดขอบเขตพื้นที่ขาย นิยมใช้รั้วขนาดใหญ่หรือผ้าใบ (รูปที่ 5)



รูปที่ 5 ลักษณะของร้านค้าที่ง่ายต่อการเคลื่อนย้าย

รูปที่ 6 ลักษณะช่องทางสัญจร

ลักษณะช่องทางสัญจร ช่องทางสัญจรจะมีขนาดความกว้างของทางเดินอยู่ที่ระยะประมาณ 1.5 – 3 เมตร โดยขนาดความกว้างของ

ทางเดินจะไม่เกินไปกว่า 3 เมตร (รูปที่ 6) ถ้าพื้นที่ที่มีขนาดทางเดินกว้างกว่า 3 เมตร ผู้ขายจะนำสิ่งของ เช่น สินค้ามาวางบนพื้นที่ทางเดินเพื่อลดขนาดความกว้างให้อยู่ที่ระยะ 2-3 เมตร

ลักษณะของการใช้แสงสว่าง ใช้การให้แสงสว่างจากดวงโคม ควบคู่กับแสงธรรมชาติ นิยมใช้แสงสีโทนเหลืองส้ม เช่น หลอดไฟชนิดแสงโทนอุ่น (Warm White) บางส่วนยังคงใช้เทียนไข (รูปที่ 7)



รูปที่ 7 ลักษณะของการใช้แสงสว่าง

ลักษณะของเฟอร์นิเจอร์ที่ใช้ในแผงค้า อาหารร้านขายอาหารนิยมใช้เก้าอี้ขนาดเล็กสูง 25-30 เซนติเมตร ในการนั่งรับประทานและโต๊ะอาหารสูงไม่เกิน 75 เซนติเมตร นิยมใช้โต๊ะที่มีรูปแบบยาวและสามารถนั่งร่วมกันได้ (รูปที่ 8)



รูปที่ 8 ลักษณะของเฟอร์นิเจอร์ที่ใช้ในแผงค้าอาหาร

ลักษณะของช่วงเวลา ตลาดแบ่งออกเป็นสองส่วนและแบ่งแยกเวลาขายกันอย่างชัดเจน 1) ส่วนภายในอาคารเปิดตั้งแต่ 4.00-19.00 น. 2) ส่วนตลาดภายนอกอาคารที่จะใช้พื้นที่ระหว่างอาคารทางเท้าและถนนเป็นพื้นที่ขายเปิด 19.00-24.00 น. (รูปที่ 9)



รูปที่ 9 ลักษณะของช่วงเวลาและพื้นที่ขาย

จากเอกลักษณ์ดังกล่าวสามารถแบ่งปัจจัยของเอกลักษณ์ตลาดแบบดั้งเดิมได้ดังนี้ 1) เอกลักษณ์ทางกิจกรรม 2) เอกลักษณ์ทางกายภาพ 3) เอกลักษณ์ของสินค้าและผลิตภัณฑ์ ปัจจัยทั้งสามอย่างทำให้ตลาดแบบดั้งเดิม (Traditional Market) มีความแตกต่างจากศูนย์การค้าแบบสมัยใหม่ (Modern Trade shopping



รูปที่ 10 ปัจจัยของเอกลักษณ์ตลาดแบบดั้งเดิม

การรวมตัวกันระหว่างรูปแบบของพื้นที่การค้าสมัยใหม่และแบบดั้งเดิม

ปัจจุบันห้างสรรพสินค้าและซูเปอร์มาร์เก็ตที่เกิดขึ้นมีการกระจายตัวตามชุมชนที่เกิดขึ้นใหม่ และแทนที่ตลาดในอดีต ในเมืองเชียงใหม่ซูเปอร์มาร์เก็ตมีการกระจายตัวอยู่ในเขตเมืองใหม่ที่เป็นย่านชุมชนที่เกิดขึ้นใหม่ เช่น หมู่บ้านจัดสรร หรือ คอนโดมิเนียม ส่วนในเขตเมืองเก่ายังคงมีตลาดแบบดั้งเดิมอยู่ และยังคงเป็นที่นิยม เนื่องจากมี

เอกลักษณ์ทางกิจกรรมการค้าและพื้นที่ทางกายภาพ ที่เป็นที่ยอมรับของผู้ใช้งาน ทำให้ตลาดยังคงดำเนินกิจกรรมทางการค้าได้เพราะสามารถตอบสนองกับวิถีชีวิตของคนในพื้นที่ได้ แต่ปัจจุบันย่านชุมชนที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ ไม่ได้มีตลาดแบบดั้งเดิม เพื่อรองรับกิจกรรมทางการค้าของชุมชน แต่มีห้างสรรพสินค้าและซูเปอร์มาร์เก็ตเป็นพื้นที่รองรับกิจกรรมทางการค้าแบบชุมชนตะวันตก แต่ด้วยวิถีชีวิตของสังคมไทยไม่ได้มีวิถีชีวิตแบบสมัยใหม่โดยสิ้นเชิง ย่านชานเมืองในจังหวัดเชียงใหม่ ยังคงเป็นชุมชนกึ่งเมืองกึ่งชนบท (rurban) จึงยังคงมีความต้องการตลาดแบบดั้งเดิม ดังนั้น ห้างสรรพสินค้าและซูเปอร์มาร์เก็ตบางส่วนจึงได้ปรับตัวเข้าหาผู้บริโภค

โดยการนำเอาลักษณะของตลาดแบบดั้งเดิมมาใช้ในพื้นที่ทางการค้าแบบสมัยใหม่ โดยมีรูปแบบของการจัดการพื้นที่และการนำเอาเอกลักษณ์มาใช้จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างสามารถสรุปได้ดังนี้

1) การสร้างกิจกรรมตลาดนัดแบบดั้งเดิมบนพื้นที่ว่างชั่วคราว

เป็นการเน้นนำปัจจัยเอกลักษณ์ของตลาดแบบดั้งเดิม สองส่วนหลักคือ

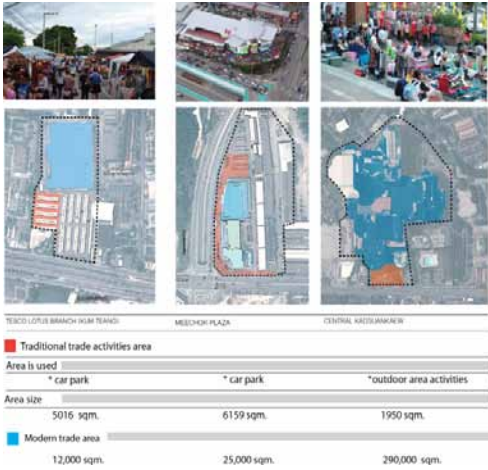
- เอกลักษณ์ของสินค้าและผลิตภัณฑ์ (Identity of products) เนื่องจากห้างสรรพสินค้าไม่มีสินค้าเหมือนกับตลาดแบบดั้งเดิมและระบบอุตสาหกรรม ไม่สามารถผลิตสินค้าเหล่านั้นได้ เช่น อาหารพื้นเมืองบางชนิด หรือสินค้าหัตถกรรม เช่น ผ้าทอมือ

- เอกลักษณ์ทางกิจกรรม (Identity of activities) เนื่องจากกิจกรรมทางการค้าแบบดั้งเดิม ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถมีปฏิสัมพันธ์กันได้ และสามารถต่อรองราคาได้ต่างจากระบบห้าง

การศึกษาการประยุกต์ใช้เอกลักษณ์ของตลาดแบบดั้งเดิม บนพื้นที่การค้าแบบสมัยใหม่ กรณีศึกษาห้างค้าปลีกแบบสมัยใหม่ในจังหวัดเชียงใหม่ สุภักดิ์ พฤทธิกันนท์ และ วีระเดช จีนจะโป๊ะ

สรรพสินค้าที่กำหนดราคาที่ยืดหยุ่น

จากตัวอย่าง ห้างสรรพสินค้าที่เน้นการใช้ปัจจัยดังกล่าว ได้แก่ 1) TESCO LOTUS BRANCH (KUM TEANG) 2) MEECHOK PLAZA 3) CENTRAL KADSUANKAEW (รูปที่ 11)



รูปที่ 11 ตัวอย่างห้างสรรพสินค้าที่แบ่งพื้นที่เป็นตลาดนัดแบบดั้งเดิม

กลุ่มห้างสรรพสินค้าที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยสองปัจจัยหลักดังกล่าว จะมีรูปแบบการประยุกต์ใช้พื้นที่ว่างบริเวณห้างสรรพสินค้าที่เน้นเป็นพื้นที่ลานเปิดโล่ง เช่น ที่จอดรถ หรือโถงด้านหน้าห้างสรรพสินค้า และแยกส่วนจากพื้นที่ขายแบบสมัยใหม่ (Modern Trade) อย่างชัดเจน มีระยะเวลาของการจัดกิจกรรมเป็นบางวันแต่จัดกิจกรรมอย่างสม่ำเสมอ ทุกที่จะใช้ช่วงเวลาระหว่าง 18.00 - 21.30 น.

2) การใช้เอกลักษณ์ทางกายภาพและผลิตภัณฑ์ของตลาดแบบดั้งเดิมในรูปแบบของการค้าสมัยใหม่

เป็นการเน้นนำปัจจัยเอกลักษณ์ของตลาดแบบดั้งเดิม สองส่วนหลักคือ

- เอกลักษณ์ทางกายภาพ (identity of physical settings) เป็นการใช้อาคารประกอบทางกายภาพที่เป็นเอกลักษณ์ของตลาดแบบดั้งเดิมมาใช้ในการออกแบบพื้นที่ขาย เหมือนกับการจำลองบรรยากาศ โดยให้พื้นที่ตลาดแบบดั้งเดิมเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของห้างสรรพสินค้าแบบสมัยใหม่

- เอกลักษณ์ของสินค้าและผลิตภัณฑ์ (Identity of products) เป็นการนำเอาสินค้าที่ปกติไม่มีในห้างสรรพสินค้าสมัยใหม่เข้ามาจำหน่าย โดยจัดจ้างพนักงานให้เป็นผู้จำหน่ายเพื่อเพิ่มการปฏิสัมพันธ์กับผู้ซื้อ หรือการเปิดพื้นที่ให้กับผู้ประกอบการค้าแบบดั้งเดิมเข้ามาขาย แต่ต้องผ่านการควบคุมจากระบบส่วนกลางไม่มีการให้ผู้ซื้อต่อรองราคาได้

จากตัวอย่าง ห้างห้างสรรพสินค้า (Modern Trade) ที่เน้นการใช้ปัจจัยดังกล่าว ได้แก่

1) CENTRAL AIRPORT PLAZA 2) CENTRAL FESTIVAL CHIANGMAI โดยห้างสรรพสินค้าทั้งสองได้เลือกที่จะนำเอารูปแบบของแนวคิดตลาดแบบดั้งเดิมมาประยุกต์ใช้บนพื้นที่ห้างสรรพสินค้าสมัยใหม่ และทำการตั้งชื่อให้พื้นที่ส่วนที่ทำเป็นตลาดแบบดั้งเดิมว่า “ภาคหลวง” ซึ่งเป็นชื่อเดียวกับตลาดแบบดั้งเดิมของเชียงใหม่ โดยเน้นการนำปัจจัยทางกายภาพของตลาดแบบดั้งเดิม และปัจจัยเชิงผลิตภัณฑ์มาประยุกต์ใช้ในรูปแบบของการค้าสมัยใหม่ (Modern Trade) ดังนี้

เอกลักษณ์ของตลาดแบบดั้งเดิมที่ถูกนำมาประยุกต์ใช้ ได้แก่ ลักษณะของเฟอร์นิเจอร์ที่ใช้ในแผงค้าอาหาร ลักษณะของการให้แสงสว่าง ลักษณะช่องทางสัญจร ลักษณะความโปร่ง ลักษณะของร้านที่ง่ายต่อการเคลื่อนย้าย ลักษณะของผลิตภัณฑ์ (รูปที่ 12)



รูปที่ 12 เอกลักษณ์ทางกายภาพและผลิตภัณฑ์ของตลาดแบบดั้งเดิมในรูปแบบของการค้าสมัยใหม่

8. สรุป

รูปแบบการนำเอาเอกลักษณ์ของตลาดแบบดั้งเดิม มาใช้ในพื้นที่ทางการค้าแบบสมัยใหม่ เพื่อสร้างกิจกรรมและตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในจังหวัดเชียงใหม่ ผู้ประกอบการห้างสรรพสินค้าแบบสมัยใหม่ มีแนวทางในการนำเอาเอกลักษณ์ของตลาดแบบดั้งเดิมมาใช้แบ่งเป็นสองแนวทางหลักคือ

1) การสร้างกิจกรรมตลาดนัดแบบดั้งเดิมบนพื้นที่ว่างชั่วคราว เป็นรูปแบบของการคัดลอกกิจกรรมตลาดนัดแบบดั้งเดิมมาวางไว้บนพื้นที่ใหม่ ซึ่งการกระทำในลักษณะนี้ หากสร้างกิจกรรมบนพื้นที่โล่งที่เป็นลานที่ออกแบบมาเพื่อรองรับกิจกรรมจึงจะมีความเหมาะสมและสามารถจัดกิจกรรมได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานอาคารโดยรวมมากนัก แต่การใช้พื้นที่ว่างที่ไม่ได้ออกแบบมาเพื่อรองรับกิจกรรม เช่น ลานจอดรถซึ่งจะส่งผลกระทบต่อระบบการใช้งานอาคารโดยรวม เนื่องจากการจัดกิจกรรมทำให้คนเข้าใช้งานพื้นที่อาคารมากขึ้นพื้นที่จอดรถจึงถูกใช้งานมากขึ้น แต่การนำเอาพื้นที่จอดรถมาจัดกิจกรรมทำให้พื้นที่จอดรถลดลงแต่คนเข้าใช้งานพื้นที่มากขึ้นส่งผลกระทบต่อระบบการใช้สอยทางพื้นที่อาคารที่จะไม่เพียงพอ

2) การใช้เอกลักษณ์ทางกายภาพและ

ผลิตภัณฑ์ของตลาดแบบดั้งเดิมในรูปแบบการค้าเป็นการออกแบบพื้นที่ให้กิจกรรมตลาดแบบดั้งเดิม สามารถเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับพื้นที่ทางการค้าแบบสมัยใหม่ โดยการนำเอาเฉพาะเอกลักษณ์ทางกายภาพและตัวสินค้ามาใช้ โดยตัดเอกลักษณ์ทางพฤติกรรมของกิจกรรมทางการค้าออกไป และใช้เทคนิควิธีการบริหารกิจกรรมทางการค้าแบบสมัยใหม่ ซึ่งเป็นวิธีที่ง่ายต่อการจัดการระบบทางการค้าและราคา ในเชิงพื้นที่อาคารก็จะไม่ส่งผลกระทบเพราะเป็นรูปแบบของพื้นที่ที่มีการออกแบบไว้สำหรับกิจกรรมนี้โดยเฉพาะ ไม่จำเป็นต้องอาศัยการประยุกต์ใช้พื้นที่ส่วนอื่น ๆ ที่จะขาดเอกลักษณ์ทางด้านพฤติกรรมของกิจกรรมการค้าของตลาดแบบดั้งเดิม คือการมีปฏิสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย

รายการอ้างอิง

- อรศิริ ปาณินท์. (2538). *ลักษณะการแบ่งประเภทที่ว่างทางสถาปัตยกรรมซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการใช้สอย*. นครปฐม : มหาวิทยาลัยศิลปากร พระราชวังสนามจันทร์.
- อนุศาสตร์ สระทองเจียน. (2553). *ธุรกิจค้าปลีกประเทศไทย*, มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม
- Bonsransratapi. (2012). *The collection of history and old photos Of northern Chiang Mai University Library and Information Center*.
- Encyclopedia Thailand, Volume 28, issue 3 market. (2013), Bangkok, Thailand.
- Hall, E. T.(1966), *The Hidden Dimension. Garden City, N.Y.:* Doubleday.
- Markets in Bangkok Expansion and Development. (1982). Chulalongkorn University, Bangkok.
- Trade and development report. (2013). Secretariat of the United Nations Conference on Trade and Development United Nations, New York and Geneva.

ความพึงพอใจของผู้ใช้ประโยชน์อาคารสำนักงาน: กรณีศึกษา
ศูนย์รับสมัครและบริการข้อมูลมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตกล้วยน้ำไท

User Satisfaction in Office Buildings

A Case Study of the Admission and Information Center

Bangkok University, Kluaynamthai Campus

วรารัตน์ ผลทวี

Wararat Ponthawee

สาขาสถาปัตยกรรมภายใน บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

E-mail: ratwara.p@hotmail.com

บทคัดย่อ

ศูนย์รับสมัครและบริการข้อมูลมหาวิทยาลัยกรุงเทพได้รับการออกแบบให้มีการใช้งานแบบผสม (Mix Used Building) เพื่อสนับสนุนกิจกรรมหลายรูปแบบที่เกิดขึ้นในมหาวิทยาลัย แต่ในปัจจุบันพื้นที่ให้บริการบางส่วนถูกปิดใช้งาน ทำให้การใช้ประโยชน์อาคารขาดประสิทธิภาพและความคุ้มค่า จึงควรมีการบริหารจัดการและปรับปรุงพื้นที่ใช้งานใหม่เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด งานวิจัยนี้จึงมุ่งศึกษาระดับความพึงพอใจในการใช้งานอาคารโดยอาศัยหลักการประเมินอาคารหลังการใช้งาน (Post-occupancy Evaluation) และดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ด้วยวิธีการทางสถิติ ซึ่งการศึกษานี้จะทราบถึงศักยภาพของอาคารตามสภาพการณ์จริง ความสอดคล้องของการใช้งานในปัจจุบันกับวัตถุประสงค์การก่อสร้างอาคาร ตลอดจนระดับความพึงพอใจหลังการใช้งาน ปัญหาจากการใช้งานอาคารและความต้องการ รวมถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อหลังการใช้งานจริง

Abstract

Bangkok University Admission and Information Center is a mix-used building. It was purposely designed for several kinds of activities within the campus. Unfortunately, while some usable areas of the building have been closed, the issues of inefficiency and worthlessness have become obvious. Therefore, in an attempt to overcome this difficulty, the new approach to manage and improve the usable areas of the building is needed. The research was aimed to evaluate the user satisfaction in the building. By using the Post-occupancy Evaluation as a tool to evaluate, the results of the study were presented the potential of the building, the alignment of the current use to the initial purpose, the levels of user satisfaction, the problems of building uses, and the user need and influential factors that occur after using the building.

คำสำคัญ (Keywords): ศูนย์รับสมัครและบริการข้อมูล (Admission and Information Center)
ความพึงพอใจ (Satisfaction) การประเมินอาคารหลังการใช้งาน (Post-occupancy Evaluation)

1. บทนำ

มหาวิทยาลัยกรุงเทพต้องการก่อตั้งสถาบันการศึกษาสร้างสรรค์ มีคุณภาพและเป็นผู้นำ จึงได้จัดการศึกษาโดยนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ประกอบการเรียนการสอน รวมถึงออกแบบอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในมหาวิทยาลัยให้มีความทันสมัย สะดวกสบาย และมีศักยภาพเพื่อรองรับเทคโนโลยีใหม่ๆ และให้นักศึกษาได้รับประโยชน์จากการเรียนการสอนอย่างเต็มที่

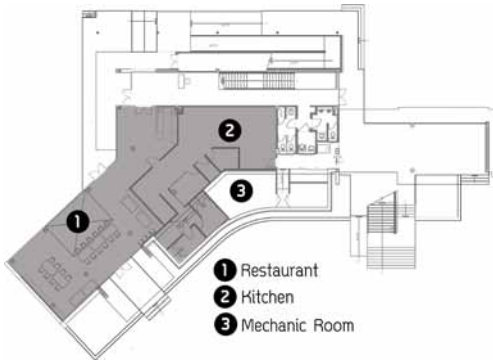
ศูนย์รับสมัครและบริการข้อมูล มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตกล้วยน้ำไทจึงได้รับการออกแบบให้ตัวอาคารมีประโยชน์การใช้งานที่หลากหลาย (Mix Used Building) เพื่อสนับสนุนกิจกรรมหลายรูปแบบที่เกิดขึ้นในมหาวิทยาลัย โดยตัวอาคารประกอบด้วยส่วนใช้งานหลัก 3 ส่วน ดังนี้ ส่วนแรกคือ ส่วนรับสมัครและบริการข้อมูล (Admission and Information) มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นศูนย์ให้บริการข้อมูล ประชาสัมพันธ์ ข่าวสารทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับมหาวิทยาลัย และเป็นจุดบริการรับสมัครเรียน ส่วนที่สองคือ พื้นที่พักผ่อนสำหรับนักศึกษา (Student Lounge) เป็นพื้นที่ให้นักศึกษาเข้าไปนั่งเล่น พักผ่อน ส่วนที่สามคือภัตตาคารอาหาร (BU Restaurant) ซึ่งจัดให้เป็นพื้นที่สำหรับฝึกปฏิบัติการของนักศึกษาภาควิชาการท่องเที่ยวและการโรงแรม รวมทั้งมีการให้บริการขายอาหารแก่นักศึกษาและบุคคลทั่วไป แต่ปัจจุบันพื้นที่ตรงส่วนนี้ได้ถูกปิดใช้งาน

เนื่องจากนักศึกษาภาควิชาการท่องเที่ยวและการโรงแรมได้มีการย้ายไปใช้สถานที่ปฏิบัติการใหม่ที่วิทยาเขตรังสิต พื้นที่ส่วนนี้จึงจะมีการเปิดใช้งานแค่กรณีเฉพาะกิจเท่านั้น

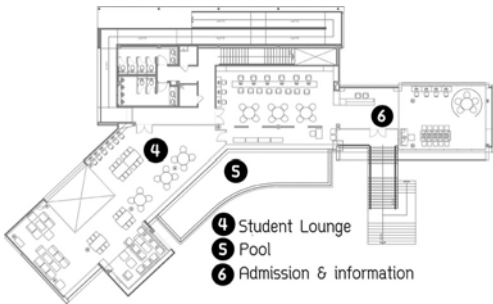
จากเหตุผลดังกล่าวทำให้การใช้ประโยชน์จากอาคารหลังนี้ในปัจจุบันขาดประสิทธิภาพและความคุ้มค่า ผู้วิจัยจึงเกิดความสนใจที่จะทำการศึกษาเรื่องความพึงพอใจต่อการใช้งานอาคารศูนย์รับสมัครและบริการข้อมูลมหาวิทยาลัยกรุงเทพ เพื่อทราบถึงระดับความพึงพอใจ ปัญหา ความต้องการ และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อที่ที่เกิดขึ้นหลังการใช้งานจริง เพื่อที่สามารถนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์หาแนวทางในการบริหารจัดการและปรับปรุงแก้ไขพื้นที่ใช้งานที่มีอยู่ให้มีความเหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อไป



รูปที่ 1 อาคารศูนย์รับสมัครและบริการข้อมูลมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตกล้วยน้ำไท



รูปที่ 2 แปลนชั้นที่ 1 ของศูนย์รับสมัครและบริการข้อมูล มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตกล้วยน้ำไท พื้นที่สีเทาคือ ส่วนของภัตตาคารอาหาร (BU Restaurant) ที่ปิดใช้งานในปัจจุบัน



รูปที่ 3 แปลนชั้นที่ 2 ของศูนย์รับสมัครและบริการข้อมูล มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตกล้วยน้ำไท

2. วัตถุประสงค์การศึกษา

1. เพื่อศึกษาความสอดคล้องของวัตถุประสงค์แรกเริ่มในการสร้างอาคารกับการใช้งานในปัจจุบัน
2. เพื่อศึกษาระดับความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารตามสภาพการณ์จริงในปัจจุบัน รวมถึงความต้องการ และปัญหาที่เกิดขึ้น
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงอาคารที่เหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของผู้ใช้งาน

3. การทบทวนวรรณกรรม

งานวิจัยนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาค้นคว้าแนวคิดทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบไปด้วย 3 หัวข้อ ดังนี้

3.1 ความพึงพอใจ

เป็นทัศนคติหรือความรู้สึกด้านบวกของบุคคลที่มีต่อสิ่งใดสิ่งหนึ่ง เกิดขึ้นก็ต่อเมื่อสิ่งนั้นสามารถตอบสนองความต้องการให้แก่บุคคลได้ ความพึงพอใจสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามปัจจัยส่วนบุคคล เช่น ความคาดหวัง ความเชื่อ ความรู้สึก และทัศนคติ รวมถึงปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ ที่บุคคลเข้าไปมีปฏิสัมพันธ์ในการประกอบกิจกรรมต่างๆ ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่ก่อให้เกิดความสุขทางกาย ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพประกอบไปด้วย

การใช้พื้นที่และการตกแต่งภายใน (Use of space and interior) การจัดพื้นที่สำนักงานเป็นการจัดองค์ประกอบต่าง ๆ รวมไปถึงคนและระบบการทำงานให้มีความสอดคล้องกัน และเหมาะสมกับพื้นที่ที่มีอยู่ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด และเกิดความคล่องตัวในการปฏิบัติงาน

ความเป็นส่วนตัว (Privacy and concentration) มนุษย์ล้วนมีความต้องการภาวะความเป็นส่วนตัว โดยมีการควบคุมการเข้าถึงของข่าวสารและบุคคลอื่น ดังนั้น การจัดสภาพแวดล้อมทางกายภาพให้มีความเหมาะสม และก่อให้เกิดภาวะความเป็นส่วนตัว จึงมีความสำคัญต่อออกแบบ

การติดต่อและการเข้าถึง (Communication and accessibility) พื้นที่สำนักงานควรลดการติดต่อสื่อสารที่ไม่จำเป็นออก ให้สายทางเดินของงาน (Work flow) ตรงไปข้างหน้าในลักษณะเส้นตรง หรือรูปตัว U หรือ L เพื่อลดการเคลื่อนไหว

ที่ไม่จำเป็นของบุคคล และเพิ่มความสะดวกในการใช้งาน ส่วนสำนักงานที่ต้องติดต่อกับบุคคลทั่วไปควรจัดไว้ในที่ที่สะดวกต่อการเข้าถึงสำนักงาน ที่ต้องการความสงบและสมาธิในการทำงาน ควรจัดไว้ในที่สงบไม่มีคนพลุกพล่าน

สภาพแวดล้อมภายในอาคาร (Indoor climate) สภาพแวดล้อมภายในอาคารส่งผลถึงประสิทธิภาพในการทำงานและสุขภาพที่ดีของผู้อยู่อาศัย ซึ่งคุณภาพของสภาพแวดล้อมที่ดี ควรประกอบด้วย 4 ส่วนหลักคือ สภาพวะน่าสบายทางอุณหภูมิ (Thermal comfort) คือการปรับเปลี่ยนอุณหภูมิและความชื้นที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกสบาย คุณภาพของเสียง (Acoustical quality) คือการไม่มีเสียงรบกวน คุณภาพของแสง (Visual quality) คือการใช้แสงสว่างที่เหมาะสม ไม่มีมืดหรือสว่างจนเกินไป คุณภาพอากาศ (Indoor air quality) คือการมีระบบหมุนเวียนของอากาศภายในและภายนอกที่ดี มีการควบคุมสิ่งสกปรกในอากาศ

ปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวไปข้างต้นล้วนเป็นสิ่งที่ก่อให้เกิดความพึงพอใจขึ้นกับบุคคล แต่ความพึงพอใจเป็นความรู้สึกที่เป็นนามธรรม ดังนั้นการวัดความพึงพอใจจึงไม่สามารถใช้แค่การสังเกตพฤติกรรมภายนอกได้ จำเป็นต้องอาศัยวิธีการใช้แบบสอบถามและการสัมภาษณ์ เพื่อให้ผู้ใช้งานอาคารแสดงความรู้สึกภายในออกมาในรูปของความคิดเห็นและทัศนคติ

3.2 การประเมินอาคารหลังการใช้งาน (POE)

เป็นการศึกษาเพื่อทำการประเมินอาคารภายหลังการใช้งานสำหรับอาคารที่ต้องการทำการปรับปรุง ซึ่งงานวิจัยนี้ใช้วิธีการประเมินโดยอาศัยวิธีการเก็บข้อมูลแบบกว้าง (Indicative POE) ซึ่งเป็นการเก็บข้อมูลเกี่ยวกับข้อดีข้อเสียโดยรวมของอาคาร โดยใช้วิธีการวัดระดับความ

พึงพอใจของผู้ใช้อาคาร อ้างอิงจากเกณฑ์การประเมินของ van der Vorardt and van Wegen (2005) อันประกอบไปด้วย หลักเกณฑ์การประเมิน 4 ด้าน ดังนี้ 1) ด้านการใช้งาน (Function) ประกอบไปด้วยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเข้าถึงประสิทธิภาพของอาคาร การจัดพื้นที่ ความเป็นส่วนตัว และความเหมาะสมทางกายภาพ ซึ่งเกี่ยวกับแสงสว่าง เสียงรบกวนและอุณหภูมิ 2) ด้านสุนทรียศาสตร์ (Aesthetic) เป็นเรื่องของความสวยงามและการออกแบบ 3) ด้านเทคนิค (Technical) เป็นเรื่องเกี่ยวกับกายภาพของอาคาร ความปลอดภัย และความยั่งยืน 4) ด้านเศรษฐศาสตร์และกฎหมาย (Economic and Legal) เป็นเรื่องเกี่ยวกับความคุ้มค่าของการออกแบบและการทำตามข้อกำหนดของกฎหมาย ซึ่งเกณฑ์การประเมินนี้มีข้อดีคือ สามารถประเมินได้ทั้งอาคารและครอบคลุมพื้นที่การใช้งานทุกส่วน

3.3 การบริหารจัดการอาคาร

เป็นกระบวนการทำงานที่ประกอบไปด้วยระบบการบริหารจัดการ การวางแผน การใช้งาน การดูแล รวมถึงการซ่อมบำรุงรักษาอาคาร เพื่อบริหารทรัพยากรระหว่าง สถานที่ทำงาน คน และงานขององค์กร (3P: Place, People, Process) ให้สามารถทำงานได้อย่างสอดคล้องกัน เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพและประสิทธิภาพ

งานวิจัยนี้ได้นำเอากระบวนการบริหารจัดการโดยอาศัยการแก้ปัญหา 2 รูปแบบมาใช้ร่วมกัน อันประกอบด้วยการแก้ปัญหาเชิงกายภาพ ซึ่งมีการปรับปรุง ดัดแปลงพื้นที่อาคาร ร่วมกับการแก้ปัญหาเชิงการจัดการ โดยการปรับเปลี่ยนวิธีการดำเนินงานและปรับพฤติกรรมการใช้งานบางอย่าง เพื่อให้การแก้ปัญหาในครั้งนี้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

4. ขั้นตอนการวิจัย

4.1 ขั้นตอนที่ 1

ขั้นตอนการศึกษาและรวบรวมข้อมูลภาคเอกสาร ในขั้นตอนนี้เป็นการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับทฤษฎีและแนวคิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงศึกษานโยบายของมหาวิทยาลัยเกี่ยวกับแนวคิดในการออกแบบและวัตถุประสงค์การใช้งานศูนย์รับสมัครและบริการข้อมูล เพื่อนำข้อมูลมาใช้ในสร้างกรอบการวิจัย และกำหนดวิธีการเก็บข้อมูล

4.2 ขั้นตอนที่ 2

ขั้นตอนการรวบรวมข้อมูลภาคสนาม ในขั้นตอนนี้จะเก็บข้อมูลจากกลุ่มผู้ใช้งานตามสภาพการณ์จริงในปัจจุบัน เพื่อประเมินศักยภาพและข้อจำกัดของอาคาร โดยอาศัยวิธีการสังเกต การสำรวจและการถ่ายภาพ ศึกษาระดับความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคาร โดยใช้แบบสอบถาม รวมทั้งเก็บข้อมูลด้านปัญหาและความต้องการ ด้วยวิธีการสัมภาษณ์ โดยประชากรและกลุ่มตัวอย่างคือ กลุ่มคนที่ใช้อาคารศูนย์รับสมัครและบริการข้อมูลมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตกล้วยน้ำไท โดยแบ่งเป็น 2 กลุ่มดังนี้ 1) คือกลุ่มผู้ใช้บริการ ซึ่งได้แก่ นักศึกษาและบุคคลทั่วไป 2) คือกลุ่มผู้ให้บริการ ได้แก่ อาจารย์และเจ้าหน้าที่ รวมทั้งหมด 200 คน

4.3 ขั้นตอนที่ 3

ขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูล ในขั้นตอนนี้จะนำข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามมาทำการวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ (SPSS)

4.4 ขั้นตอนที่ 4

ขั้นตอนการสรุปผล ในขั้นตอนนี้คือ การสรุปข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์ เพื่อนำไปสู่การเสนอแนะแนวทางในการออกแบบและบริหารจัดการพื้นที่ใช้งานภายในศูนย์รับสมัครและบริการข้อมูลมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตกล้วยน้ำไทให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับการใช้งาน

5. สรุปผล

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น ผู้วิจัยแบ่งผลการศึกษาออกเป็น 3 ส่วน ตามวัตถุประสงค์การวิจัย 3 ประเด็นที่กล่าวไปข้างต้น โดยในปัจจุบันงานวิจัยอยู่ในช่วงดำเนินการเก็บข้อมูลในประเด็นที่หนึ่งและสอง ผู้วิจัยจึงทำการวิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผลได้ดังนี้

5.1 ประเด็นที่ 1

ความสอดคล้องของวัตถุประสงค์แรกเริ่มในการสร้างอาคารกับการใช้งานในปัจจุบัน ผลการศึกษา พบว่า พื้นที่ชั้น 2 คือส่วนรับสมัครและบริการข้อมูล และพื้นที่พักผ่อนของนักศึกษา การใช้งานในปัจจุบันยังคงเป็นไปตามวัตถุประสงค์แรกเริ่มที่เคยตั้งไว้ ส่วนพื้นที่ชั้น 1 ซึ่งแต่เดิมคือส่วนของภัตตาคารอาหารที่ใช้เป็นสถานที่ฝึกปฏิบัติการของนักศึกษามาควิชาการท่องเที่ยวและการโรงแรมแต่ปัจจุบันถูกปิดไป เนื่องจากนักศึกษาภาควิชานี้ย้ายไปใช้ตึกใหม่ที่วิทยาเขตรังสิตแทน พื้นที่ส่วนนี้จึงจะมีการเปิดใช้แค่กรณีเฉพาะกิจเท่านั้น เช่น เพื่อการจัดสัมมนาในบางครั้ง ทำให้การใช้งานพื้นที่ส่วนนี้ในปัจจุบันไม่คุ้มค่าและไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์แรกเริ่มในการก่อสร้างอาคารที่เคยตั้งไว้



รูปที่ 4 ภัตตาคารอาหาร (BU Restaurant) ของภาควิชาการท่องเที่ยวและการโรงแรมที่ปิดใช้งานในปัจจุบัน



รูปที่ 5 พื้นที่รับสมัครและบริการข้อมูล

5.2 ประเด็นที่ 2

ระดับความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารในปัจจุบัน รวมถึงปัญหา และความต้องการ

ตารางที่ 1 ระดับความพึงพอใจต่อภาพรวมของอาคาร

ประเด็น	ความพึงพอใจ
ความสะดวกในการเข้าถึง	มาก
ความเหมาะสมของที่ตั้ง	มาก
ความเพียงพอของที่จอดรถ	น้อย
ความเพียงพอของช่องทางเข้า-ออกอาคาร	ปานกลาง
ความเพียงพอของพื้นที่ใช้งาน	มาก
ความเหมาะสมของสีและวัสดุที่ใช้	มาก
ความเป็นระเบียบของพื้นที่ใช้งาน	มาก
ความสะอาดภายในอาคาร	มาก
ความเพียงพอของห้องน้ำ	มาก
บรรยากาศและเสียงรบกวน	มาก
แสงสว่างภายในอาคาร	มาก
ความปลอดภัยของอาคารต่อผู้ใช้	มาก

ตารางที่ 2 ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ใช้งานส่วนรับสมัครและบริการข้อมูล

ประเด็น	ความพึงพอใจ
ความชัดเจนของป้ายสัญลักษณ์บอกจุดบริการต่างๆ	ปานกลาง
ความเหมาะสมของตำแหน่งจุดให้บริการ	มาก
ความสะดวกในการเข้าใช้พื้นที่	ปานกลาง
ความสอดคล้องของการจัดพื้นที่กับกิจกรรมการใช้งาน	ปานกลาง
ความเหมาะสมและเพียงพอของสิ่งอำนวยความสะดวก	มาก
ความสวยงามของสถานที่	มาก
ความยืดหยุ่นในการปรับใช้พื้นที่	มาก
ความรู้สึกเป็นส่วนตัว	ปานกลาง



รูปที่ 6 พื้นที่พักผ่อนของนักศึกษา

ตารางที่ 3 ระดับความพึงพอใจต่อพื้นที่ใช้งานส่วนพักผ่อนสำหรับนักศึกษา

ประเด็น	ความพึงพอใจ
ความเหมาะสมของตำแหน่งที่ตั้งและความสะดวกในการเข้าถึง	มาก
ความเหมาะสมของสิ่งอำนวยความสะดวก	ปานกลาง
ความเพียงพอของสิ่งอำนวยความสะดวก	ปานกลาง
ความเหมาะสมของการจัดพื้นที่กับกิจกรรมการใช้งาน	ปานกลาง
ความสวยงามของสถานที่	ปานกลาง
ความยืดหยุ่นในการปรับใช้พื้นที่	ปานกลาง
ความรู้สึกเป็นส่วนตัว	ปานกลาง

* หมายเหตุ สิ่งที่ปรากฏในตารางเป็นแค่ผลการศึกษาเบื้องต้นจากกลุ่มตัวอย่าง 50 คน

จากตารางทั้งสามแสดงให้เห็นว่า ส่วนใหญ่ความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารอยู่ในระดับปานกลางถึงมาก ยกเว้นประเด็นเรื่องที่จอดรถที่ระดับความพึงพอใจอยู่ในระดับน้อย เนื่องจากเกิดปัญหาเรื่องที่จอดรถไม่เพียงพอกับความต้องการใช้งาน ส่วนปัญหาและความต้องการอื่นๆ ที่เกิดขึ้น เช่น ฝ่ายรับสมัครฯ และฝ่ายการเงินแยกกันอยู่คนละอาคาร ทำให้เกิดความไม่สะดวกในการติดต่อชำระเงิน ฝ่ายรับสมัครฯ จึงต้องการให้ปรับปรุงพื้นที่ในส่วนภัตตาคารอาหารที่ปิดไปให้กลายเป็นสำนักงานของฝ่ายรับสมัครฯ และฝ่ายการเงิน นอกจากนี้ ด้วยเหตุที่ศูนย์รับสมัครและบริการข้อมูลแยกตัวออกมาจากอาคารอื่นในกรณีที่ฝนตกผู้ใช้บริการจะขาดความสะดวกในการเข้าใช้งาน จึงอยากให้มีความเชื่อมกันฝน

จากอาคารศูนย์รับสมัครและบริการข้อมูลไปยังอาคารอื่นด้วย ส่วนทางด้านนักศึกษาที่ใช้อาคารหลังนี้เป็นสถานที่ในการอ่านหนังสือ หรือทำการบ้าน ซึ่งมักจะอยู่ยาวจนถึงเที่ยงคืน มีความต้องการอยากให้เปลี่ยนพื้นที่เก่าที่เคยเป็นภัตตาคารอาหารให้เป็นร้านกาแฟหรือร้านสะดวกซื้อ เนื่องจากเลยเวลาทำการของมหาวิทยาลัย ร้านค้าต่าง ๆ จะปิดให้บริการ นักศึกษาจึงอยากให้มีส่วนบริการที่รองรับความต้องการในส่วนนี้

5.3 ประเด็นที่ 3

เสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงอาคารที่เหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของผู้ใช้งาน จากข้อมูลที่ได้ในประเด็นที่ 2 ผู้วิจัยมีความเห็นว่าควรปรับปรุงพื้นที่บริเวณที่เคยเป็นภัตตาคารอาหารให้เป็นพื้นที่ใช้งานตามความต้องการของผู้ใช้อาคาร โดยการเปลี่ยนพื้นที่ห้องครัวให้เป็นสำนักงานของฝ่ายรับสมัครฯ และเปลี่ยนพื้นที่ภัตตาคารอาหารให้เป็นร้านกาแฟของนักศึกษา



รูปที่ 7 การแบ่งพื้นที่เพื่อปรับปรุงการใช้งานใหม่ตามความต้องการของผู้ใช้อาคาร



รูปที่ 8 แปลนชั้นหนึ่งที่ปรับปรุงการใช้งานใหม่

อย่างไรก็ตาม ผลการศึกษาที่กล่าวไปข้างต้นเป็นเพียงผลที่ได้จากการเก็บข้อมูลของผู้ใช้งานบางส่วน ซึ่งผู้วิจัยจะต้องดำเนินการเก็บข้อมูลต่อไป เพื่อนำไปสู่การเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงอาคารที่เหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของผู้ใช้งานตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 3 ต่อไป

รายการอ้างอิง

- บัณฑิต จุลาลัย และ เสริชย์ โชติพานิช. (2547). *การบริหารทรัพยากรกายภาพ*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- นภาพรพรณ สุทธิพิณทุ. (2548). *การออกแบบและจัดพื้นที่สำนักงาน*. กรุงเทพฯ: สสท. โครงการสนับสนุนเทคนิค อุตสาหกรรม (ไทย-ญี่ปุ่น) วิมลสิทธิ์ หรยางกูร, บุษกร เสวสุวรรณกิจ และ ศิวาพร กลิ่นมาลัย. (2554). *จิตวิทยาสภาพแวดล้อม*. กรุงเทพฯ: บริษัท จี.บี.พี.เซ็นเตอร์
- D. J. M. van der Voordt and H. B. R. van Wegen. (2005). *Architecture in use: An Introduction to the Programming, Design and Evaluation of Buildings*. Oxford: Elsevier, 151-157.

การพัฒนาตลาดท่องเที่ยวในสังคมร่วมสมัยภายใต้แนวคิด “ย้อนยุค”

A Development of Contemporary Tourism Market under Retro Concept

อัญชิสา ตันติยาภรณ์
Unchisa Tantiyaphorn

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail: unchisa.tanti@gmail.com

บทคัดย่อ

ตลาดย้อนยุคในสังคมร่วมสมัยถูกพัฒนาจากแนวคิดเชิงโหยหาอดีตในสังคมไทย เพื่อตอบรับกระแสการท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบัน โดยงานวิจัยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการเกิดรูปแบบตลาดย้อนยุคในสังคมร่วมสมัย ความคิดเห็นของนักท่องเที่ยวที่มีต่อแนวคิดเชิงโหยหาอดีตในตลาดย้อนยุค และสร้างแนวทางพัฒนาตลาดย้อนยุค ซึ่งเก็บข้อมูลจากกรณีศึกษา 2 แห่ง ได้แก่ ตลาดน้ำสี่ภาค พัทยา และตลาดน้ำอโยธยา โดยการสังเกต การสัมภาษณ์ และแจกแบบสอบถามนักท่องเที่ยว จากการศึกษา พบว่า ความคิดเห็นและพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบตลาดย้อนยุคในสังคมร่วมสมัย โดยเหตุผลที่นักท่องเที่ยวเลือกท่องเที่ยวตลาดย้อนยุคคือ ระยะเวลาไม่ไกล และได้เรียนรู้ประสบการณ์ย้อนยุค และส่วนใหญ่นักท่องเที่ยวชอบเดินชมสถานที่และเลือกซื้อสินค้ามากที่สุด ซึ่งสถาปนิกเห็นว่าตลาดย้อนยุคจะมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบให้มีความแปลกใหม่และเพิ่มจำนวนมากขึ้น ดังนั้น ผู้ประกอบการจำเป็นต้องสร้างจุดเด่นที่แตกต่างจากตลาดย้อนยุคแห่งอื่นโดยนำความจริงแท้มาประยุกต์ใช้เพื่อสร้างบรรยากาศใหม่ที่มีความน่าสนใจและมีเอกลักษณ์แก่สถานที่

Abstract

Retro market has been developed from the nostalgia in Thai society to attract tourism investment. This research aimed to study the origin of retro market trend and tourist's opinions towards the nostalgia concept of retro market, and to create the development guidelines for retro market choosing the case study approach, Pattaya Floating Market and Ayothaya Floating Market were chosen to collect data. The research methods included observation, interviews and questionnaires with the tourists, architects, and entrepreneurs. The results showed that the tourist's opinions and behavior were critical factors affecting the design and change of retro market concept in contemporary society. The tourists chose to visit the retro market because it was not too far and they could gain nostalgic experience. Major activities of the tourists were sight seeing and shopping while walking through different areas of the place. Expression from the architects was that investment on the retro market will be increased by numbers, and there

will be style-changed to meet new fashion. Consequently, entrepreneurs will have to create different distinctive points by integrating more staged authenticity. Which should make the market become more interesting and has stronger identity.

คำสำคัญ (Keywords): แนวคิดเชิงโหยหาอดีต (The Nostalgia) ความดั้งเดิม (Authenticity) ตลาดย้อนยุคในสังคมร่วมสมัย (Retro Market)

1. บทนำ

ตลาดเป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างสังคมในอดีตที่มีผลต่อการพัฒนาประเทศทางด้านเศรษฐกิจ สังคมรวมถึงการแลกเปลี่ยนสินค้าและวัฒนธรรมที่หลากหลาย (ชยินทร์ ศรีสุราช, 2554) เมื่อเมืองเติบโตขึ้น ตลาดในอดีตจึงถูกแทนที่ด้วยร้านค้าหรือห้างสรรพสินค้าที่ตอบสนองต่อวิถีชีวิตในปัจจุบัน ทำให้คนลืมเลือนวัฒนธรรมดั้งเดิมและวิถีชีวิตในอดีตไป จากกระแสสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป การท่องเที่ยวโหยหาอดีตมีบทบาทต่อสังคมไทยและเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ รวมถึงตลาดเก่าที่เป็นพื้นที่ค้าขายของชุมชนเดิมซึ่งมีการฟื้นฟูและพัฒนาเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมในเวลาต่อมา กลุ่มนักธุรกิจได้นำแนวคิดเกี่ยวกับวัฒนธรรมดั้งเดิมมาสร้างเป็นสถานที่ท่องเที่ยวรูปแบบใหม่ ซึ่งเรียกว่าตลาดย้อนยุค (Retro market) (ชาติรี ประกิตนนทการ, 2556) และได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวมากขึ้น เห็นได้จากตลาดประเภทนี้มีจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ในช่วงเวลา 10 ปีที่ผ่านมา แต่เนื่องจากสังคมไทยที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ทำให้ตลาดบางแห่งที่ไม่มีเอกลักษณ์มากพอต้องมีการปรับปรุงเอกลักษณ์ที่หลากหลายเพื่อความอยู่รอดต่อไป

2. เนื้อหาหลัก

2.1 วัตถุประสงค์ในงานวิจัย

1) ศึกษารูปแบบของตลาดเก่าและตลาดย้อนยุคในสังคมร่วมสมัยที่เกิดขึ้นตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน

2) วิเคราะห์ที่มาจากการเกิดตลาดย้อนยุคในสังคมร่วมสมัยทางด้านรูปแบบสถาปัตยกรรมและความต้องการของนักท่องเที่ยว

3) เปรียบเทียบความคิดเห็นของผู้ประกอบการสถาปนิก และนักท่องเที่ยวที่มีต่อตลาดประเภทนี้

4) สรุปและนำเสนอแนวทางการพัฒนาตลาดย้อนยุคในสังคมร่วมสมัย

2.2 ขอบเขตงานวิจัย

2.2.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาหาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเกิดตลาดย้อนยุค รวมถึงพฤติกรรมและความคิดเห็นของนักท่องเที่ยว ผู้ประกอบการ และสถาปนิกที่มีต่อตลาดย้อนยุคในสังคมร่วมสมัย กระแสการท่องเที่ยวในปัจจุบัน

2.2.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

กรณีศึกษาในงานวิจัยนี้ได้แก่ ตลาดน้ำสี่ภาค เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี และตลาดน้ำอโยธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เนื่องจากเป็นตลาดที่สร้างขึ้นใหม่ยุคแรกๆ ของตลาดประเภทนี้ และถือเป็นต้นแบบให้แก่ตลาดย้อนยุคในสังคมร่วมสมัย มีการนำวิถีชีวิตแบบไทยมาใช้ในการสร้างลักษณะทางกายภาพ อีกทั้งตลาดสองแห่งนี้

มีบทบาทสำคัญต่อการท่องเที่ยวภายในจังหวัด และมีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกันคือประมาณ 60 ไร่

2.2.3 ขอบเขตด้านประชากร

กลุ่มตัวอย่างมี 3 กลุ่ม ได้แก่ นักท่องเที่ยว ผู้ประกอบการ และสถาปนิก

2.3 ทบทวนวรรณกรรม

2.3.1 ปรากฏการณ์โหยหาอดีต (Nostalgia)

เป็นลักษณะของความคิดของคนในสังคมที่ต้องการสัมผัสสิ่งที่เป็นอดีตที่เคยเกิดขึ้น ซึ่งมีการเชื่อมโยงกับวัฒนธรรมย้อนยุค โดยผสมผสานเรื่องราวในอดีตและปัจจุบันเพื่อตอบสนองกับสังคมปัจจุบัน (Guffrey, 2006, 19-20)

2.3.2 แนวคิดตลาดย้อนยุค (Retro Market)

คือ การนำสิ่งที่เกิดขึ้นในอดีตมาเสนอใหม่ในปัจจุบัน โดยจะมีการปรับปรุง ผสมผสานสิ่งใหม่เข้าไปเพื่อเป้าหมายทางการตลาดที่สามารถตอบสนองต่อความรู้สึกโหยหาอดีตในสังคม (พัลลภา ปิตินันต์, 2553)

2.3.3 แนวคิดความจริงแท้ (Authenticity)

ในมุมมองการท่องเที่ยวนักท่องเที่ยว แม็คเคนเนล (Maccannell, 1973 และ หวัง (Wang, 1999) กล่าวถึงความจริงแท้ว่าเป็นแนวคิดพื้นฐานในการพัฒนาการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมรูปแบบใหม่ที่ได้จากประสบการณ์และจินตนาการของผู้สร้างมีลักษณะเป็นความจริงแท้แบบจัดฉาก (Staged authenticity)

2.3.4 แนวคิดประเพณีเกินจริง (Hyper tradition)

คือ รูปแบบวัฒนธรรมที่ตั้งเดิมมาปรับเปลี่ยนเป็นสิ่งใหม่ โดยสร้างขึ้นเพื่อสื่อความหมายผ่านบริการหรือสินค้าต่างๆ รวมถึงนำมาใช้ในสถานที่ต่างๆ เพื่อเป็นเอกลักษณ์และจุดสนใจแก่ผู้พบเห็น (IAESTE, 2006)

2.3.5 การบริหารจัดการธุรกิจท่องเที่ยว

1) การจัดการทรัพยากรกายภาพประกอบด้วย 3 องค์ประกอบหลัก 3Ps ได้แก่ บุคคล (People) กระบวนการทำงาน (Process) และอาคารสถานที่ (Place) (บัณฑิต และ เสรีชัย, 2547)

2) แนวคิดเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ ซึ่งธุรกิจการท่องเที่ยวจำเป็นต้องมีผลิตภัณฑ์ (Product) เพื่อตอบสนองความต้องการกับลูกค้าในรูปแบบต่างๆ (ราณี อธิชัยกุล, 2544)

3) แนวคิดนักท่องเที่ยวที่ใช้ในงานวิจัยมี 2 ประเภท ได้แก่ นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติท่องเที่ยวภายในประเทศ (Inbound Tourist) นักท่องเที่ยวชาวไทยท่องเที่ยวภายในประเทศ (Domestic Tourist) (นิรันดร ทัทไชย, 2545)

2.4 ระเบียบวิธีวิจัย

งานวิจัยนี้ใช้วิธีการเก็บข้อมูลผสม (Mixed Method) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ศึกษารูปแบบกรณีศึกษาตลาดเก่าและตลาดย้อนยุคในสังคมร่วมสมัย รวมถึงแนวคิดที่เกี่ยวข้องเพื่อสร้างเกณฑ์ในการทำแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์

2) สัมภาษณ์ข้อมูลทางกายภาพ และพฤติกรรมนักท่องเที่ยวโดยวิธีการถ่ายภาพและจดบันทึก

3) สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ จำนวน 2 คน และสถาปนิกที่มีประสบการณ์การออกแบบหรือมีส่วนร่วมในการสร้างสถานที่ท่องเที่ยวทั่วไป จำนวน 3 คน

4) แบบสอบถามนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติกลุ่มละ 200 คน รวมเป็นกลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 คน โดยวิธีสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ

5) วิเคราะห์เนื้อหา และหาความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางกายภาพ แนวคิดที่เกี่ยวข้อง

ความคิดเห็นของนักท่องเที่ยว ผู้ประกอบการ และสถาปนิกที่มีต่อตลาดย้อนยุคในสังคมร่วมสมัย

3. ผลการศึกษา

3.1 วิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจกรณีศึกษา

3.1.1 ที่มาการเกิดของกรณีศึกษา

ตารางที่ 1 เปรียบเทียบที่มาการเกิดและลักษณะทั่วไปของกรณีศึกษา

ตลาดน้ำสี่ภาค พัทยา	ตลาดน้ำอโยธยา
- ต้องการพัฒนาพื้นที่บึงเดิมให้เกิดประโยชน์	- ต้องการสร้างสถานที่ท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์
- สร้างภาพลักษณ์ใหม่แก่เมืองพัทยา	- สะท้อนให้เห็นวิถีชีวิตเก่าแก่ของอยุธยา
- ขนาดพื้นที่ 62 ไร่	- ขนาดพื้นที่ 60 ไร่
- บ้านเรือนไทย 4 ภาค	- เรือนไทยภาคกลาง
- แบบประยุกต์ และกลุ่มอาคารหลังคาแบบหมวกชาวหน้าด่านหน้าโครงการ	- ศาลาภาคกลางและรูปแบบกำแพงเมือง
- ตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิท	- ตั้งอยู่หมู่บ้านปางช้างอโยธยา

3.1.2 ลักษณะทางกายภาพและพื้นที่กิจกรรม



รูปที่ 1 ลักษณะทางกายภาพของตลาดน้ำสี่ภาคเมืองพัทยา (ที่มา: jakkaphattour, 2012)

ลักษณะทางกายภาพของตลาดน้ำแห่งนี้เป็นการแสดงออกในเชิงสัญลักษณ์โดยนำลักษณะหลังคาของบ้านเรือนไทยภาคต่างๆ มาใช้ในการแบ่งโซนกลุ่มร้านค้าทั้ง 4 ภาค ซึ่งมีการผสมผสานความร่วมมือ รวมถึงการเลือกใช้วัสดุไม้เก่าเป็นหลักเพื่อสร้างบรรยากาศจำลองภายในโครงการ



รูปที่ 2 แผนผังตลาดน้ำสี่ภาค เมืองพัทยา

การวางผังอาคารเป็นกลุ่มก้อนคล้ายชุมชน โดยอาคารตั้งอยู่ภายในบึงน้ำ จุดสีเหลืองแสดงพื้นที่กิจกรรมต่างๆ เช่น จุด B พื้นที่สักการะบูชา จุด F H J เป็นลานการแสดงตามภาคต่างๆ ทางเข้าอยู่บริเวณจุด A เป็นต้น



รูปที่ 3 ลักษณะทางกายภาพของตลาดน้ำอโยธยา (ที่มา: peepooh, 2010)

ตลาดน้ำอโยธยามีลักษณะเป็นร้านค้าล้อมรอบบึงน้ำที่ขุดไว้ โดยบริเวณตรงกลางเป็นบ้านทรงไทยภาคกลาง ซึ่งเป็นที่สำหรับบูชาสิ่งศักดิ์สิทธิ์ ดังแสดงในรูปที่ 4 โดยลักษณะอาคาร

ยาว มีการแบ่งเป็นห้องแถวยาว หลังคากระเบื้อง ด้านหน้าโครงการมีกำแพงที่แสดงชื่อของตลาดน้ำอโยธยาเป็นการจำลองถึงกำแพงสมัยอยุธยา



รูปที่ 4 แผนผังตลาดน้ำอโยธยา

การวางอาคารริมน้ำล้อมรอบบึงขนาดใหญ่ มีเกาะกลางสามจุด ได้แก่ จุด S เป็นหอศิลป์ จุด R เป็นเกาะบัว และจุด P เป็นลานการแสดง โดยแต่ละจุดจะมีการตั้งชื่อตลาดต่างๆ ในอยุธยา และมีการจัดเป็นกลุ่มสินค้าและกิจกรรมแต่ละประเภท เช่น ไชนอาหาร ได้แก่ E F G H ไชนเครื่องประดับจุด C ไชนสินค้าทั่วไป ได้แก่ M N เป็นต้น จากลักษณะทางกายภาพและกิจกรรมที่เกิดขึ้นจะเห็นได้ว่ามีลักษณะกายภาพที่ต่างกันในเรื่องของกรวางผังและวิธีการแบ่งโซนพื้นที่ใช้สอยที่แตกต่างกัน แต่สิ่งทีกรณศึกษามีคล้ายคลึงกันคือ กิจกรรมภายใน ได้แก่ ลานจัดกิจกรรม พื้นที่สักการะบูชา พื้นที่ขายอาหาร และของทีระลึก เป็นต้น

3.1.3 พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวจากการสังเกต

ตารางที่ 2 เปรียบเทียบพฤติกรรมของนักท่องเที่ยว

ตลาดน้ำสีภาค พัทยา	ตลาดน้ำอโยธยา
- นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเป็นส่วนใหญ่	- นักท่องเที่ยวชาวไทยเป็นส่วนใหญ่
- ชื่อของทีระลึก	- รับประทานอาหาร
- รับประทานอาหาร	- ชื่อของทีระลึก
- ล่องเรือ	- ถ่ายรูป

กิจกรรมที่นักท่องเที่ยวภายในตลาดน้ำสีภาคพัทยาทำมากที่สุด คือ การเลือกซื้อสินค้าและของทีระลึกคิด เป็น 59 เปอร์เซ็นต์ของกลุ่มตัวอย่างภายในตลาดน้ำสีภาค ส่วนตลาดน้ำอโยธยา กิจกรรมที่นักท่องเที่ยวทำมากที่สุด คือ รับประทานอาหาร คิดเป็น 48 เปอร์เซ็นต์ของนักท่องเที่ยวภายในตลาดน้ำอโยธยา

3.2 วิเคราะห์ข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในพื้นที่กรณศึกษา และสถาปนิก

3.2.1 ผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ

ประเด็นที่ 1 ปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการสร้างตลาดย้อนยุคในสังคมร่วมสมัยขึ้น ได้แก่ กระแสการท่องเที่ยวทางวัฒนธรรม ผู้ประกอบการต้องการพัฒนาพื้นที่เดิมให้เกิดประโยชน์สูงสุด และสร้างธุรกิจการท่องเที่ยวโดยนำเสนอศิลปวัฒนธรรมไทยในสมัยก่อน รวมถึงการสร้างภาพลักษณ์ให้แก่จังหวัด

ประเด็นที่ 2 การบริหารจัดการการท่องเที่ยวของพื้นที่กรณศึกษา จากการสัมภาษณ์พบว่ามีการนำแนวคิดทางวัฒนธรรมไทยในอดีตมาประยุกต์ใช้ในการกำหนดรูปแบบทางกายภาพ โดยการบริหารจัดการเบื้องต้นจำเป็นต้องมีการตลาดเข้ามาช่วยเพื่อให้เป็นที่รู้จักแก่คนทั่วไป นอกจากนี้รูปแบบธุรกิจประเภทนี้ในมุมมองของผู้ประกอบการจำเป็นต้องมีการพัฒนาปรับเปลี่ยนรูปแบบตามกระแสสังคมอยู่เสมอ

ประเด็นที่ 3 ความเข้าใจในแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับตลาดย้อนยุคในสังคมร่วมสมัย ผู้ประกอบการให้ความเห็นว่า แนวคิดเกี่ยวกับการท่องเที่ยวเชิงโฮมสเตย์เป็นกระแสการท่องเที่ยวของคนในสังคมที่ต้องการระลึกถึงสิ่งทีเกิดขึ้นในอดีตผ่านทางสถานที่

ห้องเที่ยวต่าง ๆ โดยสถานที่เหล่านั้นได้นำแนวคิดความจริงแท้ เข้ามาใช้ในการสร้างเรื่องราวในสถานที่ท่องเที่ยวเหล่านั้น และมีการปรับเปลี่ยนแนวคิดดั้งเดิมเพื่อสร้างเอกลักษณ์ใหม่ให้แก่สถานที่

3.2.2 ผลการสัมภาษณ์สถาปนิก

ความคิดเห็นต่อการเกิดตลาดย้อนยุคในสังคมร่วมสมัย โดยสถาปนิกเห็นว่า ปัจจัยที่ทำให้เกิดตลาดย้อนยุครูปแบบนี้ขึ้น คือ ค่านิยมทางสังคมที่ต้องการตอบสนองความต้องการในลักษณะโหยหาอดีต โดยมีการแสดงภาพลักษณ์และความแปลกใหม่ทางวัฒนธรรมซึ่งถือได้ว่าตลาดย้อนยุคเป็นผลผลิตทางวัฒนธรรมการท่องเที่ยวของคนชนชั้นกลางในเมืองที่ต้องการย้อนกลับไปหาสิ่งที่เป็นกระแสชาตินิยมทางด้านสังคมแบบชุมชนต่างจังหวัดอีกครั้ง โดยแนวคิดดังกล่าวเป็นแนวคิดหลักในการสร้างสถานที่ท่องเที่ยวประเภทนี้ขึ้นในลักษณะของการจำลองภาพในอดีตร่วมกับเรื่องราวที่ผู้ประกอบการนำมาใช้ในสถานที่ท่องเที่ยวแต่ละที่ ซึ่งทิศทางของตลาดประเภทนี้ในมุมมองของสถาปนิก จะมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบที่แปลกใหม่ เช่น การนำเมืองรูปแบบเมืองของต่างชาติมาสร้างใหม่ เป็นต้น และมีจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ในอนาคต

3.3 วิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม

ส่วนที่ 1 สํารวจเหตุผลและพฤติกรรมนักท่องเที่ยวภายในกรณีศึกษาสองกรณีให้เหตุผล การเลือกท่องเที่ยวย้อนยุค เนื่องจากเดินทางสะดวก และระยะทางไม่ไกลมากที่สุด รองมาคือ การได้เรียนรู้และสัมผัสประสบการณ์ย้อนยุค ตามตารางที่ 3

ตารางที่ 3 เหตุผลการเลือกท่องเที่ยวตลาดย้อนยุค

ตลาดน้ำสีภาคพญา		ตลาดน้ำอโยธยา	
เดินทางสะดวก	45 %	เดินทางสะดวก	47 %
ได้เรียนรู้	44 %	ได้เรียนรู้	41 %

นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ใช้เวลา 2-3 ชั่วโมงในการท่องเที่ยวกรณีศึกษา โดยกิจกรรมที่นักท่องเที่ยวในตลาดน้ำสีภาคชอบมากที่สุด คือ เยี่ยมชมสถานที่ (23%) กิจกรรมที่นักท่องเที่ยวในตลาดน้ำอโยธยา ชอบมากที่สุดคือ เลือกซื้อสินค้า (25%)

ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นเกี่ยวกับแนวคิดที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 4 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการท่องเที่ยวเชิงเียวของนักท่องเที่ยวที่มีต่อตลาดย้อนยุค

นักท่องเที่ยวชาวไทย		นักท่องเที่ยวต่างชาติ	
ปัจจัยสำคัญที่ทำให้นึกถึงบรรยากาศย้อนยุคมากที่สุด			
ภาพถ่ายในอดีต	47.5%	ภาพรายการโทรทัศน์	32.7%
สิ่งที่แสดงลักษณะความเป็นไทยในอดีตมากที่สุด			
รูปแบบอาคาร	41%	ลักษณะของวิถีชีวิต/ การค้าขาย	41.3%
ความรู้สึกรักต่อสถานที่มากที่สุด			
ประทับใจสถานที่/ สุนาน/ความทรงจำในอดีต	69%	ประทับใจ/ สุนุกสนาน	73.3%

จากตารางที่ 4 พบว่า ปัจจัยสำคัญที่ทำให้นักท่องเที่ยวชาวไทยนึกถึงบรรยากาศย้อนยุคมากที่สุดคือ ภาพถ่ายในอดีต (47.5%) ส่วนปัจจัยสำคัญของนักท่องเที่ยวต่างชาติ คือ ภาพรายการโทรทัศน์ (32.7%)

ตารางที่ 5 การให้ความสำคัญระหว่างความดั้งเดิม และการใช้ประเพณีถิ่นจริงในสถานที่ท่องเที่ยวประเภทนี้

	นักท่องเที่ยวชาวไทย		นักท่องเที่ยวต่างชาติ	
	ความจริง/ ดั้งเดิม	มาก	ความจริง/ ดั้งเดิม	พอใช้
ความจริง/ ดั้งเดิม	35%	มาก	47%	พอใช้
บรรยากาศที่สร้างขึ้น	41.5%	พอใช้	42%	พอใช้
ลักษณะเป็นของปลอม	32.5%	พอใช้	46.7%	พอใช้

จากตารางที่ 5 แสดงให้เห็นว่านักท่องเที่ยวชาวไทยให้ความสำคัญกับความดั้งเดิมของสถานที่มากกว่าการสร้างบรรยากาศย้อนยุค โดยนักท่องเที่ยวชาวไทยส่วนใหญ่ (37%) คิดเห็นว่าการนี้ศึกษานี้ น่าเสนอตรงกับจินตนาการรูปแบบตลาดย้อนยุคของนักท่องเที่ยวชาวไทยระดับมาก และสิ่งที่แสดงให้เห็นถึงความดั้งเดิมระดับมากได้แก่ การตกแต่งร้านค้า บรรยากาศ (31.5%) และการจำหน่ายสินค้าย้อนยุค (36.5%) ส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติส่วนใหญ่ (47%) ให้ความสำคัญกับความดั้งเดิมและการสร้างบรรยากาศที่เป็นของปลอมระดับเท่ากัน โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติ (32%) ให้ระดับการนำเสนอภาพและบรรยากาศของสถานที่ระดับมาก และในส่วนของสิ่งที่แสดงให้เห็นถึงความดั้งเดิมอยู่ในระดับพอใช้ นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มีความประทับใจและสนุกสนานกับการสร้างบรรยากาศจำลองเหล่านี้ ดังตารางที่ 4

ส่วนที่ 3 การสำรวจความพึงพอใจในกรณีศึกษา โดยกำหนดระดับความพึงพอใจเฉลี่ยเพื่อแปรผล ดังนี้

ระดับ 0.00 – 1.50 หมายถึง น้อยที่สุด หรือไม่ดี
ระดับ 1.51 – 2.50 หมายถึง น้อย หรือปรับปรุง
ระดับ 2.51 – 3.50 หมายถึง ปานกลาง หรือพอใช้
ระดับ 3.51 – 4.50 หมายถึง มาก หรือดี
ระดับ 4.51 – 5.00 หมายถึง มากที่สุด หรือดีมาก

ตารางที่ 6 แสดงผลความพึงพอใจกรณีศึกษา

	ตลาดน้ำสี่ภาคพญา		ตลาดน้ำอโยธยา	
	ความพึงพอใจ	พอใช้	ความพึงพอใจ	พอใช้
บรรยากาศ และรูปแบบอาคาร	3.40	พอใช้	3.53	ดี
วัสดุที่ใช้	3.40	พอใช้	3.47	พอใช้
พื้นที่ลานกิจกรรม	3.44	พอใช้	3.48	พอใช้
การตกแต่งภายในร้าน	3.34	พอใช้	3.37	พอใช้
ความสะอาด	3.39	พอใช้	3.26	พอใช้
ป้ายบอกทาง	3.40	พอใช้	3.30	พอใช้
การจัดการแสดงพื้นบ้าน	3.35	พอใช้	3.71	ดี
กิจกรรมทางศาสนา	3.37	พอใช้	3.51	ดี
อาหาร	3.53	ดี	3.35	พอใช้
ความปลอดภัย	2.63	พอใช้	3.42	พอใช้

4. บทสรุป

ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยการเกิดตลาดย้อนยุคในสังคมร่วมสมัย คือ กระแสนิยมในการท่องเที่ยวที่ไม่ได้เกิดขึ้นเพื่อตอบสนองการท่องเที่ยวเชิงไฮโซหรือดีดีเพียงอย่างเดียว แต่เป็นพื้นที่ที่ผู้ประกอบการต้องการนำเสนอภาพลักษณ์และความแปลกใหม่ทางด้านวัฒนธรรมผ่านทางสินค้ารูปแบบสถาปัตยกรรม และการจำลองวิถีชีวิตแบบไทยที่ผสมผสานความร่วมมือเข้าไว้ด้วยกัน ซึ่งปัจจัยที่สำคัญในการพัฒนาตลาดย้อนยุคประเภทนี้คือ การสร้างบรรยากาศและเรื่องราวภายในสถานที่ รวมถึงการตกแต่งร้านค้าที่เป็นเอกลักษณ์และความแปลกใหม่ซึ่งแต่ละพื้นที่ย่อมมีความแตกต่างกัน ดังนั้นผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนรูปแบบของตลาดตามกระแสสังคมอยู่เสมอ เพื่อเป็นจุดขายแก่นักท่องเที่ยว โดยการสร้างกิจกรรมต่างๆ ซึ่งผลสำรวจความคิดเห็นส่วนใหญ่นิยมทำกิจกรรมเลือกซื้อสินค้า และรับ

ประธานอาหาร ซึ่งแนวทางการพัฒนาในอนาคต ได้แก่ การสร้างพื้นที่กิจกรรมและลักษณะทางกายภาพที่มีความเป็นเอกลักษณ์ ที่หลากหลายแก่สถานที่ท่องเที่ยวประเภทนี้

รายการอ้างอิง

เกรียงไกร วัฒนาศาสตร์. (2555). *ความจริงแท้ในการจัดการการท่องเที่ยวเชิงไทยหาอดีต: กรณีศึกษาชุมชนตลาดสามชุกร้อยปี จังหวัดสุพรรณบุรี*. วิทยานิพนธ์ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศิลปากร.

ชยินทร์ ศรีสุราช. (2554) *แนวทางการฟื้นฟูตลาดเก่า: กรณีศึกษาตลาดฉัตรไชย อำเภอหัวหิน จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์*. วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

พัลลภา ปิติสันต์. (2553). *Retro Marketing-อดีตที่เรียกคืนได้*. For Quality Magazine, ฉบับที่ 151.

บัณฑิต จุลาลัย และ เสริชย์ โชติพานิช. (2547). *การบริหารทรัพยากรกายภาพ*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

นิรันดร ทัพไชย. (2545). *พฤติกรรมนักท่องเที่ยวและแนวคิดเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์*. ใน กลยุทธ์การตลาดในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว. นนทบุรี: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.

ราณี อธิชัยกุล. 2544. *ผลิตภัณฑ์การท่องเที่ยวในเอกสารการสอน ชุดวิชาหน่วยที่ 1-7 ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว*. นนทบุรี: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.

ชาติรี ประภิตนนทการ. (2556). *Retro Market ในกระแส Nostalgia Tourism (ออนไลน์)*. สืบค้นจาก <http://www.etatjournal.com> [20 กันยายน 2556].

Wang, Ning. (1999). *Rethinking authenticity in tourism experience*. *Annals of Tourism Research* 26: 349 – 370.

แนวทางการปรับปรุงกายภาพอาคารหอพักและสิ่งแวดล้อมในสถานที่
ราชการเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายและวิถีชีวิต:
กรณีศึกษา หอพักเอเชียนเกมส์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต
Guidelines of Dormitory Renovation and Surroundings Improvement
in Government Sectors Under Updated Building Codes and Lifestyle:
A Case Study of Asian Games Housing in Thammasat University at
Rangsit Campus

จิรัฏฐิติกาล หนูเรือง
Jiratthitikarn Nuruang

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
E-mail: artapan@hotmail.com

บทคัดย่อ

หอพักเอเชียนเกมส์เป็นหอพักในหน่วยงานราชการ สร้างขึ้นเพื่อเป็นที่พักในกีฬาเอเชียนเกมส์ครั้งที่ 13 เมื่อปี 2542 จึงได้รับการยกเว้นการขออนุญาตก่อสร้าง ประกอบกับปัจจุบันมีกฎหมายใหม่เกิดขึ้นหลังการก่อสร้าง และจากการเปลี่ยนแปลงกลุ่มผู้พักอาศัยจากนักกีฬาเอเชียนเกมส์เป็นนักศึกษาและบุคลากร ทำให้หอพักในปัจจุบันไม่สอดคล้องกับกฎหมายและวิถีชีวิตของผู้พักอาศัยสมัยใหม่ จึงต้องมีการนำเสนอแนวทางการปรับปรุง การวิจัยนี้เป็นการวิจัยแบบผสม แบ่งการศึกษาเป็น 3 ด้านคือ ด้านกฎหมาย ด้านสภาพอาคารและสิ่งแวดล้อม และด้านวิถีชีวิต ด้านกฎหมาย เก็บข้อมูลโดยการสังเกตและบันทึกผลการสำรวจความสอดคล้องกับกฎหมาย ด้านสภาพอาคารและสิ่งแวดล้อม เก็บข้อมูลโดยการสังเกตและบันทึกผลการสำรวจกายภาพอาคารและสิ่งแวดล้อม และด้านวิถีชีวิต เก็บข้อมูลโดยการจัดทำแบบสอบถามจากผู้พักอาศัยและวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา จากการสำรวจความสอดคล้องกับกฎหมายอาคาร พบว่า หอพักเอเชียนเกมส์ไม่สอดคล้องกับกฎหมายด้านอัคคีภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกคนพิการ จากการสำรวจสภาพอาคารและสิ่งแวดล้อม พบว่า อาคารอยู่ในสภาพดีพอใช้ มีปัญหาความเสียหายของโครงสร้างอาคาร ความเสื่อมสภาพของเฟอร์นิเจอร์และสุขภัณฑ์ และจากการสำรวจวิถีชีวิต พบว่า ผู้พักอาศัยมีความพึงพอใจในหอพักเอเชียนเกมส์อยู่ในระดับที่ปานกลาง มีการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางน้อย บุคลากรมีการประกอบอาหารในหอพัก นักศึกษามีกิจกรรมติวหนังสือและทำงานกลุ่ม ผู้พักอาศัยมีความต้องการพื้นที่เพิ่มเติมคือ อาคารกิจกรรม อาคารจอดรถ และศาลาสักการะพระพุทธรูป

Abstract

The Asian Game housing is the buildings in government sector. The housing was built in 13th Asian Game since 1998. The construction permission has been exempted. The new building codes have been occurred after construction. There was changed to dormitory for staffs and students. At present, buildings and surroundings have not been accordance with building codes and modern lifestyle. Renovation and improvement guidelines should be established. The study is divided into 3 parts: the building codes, buildings and surroundings condition and lifestyle. Building codes is studied from observation and record. Buildings and surroundings condition is studied from observation and record. Lifestyle is studied from questionnaires. There was analyzed by descriptive statistics. Building codes survey found that the buildings are not accordance with fire protection and disabled building codes. Buildings and surroundings condition survey found that building structures have been damaged. Furniture and sanitary wares are obsolescence. Lifestyle survey found that residents satisfied at a moderate level. Staffs are likely to cook at the terrace. Group of students usually have work and tutoring. Additionally, building space is not fully utilized. It was found that residents lifestyle have demand for more interaction space. Residents demand activity center, garage, and Buddha worship pavilion.

คำสำคัญ (Keywords): กฎหมายอาคาร (Building Codes) วิถีชีวิต (Lifestyle) สภาพอาคารและสิ่งแวดล้อม (Buildings and Surroundings Condition)

1. บทนำ

อาคารในหน่วยงานราชการในประเทศไทย ส่วนใหญ่ได้รับการยกเว้นการขออนุญาตก่อสร้าง ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือ กำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จึงทำให้อาคารราชการหลายแห่งมีลักษณะที่ไม่สอดคล้องกับกฎหมาย เช่นเดียวกับอาคารหอพักเอเชียนเกมส์ซึ่งได้รับการยกเว้นจากกฎกระทรวง และเทศบัญญัติเทศบาลเมืองท่าโขลง ประกอบกับมีกฎหมายที่มีการบัญญัติขึ้นใหม่หลังการก่อสร้าง และอายุการใช้งานที่ยาวนาน 16 ปี ส่งผลให้สภาพอาคารมีความทรุดโทรม มีการเปลี่ยนแปลงผู้พักอาศัยจาก

นักกีฬาเอเชียนเกมส์เป็นบุคลากรและนักศึกษาของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และกลุ่มผู้พักอาศัยมีความหลากหลายมากยิ่งขึ้น เช่น หอพักบุคลากรที่มีทั้ง ผู้ใหญ่ เด็ก และคนชรา และหอพักนักศึกษาที่มีทั้งนักศึกษาปกติ และนักศึกษาที่มีความผิดปกติทางด้านร่างกาย ดังนั้นการศึกษาความสอดคล้องกับกฎหมายและสภาพอาคารภายใต้สภาพจริงในปัจจุบันของอาคาร และศึกษาวิถีชีวิตภายใต้ความพึงพอใจในการพักอาศัย พฤติกรรมการพักอาศัย และความต้องการในการปรับปรุงหอพักจะสามารถกำหนดแนวทางในการแก้ปัญหาและปรับปรุงหอพักให้สอดคล้องกับกฎหมายและวิถีชีวิตเพื่อเป็นแนวทางในการ

แนวทางการปรับปรุงกายภาพอาคารหอพักและสิ่งแวดลอมในสถานที่ราชการเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายและวิถีชีวิต: กรณีศึกษา หอพักเอเชียนเกมส์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จีรจิตติกาล หนูเรือง

ปรับปรุงหอพักให้กับสำนักงานจัดการทรัพย์สิน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และเป็นต้นแบบหอพักในหน่วยงานราชการ

1.1 วัตถุประสงค์การวิจัย

- 1) ศึกษากฎหมาย แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- 2) ศึกษาความสอดคล้องกับกฎหมายของอาคาร และสภาพอาคารและสิ่งแวดลอม
- 3) ศึกษาวิถีชีวิตของผู้พักอาศัย 3 ด้าน ได้แก่ ความพึงพอใจในการพักอาศัย พฤติกรรมการพักอาศัย และความต้องการในการปรับปรุงหอพัก
- 4) นำเสนอตัวอย่างการออกแบบและแนวทางในการปรับปรุงหอพักเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายและวิถีชีวิต

2. ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

2.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบหอพัก

จำแนกกฎหมายที่ศึกษาเป็น 6 องค์ประกอบ ดังนี้

- 1) อัคคีภัย ประกอบด้วย กฎกระทรวงฉบับที่ 33 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 เทศบัญญัติเทศบาลเมืองท่าโขลง และมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย
- 2) ห้องน้ำห้องส้วม ศึกษาจำนวนและลักษณะที่เหมาะสมกับการใช้งานจากกฎกระทรวงฉบับที่ 39
- 3) ที่จอดรถ ประกอบด้วย กฎกระทรวงฉบับที่ 41 และกฎกระทรวงฉบับที่ 7
- 4) สิ่งแวดลอม ประกอบด้วย กฎกระทรวงฉบับที่ 33 กฎกระทรวงฉบับที่ 41 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 และจากเทศบัญญัติเทศบาลเมืองท่าโขลง

5) พื้นที่ภายในและภายนอกอาคาร บัญญัติในกฎกระทรวงฉบับที่ 55

6) การอำนวยความสะดวกผู้พิการ ศึกษาจากกฎกระทรวงอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการและคนชรา

2.2 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบมหาวิทยาลัย

แบ่งออกเป็น 2 แนวคิด ดังนี้

1) แนวคิดด้านการใช้งานที่เหมาะสม

(1) แนวความคิดศูนย์ศึกษาและอาศัย มีหลักการดังนี้ คือ สภาพแวดล้อมให้มีความสะอาด ร่มรื่น มีความสะดวกในการเข้าถึงบริการ และมีพื้นที่สนับสนุนกิจกรรมการศึกษา (มนตรี แยมกสิกร, 2542)

(2) แนวความคิดเรื่องช่วงอายุคน (generation) ปัจจุบันในมหาวิทยาลัยประกอบด้วยกลุ่มคนหลายช่วงอายุคน เช่น อาจารย์ นุคกลาง และนักศึกษาระดับบัณฑิตศึกษาอยู่ในช่วงอายุกลุ่ม X และ Y ส่วนนักศึกษาระดับปริญญาตรีอยู่ในช่วงอายุกลุ่ม Z

(3) แนวความคิดเรื่องการออกแบบเพื่อคนทั้งมวล เป็นแนวคิดที่ใช้เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่คนทุกกลุ่มโดยการออกแบบสภาพแวดล้อมให้สามารถใช้งานได้ประโยชน์สูงสุดโดยมีหลักการ 7 ประการ (Danise Levine, 2003) คือ มีความยืดหยุ่น สามารถปรับเปลี่ยนได้ตามสรีระของผู้ใช้งาน มีความเรียบง่ายในการใช้งาน บอกรหัสที่ชัดเจน มีความทนทานต่อการใช้งาน ลดการใช้แรงของผู้ใช้งาน มีขนาดและพื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่อสรีระร่างกาย

2) แนวคิดด้านการออกแบบกายภาพที่เหมาะสม แบ่งออกเป็น 2 แนวคิดย่อย ดังนี้

(1) แนวคิดเกี่ยวกับระบบถนน มีแนว

ทางในการปรับปรุง (คุณธรรม สันติธรรม, 2548) ประกอบไปด้วย แยกช่องทางการสัญจรระหว่างรถยนต์ ทางจักรยาน และทางเท้าให้ชัดเจน ปรับปรุงทางจักรยานทั้งรูปแบบและความทั่วถึง และปรับปรุงทางจักรยานให้มีหลังคา ขยายขนาดทางจักรยานให้กว้างขึ้น และปรับปรุงระหว่างเส้นทางให้เป็นจุดกิจกรรม

(2) แนวความคิดเรื่องหลักเกณฑ์ในการออกแบบด้านกายภาพอาคารหอพักที่มีอยู่เดิม (ทินพัทธ์ เลิศโสภา, 2550) มีดังนี้ ควรปรับห้องพักให้มีพื้นที่รับลมมากขึ้น หน้าต่างหรือช่องเปิด 2 ช่องเพื่อให้ลมเข้าออกได้ มีอุปกรณ์บังแดดในทิศทางหรือบริเวณที่แสงอาทิตย์ส่องไม่ถึงโดยตรง ติดตั้งที่ขอบบนสุดของด้านนอกช่องเปิด ทิศทางหรือบริเวณที่แสงอาทิตย์ส่องมุมสูง แผงกันแดดควรเป็นแนวนอน เอียงขึ้นสู่ท้องฟ้าได้เล็กน้อย และทิศทางที่แสงอาทิตย์ส่องในมุมต่ำ ควรใช้แผงกันแดดในแนวตั้งปรับองศาได้

3. ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาครั้งนี้เป็นการวิจัยแบบผสม ใช้ข้อมูลเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณมาศึกษา ร่วมกัน แบ่งการศึกษาเป็น 3 ด้านคือ ด้านกฎหมาย เก็บข้อมูลโดยการสังเกต และบันทึกผลลงในแบบสำรวจความสอดคล้องกับกฎหมาย ใช้การวิเคราะห์เชิงคุณภาพ ด้านสภาพอาคารและสิ่งแวดล้อมโดยรอบ เก็บข้อมูลโดยการสังเกต และบันทึกผลในตารางการประเมินและตรวจสอบสภาพอาคาร ใช้การวิเคราะห์เชิงคุณภาพจากการสำรวจกายภาพอาคารและสิ่งแวดล้อมของกรณีศึกษา และวิธีชีวิต ใช้การวิเคราะห์เชิงปริมาณจากการสำรวจความพึงพอใจ พฤติกรรมการพักอาศัย และความต้องการปรับปรุงหอพัก เก็บข้อมูลจากผู้พักอาศัยหอพักทั้ง 5 โชน แยกเป็นบุคลากรและ

นักศึกษาจำนวน 245 ชุด วิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ การหาค่าเฉลี่ย และร้อยละ แล้วนำผลจากการวิเคราะห์สร้างเป็นตัวอย่างการออกแบบเพื่อเสนอแนวทางปรับปรุงอาคารและสิ่งแวดล้อม

4. ผลการวิจัย

สามารถแบ่งผลการวิจัยออกเป็น 3 ส่วน

4.1 ด้านกฎหมาย

จากการศึกษาพบว่า หอพักเอเชียนเกมส์ มีลักษณะที่ไม่สอดคล้องกับกฎหมาย ดังต่อไปนี้

- 1) ประตูหนีไฟชั้น 1 เปิดออกไม่ได้
- 2) บันไดทางเข้าอาคารไม่มีราวจับ
- 3) ทางลาดมีความชันมากเกินไปเกินกำหนด
- 4) ไม่มีห้องน้ำคนพิการ
- 5) ไม่มีที่จอดรถคนพิการ
- 6) อุปกรณ์เปิดปิดประตูในอาคารไม่สอดคล้องกับที่กฎหมายกำหนด
- 7) ไม่มีพื้นผิวต่างสัมผัสสำหรับคนพิการ
- 8) ไม่มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการ

4.2 ด้านสภาพอาคารและสิ่งแวดล้อม

จากการศึกษาด้านสภาพอาคารและสิ่งแวดล้อมสามารถสรุปปัญหาของอาคารและสิ่งแวดล้อมได้ดังต่อไปนี้

- 1) อาคารหอพักเอเชียนเกมส์ มีปัญหาด้านรอยต่อโครงสร้างอาคารที่มีความชำรุด อุปกรณ์เตือนภัยลิฟต์ ติดตั้ง บริเวณที่ทิ้งขยะไม่มีความเป็นระเบียบทางออกสุดท้ายของโถงบันไดหนีไฟกลางอาคารไม่สามารถออกสู่ที่ปลอดภัยได้โดยตรง โถงบันไดหนีไฟกลางอาคารใช้เป็นพื้นที่เก็บของ
- 2) อาคารน็อค เป็นอาคารอเนกประสงค์ ชั้นเดียวอาคารประมาณ 46% ไม่เปิดให้ใช้งาน

แนวทางการปรับปรุงกายภาพอาคารหอพักและสิ่งแวดล้อมในสถานที่ราชการเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายและวิถีชีวิต: กรณีศึกษา หอพักเอเชียนเกมส์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จีรัฐติกาล หนูเรือง

หรือเปิดให้ใช้งานเป็นอาคารเก็บของนักศึกษาในช่วงเวลาที่มหาวิทยาลัยปิดเทอม มีการใช้งานเกินอายุการใช้งานมาแล้ว 11 ปี

3) พื้นที่เปิดโล่ง C4 เป็นพื้นที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่

4) พื้นที่หน้าอิมเนซียมอินเตอร์โซน ป้ายแสดงร้านค้าไม่สะดุดตา และทางเข้าอาคารไม่โดดเด่น

5) โรงอาหารทิวสนเป็นอาคารที่ไม่เอื้ออำนวยในการกิจกรรมมีร้านค้าขนาดเล็กตั้งอยู่บริเวณที่บังสายตา และขนาดโรงอาหารไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้พักอาศัย

6) สโมสรอาจารย์ตั้งอยู่ริมน้ำบริเวณที่ใกล้เคียงกับโรงอาหารทิวสน มีลักษณะเป็นอาคารอเนกประสงค์ชั้นเดียวที่มีการใช้ประโยชน์ไม่เต็มที่

7) พื้นที่ริมน้ำเป็นพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์อย่างไม่เต็มที่

8) พื้นที่บริเวณศาลพระภูมิโซน E เป็นพื้นที่เปิดโล่งหน้าโซน E มีพื้นที่ทำกิจกรรมน้อยมีปัญหาแมลงรบกวน แดดร้อนในเวลากลางวัน และแสงสว่างไม่เพียงพอในเวลากลางคืน

9) ลานอินเตอร์โซน เป็นพื้นที่กิจกรรมกลางแจ้งที่มีแดดร้อนในเวลากลางวัน และขาดเวทีการแสดง

10) พื้นที่เปิดโล่งโซน B มีพื้นที่กิจกรรมน้อย และแดดร้อนในเวลากลางวัน

11) พื้นที่เปิดโล่งโซน C เป็นพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่ขาดพื้นที่สนับสนุนการศึกษา และพื้นที่ร้านค้า

12) ที่จอดรถ อยู่บริเวณตรงข้ามโรงอาหารทิวสน มีลักษณะเป็นพื้นที่ลาดแข็งขนาดเล็กไม่เพียงพอต่อการใช้งาน และขาดพื้นที่สีเขียว

13) ทางเท้าและทางจักรยาน ไม่มีการแยกทางเท้าและทางจักรยานที่ชัดเจนในบางพื้นที่

ความกว้างไม่เพียงพอ พื้นที่บางส่วนไม่มีทางเดินหรือทางจักรยาน

14) พื้นที่หลังอาคารอินเตอร์โซนเป็นพื้นที่เปิดโล่งขนาดใหญ่ ใช้ประโยชน์ไม่เต็มที่

15) ตลาดนัด แสงสว่างไม่พอในเวลากลางคืน ไม่มีหลังคากันแดดและฝน และร้านค้าตลาดนัดเป็นเต็นท์ชั่วคราวไม่ปลอดภัย

4.3 ด้านวิถีชีวิต

จากการศึกษาวิถีชีวิตของผู้พักอาศัย 3 ด้านสามารถสรุปได้ดังนี้

1) จากการสำรวจความพึงพอใจในการพักอาศัยในหอพักเอเชียนเกมส์ พบว่า ทั้งบุคลากรและนักศึกษามีความพึงพอใจในการพักอาศัยอยู่ในระดับปานกลาง ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ความพึงพอใจในการพักอาศัย

กลุ่มตัวอย่าง	ค่าเฉลี่ย	แปลผล
นักศึกษา	2.84	ปานกลาง
บุคลากร	2.70	ปานกลาง
รวม	2.77	ปานกลาง

สามารถสรุปความพึงพอใจของบุคลากรและนักศึกษาได้ดังนี้

(1) บุคลากรมีความพึงพอใจโดยรวมในระดับปานกลาง ยกเว้น การจัดเฟอร์นิเจอร์กลาง สุขภัณฑ์ วัสดุปูพื้น วัสดุปูพื้นห้องน้ำ การบังแดดห้องนอน การบังแดดห้องนั่งเล่น รูปแบบที่จอดรถยนต์ และความเหมาะสมของทางจักรยาน มีความพึงพอใจน้อย

(2) นักศึกษามีความพึงพอใจโดยรวมในระดับปานกลาง ยกเว้น ความน่าใช้งานของบันไดหลัก ความสวยงามของโถงลิฟต์ และวัสดุปูพื้นห้องน้ำ มีความพึงพอใจน้อย

ทั้งบุคลากรและนักศึกษามีความพึงพอใจ โดยรวมในระดับปานกลาง มีความพึงพอใจตรงกันเรื่องวัสดุอุปกรณ์ที่อยู่ในระดับที่น้อย

2) จากการสำรวจพฤติกรรมการพักอาศัยพบว่า บุคลากรและนักศึกษามีการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางซึ่งประกอบด้วยโถงกลางอาคาร อาคารน็อค และพื้นที่เปิดโล่งอยู่ในระดับที่น้อยดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 ความถี่ในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง

กลุ่มตัวอย่าง		บุคลากร	นักศึกษา
โถงกลางอาคาร	ค่าเฉลี่ย	1.96	1.91
	แปลผล	น้อย	น้อย
อาคารน็อค	ค่าเฉลี่ย	2.5	2.19
	แปลผล	น้อย	น้อย
พื้นที่เปิดโล่ง	ค่าเฉลี่ย	2.4	2.04
	แปลผล	น้อย	น้อย

สามารถสรุปพฤติกรรมของบุคลากรและนักศึกษาได้ดังนี้

(1) จากการสำรวจพฤติกรรมการประกอบอาหารในหอพัก พบว่า นักศึกษาร้อยละ 6 บุคลากรร้อยละ 49 มีการทำกิจกรรมประกอบอาหารในหอพัก ดังตารางที่ 3

ตารางที่ 3 ร้อยละของผู้ประกอบอาหารในหอพัก

กลุ่มตัวอย่าง	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	ร้อยละ
นักศึกษา	52	6
บุคลากร	193	49

(2) จากการสำรวจพฤติกรรมการตีวหนังสือและทำงานกลุ่มของนักศึกษา พบว่า นักศึกษาร้อยละ 43 ตีวหนังสือในหอพัก และร้อยละ 47 ทำงานกลุ่ม ดังตารางที่ 4

ตารางที่ 4 ร้อยละของนักศึกษาที่ทำกิจกรรมตีวหนังสือและทำงานกลุ่มในหอพัก

กิจกรรม	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง	ร้อยละ
ตีวหนังสือ	193	43
ทำงานกลุ่ม	193	47

3) จากการสำรวจความต้องการปรับปรุงหอพัก พบว่า นักศึกษาและบุคลากรมีความต้องการพื้นที่ส่วนกลางตามกลุ่มเจเนอเรชันโดยกลุ่มที่มากที่สุดคือ กลุ่มช่วงอายุ Y อายุ 21-33 ปี กลุ่มช่วงอายุ X อายุ 34-48 ปี กลุ่มช่วงอายุ Z อายุ 16-20 ปี และ กลุ่มช่วงอายุ B อายุ 49 ปีขึ้นไป ตามลำดับ ดังตารางที่ 5

ตารางที่ 5 ความต้องการอาคารกิจกรรม

กลุ่มตัวอย่าง	ความต้องการอาคารกิจกรรม (ร้อยละ)			
	16-20	21-33	34- 48	49 ปีขึ้นไป
บุคลากร	0	83	64	50
นักศึกษา	53	61	0	0
ค่าเฉลี่ย	53	72	64	50

ผู้พักอาศัยมีความต้องการพื้นที่เพิ่มเติมในบริเวณหอพัก ดังนี้

- 1) อาคารกิจกรรมเพิ่มเติมบริเวณหอพักที่มีอินเตอร์เน็ตฟรี เปิดให้บริการทุกวัน และเปิดให้ทำกิจกรรมตลอด 24 ชั่วโมง นักศึกษามีความต้องการนำอาหารไปรับประทานมากกว่าบุคลากร
- 2) อาคารจอดรถที่เสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมเพียงเล็กน้อยในภายในบริเวณหอพัก
- 3) ศาลาสักการะพระพุทธรูป

แนวทางการปรับปรุงกายภาพอาคารหอพักและสิ่งแวดล้อมในสถานที่ราชการเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายและวิถีชีวิต: กรณีศึกษา หอพักเอเชียนเกมส์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต จิริฐิติกาล หนูเรือง

4.4 ตัวอย่างการออกแบบ

จากการศึกษาข้อมูลทางกฎหมาย สภาพอาคาร และวิถีชีวิต ผู้วิจัยได้ทำตัวอย่างการออกแบบดังนี้

1) ออกแบบให้หอพักบุคลากรบางส่วนมีครัวในห้องพักบริเวณระเบียงซีกล่าง ดังรูปที่ 1



รูปที่ 1 ครัวในห้องพัก

2) รื้อถอนอาคารน็อคที่หมดอายุการใช้งาน และออกแบบอาคารกิจกรรมเป็นพื้นที่สนับสนุนการปฏิสัมพันธ์สำหรับคนทุกกลุ่ม ดังรูปที่ 2



รูปที่ 2 อาคารกิจกรรมเพิ่มเติมบริเวณหอพักเอเชียนเกมส์

3) ออกแบบศาลาลักการะพระพุทธรูปบริเวณพื้นที่ศาลพระภูมิโซน E และพัฒนาพื้นที่ริมน้ำให้เป็นพื้นที่กิจกรรม ดัดมุ้งลวดที่ศาลาลักการะเพื่อป้องกันแมลงรบกวน ดังรูปที่ 3



รูปที่ 3 ศาลาลักการะพระพุทธรูป

4) ปรับปรุงอาคารโรงอาหารทิวสน สโมสรอาจารย์ และพื้นที่ริมน้ำ ปรับปรุงให้อาคารให้มีขนาดพื้นที่ใหญ่ขึ้น มีความเชื่อมโยงกับน้ำมากขึ้น และออกแบบให้มีแผงกันแดดบริเวณทิศใต้ของอาคารเพื่อให้อาคารรับความร้อนจากแสงแดดลดลง ดังรูปที่ 4



รูปที่ 4 โรงอาหารทิวสน สโมสรอาจารย์ และพื้นที่ริมน้ำ

5. สรุปผลและข้อเสนอแนะ

แนวทางการปรับปรุงอาคารหอพักให้มีความสอดคล้องกับกฎหมาย ดังนี้ 1) การปรับปรุงหอพักให้สอดคล้องกับกฎหมายอัคคีภัย ควรปรับปรุงประตูหนีไฟชั้น 1 ให้เป็นประตูที่สามารถผลักออกสู่ภายนอกได้ตลอดเวลา และปรับปรุงให้

โถงบันไดหนีไฟกลางอาคารสามารถเปิดออกสู่ภายนอกอาคารหอบกักได้โดยตรง โดยเปิดช่องประตูหนีไฟเพิ่มเติมบริเวณหลังอาคาร 2) การปรับปรุงหอบกักให้สอดคล้องกับกฎหมายสิ่งอำนวยความสะดวกคนพิการ ควรออกแบบให้มีราวจับบริเวณบันไดทางเข้าอาคาร ทางลาดที่มีความชันไม่เกิน 1:12 บริเวณทางเข้าอาคาร พื้นผิวต่างสัมผัสบริเวณบันได ทางลาด หน้าลิฟต์ และบันไดหนีไฟ และออกแบบให้มีที่จอดรถคนพิการบริเวณหน้าอาคาร

แนวทางการปรับปรุงหอบกักให้มีความสอดคล้องกับวิถีชีวิต ควรปรับปรุงอาคารหอบกักโดยเพิ่มแสงกันแดดบริเวณระเบียงห้องพัก และเพิ่มแสงกันแดดและฝนบริเวณรอยต่อโครงสร้างอาคารเพื่อลดปัญหาการรั่วซึมบริเวณรอยต่อโครงสร้างอาคาร พื้นที่หน้าอาคารยิมเนเซียมพื้นที่เปิดโล่งโซน B พื้นที่เปิดโล่งโซน C พื้นที่เปิดโล่ง C4 พื้นที่เปิดโล่งโซน D และพื้นที่เปิดโล่งโซน E มีปัญหาที่คล้ายคลึงกันคือ มีพื้นที่กิจกรรมน้อย ควรปรับปรุงโดยการสร้างพื้นที่กิจกรรมเพื่อสนับสนุนการปฏิสัมพันธ์ และปรับปรุงเพื่อแก้ปัญหาอื่น ๆ เช่น แดดร้อน แผลงรบกวน การขาดพื้นที่สีเขียว เป็นต้น พื้นที่หน้าอาคารอินเตอร์โซนเป็นพื้นที่ที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อภาพลักษณ์ของอาคาร จึงควรปรับปรุงพื้นที่หน้าอาคารให้มีภาพลักษณ์ที่ดี ทางเข้าอาคารมีความโดดเด่นและเพิ่มพื้นที่กิจกรรม และพื้นที่ลานอินเตอร์โซนควรปรับปรุงให้แก้ปัญหาแดดร้อน และพื้นที่เวทีการแสดง

รายการอ้างอิง

- ทินพัทธ์ เลิศโสภา. (2550). *แนวทางการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการหอบกักเชิงบูรณาการ: กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต*. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- คุณธรรม สันติธรรม. (2548). *แนวทางการวางผังและจัดการสู่มหาวิทยาลัยเขียวสะอาด มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต*. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- มนตรี แย้มกสิกร. (2542). *รูปแบบหอบกักนักศึกษาสำหรับมหาวิทยาลัยในประเทศไทย*. รายงานการวิจัยโครงการแนะแนวและสวัสดิการเพื่อพัฒนา
- Dober, R. P. (1992). *Campus Design, Placemaking*. United States of America: John Willey & Son.

ปัจจัยในการเลือกใช้ระบบการก่อสร้างผนังสำหรับ
อาคารชุดพักอาศัยเพื่อการบริหารจัดการ
Factors in Selecting Wall Construction System
of Condominium for Management

อรรถพันธ์ หล่อวิเชียรรุ่ง¹ และ ดร. สุปรีดี ฤทธิรงค์²
Attapan Lowichienrung¹ and Supreedee Rittironk, Ph.D.²

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail: artapan@hotmail.com¹, supreedee@ap.tu.ac.th²

บทคัดย่อ

ในปัจจุบันค่าแรงขึ้นต่ำถูกปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการหันมาใช้ระบบคอนกรีตสำเร็จรูปมากขึ้น ดังนั้นงานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา ปัจจัยในการเลือกใช้ระบบการก่อสร้างผนังสำหรับอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ระหว่างระบบผนังก่ออิฐฉาบปูน และระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูป โดยมีขั้นตอนการศึกษาด้วยวิธีการสัมภาษณ์ และแบบสอบถาม เพื่อที่จะทราบถึงปัจจัยได้บ้างที่มีผลต่อการเลือกใช้ระบบการก่อสร้างของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และผู้ควบคุมงานก่อสร้าง จำนวนทั้งสิ้น 7 โครงการ ผลการวิจัยผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับ 3 ปัจจัยหลัก ๆ ในการเลือกใช้ระบบการก่อสร้างผนัง ซึ่งเป็นตัวแปรหลักที่ส่งผลต่อการบริหารจัดการงานก่อสร้าง ปัจจัยแรกคือด้านคุณภาพระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูปมีจุดบกพร่องที่ต้องแก้ไขน้อยกว่าระบบก่ออิฐฉาบปูน ปัจจัยที่สองคือด้านระยะเวลา ระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูปสามารถก่อสร้างได้รวดเร็วกว่า ปัจจัยที่สามคือด้านงบประมาณระบบผนังก่ออิฐฉาบปูนมีค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างน้อยกว่าระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูป ทั้งนี้ประโยชน์ของงานวิจัยจะช่วยให้ผู้ประกอบการที่สนใจลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจการเลือกใช้ระบบการก่อสร้างผนังที่เหมาะสมกับอาคารชุดพักอาศัย

Abstract

This research aims to investigate factors in selecting wall construction system of 8-storey condominiums between conventional wall system and precast concrete wall system. Data was collected by interviewing seven construction companies and six property developers. The results shows main 3 factors to select a construction wall. First factor is quality. Precast concrete wall system have less defects than the conventional wall system. Second factor is time. Precast concrete wall system requires less construct time than conventional wall system. Third factor is cost. Conventional wall system is less expensive than precast concrete wall system. The research can be used to assist real estate developers to make a proper decision on the most appropriate wall system for low-rise condominium.

คำสำคัญ (Keywords): ระบบผนังก่ออิฐฉาบปูน (Conventional Wall) ระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast Concrete Wall) อาคารชุดพักอาศัย (Condominium) การบริหารจัดการ (Management)

1. บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

การเติบโตของอาคารชุดในพื้นที่กรุงเทพมหานครมีแนวโน้มสูงขึ้นทุก ๆ ปี โดยมีส่วนแบ่งในตลาดถึงร้อยละ 61 ของตลาดที่อยู่อาศัยทั้งหมด ส่งผลให้ธุรกิจตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันกันค่อนข้างสูงของตามไปด้วย ผู้ประกอบการจึงหากกลยุทธ์ต่าง ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการผู้บริโภค (อริป พีชานนท์, 2556)

ในปัจจุบันมีการปรับอัตราค่าจ้างขั้นต่ำเป็นวันละ 300 บาท ทำให้ราคาสินค้าปรับตัวสูงขึ้น และเกิดการกระจายแรงงานสู่ต่างจังหวัดมากขึ้น ส่งผลให้แรงงานในพื้นที่ก่อสร้างต่าง ๆ เริ่มประสบปัญหาขาดแคลนแรงงานและทำให้เกิดปัญหางบประมาณการก่อสร้างสูงขึ้น (ASTV ผู้จัดการออนไลน์, 2557)

เมื่อขาดแคลนแรงงาน และทักษะของแรงงาน ส่งผลให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและมีความเสี่ยงในการบริหารจัดการโครงการ เป็นเหตุให้ผู้ประกอบการนำระบบขึ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูปมาใช้ ส่วนใหญ่มีข้อได้เปรียบกว่าระบบก่ออิฐฉาบปูนคือ มีความรวดเร็วในการก่อสร้างมากกว่าและใช้แรงงานน้อยกว่า (เทอดธรรม ยอดพฤติกวรรณ์, 2555) โดยผู้ประกอบการรายใหญ่มักลงทุนสร้างโรงงานผลิตขึ้นส่วนสำเร็จรูป แต่หากเป็นผู้รับเหมาระดับกลางและระดับย่อยอาจต้องจ้างบริษัทผลิตขึ้นส่วนสำเร็จรูปในการก่อสร้างในการผลิตเป็นคราว ๆ ไป

จากทฤษฎีการบริหารงานก่อสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์มีวัตถุประสงค์เน้นเรื่องการบริหารงบประมาณ ระยะเวลาและคุณภาพงานก่อสร้างเป็นหลัก (วิสูตร จิระดำเกิง, 2548) จึงทำให้งานวิจัยนี้จึงมุ่งเน้นการหาปัจจัยการเลือกใช้ระบบผนังสำหรับผู้ประกอบการที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งศึกษาในเชิงการบริหารจัดการงานก่อสร้างในแต่ละระบบ ภายใต้เรื่องของระยะเวลา ควบคุมงบประมาณและคุณภาพในการก่อสร้าง เพื่อหาแนวทางการเลือกใช้ระบบผนังคอนกรีตเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์งานวิจัย

1. ศึกษาระบบการก่อสร้างผนังสำหรับอาคารชุด
2. ค้นหาวิเคราะห์งบประมาณ ระยะเวลา และคุณภาพงานผนังของระบบก่อสร้างผนังคอนกรีตในปัจจุบัน
3. ศึกษาเหตุปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกใช้ระบบก่อสร้างผนัง
4. สรุปแนวทางการเลือกใช้ระบบก่อสร้างผนังที่เหมาะสมในการก่อสร้างอาคารชุด

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย

1. ทำให้เข้าใจในระบบเทคโนโลยีการก่อสร้างผนังคอนกรีตสำหรับอาคารชุด ในปัจจุบันสำหรับผู้ประกอบการ

2. ทราบถึงปัจจัยที่ส่งผลในการเลือกระบบก่อสร้างผนังประเภทต่าง ๆ สำหรับผู้ประกอบการ
3. เพื่อเป็นแนวทางเปรียบเทียบงบประมาณ ระยะเวลาและคุณภาพของงานผนังสำหรับการก่อสร้างสำหรับผู้ประกอบการ
4. ผู้ประกอบการมีแนวทางการเลือกใช้ระบบก่อสร้างผนังคอนกรีตที่เหมาะสม

1.4 ขอบเขตงานวิจัย

1. ขอบเขตด้านพื้นที่ ศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น เนื่องจากพื้นที่ที่สามารถก่อสร้างอาคารสูงในปัจจุบันลดน้อยลงทุกที จึงต้องกระจายเข้าสู่ตามชอกซอย ซึ่งไม่สามารถสร้างอาคารสูงได้ตามผังเมืองรวมกทม.ปี 2556 (หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ ปีที่ 33, 2556) ขนาดใหญ่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ก่อสร้างโดยระบบการก่อสร้างระบบผนังก่ออิฐฉาบปูนและผนังคอนกรีตสำเร็จรูป ทั้ง 7 โครงการในเขตกรุงเทพมหานครที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2556-2557
2. ขอบเขตด้านเนื้อหา เก็บข้อมูลงานผนังภายนอกและผนังภายในของงานผนังคอนกรีตสำเร็จรูปและงานผนังก่อฉาบเท่านั้น

1.5 ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาวิจัยนี้แบ่งการเก็บข้อมูลเป็น 2 ส่วนคือส่วนแรกใช้วิธีการเก็บข้อมูลเชิงปริมาณโดยการสำรวจ มีวิธีการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ส่วนที่สองใช้วิธีการเก็บข้อมูลเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ เก็บข้อมูลด้วยการใช้แบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ มีโครงการที่อยู่ในขอบเขตงานวิจัยและยินยอมให้เก็บข้อมูลจากผู้ควบคุมงานและผู้ประกอบการได้ 7 โครงการ แบ่งได้เป็น 3 ระบบ

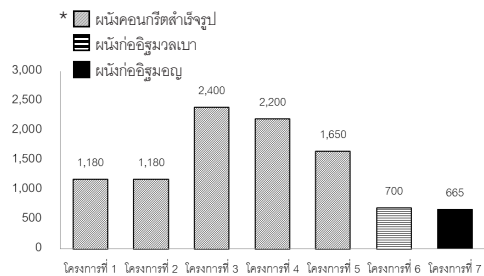
หลัก ๆ คือ โครงการที่ 1 ใช้ระบบผนังสำเร็จรูปทั้งผนังภายในและผนังภายนอก โครงการที่ 2-5 ใช้ระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูปเป็นผนังภายนอก ส่วนผนังภายในใช้เป็นผนังก่ออิฐฉาบปูนและโครงการที่ 6 และ 7 ใช้ระบบผนังก่ออิฐฉาบปูนทั้งผนังภายนอกและผนังภายใน (โครงการที่ 1 และ 2 เป็นบริษัทที่เป็นผู้นำการก่อสร้างโดยใช้ผนังคอนกรีตสำเร็จรูปและมีโรงงานในการผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป) มีรายละเอียดการเก็บข้อมูลดังนี้

1. เก็บข้อมูลโดยใช้แบบสัมภาษณ์ผู้ควบคุมงานก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยของการก่อสร้างผนังก่ออิฐฉาบปูนและผนังคอนกรีตสำเร็จรูปด้านงบประมาณ ระยะเวลาก่อสร้างและคุณภาพของผนัง
2. เก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในเรื่องปัจจัยที่เลือกใช้ระบบการก่อสร้างผนังสำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัย

2. ผลการศึกษา

2.1 การบริหารงานก่อสร้าง

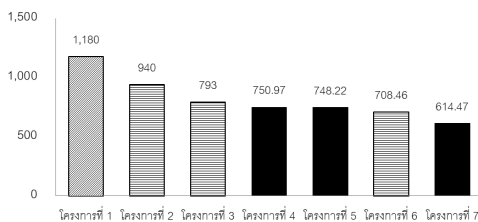
เก็บข้อมูลจากผู้ควบคุมโครงการ เรื่องการบริหารจัดการงานก่อสร้างโดยมุ่งประเด็นอยู่ที่งบประมาณ ระยะเวลา และคุณภาพของงานผนังภายในและผนังภายนอกของโครงการ



รูปที่ 1 ราคาก่อสร้างงานผนังภายนอกต่อตารางเมตร*

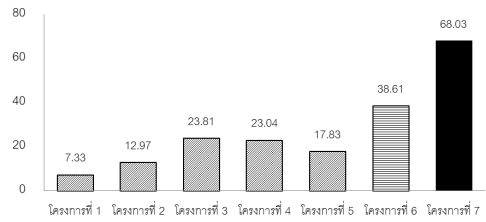
2.1.1 ด้านงบประมาณการก่อสร้างผนัง

จากรูปที่ 1 เป็นการแสดงงบประมาณการก่อสร้างผนังภายนอกของทั้ง 7 โครงการ แบ่งเป็นระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูป ผนังก่ออิฐมวลเบา และผนังก่ออิฐมอญ พบว่า โครงการที่ 1 และ 2 ผลิตขึ้นส่วนสำเร็จรูปด้วยตนเองมีราคา 1,180 บาทต่อตารางเมตรมีราคาเฉลี่ยต่ำกว่า โครงการที่ 3,4,5 ที่จัดจ้างผู้ผลิตจากภายนอกราคาอยู่ที่ 2400, 2,200, 1,650 บาทต่อตารางเมตร ประมาณ 1.5-2 เท่า และโดยเฉลี่ยมีราคาสูงกว่าโครงการที่ 6 และ 7 ที่ก่อสร้างด้วยผนังก่ออิฐมวลเบาและผนังก่ออิฐมอญราคาอยู่ที่ 700, 665 บาทต่อตารางเมตรประมาณ 2 เท่า



รูปที่ 2 ราคาก่อสร้างงานผนังภายในต่อตารางเมตร*

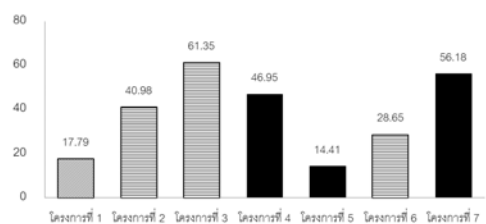
จากรูปที่ 2 แสดงงบประมาณการก่อสร้างงานผนังภายใน พบว่า โครงการที่ 1 ที่ใช้ระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูปที่ผลิตขึ้นส่วนสำเร็จรูปด้วยตนเองมีราคา 1,180 บาทต่อตารางเมตร มีราคาสูงกว่าโครงการที่ 2-5 ก่อสร้างด้วยระบบก่ออิฐมวลเบาและก่ออิฐมอญของโครงการอื่น ๆ ซึ่งมีราคา 614.47 - 940 บาทต่อตารางเมตร อยู่ประมาณ 1.25 - 2 เท่า



รูปที่ 3 จำนวนแรงงานผนังภายนอกต่อ 100 ตารางเมตรต่อวัน*

2.1.2 ด้านระยะเวลาการก่อสร้างผนัง

จากรูปที่ 3 แสดงจำนวนแรงงานผนังภายนอก พบว่า โครงการที่ 1 และ 2 ผลิตขึ้นส่วนสำเร็จรูปด้วยตนเองใช้แรงงาน 7.33 และ 12.97 คนต่อ 100 ตารางเมตรต่อวัน ซึ่งใช้แรงงานน้อยกว่าโครงการที่ 3,4,5 ใช้ระบบผนังคอนกรีตที่จัดจ้างผู้ผลิตจากภายนอกใช้แรงงาน 23.81, 23.04, 17.83 คนต่อ 100 ตารางเมตรต่อวันประมาณ 2.5-3 เท่า และน้อยกว่าโครงการที่ 6 และ 7 ที่ระบบก่ออิฐก่ออิฐฉาบปูนใช้แรงงาน 38.61 และ 68.03 ต่อ 100 ตารางเมตรต่อวันประมาณ 5-9 เท่า

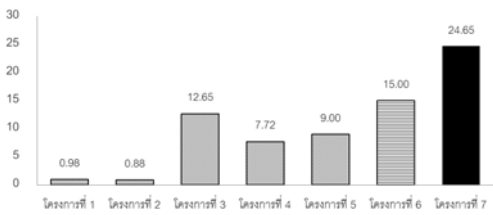


รูปที่ 4 จำนวนแรงงานผนังภายในต่อ 100 ตารางเมตรต่อวัน*

จากรูปที่ 4 แสดงจำนวนแรงงานผนังภายใน พบว่า โครงการที่ 1 ใช้ระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูปใช้จำนวนแรงงาน 17.79 คนต่อ 100 ตารางเมตรต่อวัน ซึ่งน้อยกว่าระบบก่อผนังก่ออิฐฉาบปูนของโครงการที่ 2,3,4,6,7 ใช้แรงงาน

ปัจจัยในการเลือกใช้ระบบการก่อสร้างผนังคอนกรีตสำหรับอาคารชุดพักอาศัย เพื่อการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ ธรรมดาพันธ์ หล่อวีเชียรรุ่ง และ ดร.สุปรیتی ฤทธิรงค์

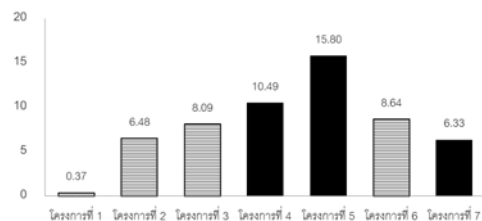
40.98, 61.35, 46.95, 28.65, 56.18 คนต่อ 100 ตารางเมตรต่อวัน ประมาณ 2-3 เท่า ยกเว้น โครงการที่ 5 ใช้แรงงานเพียง 14.41 คนต่อ 100 ตารางเมตรต่อวัน เนื่องจากเป็นโครงการที่ใช้ แรงงานชุดเดิมและการก่อสร้างแบบเดิมซ้ำ ๆ ทำให้เกิดความชำนาญของแรงงาน



รูปที่ 5 จำนวนจุดบกพร่องผนังภายนอกต่อ 100 ตารางเมตร*

2.1.3 ด้านคุณภาพงานผนัง

จากรูปที่ 5 แสดงจำนวนจุดบกพร่องงาน ผนังภายนอก พบว่า โครงการที่ 1 และ 2 ผลิตขึ้น ส่วนสำเร็จรูปด้วยตนเองมีจำนวนจุดบกพร่อง 0.98 และ 0.88 จุดต่อ 100 ตารางเมตร ซึ่งน้อยกว่าโครงการที่ 3,4,5 ใช้ระบบผนังคอนกรีตที่จัดจ้างผู้ผลิตจากภายนอก มีจำนวนจุดบกพร่อง 12.65, 7.72, 9 จุดต่อ 100 ตารางเมตรประมาณ 7-12 เท่า และมากกว่าโครงการที่ 6 และ 7 ใช้ระบบระบบผนังก่ออิฐมวลเบาและก่ออิฐมวลมูมีจำนวนจุดบกพร่อง 15 และ 24.65 จุดต่อ 100 ตารางเมตร ประมาณ 15 -24 เท่า

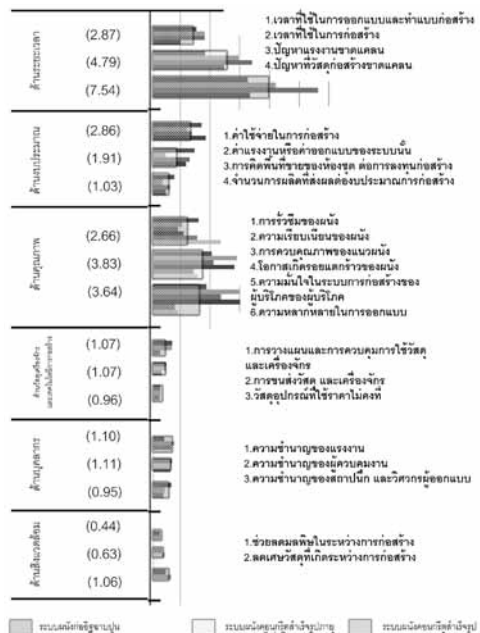


รูปที่ 6 จำนวนจุดบกพร่องผนังภายในต่อ 100 ตารางเมตร*

จากรูปที่ 6 แสดงจำนวนจุดบกพร่องผนัง ภายในในระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูปโครงการที่ 1 ผลิตขึ้นส่วนสำเร็จรูปด้วยตนเองมีจำนวนจุด บกพร่อง 0.37 จุดต่อ 100 ตารางเมตร ซึ่งน้อยกว่าโครงการที่ 2,3,4,5 ใช้ระบบผนังก่ออิฐมวล เบาและก่ออิฐมวลมูมีจำนวนจุดบกพร่อง 6.48, 8.09, 10.49, 15.80, 8.64, 6.33 จุดต่อ 100 ตารางเมตรประมาณ 16-39 เท่า

การเก็บข้อมูลคุณภาพงานก่อสร้างจึงมีข้อ จำกัดทางข้อมูล เนื่องจากระบบผนังคอนกรีต สำเร็จรูปมีการตรวจสอบคุณภาพตั้งแต่การผลิตที่ โรงงาน ส่งผลให้การตรวจสอบคุณภาพหลังการ ติดตั้งอาจเกิดจำนวนจุดบกพร่องที่น้อยกว่าระบบ ผนังก่ออิฐฉาบปูน และการเก็บข้อมูลจำนวนจุด บกพร่องเกิดจากการประมาณของผู้ควบคุม โครงการจึงอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนของ ข้อมูลได้

2.2 ปัจจัยการเลือกใช้ระบบการก่อสร้างผนัง



รูปที่ 7 คะแนนระบบของปัจจัยในการเลือกใช้ระบบการก่อสร้างของผู้ประกอบการทั้ง 3 ระบบ

จากรูปที่ 7 พบว่า ระบบผนังก่ออิฐฉาบปูนเป็นระบบที่มีจุดเด่นในเรื่องงบประมาณต่ำกว่าระบบอื่น ๆ วัสดุมีราคาถูกสามารถหาได้ง่าย และมีค่าออกแบบของระบบที่ต่ำกว่าระบบอื่น ๆ เพราะเป็นระบบก่ออิฐฉาบปูน ไม่จำเป็นต้องออกแบบการแบ่งแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูป และหาวิธีการติดตั้ง จุดเด่นเรื่องต่อมาคือ การวางแผนการใช้วัสดุ และเครื่องจักร สามารถขนส่งวัสดุที่ก่อสร้างและจัดเก็บได้ง่าย ทำให้บริหารงานง่ายกว่าระบบก่อสร้างอื่น ๆ

ระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูปภายนอกผสมผนังก่ออิฐฉาบปูนภายใน มีจุดเด่นเรื่องของคุณภาพงานก่อสร้างเนื่องจากสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นของงานผนังภายนอก ซึ่งเป็นผนังที่ค่อนข้างมีโอกาสเกิดจุดบกพร่องสูงกว่างานผนังภายใน ยังสามารถสร้างความมั่นใจในผู้บริโภค และเกิดความหลากหลายในการออกแบบ จึงทำให้มีคุณภาพทั้งงานผนัง และคุณภาพของงานสถาปัตยกรรม ประเด็นต่อมาคือเรื่องของบุคลากรที่มีคะแนนสูงกว่าระบบอื่น ๆ เนื่องจากสามารถลดจำนวนแรงงานได้บางส่วน แม้จะไม่เท่าระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูปเต็มรูปแบบ แต่เมื่อให้ความสำคัญกับผู้ควบคุมงาน สถาปนิกและวิศวกรระบบมีการออกแบบโดยรวมคล้ายคลึงกับระบบก่ออิฐฉาบปูน จึงทำให้ง่ายต่อการควบคุมงานและออกแบบ

ระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูปภายนอกและภายใน มีจุดเด่นเรื่องของระยะเวลาการก่อสร้างสามารถก่อสร้างได้รวดเร็วที่สุด และสามารถแก้ไขปัญหาแรงงานที่เป็นปัญหาในสภาพปัจจุบัน เพราะเป็นระบบที่ใช้แรงงานน้อย การก่อสร้างมีขั้นตอนส่วนใหญ่อยู่ที่โรงงาน ประเด็นต่อมาคือเรื่องของสิ่งแวดล้อม เนื่องจากระบบมีขั้นตอนก่อสร้างส่วนใหญ่อยู่ที่โรงงาน จึงทำให้ลดเศษวัสดุที่เกิดขึ้น มี

การนำกลับไปใช้ใหม่ ลดมลพิษที่เกิดขึ้นกับพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งส่งผลต่อการลดภาระงานทำความสะอาดสะอาดพื้นที่โครงการเมื่องานเสร็จ แต่มีข้อจำกัดด้านงบประมาณที่มีราคาค่าก่อสร้างที่ค่อนข้างสูงกว่าระบบอื่น ๆ

3. สรุปผลการศึกษา

ปัจจัยที่ส่งผลในการเลือกระบบการก่อสร้างมีประเด็นหลัก ๆ ที่ผู้ประกอบการให้ความสนใจทั้งสิ้น 3 ประเด็น คือ งบประมาณ ระยะเวลา และคุณภาพของผนัง เป็นประเด็นที่สอดคล้องกับการบริหารงานก่อสร้างที่ต้องควบคุมปัจจัยหลัก 3 ตัวเพื่อให้โครงการสามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่น ในแต่ละระบบมีจุดเด่นในแต่ละปัจจัยที่แตกต่างกัน หากเป็นระบบผนังก่ออิฐฉาบปูนจะใช้งบประมาณที่ต่ำกว่าระบบอื่น ๆ แม้จะมีการปรับค่าแรงสูงขึ้นแล้วก็ตาม ส่วนระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูปภายนอก ผสมผนังก่ออิฐฉาบปูนเป็นภายใน จะมีจุดเด่นด้านคุณภาพของระบบสุดท้ายระบบผนังคอนกรีตสำเร็จรูปเต็มรูปแบบมีจุดเด่นในเรื่องของระยะเวลาที่ก่อสร้างได้รวดเร็ว แต่มีราคาสูงกว่าระบบอื่น ๆ หากเป็นการบริหารจัดการงานก่อสร้างด้านอื่น ๆ เช่น การควบคุมการใช้วัสดุ เครื่องจักร ระบบก่ออิฐฉาบปูนจึงบริหารจัดการได้ดี เนื่องจากสถาปนิก วิศวกรและผู้รับเหมามีประสบการณ์การก่อสร้างระบบนี้เป็นอย่างดี แนวทางการเลือกใช้ระบบการก่อสร้างจึงขึ้นอยู่กับความคาดหวังของผู้ประกอบการแต่ละราย

ปัจจัยในการเลือกใช้ระบบการก่อสร้างผนังคอนกรีตสำหรับอาคารชุดพักอาศัย เพื่อการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ
อรรถพันธ์ หล่อวิเชียรรุ่ง และ ดร.สุปรีย์ ฤทธิรงค์

รายการอ้างอิง

เทอดธรรม ยอดพฤติการณ์. (2555). *การก่อสร้าง
โดยใช้ระบบโครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูป*
วิสูตร จิระดำเกิง. (2548). *การบริหารงานก่อสร้าง*.
(พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์วรรณกิจ.
หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ ปีที่ 33. ฉบับที่ 2,842
(2556). *ทุนคอนโดฯได้คืบจะเอาศอก ขอผุด
ตึกสูงในซอยเกิน 8 ชั้น*.

อธิป พีชานนท์. (2555). *รับเหมาก่อสร้างวิกฤต
แรงงานขาดแคลนหนัก*. สืบค้นเมื่อ 10
กรกฎาคม 2556. จาก http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1367898407

ASTV ผู้จัดการออนไลน์. (2557). *นโยบาย 300
บาทปิดเบื่อนตลาดแรงงาน รับเหมาปูนขาด
คน*. สืบค้นเมื่อ 15 กุมภาพันธ์ 2557. จาก
[http://www.manager.co.th/iBizChannel/
ViewNews.aspx?NewsID=9570000001192](http://www.manager.co.th/iBizChannel/ViewNews.aspx?NewsID=9570000001192)

แนวทางการบริหารจัดการปัจจัยทางกายภาพ เพื่อส่งเสริมความปลอดภัย ในสถานศึกษาระดับอนุบาล

Guideline for Facility Management to Increase Safety in Kindergarten School

สุวรรณวิทย์ สุวรรณประทีป¹ และ ดร.อาชญัญญ์ บุญญานันต์²
Suwannawit Suwanprateep¹ and Archan Boonyanan, Ph.D.²

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail: hanged_01@hotmail.com¹, archan@ap.tu.ac.th²

บทคัดย่อ

ประชากรในวัยศึกษาที่เป็นกำลังสำคัญต่อประเทศชาติต่อไปนั้นมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง โดยเฉพาะนักเรียนอนุบาล เพราะด้วยอายุที่ยังน้อยอยู่ จึงทำให้การช่วยเหลือตนเองทำได้อย่างจำกัดตามไปด้วย เมื่อศึกษาข้อมูลความปลอดภัยของนักเรียนอนุบาล พบว่า สนามเด็กเล่นซึ่งเป็นสถานที่ที่นักเรียนจะมาใช้ทำกิจกรรมส่วนมากในโรงเรียน เป็นจุดที่เสี่ยงที่จะเกิดอุบัติเหตุมากที่สุด (ดรรรชนี มหาชานิกะ, 2549) งานวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อ 1. ศึกษาลักษณะทางกายภาพของสนามเด็กเล่นภายในโรงเรียนอนุบาลที่เลือกเป็นกลุ่มตัวอย่าง 2. ศึกษาวิธีการทำงาน การประสานงานของบุคคลที่เกี่ยวข้องในโรงเรียนอนุบาล 3. ศึกษาทฤษฎีและแนวคิดด้านการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ (facility management) เพื่อ 4. เสนอแนะแนวทางการบริหารจัดการปัจจัยทางกายภาพ เพื่อเพิ่มความปลอดภัยของเด็กอนุบาลในสนามเด็กเล่น โดยวิธีการศึกษาประกอบด้วย 1) การสำรวจทางกายภาพ เพื่อรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการติดตั้ง การดูแลบำรุงรักษาเครื่องเล่นสนาม เปรียบเทียบกับมาตรฐาน 2) การสัมภาษณ์ผู้บริหารบุคคลากรของโรงเรียน เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ 3) การสำรวจความคิดเห็นด้านนโยบายความปลอดภัยของโรงเรียน และความต้องการของผู้ปกครองในการเพิ่มความปลอดภัยโดยใช้แบบสอบถาม ผลจากการศึกษาเบื้องต้นพบสาเหตุของปัญหาที่สำคัญคือ การขาดการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพที่เหมาะสม ทั้งด้านกลยุทธ์ (strategic) และการดำเนินการ (operation) ของทั้ง 3 องค์ประกอบ ดังนี้ ด้านสถานที่ (place) ได้แก่ ปัญหาเครื่องเล่น และขนาดของสนามเด็กเล่นที่ไม่ได้มาตรฐานในด้านกิจกรรมหรือกระบวนการ (process) ได้แก่ การบริหารจัดการทรัพยากรที่ยังขาดการจัดการอย่างเป็นระบบและชัดเจน และในด้านผู้ใช้งาน (people) ได้แก่ การบริหารบุคคลากรของทางโรงเรียนที่ยังขาดการมีส่วนร่วมของบุคคลากรในการดูแลเด็กนักเรียน ข้อมูลทั้งหมดที่สามารถนำมาวิเคราะห์เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารปัจจัยทางกายภาพ เพื่อส่งเสริมความปลอดภัยในสนามเด็กเล่นของสถานศึกษาระดับอนุบาล อย่างไรก็ตาม ขอบเขตของการศึกษาสำหรับงานวิจัยชิ้นนี้ที่จำกัดเฉพาะโรงเรียนอนุบาลในเขตจังหวัดปทุมธานี สามารถขยายให้ครอบคลุมกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อื่น ๆ เพื่อสร้างองค์ความรู้ใหม่ในการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพต่อไป

Abstract

New generation especially those at school ages are crucial resource in every nation. Young kids in kindergarten have to particularly the concern since they from various are prone to accident. Studies, school playground is the place where accidents happen the most. (Datchanee Mahachaniga, 2006). This research aims to 1. study physical conditions of playgrounds in selected kindergarten. 2. working process and operation in kindergarten. 3. facility management (FM) theories in order to propose, 4. guidelines for the management physical assets to increase safety of children on the playground. Research methodology includes 1) physical surveys of playground and installations as well as maintenance of all equipment. 2) interviews with school staff in term of management and operations. 3) questionnaire surveys with parents on school safety policy. Preliminary results show the lack of efficient strategic and operation in all three major factors (people, place, process) of facility management causes problems. All collected data will be analyzed to strengthen the effective facility management to increase safety on kindergarten playgrounds. However the area of study that currently focuses on kindergartens in Phathumthani could be enhanced to cover other geographical areas to develop a more complete body of knowledge on facility management.

คำสำคัญ (Keywords): การบริหารจัดการปัจจัยทางกายภาพ (Facility Management) โรงเรียนอนุบาล (Kindergarten) มาตรฐาน (Standard) เครื่องเล่นสนาม (Playground Equipment)

1. ที่มาและความสำคัญ

ประชากรวัยศึกษา เป็นกำลังที่สำคัญต่ออนาคตของประเทศ โดยเฉพาะในวัยอนุบาล พบว่ามีประมาณ 1 ล้าน 7 แสนคน จาก ประชากรช่วงปฐมวัยทั้งหมดประมาณ 4 ล้าน 5 แสนคน คิดเป็นร้อยละ 38 (กระทรวงศึกษาธิการ, 2548) โดยที่อัตราการเสียชีวิตของเด็กไทยด้วยอุบัติเหตุมีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นในสถานศึกษากว่าร้อยละ 30 มาจากสภาพแวดล้อมภายในสถานศึกษา และอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นนั้น กว่าร้อยละ 48.5 เกิดขึ้นในสนามเด็กเล่น ดังนั้น จึงสมควร

ได้รับการปรับปรุงในด้านของการบริหารจัดการ โดยใช้องค์ความรู้ทางด้านการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ ประกอบกับทฤษฎีความสัมพันธ์ระหว่างคน สถานที่ และกิจกรรม โดยเน้นปฏิสัมพันธ์ของทั้งสององค์ประกอบ

2. ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดด้านการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ

การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ (Facility Management) หมายถึง กระบวนการในการ

ประสานการทำงานระหว่าง สถานที่ เพื่อให้สอดคล้องกับผู้ใช้งาน เพื่อก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพและประสิทธิภาพ และก่อให้เกิดมูลค่าสูงสุดทางการลงทุน โดยอยู่ภายใต้การใช้ทรัพยากรอย่างเหมาะสม (ปริญญา เจริญบัณฑิต .2551) นอกจากนี้ ยังมุ่งเน้นในการให้บริการต่อผู้ใช้งาน (People) กิจกรรมหรือกระบวนการ (Process) และอาคารสถานที่ (Place) ให้สามารถทำงานกันได้อย่างสอดคล้อง และบรรลุผลสำเร็จของงานหรือกิจกรรมตามที่ตั้งเป้าไว้

2.2 การบริหารจัดการสนามเด็กเล่น และ เครื่องเล่นสนามเพื่อความปลอดภัย (place management)

2.2.1 การจัดการพื้นที่สนามเด็กเล่น เพื่อให้เกิด ความปลอดภัย ในสนามเด็กเล่น

1) ในสนามเด็กเล่นจะต้องประกอบด้วยเครื่องเล่นที่ปลอดภัยและเหมาะสมกับอายุของเด็กสนามที่สามารถดูดซับพลังงานเพื่อลดการบาดเจ็บจากการตก เช่น ทวาย แผ่นบาง ฝ้าย เป็นต้น มีการติดตั้งที่ถูกวิธี การตรวจสอบและบำรุงรักษา และมีผู้ดูแลเด็กในขณะที่เล่น

2) ต้องจัดให้มีพื้นที่เล่นสำหรับเด็กไม่น้อยกว่า 7.5 ตารางฟุตต่อคน (0.7 ตารางเมตรต่อคน) ถ้ามีกลุ่มเด็กมาใช้สนามเด็กเล่นและมีเนื้อที่จำกัด ควรจัดตารางเวลาให้เด็กแต่ละกลุ่มหมุนเวียนกันมาเล่นบริเวณสนามเด็กเล่น

3) สนามไม่เป็นหลุมเป็นบ่อ มีตะปูหรือสิ่งที่จะทิ่มตำเด็ก สภาพของเล่นที่เป็นโครงไม้ต้องแข็งแรง ไม่ทรุดโทรม โครงเหล็กไม่เป็นสนิม หากมีปัญหาต้องซ่อมแซมให้เรียบร้อยก่อนให้เด็กเล่น

4) หากมีจุดพักผ่อน ควรจัดไว้ได้ร่มเงาเพื่อสามารถเป็นสถานที่รองรับผู้ปกครอง และยัง

สามารถเพิ่มความปลอดภัยให้กับนักเรียนได้โดยการดูแลสอดส่องนักเรียน

5) ควรจัดให้สนามเด็กเล่นแยกส่วนกับพื้นที่สนาม หรือพื้นที่กิจกรรมอื่นๆ เช่น สระว่ายน้ำ เป็นต้น โดยควรจัดให้มีทางเดินเฉพาะเพื่อไปส่วนต่างๆ ของโรงเรียน มีการใช้สีเป็นเครื่องหมาย และสัญลักษณ์ช่วยให้นักเรียนได้เห็นอย่างชัดเจน

2.2.2 การติดตั้ง และวัสดุเครื่องเล่นในสนามเด็ก เล่นเพื่อให้เกิดความปลอดภัย

1) อุปกรณ์เครื่องเล่นสนามต้องได้รับการออกแบบให้เหมาะสมกับอายุและพัฒนาการเด็ก โดยแบ่งออกเป็นสองกลุ่ม คือ เด็กก่อนวัยเรียน (อายุ 2-5 ปี) และเด็กในวัยเรียน (อายุ 5-12 ปี) และวัสดุที่ใช้ต้องไม่เป็นพิษและมีสารโลหะหนักเจือปนไม่เกินกว่าค่ามาตรฐานในของเล่น

2) เพื่อป้องกันการบาดเจ็บจากการตกและก่อให้เกิดการบาดเจ็บที่รุนแรงของศีรษะและสมอง ระยะเวลาสูงจากพื้นสนามถึงพื้นยกระดับของเครื่องเล่นสนาม สำหรับเด็กก่อนวัยเรียนไม่ควรเกิน 1.20 เมตร และสำหรับเด็กวัยเรียนไม่ควรเกิน 1.80 เมตร

3) ในกรณีเครื่องเล่นสำหรับวัยก่อนเรียน มีความสูงของพื้นยกระดับที่มีความสูงมากกว่า 50 เซนติเมตร หรือเครื่องเล่นสำหรับเด็กวัยเรียนที่มีความสูงมากกว่า 75 เซนติเมตร จะต้องมีการกันตกหรือผนังกันตก

4) เพื่อป้องกันการที่เท้าหรือขาเข้าไปติดพื้นที่เดินหรือวิ่งจะต้องมีช่องว่างไม่เกิน 3 เซนติเมตร เพื่อไม่ให้เท้าหรือขาเข้าไปติด

5) เพื่อป้องกันนิ้วเข้าไปติด โดยการแหงหรือลอด จะต้องไม่มีช่องว่างที่อยู่ขนาด 0.5 เซนติเมตร ถึง 1.2 เซนติเมตร

6) เพื่อป้องกันการบาดเจ็บจากการชน กระแทก อุปกรณ์เคลื่อนไหว เช่น ชิงช้า ที่นั่งตอง ทำด้วยวัสดุที่ไม่แข็ง หรือไม่เป็นอันตราย

7) นี้อต - สกรูที่ใช้ในการยึดเครื่องเล่น สนามจะเป็นระบบกันคลายต้องออกแบบให้ซ่อน หัวน็อต หรือปลายตัดหัวมวนที่มีส่วนยื่นไม่เกิน 8 มิลลิเมตร

8) พื้นสนามต้องประกอบด้วยวัสดุซับแรง หรือลดแรงกระแทก เช่น ทราย ยาง ฟ้าย เป็นต้น

2.3 การบริหารจัดการกระบวนการ ด้านการให้บริการความปลอดภัยในโรงเรียนอนุบาล (process management)

การดำเนินการหรือกิจกรรมที่จัดขึ้นเพื่อการป้องกัน และหลีกเลี่ยงอันตรายที่อาจเกิดขึ้นกับเด็กได้ทุกขณะอย่างเหมาะสมถูกต้องและสม่ำเสมอ โดยต้องมีวิธีปฏิบัติ ดังนี้

1) ให้มีการแบ่งหน้าที่ และจัดลำดับของหน้าที่แต่ละหน่วยงานให้ชัดเจน เพื่อให้การดำเนินการต่าง ๆ มีความต่อเนื่อง และได้ประสิทธิภาพสูงสุด โดยเฉพาะเมื่อเกิดอุบัติเหตุขึ้นกับนักเรียน เช่น หน่วยปฐมพยาบาล หน่วยแจ้งเตือนผู้ปกครอง หน่วยติดต่อกับโรงพยาบาล และหน่วยติดต่อประกันภัย หน่วยแจ้งเตือนซ่อมแซม บำรุงรักษาเครื่องเล่น เป็นต้น

2) การจัดทำประกันอุบัติเหตุในกรณีเกิดเหตุสุดวิสัย เกินกว่าการทำปฐมพยาบาล จำเป็นต้องส่งโรงพยาบาล

3) จัดให้มีการบริการเครื่องอำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ เช่น การจัดอุปกรณ์ปฐมพยาบาล หรือการจัดอุปกรณ์ดูแลซ่อมแซมเครื่องเล่น สนามเด็กเล่นไว้ใกล้กับสนามเด็กเล่น

2.4 การบริหารจัดการบุคคลากร ในด้านการมีส่วนร่วมในการป้องกันการเกิดอุบัติเหตุของผู้ที่เกี่ยวข้อง (people management)

การมีส่วนร่วมในการป้องกันการเกิดอุบัติเหตุ เป็นสิ่งสำคัญของการเพิ่มความปลอดภัยในโรงเรียน โดยเฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยมีหลักการดังนี้ (เอมอัชรา วัฒนานุกรานงค์, 2548)

1) ให้มีการจัดการสำรวจความปลอดภัยในโรงเรียน และมีการจัดทำรายงานอุบัติเหตุในโรงเรียน โดยผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการดูแลนักเรียน เช่น ครูผู้สอน หรือ ครูพยาบาล เป็นต้น

2) จัดให้มีการฝึกอบรมด้านการปฐมพยาบาลกับครูทุกคน หรือครูที่มีหน้าที่ดูแลนักเรียนในเวลาต่าง ๆ ทั้งนอก และในเวลาเรียน

3) ควรจัดให้มีการประเมิน ทดสอบความรู้ หรือการจัดทบทวนความรู้เกี่ยวกับการปฐมพยาบาล และการประกันความปลอดภัย สำหรับครู และผู้ที่เกี่ยวข้องกับนักเรียนอย่างสม่ำเสมอ หรืออย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง

4) ให้มีการจัดประชุมร่วม ระหว่างครู และผู้ปกครอง เพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นในด้านต่าง ๆ โดยเฉพาะความปลอดภัย และสามารถนำไปสรุปเป็นนโยบายที่มีส่วนร่วมของทุกคนได้

3. วัตถุประสงค์งานวิจัย

1) ศึกษาลักษณะทางกายภาพของสนามเด็กเล่นภายในโรงเรียนอนุบาล

2) ศึกษาวิธีการทำงาน การประสานงานของบุคคลที่เกี่ยวข้องในโรงเรียนอนุบาล ประกอบด้วยผู้อำนวยการ ครู และผู้ปกครอง

3) ศึกษาทัศนคติและแนวความคิดด้านการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ

4) เสนอแนะให้การปรับปรุงวิธีการบริหาร

จัดการทางกายภาพ เพื่อเพิ่มความปลอดภัยให้กับสภาพแวดล้อมในสนามเด็กเล่น

4. ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจกระบวนการทำงาน การประสานงาน และความเชื่อมโยงระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องในโรงเรียนอนุบาล ซึ่งประกอบด้วยผู้อำนวยการ ครู และผู้ปกครอง โดยใช้วิธีการรวบรวมข้อมูลทั้งในเชิงปริมาณ และเชิงคุณภาพ เพื่อนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางกายภาพ และพฤติกรรมการใช้พื้นที่ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการวิจัยดังต่อไปนี้

1) เลือกสถานที่ทำการศึกษ เป็นโรงเรียนอนุบาล สังกัดเอกชน ในพื้นที่อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เป็นจำนวน 6 แห่ง เนื่องจากจังหวัดปทุมธานีติดกับกรุงเทพมหานคร ที่มีประชากรมากที่สุด ภายในอำเภอธัญบุรี มีประชากรมากเป็นอันดับ 2 และมีโรงเรียนอนุบาล สังกัดเอกชนมากที่สุดในจังหวัดปทุมธานี

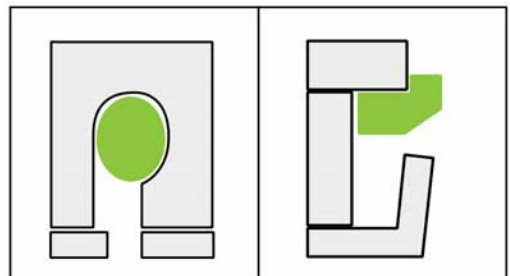
2) ทำการเลือกตัวอย่างการเก็บข้อมูล โดยการใช้หลักการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพ (facility Management) เข้ามาใช้กำหนดหัวข้อของข้อมูลที่ต้องการ แบ่งเป็น 2 ส่วนหลัก คือ ด้านกลยุทธ์ (strategy) และด้านการดำเนินการ (operation) ซึ่งจะทำให้การเก็บข้อมูล ผ่านตัวแปร 3 ส่วน ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพยากร คือ อาคารสถานที่ (place) กิจกรรมหรือกระบวนการ (process) และผู้ใช้งาน (people) โดยแบ่งเป็นการเก็บข้อมูลเป็น 3 วิธี คือ (1) การสำรวจ ประเมินสภาพแวดล้อมภายในสนามเด็กเล่น ด้วยผู้วิจัย โดยทำการเปรียบเทียบกับมาตรฐาน (2) การสัมภาษณ์ผู้อำนวยการ เกี่ยวกับนโยบายของทางโรงเรียนที่ส่งเสริมความปลอดภัย การกระจายแผนงานให้กับครู เป็นต้น

และ (3) การแจกแบบสอบถามครูชั้นปีละ 1 คน และผู้ปกครองนักเรียนด้วยวิธีของ Taro Yamane เป็นจำนวน 315 คน จาก โรงเรียนอนุบาล จำนวน 6 แห่ง แบ่งเป็นโรงเรียนละ 55 คน โดยสอบถามในด้านการรับรู้ นโยบายของทางโรงเรียน การมีส่วนร่วมป้องกันอุบัติเหตุ และความต้องการด้านการเพิ่มความปลอดภัย

5. ผลการศึกษา

5.1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับโรงเรียน

ในที่นี้จะนำเสนอผลการศึกษาจากโรงเรียน ที่เป็นการเก็บข้อมูลนำร่อง 2 แห่ง คือ โรงเรียนอนุบาลบ้านวังทอง และโรงเรียนอนุบาลฟ้าสิรินทร์ ซึ่งเปิดสอนตั้งแต่ระดับเตรียมอนุบาล จนถึงระดับชั้นอนุบาล 3



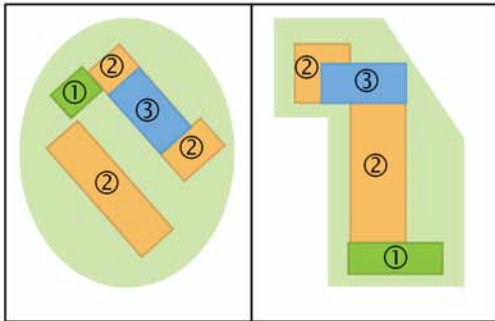
รูปที่ 1 (ซ้าย): พื้นที่สนามเด็กเล่นในโรงเรียนอนุบาลบ้านวังทอง, (ขวา): พื้นที่สนามเด็กเล่นในโรงเรียนอนุบาลฟ้าสิรินทร์

ตารางที่ 1 พื้นที่โรงเรียน และพื้นที่สนามเด็กเล่น

	โรงเรียนอนุบาลบ้านวังทอง	โรงเรียนอนุบาลฟ้าสิรินทร์
พื้นที่รวม	1200 ตร.ม.	1150 ตร.ม.
พื้นที่สนามเด็กเล่น	120 ตร.ม.	85 ตร.ม.

5.2 สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโรงเรียนอนุบาล

5.2.1 สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโรงเรียนอนุบาล



- รูปที่ 2 (ซ้าย): แสดงตำแหน่งเครื่องเล่นสนามในพื้นที่สนามเด็กเล่นในโรงเรียนอนุบาลบ้านวังทอง, (ขวา): แสดงตำแหน่งเครื่องเล่นสนาม พื้นที่สนามเด็กเล่นในโรงเรียนอนุบาลฟ้าสิรินทร์
- ①. อุปรกรณ์ไกว ชิงช้า
 - ②. เครื่องเล่นประเภทอุปรกรณ์ไม้ลิ้น อุโมงค์ลอด
 - ③. อุปรกรณ์ทรงตัว สะพานทรงตัว

5.2.2 ลักษณะของสนามเด็กเล่น

ตารางที่ 2 แสดงปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับพื้นที่สนามเด็กเล่น

	มาตรฐาน	โรงเรียนอนุบาลบ้านวังทอง	โรงเรียนอนุบาลฟ้าสิรินทร์
พื้นที่เล่น	มากกว่า	0.28 – 0.47	0.19 – 0.56
ต่อคน	0.7 ตร.ม.	ตร.ม.	ตร.ม.
พื้นที่รอบ	มากกว่า	0.7 - 1.0	0.5 – 1.2
เครื่องเล่น	1.5 ตร.ม	ตร.ม.	ตร.ม.
ทุกชั้น			

จากตารางที่ 2 พบว่าทั้งโรงเรียนอนุบาลบ้านวังทอง และโรงเรียนอนุบาลฟ้าสิรินทร์ พื้นที่รอบเครื่องมีขนาดเล็กกว่ามาตรฐาน คือ น้อยกว่า 0.7 ตารางเมตร พื้นที่เล่นบางจุดติดกับรั้ว หรือขอบกัน อันอาจเกิดเป็นอันตรายได้

5.2.3 ลักษณะของเครื่องเล่นสนาม

ตารางที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับสัดส่วนเครื่องเล่น

เครื่องเล่น ① อุปรกรณ์ไกวชิงช้า

มาตรฐาน	โรงเรียนอนุบาลบ้านวังทอง	โรงเรียนอนุบาลฟ้าสิรินทร์
หัวน้อตยีนไม่เกิน 8 มม.	0.0 – 5.0 มม.	0.0 – 5.0 มม.
ลบบเหลี่ยมมุมกันกระแทก	มี	มี
พื้นรองรับ	ผ้า / ทราย	ผ้า / หญ้าเทียม
วัสดุของอุปรกรณ์เคลื่อนไหว	ไม้	พลาสติก

เครื่องเล่น ② เครื่องเล่นประเภทอุปรกรณ์ไม้ลิ้น อุโมงค์ลอด

มาตรฐาน	โรงเรียนอนุบาลบ้านวังทอง	โรงเรียนอนุบาลฟ้าสิรินทร์
ความสูงไม่เกิน 1.2 ม.	0.5 – 1.0ม.	0.3 – 1.0 ม.
ขนาดของช่องน้อยกว่า 3 ซม. หรือมากกว่า 23 ซม.	5.0 – 25.0ซม.	10.0 – 30.0 ซม.
ไม่มีช่องขนาดเล็กกั้นนิ้วติดขัด 0.5 – 1.2 ซม.	0.0 – 0.5 ซม. หรือมากกว่า 1.2 ซม.	0.3 – 0.5 ซม.
หัวน้อตยีนไม่เกิน 8 มม.	0.0 – 5.0 มม.	0.0 – 5.0 มม.
ราวกันตกที่ระดับสูงกว่า 50 ซม.	มี สูง 50 ซม.	มี สูง 50 ซม.
พื้นรองรับ	ผ้า / ทราย	ผ้า / หญ้าเทียม

เครื่องเล่น ③ อุปกรณ์ทรงตัว สะพานทรงตัว

มาตรฐาน	โรงเรียนอนุบาล	โรงเรียนอนุบาล
	บ้านวังทอง	ฟ้าสิรินทร์
วัสดุที่ใช้	ไม้, เชือก	พลาสติก, เชือก
ความสูงไม่เกิน 1.2 ม.	0.5 – 1.0ม.	0.3 – 1.0 ม.
ขนาดของช่องน้อยกว่า 3 ซม. หรือมากกว่า 23 ซม.	2.0 – 25.0ซม.	2.5 – 30.0ซม.
ไม่มีช่องขนาดเล็กกว่า 0.5 – 1.2 ซม.	1.0 – 0.5 ซม. หรือมากกว่า 1.2 ซม.	0.3 – 0.5 ซม.
หัวน๊อตยื่นไม่เกิน 8 มม.	0.0 – 5.0 มม.	0.0 – 5.0 มม.
ราวกันตกที่ระดับสูงกว่า 50 ซม.	มี สูง 50 ซม.	มี สูง 50 ซม.

จากตารางที่ 3 ระยะเวลาต่าง ๆ ของสนามเด็กเล่น และเครื่องเล่น ยังพบปัญหา พื้นที่รอบเครื่องเล่น และพื้นที่เล่นของนักเรียนต่อคน น้อยกว่ามาตรฐานขนาดช่องยังสามารถทำให้แขน ขา หรือศีรษะ ติดขัดได้

ด้านวัสดุ พบว่า สภาพโดยรวมพร้อมใช้งาน และไม่มีวัสดุที่เป็นพิษ หรืออันตรายตามข้อกำหนด แต่พบปัญหาในส่วนของอุปกรณ์เคลื่อนไหว ในส่วนของโรงเรียนอนุบาลบ้านวังทอง เนื่องจากชิงช้าทำด้วยไม้ ซึ่งมาตรฐานกำหนดให้ทำด้วยพลาสติก และในส่วนของอุปกรณ์ทรงตัว สะพานทรงตัวที่ทำด้วยไม้ อาจทำให้เกิดความอันตรายได้เมื่อชำรุด

5.3 การดำเนินนโยบายและการดำเนินการเกี่ยวกับความปลอดภัยในโรงเรียนของผู้ที่เกี่ยวข้อง

5.3.1 ด้านการดำเนินนโยบายของทางโรงเรียน

ตารางที่ 4 ข้อมูลแสดงจำนวนผู้ปกครองที่ไม่ทราบถึงข้อมูลของทางโรงเรียน

	ไม่รับทราบข้อมูล (คน)	จำนวนผู้ปกครอง (คน)	ร้อยละ
ข้อมูลนโยบายของโรงเรียน	32	55	58
กิจกรรมต่างๆ ทั่วไป	33	55	60
มีกิจกรรมที่เกี่ยวกับความปลอดภัย	35	55	63
มีหน่วยปฐมพยาบาล	34	55	61

1) จากการสอบถามผู้ปกครองทั้ง 2 โรงเรียน พบความบกพร่องด้านการสื่อสารระหว่างครูไปยังผู้ปกครอง ในด้านการเชิญชวนผู้ปกครองเข้า เข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ และการประชาสัมพันธ์กิจกรรมที่เกี่ยวกับความปลอดภัยของโรงเรียน

2) ผู้ปกครองจากประมาณร้อยละ 60 ของโรงเรียนอนุบาลบ้านวังทอง ไม่ทราบเกี่ยวกับหน่วยปฐมพยาบาลของทางโรงเรียน โดยเป็นผลมาจากการสื่อสาร หรือประชาสัมพันธ์ของทางโรงเรียน

3) ผู้ปกครองจากประมาณร้อยละ 60 ของโรงเรียนอนุบาลบ้านวังทอง ไม่ทราบเกี่ยวกับกิจกรรมที่มีส่วนในการเพิ่มความรู้การป้องกันอุบัติเหตุ โดยเป็นผลมาจากการสื่อสาร หรือประชาสัมพันธ์ของทางโรงเรียน

5.3.2 ด้านการบริหารบุคลากรในโรงเรียน และการมีส่วนร่วมป้องกันอุบัติเหตุของผู้ปกครอง

จากการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากผู้ปกครอง และการเก็บข้อมูลด้วยตนเอง พบว่า

1) ครูที่เกี่ยวข้องกับการดูแลเด็ก มีจำนวน

น้อยเกินไป โดยพบปัญหาในช่วงเย็น หรือหลังเลิกเรียน (14.00 น. เป็นต้นไป) เนื่องจากเป็นเวลาที่นักเรียนกำลังเลิก และเล่นเพื่อรอผู้ปกครอง พบว่ามีครูเพียง 3 คน ดังนั้นจึงควรจัดให้มีการกระจายหน้าที่ให้ครูท่านอื่น ๆ อย่างน้อย 5 คน เพื่อดูแลนักเรียน

2) ครูที่มีหน้าที่ดูแลนักเรียน และผู้ดูแลเครื่องเล่น ยังมีหน้าที่ของแต่ละคนแยกจากกันไม่ชัดเจน เช่น ครูที่ดูแลเด็กในช่วงเย็นเป็นครูประจำชั้น หรือครูสอนคณิตศาสตร์ เป็นต้น ซึ่งไม่ใช่ครูเวรประจำ ควรให้ผู้อำนวยการจัดทำขอบเขต หน้าที่ มอบหมายให้มีครูเวร หรือครูพละ และครูที่เป็นพยาบาล ให้อยู่ในหน่วยที่ดูแลเด็กเวลาเล่น และจัดให้มีการผลัดเวรของแต่ละคน โดยอาจทำเป็นตารางแผนงาน

5.4 ความต้องการของผู้ปกครองในด้านของนโยบาย และการดำเนินการ เพื่อเพิ่มความปลอดภัยในโรงเรียน

5.4.1 ความต้องการด้านนโยบายของทางโรงเรียน

ตารางที่ 5 ข้อมูลจำนวนผู้ปกครองต่อความต้องการ ในด้านต่าง ๆ

	ต้องการ (คน)	จำนวนผู้ ปกครอง (คน)	ร้อยละ
การแจ้งข่าวประชาสัมพันธ์กิจกรรม	52	55	94
เชิญชวนร่วมสัมมนาประชุม	51	55	92
กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความปลอดภัย	53	55	96

จากตารางที่ 5 สามารถสรุปได้ว่า

1) ผู้ปกครองมากกว่าร้อยละ 90 ของโรงเรียนอนุบาลบ้านวังทอง มีความต้องการรับทราบในส่วนของการแจ้งข่าว หรือการประชาสัมพันธ์กิจกรรม หรือนโยบายต่าง ๆ

2) ผู้ปกครองมากกว่าร้อยละ 90 ของโรงเรียนอนุบาลบ้านวังทองต้องการให้ทางโรงเรียนเชิญชวนผู้ปกครองร่วมสัมมนาพูดคุย หรือประชุมแลกเปลี่ยนความเห็นต่าง ๆ เพื่อร่วมกันสร้างนโยบายของโรงเรียน โดยเฉพาะความปลอดภัย

5.4.2 ความต้องการด้านการดำเนินการ เกี่ยวกับความปลอดภัย

ตารางที่ 6 ข้อมูลจำนวนผู้ปกครองต่อความต้องการ ในด้านการดำเนินการ เกี่ยวกับความปลอดภัย

	ต้องการ (คน)	จำนวนผู้ ปกครอง (คน)	ร้อยละ
จัดครูเวรดูแลนักเรียน	54	55	99
ติดตั้งอุปกรณ์ปฐมพยาบาล	55	55	100
มีเจ้าหน้าที่ดูแลเครื่องเล่นประจำ	53	55	96

จากตารางที่ 6 สามารถสรุปได้ว่า

1) ผู้ปกครองเกือบทุกท่านมีความต้องการในการจัดครู หรือผู้ดูแล เพื่อทำการดูแลเด็กนักเรียนในเวลาลเล่น โดยจัดให้เป็นครูประจำ หรือผลัดเวร มีตำแหน่งและหน้าที่ ที่ชัดเจน มีการแจ้งเตือนเหตุต่อผู้ปกครองอย่างทันที หรือรวดเร็วที่สุด

2) ผู้ปกครองเกือบทุกท่านต้องการให้มีการติดตั้งชุดปฐมพยาบาลไว้ใกล้กับสนามเด็กเล่น

และมีครู เจ้าหน้าที่ หรือแพทย์ ที่สามารถปฐมพยาบาลได้อยู่ประจำ

3) ผู้ปกครองเกือบทุกท่านต้องการให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลเครื่องเล่นเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในการใช้งาน ดูแลทำความสะอาด และซ่อมแซมเป็นประจำ

6. ข้อเสนอจากการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ

6.1 ข้อเสนอจากการศึกษาวิจัย

ปัญหาที่พบภายในโรงเรียนอนุบาลที่เป็นกรณีศึกษานั้นมาจากการขาดการบริหารจัดการปัจจัยทางกายภาพ โดยเฉพาะด้านกลยุทธ์ (strategic) และการดำเนินการ (operation) ของทั้ง 3 องค์ประกอบ คือ สถานที่ (place) กิจกรรมหรือกระบวนการ (process) และคน หรือผู้ใช้งาน (people)

6.1.1 สภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในโรงเรียนอนุบาล (place)

1) ด้านนโยบาย ให้มีการศึกษาความรู้ในด้านการบริหารจัดการทางกายภาพ (facility management) เพื่อให้เป็นแนวทางวิเคราะห์ สภาพแวดล้อมของโรงเรียน จึงสามารถใช้กำหนดนโยบาย หรือพันธกิจของโรงเรียนได้

2) ด้านการดำเนินการ นำข้อมูลมาตรฐานไปเปรียบเทียบกับสภาพความเป็นจริง และปรับปรุงส่วนต่างๆ โดยเฉพาะพื้นที่เล่น พื้นที่วางเครื่องเล่นการบันทึกรายงานผล การตรวจเช็คประจำ ควรปรับปรุงในเรื่องของการบันทึก หรือทำสัญญาดูแลซ่อมแซมเป็นประจำ ด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพของสนามเด็กเล่น มีหลายจุดไม่ได้ตามมาตรฐาน เช่น พื้นสนามบางจุดเป็นคอนกรีต พื้นที่รอบเครื่องเล่นไม่เพียงพอ พื้นที่

ต่อคนไม่เพียงพอ แก้ไขโดยจัดเครื่องเล่นใหม่ เพื่อเพิ่มพื้นที่ต่อคน และการออกแบบ Zoning ใหม่

6.1.2 การดำเนินการเกี่ยวกับความปลอดภัยในโรงเรียน (process)

1) ด้านนโยบาย นำข้อเสนอจากการจัดประชุม หรือสัมมนาแลกเปลี่ยนความเห็นของผู้ปกครอง และครู เพื่อนำมาวิเคราะห์ และปรับใช้กันนโยบาย หรือพันธกิจของโรงเรียน

2) ด้านการดำเนินการ เมื่อได้ข้อสรุปจากการนำความเห็นของผู้ปกครองมาพิจารณาแล้ว ให้สรุปเป็นนโยบายที่สามารถทำได้ เพื่อเป็นนโยบายของโรงเรียนต่อไป โดยเฉพาะข้อมูลความต้องการของผู้ปกครองในด้านต่างๆ เช่น ตำแหน่งอุปกรณ์ปฐมพยาบาล ความรวดเร็วและชัดเจนในการประสานงาน เป็นต้น

6.1.3 การบริหารบุคลากร เพื่อเพิ่มความปลอดภัยในโรงเรียน (people)

1) ด้านนโยบาย ให้มีการจัดอบรมครู เพื่อเพิ่มความรู้ในด้านการป้องกันความปลอดภัย โดยเชิญผู้เชี่ยวชาญมาอบรม และวางแผนให้มีการประเมินความรู้เป็นประจำ โดยอาจจัดให้มีการวัดผลประจำปี หรือทุก ๆ เทอม

2) ด้านการดำเนินการ จัดทำแผนการกระจายหน้าที่ของครูในการดูแลนักเรียน ให้ชัดเจน และรับรู้ทั่วถึง ทั้งครู และผู้ปกครอง ว่าแต่ละท่านมีหน้าที่อะไรบ้าง รวมทั้งการดูแลสอดส่องความปลอดภัยของนักเรียนในระยะเวลาต่างๆ โดยอาจแบ่งครูเวร ออกเป็น 2 ช่วง คือ ช่วงเช้า และช่วงเย็น ซึ่งจะจัดให้ครูที่มาดูแลนั้น มีความรู้เฉพาะทาง เช่น ครูพละ ครูพยาบาล เป็นต้น

รายการอ้างอิง

บัณฑิต จุลาลัย และ เสริชญ์ โชติพานิช. (2547).

การบริหารทรัพยากรกายภาพ. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ดร.ชนนี มหาชินิกะ. (2549). *การศึกษาศถานการณ์ด้านการส่งเสริมความปลอดภัยในโรงเรียนอนุบาล*.

ศูนย์วิจัยเพื่อสร้างเสริมความปลอดภัยและป้องกันการบาดเจ็บในเด็ก. (2552). *ข้อกำหนดด้านความปลอดภัยของสนามเด็กเล่น: อุปกรณ์เล่นสนาม*.

ประยูร ปิตจะยัง. (2548). *การจัดการด้านสุขาภิบาลและสิ่งแวดล้อมในโรงเรียน*.

รติชน พิรยสถ์. (2549). *งานวิจัยเรื่อง “อุบัติเหตุในเด็กปฐมวัย”*

แนวทางการพัฒนาโครงการแบบผสมการใช้งานระหว่าง
อาคารชุดพักอาศัยและคอมมูนิตี้ มอลล์
Development Guidelines for Mixed use Project of
Condominium and Community Mall

กมลชนก กลิ่นดี¹ และ ดร. พีรธร แก้วลาย²
Kamolchanok Klindee¹ and Peeradorn Keawlai, DDes²

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail: kn.klindee@gmail.com¹, pk172@hotmail.com²

บทคัดย่อ

ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดนั้นมีการแข่งขันกันสูงจึงผลักดันให้เกิดการสร้างแตกต่างจากคู่แข่งและการผสมการใช้งานอาคารชุดกับการใช้งานอื่นๆ ก็เป็นอีกทางออกหนึ่งที่มีประสิทธิภาพเพราะนอกจากจะสร้างความแตกต่างจากคู่แข่งในตลาดแล้วยังเป็นการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพได้อีกทางหนึ่ง งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการพัฒนาโครงการแบบผสมระหว่างอาคารชุดพักอาศัยและคอมมูนิตี้ มอลล์ ซึ่งเป็นธุรกิจใหม่ที่ได้รับ ความสนใจจากผู้ประกอบการมากขึ้นเรื่อยๆ แต่เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ผสมผสานองค์ความรู้จากการพัฒนาอาคารชุดและการพัฒนาศูนย์การค้า งานวิจัยนี้จึงมุ่งเน้นศึกษาแนวทางการพัฒนาโครงการจากกรณีศึกษาจำนวน 5 โครงการในกรุงเทพมหานครเพื่อเป็นกรณีศึกษาสำหรับผู้ประกอบการที่สนใจ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาปัจจัย ทั้ง 2 ด้านคือ ปัจจัยด้านกายภาพและปัจจัยด้านการลงทุน โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 3 ส่วนคือ การสำรวจทางกายภาพเพื่อศึกษารูปแบบการวางผังและการจัดสัดส่วนการใช้สอยของโครงการ การสัมภาษณ์ เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกพัฒนาโครงการโดยตรงจากผู้ประกอบการ การสัมภาษณ์ผู้ซื้อห้องชุดและผู้เช่าพื้นที่ขายเพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อห้องชุดหรือเช่าพื้นที่ขายในโครงการ ผลการศึกษพบว่า คอมมูนิตี้ มอลล์ นั้นเป็นประโยชน์ต่อโครงการอาคารชุดพักอาศัยทั้งในการช่วยดึงดูดผู้บริโภคเพราะเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อมากที่สุดและเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับผู้ประกอบการในระยะยาวจากการเก็บค่าเช่าพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อเป็นการดำเนินธุรกิจไปได้อย่างยั่งยืนจึงควรรักษาผู้เช่าให้สามารถอยู่รอดได้ด้วยการช่วยเพิ่มยอดขายจากการสนับสนุนด้านการประชาสัมพันธ์โครงการให้เป็นที่รู้จักในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในละแวกทำเลที่ตั้งและจัดโปรโมชั่นภายในลานกิจกรรมของคอมมูนิตี้ มอลล์ เพื่อเป็นการเพิ่มความมั่นใจให้กับทั้งผู้ซื้อห้องชุดและผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการ

Abstract

In recently property market, condominium market is the most competitive field. Thus, this impulsion makes developers create a different program from the others to get the

customer attraction. Mixed use program was considered as the key of effective property value-added and market difference. This research is a study of the development of mixed use project of condominium and community mall which is the new business type that is popular at the moment and a few of developer is known both of condominium development and retail development So, This research would be the guidelines for newcomer developer in this business by studying 5 cases of mixed use of condominium and community mall in Bangkok. The aims are studying both of physical factors and investment factors by 3 process of study, Physical survey to study planning and zoning typical format. The interview of developers were a mean to collect information. Moreover, closed-ended questionnaire were used to study customer's or tenant's choices of buying (or leasing) factors in each project. Data analysis showing the most important factor to develop the project are social factor and customers' behavior that have a tendency to change to a convenient and full-serviced lifestyle. This aligns with a result in customer's buying factors survey which was found that community mall influences more customers to buy. According to the process of studying and the result, this research would be beneficial for project developers as development guidelines for the similar development project in the future.

คำสำคัญ (Keywords): แนวทางการพัฒนาโครงการ (Development Guideline), โครงการแบบผสมการใช้งาน (Mixed Use Project), อาคารชุด (Condominium), คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall)

1. บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัยใน กทม. นั้นมีแนวโน้มเติบโตเพิ่มขึ้นทุก ๆ ปี โดยในปี 2555 มีอาคารชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจากปี 2554 เป็นจำนวน 29,982 หน่วยหรือคิดเป็น 82.3% (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2556) เพราะกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจของประเทศ จึงมีความต้องการของที่อยู่อาศัยมาก ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ความสนใจในการลงทุนกับธุรกิจอาคารชุดเพิ่มมากขึ้นและเนื่องจากมีผู้ประกอบการเล็งเห็นโอกาสในการทำธุรกิจเป็นจำนวนมากจึงเกิดการแข่งขันกันอย่างรุนแรง ดัง

นั้น เพื่อจะทำให้ธุรกิจของตนต่างจากคู่แข่งในตลาด จึงนำเอาการผสมการใช้งานมาใช้ในโครงการ (รณชัย ชูสุวรรณรัตน์, 2540) และการผสมการใช้งานอาคารหรือการ “มิกซ์ยูส” (mixed-use building/project) นั้นเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการได้อีกทางหนึ่ง (Grant, 2008) เพราะการผสมการใช้งานเป็นการเพิ่มประโยชน์ใช้สอยให้กับตัวอาคาร และยังสามารถสร้างภาพลักษณ์ที่ดีขึ้นให้กับโครงการในภาพรวมได้ (Healey, 2007) ในปัจจุบันการผสมการใช้งานที่เพิ่มมากขึ้นคือการผสมการใช้งานระหว่างอาคารชุดพักอาศัยและศูนย์การค้าที่สามารถดึงดูดผู้บริโภค (Grant, 2008) และเพิ่มรายได้ให้กับผู้ประกอบการจากค่าเช่าของแต่ละร้านค้าที่เข้ามาเช่าพื้นที่ได้อีกทาง

หนึ่ง ทั้งนี้การเลือกใช้คอมมูนิตี้ มอลล์มากกว่า ศูนย์การค้าประเภทอื่น ๆ เพราะขนาดที่ไม่ใหญ่มากจนเกินไป (มีพื้นที่ใช้สอยอยู่ระหว่าง 1,000 -10,000 ตร.ม.) ทำให้ไม่ส่งผลกระทบต่อผังอาคารโดยรวมมากนัก คอมมูนิตี้ มอลล์ในโครงการที่พักอาศัยนั้นถึงแม้จะเกิดขึ้นมาไม่นานนักแต่กลับมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ตั้งแต่ 2552 ที่มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยผสมการใช้งานกับคอมมูนิตี้ มอลล์ครั้งแรกคือ โครงการ The Coast บางนา จนปัจจุบัน ปี 2556 มีโครงการแบบผสม การการใช้งานระหว่างอาคารชุดพักอาศัยและคอมมูนิตี้ มอลล์ ทั้งสิ้น 9 โครงการและที่จะเปิดตัวในปี 2557 อีก 4 โครงการ และยังมีรูปแบบ การใช้งานที่แตกต่างกันไปในแต่ละกรณีศึกษา ด้วยเหตุนี้ผู้วิจัยจึงศึกษารณีศึกษาเพื่อทราบถึง ปัจจัยที่ส่งผลให้ผู้ประกอบการเลือกพัฒนาโครงการแบบผสมการใช้งานระหว่างอาคารชุดพักอาศัย และคอมมูนิตี้ มอลล์ เพื่อเป็นแนวทาง ในการพัฒนาโครงการประเภทเดียวกันหรือ คล้ายคลึงกันให้กับผู้ประกอบการ

1.2 ทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง

1) ความหมายของโครงการแบบผสมการใช้งาน คืออาคารหรือกลุ่มอาคารขนาดใหญ่ที่มีความหนาแน่นสูง เป็นสิ่งที่ให้ผลตอบแทนในการลงทุนที่เด่นชัดใน 2 ลักษณะหรือมากกว่าที่พัฒนาโครงการขึ้นมาพร้อมกัน เช่น ร้านค้า สำนักงานที่อยู่อาศัย และโรงแรม มีความสัมพันธ์กันอย่างเป็นระบบ และสนับสนุนซึ่งกันและกันโดยมีหน้าที่ใช้สอยชัดเจนและเป็นการรวมกันทางกายภาพซึ่งอยู่ในลักษณะการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นและมีทางเดินเชื่อมเข้าหากันโดยไม่มีอุปสรรค เป็นการพัฒนาพื้นที่ที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน สอดคล้องกันซึ่งจะมีผลกระทบต่อรูปแบบและขนาด

ของการใช้รวมถึงความหนาแน่นและสิ่งเกี่ยวข้องอื่น ๆ (Urban Land Institute, 1987)

2) ความหมายของคอมมูนิตี้ มอลล์

คอมมูนิตี้ มอลล์ หรือศูนย์การค้าชุมชน เป็นศูนย์การค้าสมัยใหม่ มีขนาดไม่เล็กและไม่ใหญ่จนเกินไป คือมีขนาดอยู่ระหว่าง 300-20,000 ตารางเมตร แตกต่างไปตามแต่ละประเภท (ผู้วิจัยเลือกประเภท เนเบอร์ฮูดและไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ที่มีขนาดอยู่ระหว่าง 1,000-10,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นประเภทที่ผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดในปัจจุบันเลือกใช้มากที่สุด จากการสำรวจโดยผู้วิจัย)เป็นแหล่งรวมเครื่องอุปโภคและบริโภค รายล้อมไปด้วยแหล่งชุมชนในปัจจุบัน คำจำกัดความของ คอมมูนิตี้ มอลล์ถูกเปลี่ยนให้ขยายรูปแบบทางการค้ามากขึ้น มีกลุ่มผู้บริโภคและพื้นที่หลากหลายมากขึ้นทั้งในเมือง และนอกเมือง

3) สิ่งแวดล้อมทางการตลาดในธุรกิจค้าปลีก

สิ่งแวดล้อมทางการตลาดคือบุคคลหรือหน่วยย่อยต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการบริหารการตลาด ผู้ประกอบการจำเป็นต้องติดตามการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมอยู่เสมอและคอยปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น โดยสิ่งแวดล้อมทางการตลาดในธุรกิจค้าปลีกนั้น สามารถแบ่งออกได้เป็น สิ่งแวดล้อมภายในและสิ่งแวดล้อมภายนอก (แบ่งย่อยได้เป็นสิ่งแวดล่อมมหภาคและจุลภาค) (ภัทรกร พลพนาธรรม, 2549)

4) ทฤษฎีส่ว่นประสมทางการตลาด

ทฤษฎีส่ว่นประสมทางการตลาด คือเครื่องมือที่นักการตลาดใช้ชักจูงให้ตลาดเป้าหมายก่อปฏิกิริยาตอบ (อดุลย์ จาตุรงค์กุล, 2551) E.

Jerome MCarthy ได้จำแนกเครื่องมือเหล่านี้เป็นกลุ่มกว้าง ๆ 4 กลุ่มที่เรียกว่า 4P's ของการตลาด คือ สินค้า (Product) ราคา (Price) สถานที่จำหน่าย (Place) และการส่งเสริมการจำหน่าย (Promotion) ดังนั้นผู้วิจัยจึงใช้เครื่องมือดังกล่าวในการอ้างอิงและวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อห้องชุดมากที่สุด แต่สำหรับการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกเช่าพื้นที่ของผู้เช่า นั้น ผู้วิจัยใช้ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการหรือ 7P's เพราะธุรกิจศูนย์การค้าเรียกว่าเป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยการบริการที่มีประสิทธิภาพเพื่อดึงดูดผู้บริโภค ดังนั้นจึงเป็นหนึ่งในธุรกิจบริการ ซึ่งธุรกิจบริการนั้นแตกต่างจากธุรกิจประเภทอื่น ๆ เนื่องจากปัจจัยเรื่องการบริหารมีความสำคัญทำให้ควรเพิ่มจาก 4P's เป็น 7P's (กฤษติกา คงสมพงษ์, 2556) โดยปัจจัยที่เพิ่มมาคือ People (การบริการที่ดีจากพนักงาน) Process (กระบวนการทำงานของพนักงาน) และ Physical Evidance (สภาพแวดล้อมที่ทำให้พึงพอใจ)

1.3 คำถามวิจัย

- 1) รูปแบบการพัฒนาโครงการแบบผสมการใช้งานระหว่างอาคารชุดและคอมมูนิตี้ มอลล์ ที่มีอยู่ในปัจจุบันเป็นอย่างไร
- 2) ปัจจัยด้านกายภาพและปัจจัยด้านการลงทุนส่งผลต่อการเลือกพัฒนาโครงการแบบผสมระหว่างอาคารชุดพักอาศัยและคอมมูนิตี้ มอลล์ เป็นอย่างไร

1.4 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

- 1) สรรวจรูปแบบการพัฒนาโครงการโดยเฉพาะรูปแบบการวางผัง การจัดสัดส่วน และรูปแบบของระบบสัญญาที่มีอยู่ในปัจจุบันจากกรณีศึกษา

- 2) ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลให้ผู้ประกอบการเลือกพัฒนาโครงการผสมการใช้งานระหว่างอาคารชุดพักอาศัยและคอมมูนิตี้ มอลล์
- 3) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อห้องชุดหรือเช่าพื้นที่ที่ขายของผู้บริโภคและผู้เช่า
- 4) สรุปแนวทางการพัฒนาโครงการแบบผสมการใช้งานกับคอมมูนิตี้ มอลล์

1.5 ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาในงานวิจัยนี้มีขอบเขตการวิจัยโดยเลือกศึกษาคอมมูนิตี้ มอลล์ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และมีเกณฑ์การเลือกโครงการตามคุณสมบัติจากการทบทวนวรรณกรรม 3 ข้อดังนี้

- 1) คอมมูนิตี้ มอลล์และโครงการอาคารชุดพักอาศัยต้องอยู่ในเขตที่ดินเดียวกัน มีกรรมสิทธิ์อยู่ภายใต้ผู้ประกอบการรายเดียวกัน
- 2) เป็นโครงการที่วางแผนการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยและคอมมูนิตี้ มอลล์มาพร้อมกันตั้งแต่เริ่มต้นพัฒนาโครงการ
- 3) คอมมูนิตี้ มอลล์ที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยอยู่ระหว่าง 1,000 - 10,000 ตารางเมตร และเกณฑ์การเลือกคุณสมบัติเพิ่มเติมจากการสำรวจของผู้วิจัย 2 ข้อ
- 4) เป็นโครงการที่เปิดขายโครงการอยู่ในช่วงปี พ.ศ. 2552-2556 เนื่องจากสำรวจเบื้องต้นแล้วพบว่าโครงการที่เข้าเกณฑ์ใน 3 ข้อแรกนั้นมีโครงการแรกที่เปิดขายโครงการอยู่ในปี 2552 คือ The Coast บางนา
- 5) ผู้ประกอบการมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอาคารชุดมาก่อน เพราะการศึกษานโยบายของธุรกิจใหม่นั้น ผู้ประกอบการควรมีประสบการณ์จากธุรกิจดั้งเดิมก่อนจึงจะหาข้อเปรียบเทียบและนำไปสู่แนวทางของธุรกิจใหม่ได้

ซึ่งโครงการอาคารชุดที่เปิดทำการขายอยู่ในช่วงปี พ.ศ. 2552-2556 มีจำนวนทั้งสิ้น 386 โครงการ และโครงการอาคารชุดที่มีคุณสมบัติครบทั้ง 5 ข้อ มีทั้งสิ้น 9 โครงการ แต่เนื่องจากมีบางกรณีศึกษาที่มีความคล้ายคลึงกับกรณีศึกษาอื่นผนวกกับความไม่สะดวกในการให้ข้อมูลของบางโครงการ จึงจำเป็นต้องลดขอบเขตการศึกษาเหลือ 5 โครงการที่สามารถเป็นตัวแทนของทั้งหมดได้

1.6 ขั้นตอนการเก็บข้อมูล

การศึกษาวิจัยนี้ใช้วิธีการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพ เนื่องจากเป็นข้อจำกัดในการวิจัยที่แต่ละผู้ประกอบการยินยอมให้ผู้วิจัยได้สอบถามลูกค้าของโครงการได้โครงการละ 5 ราย ผู้วิจัยจึงใช้โอกาสนี้ในการใช้แบบสัมภาษณ์ที่มีความละเอียดขึ้นและมีความเฉพาะในแต่ละโครงการ จากการสำรวจ วิเคราะห์และสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ผู้ซื้ออาคารชุด และผู้เช่าพื้นที่ขายภายในคอมมูนิตี มอลล์ที่อยู่ในโครงการ มีรายละเอียดการเก็บข้อมูลดังนี้

- 1) เก็บข้อมูลลักษณะการจัดสัดส่วนและรูปแบบของระบบสัญจรที่มีอยู่ในปัจจุบันจากกรณีศึกษา
- 2) เก็บข้อมูลโดยใช้แบบสัมภาษณ์จากข้อมูลปฐมภูมิโดยการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ผู้ซื้ออาคารชุดและผู้เช่าพื้นที่ขายภายในคอมมูนิตี มอลล์
- 3) รวบรวมผลวิจัยและวิเคราะห์เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของตัวแปรที่เกี่ยวข้อง
- 4) สรุปผลการวิจัย เพื่อนำเสนอและเสนอแนะข้อคิดเห็นเพื่อเป็นประโยชน์ในการศึกษาต่อไป

1.7 ข้อจำกัดในการวิจัย

- 1) เนื่องจากความไม่สะดวกของผู้ประกอบการในการเผยแพร่ชื่อโครงการในการวิจัยต่อสาธารณะจึงขอแทนด้วย โครงการที่ 1-5
- 2) ผู้บริโภคและผู้เช่าไม่สะดวกเปิดเผยชื่อต่อสาธารณะ ผู้วิจัยจึงขอแทนด้วยตัวอย่างที่ 1-5
- 3) เนื่องจากความสะดวกของผู้ให้สัมภาษณ์ ทำให้มีกลุ่มประชากรตัวอย่างทั้งสิ้น 41 รายคือผู้ประกอบการ 5 ราย ผู้บริโภค 21 ราย (จากโครงการที่ 1 1 ราย และโครงการที่ 2-5 โครงการละ 5 ราย) ผู้เช่า 15 ราย (เนื่องจากมีคอมมูนิตี มอลล์ที่มีผู้เช่าแล้ว 3 โครงการคือโครงการที่ 1 2 และ 4 โครงการละ 5 ตัวอย่าง)
- 4) ผู้เช่าที่ให้ข้อมูลเป็นผู้เช่าสนับสนุน เนื่องจากผู้เช่าหลักไม่สะดวกในการเปิดเผยข้อมูล

2. ผลการศึกษา

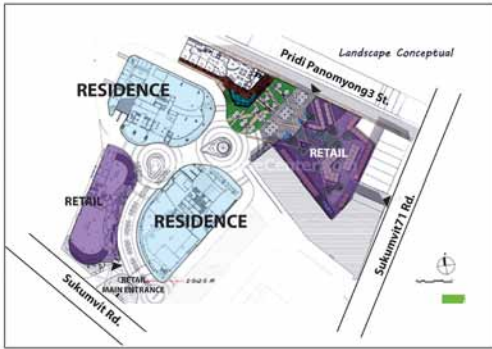
2.1 ข้อมูลทั่วไปของกรณีศึกษา

โครงการที่ 1 เป็นกรณีศึกษาประเภทอาคารสูงที่รวมอาคารกับคอมมูนิตี มอลล์ มีระดับราคาเฉลี่ยอยู่ที่ตรม.ละ 100,000 บาท



รูปที่ 1 การจัดสัดส่วนของโครงการที่ 1

โครงการที่ 2 เป็นกรณีศึกษาประเภทอาคารสูงที่แยกอาคารกับคอมมูนิตี้ออลล์ มีระดับราคาเฉลี่ยอยู่ที่ ตม.ละ 115,000 บาท



รูปที่ 2 การจัดสัดส่วนของโครงการที่ 2

โครงการที่ 3 เป็นกรณีศึกษาประเภทอาคารสูงที่แยกอาคารกับคอมมูนิตี้ออลล์ มีระดับราคาเฉลี่ยอยู่ที่ ตม.ละ 120,000 บาท ผู้ประกอบการมีประสบการณ์พัฒนาศูนย์การค้ามาก่อน



รูปที่ 3 การจัดสัดส่วนของโครงการที่ 3

โครงการที่ 4 เป็นกรณีศึกษาประเภทอาคารสูงไม่เกิน 23 เมตรที่รวมอาคารกับคอมมูนิตี้ออลล์ มีระดับราคาเฉลี่ยอยู่ที่ ตม.ละ 78,000 บาท



รูปที่ 4 การจัดสัดส่วนของโครงการที่ 4

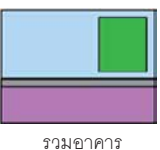
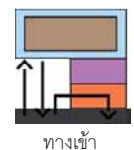
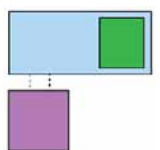
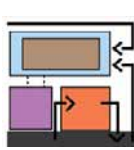
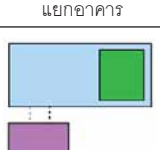
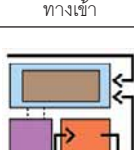
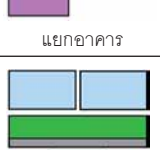

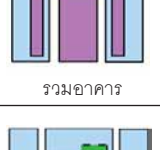

โครงการที่ 5 เป็นกรณีศึกษาประเภทอาคารสูงไม่เกิน 23 เมตรที่แยกอาคารกับคอมมูนิตี้ออลล์ มีระดับราคา/ตม. เฉลี่ยอยู่ที่ ตม.ละ 45,000 บาท



รูปที่ 5 การจัดสัดส่วนของโครงการที่ 5

2.2 ผลการศึกษา

ตารางที่ 1 ลักษณะการจัดสัดส่วนและรูปแบบของระบบสัญจรของกรณีศึกษา

	การจัดสัดส่วน	ระบบสัญจร
โครงการที่ 1	 รวมอาคาร	 ทางเข้า
โครงการที่ 2	 แยกอาคาร	 ทางเข้า
โครงการที่ 3	 แยกอาคาร	 ทางเข้า
โครงการที่ 4	 รวมอาคาร	 ทางเข้า
โครงการที่ 5	 แยกอาคาร	 ทางเข้า

 อาคารชุด	 พื้นที่ส่วนกลาง
 คอมมูนิตี้ มอลล์	 บริหารโครงการ
 ที่จอดรถผู้อยู่อาศัย	 ที่จอดรถลูกค้าภายนอก

1) ลักษณะการจัดผัง

สามารถแบ่งลักษณะการจัดวางผังได้เป็น 2 ประเภทดังนี้

1.1 แบบรวมอาคาร

เป็นการวางผังให้ตัวอาคารชุดและคอม

มูนิตี้ มอลล์อยู่รวมอาคารเดียวกัน การจัดประเภทนี้จะแยกการเข้าถึงเพื่อรักษาความปลอดภัยให้กับเจ้าของร่วมโดยสามารถแบ่งตามลักษณะอาคารได้คืออาคารสูงแบบรวมอาคารและอาคารสูงไม่เกิน 23 เมตร แบบรวมอาคารกรณีศึกษาที่มีการจัดผังประเภทนี้คือ โครงการที่ 1 และ 4 โดยมีจุดเชื่อมต่อระหว่าง 2 การใช้งานคือ ลิฟต์ซึ่งผู้ที่มีสิทธิ์ใช้คือเจ้าของร่วมเท่านั้นบุคคลภายนอกไม่สามารถใช้ได้ มีการใช้ทางเข้าร่วมกันแต่จำกัดการเข้าถึงของบุคคลภายนอกโดยใช้ที่จอดรถที่เตรียมไว้ให้เฉพาะแค่ด้านหน้าอาคารเท่านั้น

1.2 แบบแยกอาคาร

เป็นการวางผังให้ตัวอาคารชุดและคอมมูนิตี้ มอลล์อยู่แยกอาคารกัน การจัดประเภทนี้ถือว่าการบริหารจัดการความปลอดภัยได้ง่ายกว่า เพราะที่จอดรถและทางเข้าก็จะแยกออกจากกันด้วย (บางกรณีศึกษาแยกทางเข้าสำหรับผู้อยู่อาศัยโดยเฉพาะเพื่อเลี่ยงปัญหาการจราจร) กรณีศึกษาที่มีการจัดผังประเภทนี้คือ โครงการที่ 2 3 และ 5 โดยมีจุดเชื่อมต่อระหว่าง 2 การใช้งานคือทางเท้าที่อยู่ภายนอกอาคาร มีการจำกัดการเข้าถึงของบุคคลภายนอกโดยใช้ที่จอดรถที่เตรียมไว้ให้เฉพาะแค่ด้านหน้าอาคารเท่านั้น

2) ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกพัฒนาโครงการ

โดยศึกษาอ้างอิงจากสิ่งแวดล้อมทางการตลาด คือ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ปัจจัยด้านสังคมและปัจจัยด้านกฎหมาย ผู้ประกอบการทั้ง 5 โครงการเลือกปัจจัยด้านสังคมและพฤติกรรมผู้บริโภคเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาโครงการมากที่สุด เนื่องจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปผนวกกับคู่แข่งในตลาดที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทำให้ผู้ประกอบการต้องคิดสร้างความต่างด้วย

การนำเสนอความครบครันให้กับผู้บริโภค และในแต่ละโครงการได้มีการสำรวจคุณภาพการดำเนินโครงการเดินทาง 5-10 นาทีพบว่ามีความน้อยจึงทำให้ผู้ประกอบการเล็งเห็นความเป็นไปได้ของธุรกิจ

3) ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้ออาคารชุด

โครงการที่ 1 2 3 และ 5 ผู้บริโภคได้เลือกลักษณะทางกายภาพเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อห้องชุดมากที่สุด เนื่องจากทำเลที่มีความสะดวกเป็นจุดเชื่อมต่อของระบบขนส่งมวลชน

โครงการที่ 4 ผู้บริโภค 3 ใน 5 ตัวอย่างเลือกลักษณะทางกายภาพเป็นปัจจัยสำคัญมากที่สุด รองลงมาคือการสนับสนุนการขาย เพราะผู้บริโภคที่รู้สึกพึงพอใจมากกับการสนับสนุนการขายของโครงการ เช่น ห้องชุดตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ครบพร้อมเข้าอยู่ได้เลย การมีสิทธิ์จับจองพื้นที่ขายในคอมมูนิตี้ออลล์ก่อน เป็นต้น ส่วนราคาและสถานที่ขายโครงการนั้นผู้บริโภคเลือกให้เป็นปัจจัยที่สำคัญน้อยที่สุด

3.1 สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีผลต่อการเลือกซื้อห้องชุดมากที่สุด

โครงการที่ 1-4 ผู้บริโภคเลือกคอมมูนิตี้ออลล์เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีผลต่อการเลือกซื้อมากที่สุด เนื่องจากมีความเห็นว่าคอมมูนิตี้ออลล์นั้นทำให้ชีวิตประจำวันนั้นสะดวกสบายมากขึ้น สามารถใช้ประโยชน์ได้ทุกวันโดยไม่จำเป็นต้องไปเผชิญกับการจราจรติดขัดภายนอกโครงการ และยังเป็นการเพิ่มมูลค่าเมื่อนำห้องชุดไปแก๊งก์ไรต่อ เนื่องจากสามารถทำให้ขายห้องได้ในราคาที่ดีขึ้น

โครงการที่ 5 ผู้บริโภค 2 ตัวอย่างเลือกคอมมูนิตี้ออลล์ 2 ตัวอย่างเลือกพื้นที่สีเขียว อีก

1 ตัวอย่างเลือกพื้นที่สำหรับออกกำลังกาย เนื่องจากผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมายของโครงการที่ 5 นั้นมีพฤติกรรมที่สอดคล้องไปกับแนวคิดโครงการ คือ รักสุขภาพและชอบออกกำลังกาย

3.2 ความคาดหวังต่อร้านค้าในคอมมูนิตี้ออลล์

โครงการที่ 1-4 ผู้บริโภคส่วนใหญ่ (12 จาก 16 ตัวอย่าง) เลือกร้านค้าประเภทร้านอาหารมากที่สุดเนื่องจากร้านอาหารนั้นเป็นร้านค้าที่จำเป็นในการใช้ชีวิตประจำวันของผู้บริโภคมากที่สุด อันเป็นเหตุมาจากการมีคอมมูนิตี้ออลล์อยู่ใกล้ที่พักอาศัยนี้เองทำให้ผู้บริโภคอยากลงมารับประทานอาหารในที่ ๆ สะดวกมากที่สุด ไม่จำเป็นต้องออกจากโครงการไปที่อื่น เลี่ยงปัญหาจราจรและการรีบเร่งบนถนน

โครงการที่ 5 ผู้บริโภค 4 จาก 5 ตัวอย่างเลือกร้านค้าประเภทสินค้าทั่วไปและของใช้ในชีวิตประจำวันเนื่องจากผู้บริโภครู้สึกสะดวกที่จะมีคอมมูนิตี้ออลล์เอาไว้แวะซื้อของที่จำเป็นก่อนเข้าที่พักอาศัย มีประโยชน์ทั้งความรวดเร็วและป้องกันปัญหาการลืมน และร้านค้าประเภทนี้ผู้ประกอบการตั้งใจเลือกให้เป็นร้านที่เปิดตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อนำเสนอความสะดวกสบาย ครบครันให้กับลูกค้า

4) ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของทั้ง 3 โครงการ (8 จาก 15 ตัวอย่าง) เลือกกลุ่มเป้าหมายของโครงการตรงกับกลุ่มเป้าหมายของสินค้ามากที่สุด เนื่องจากกลุ่มลูกค้าของโครงการและผู้เช่ามีความสอดคล้องกัน จึงทำให้ผู้เช่าเล็งเห็นโอกาสในการอยู่รอดของร้านและตัดสินใจเช่าต่อกับโครงการที่มีทำเลสะดวกต่อกลุ่มเป้าหมายมากที่สุด

2.3 สรุปแนวทางการพัฒนาโครงการแบบ ผสมการใช้งานระหว่างอาคารชุดพัก อาศัยและคอมมูนิตี้ มอลล์

จากการผลการศึกษาข้างต้นจะเห็นได้
อย่างชัดเจนว่าคอมมูนิตี้ มอลล์นั้นมีประโยชน์
ต่อโครงการอาคารชุดทั้งในด้านการมีผลต่อการ
ตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ช่วยดึงดูดให้ซื้อ เนื่องจาก
ความพึงพอใจความสะดวกสบายที่ได้รับและยัง
เป็นการสร้างรายได้ระยะยาวให้กับผู้ประกอบการ
จากการให้เช่าพื้นที่ในคอมมูนิตี้ มอลล์ ดังนั้น ผู้
วิจัยจึงสรุปแนวทางการพัฒนาโครงการแบบผสม
การใช้งานระหว่างอาคารชุดพักอาศัยและคอมมูนิตี้
มอลล์ โดยการสรุปการศึกษาแบ่งเป็นปัจจัย
ด้านกายภาพและปัจจัยด้านการลงทุนโดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ปัจจัยด้านกายภาพ

1.1 ทำเลที่ตั้งโครงการ

ต้องศึกษาตลาดและกลุ่มเป้าหมายที่อยู่ใน
ในละแวกทำเลที่ตั้ง โดยในละแวกพื้นที่การค้า
(Trade Area) 1-1.5 กิโลเมตร หรือภายในระยะ
เดินทาง 5-10 นาทีนั้นมีย่านกลุ่มลูกค้าที่อยู่รอบ
บริเวณมีลักษณะเป็นอย่างไร โดยศึกษาถึงช่วง
อายุ รายได้ มีลักษณะเป็นครอบครัวเดี่ยวหรือ
ครอบครัวขยาย จึงสามารถจัดเป็นกลุ่มลูกค้าของ
โครงการ

1.2 ตำแหน่งที่ตั้ง

ศึกษาพฤติกรรมการใช้ทางสัญจรของกลุ่ม
เป้าหมายถึงเส้นทางที่ใช้ในช่วงเวลาตอนเย็นก่อน
กลับเพราะเป็นช่วงเวลาที่ผู้บริโภคนิยมจับจ่าย
มากที่สุด ซึ่งหากโครงการได้ตั้งอยู่ในฝั่งที่เป็นทาง
กลับสู่ที่พักอาศัยจะทำให้ลูกค้ามีโอกาสแวะมาจับ
จ่ายใช้สอยกับร้านค้าภายในโครงการได้

1.3) การเข้าถึงโครงการและการสัญจร ภายในโครงการ

เนื่องจากต้องมีตลาดและกลุ่มเป้าหมาย
ที่อยู่ในละแวกใกล้เคียงภายนอกโครงการ
การมีทางเข้า-ออกเปิดสู่ถนนหลัก เพื่อสอดคล้องกับ
การเข้าถึงที่สะดวกต่อลูกค้าภายนอกและเป็นการ
เปิดรับลูกค้าที่สัญจรผ่านไปมา ทั้งนี้เพื่อเป็นการ
ช่วยขยายกลุ่มลูกค้าให้กับผู้เช่าและทำให้ผู้เช่า
สามารถดำเนินธุรกิจได้ต่อไปอย่างยั่งยืน ส่วนการ
จัดการจราจรภายในโครงการมีจุดประสงค์หลัก
คือการไม่รบกวนต่อส่วนอาคารชุด ไม่รบกวนต่อ
ความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยและคำนึงถึงการ
ใช้งานของคอมมูนิตี้ มอลล์ โดยจัดให้มีทาง
สำหรับขนส่งสินค้าด้านหลังซูเปอร์มาเก็ตที่ต้อง
ใช้ทุกวัน และควรใช้ใน ช่วงกลางวันเพราะจะไม่
ทำให้การสัญจรภายในโครงการติดขัด

1.4) การเลือกประเภทอาคาร

การเลือกประเภทอาคารนั้นมีความสัมพันธ์กับทำเล การเลือกตำแหน่งทางการตลาด
ของโครงการและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยอาคาร
สูงนั้นเหมาะสำหรับทำเลที่ดี มีพื้นที่ที่อยู่ในเขตที่
อยู่อาศัยหนาแน่น มีระบบขนส่งมวลชนรองรับ
ติดถนนใหญ่ จึงเหมาะกับกลุ่มลูกค้าที่เป็นระดับ
บนที่มีอำนาจซื้อสูงกว่าและอาคารสูงไม่เกิน 23
เมตรนั้นเหมาะกับผู้ประกอบการที่มีที่ดินขนาดใหญ่
อยู่ในทำเลที่ดีปานกลาง ถึงแม้จะไม่ติด
ระบบขนส่งมวลชน แต่เป็นทางเลือกสู่หลายเส้นทาง
หรือเป็นเส้นทางที่มีรถสัญจรอยู่ตลอด เพราะ
จะสามารถตอบสนองต่อกลุ่มลูกค้าภายนอก
โครงการที่ผ่านไปมาได้

1.5) การจัดโซน

จุดประสงค์ในการจัดโซนมุ่งเน้น 2 ประเด็น
คือ การตอบสนองต่อกลุ่มลูกค้าจากบริเวณใกล้เคียง
และการรักษาความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัย

อาศัยในโครงการ จึงควรจัดให้คอมมูนิตี้ มอลล์ อยู่ด้านหน้าโครงการเพื่อตอบสนองของกลุ่มลูกค้า จากภายนอกโครงการให้สามารถแวะเข้ามาใน โครงการได้ สามารถเชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชนเพื่อเป็นโอกาสให้ลูกค้าเข้ามาใช้พื้นที่ ระหว่างรอหรือเป็นที่พบปะสังสรรค์ และการจัด ให้คอมมูนิตี้ มอลล์อยู่เฉพาะด้านหน้าโครงการยัง เป็นการจำกัดการเข้าถึงของบุคคลภายนอกไม่ ให้ ล่วงล้ำเข้ามาในเขตที่อยู่อาศัยของโครงการ ส่วน การจัดโซนสำหรับอาคารแบบรวมอาคารชุดและ คอมมูนิตี้ มอลล์อยู่ภายในตึกเดียวกันนั้น ควรจัด ส่วนบริหารโครงการหรือล็อบบี้ที่มีระบบรักษา ความปลอดภัยควบคุมเป็นส่วนกันไม่ให้บุคคล ภายนอกเข้าถึงลิฟต์โดยสารไปสู่ส่วนอาคารชุดพัก อาศัย

1.6 รูปลักษณะภายนอกของโครงการ

ควรออกแบบรูปลักษณะภายนอกของโครง การให้สอดคล้องกับแนวคิดโครงการหลักและ เลือกวัสดุที่ใช้ให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ที่เลือก ควรมีลักษณะโดดเด่นสะดุดตา กลุ่ม ลูกค้าภายนอกเพื่อดึงดูดให้เข้ามาแวะชมภายใน โครงการ ยังมีลูกค้ามาแวะชมโครงการมากเท่าไร เหล่าผู้เช่าร้านค้าในโครงการยิ่งได้ประโยชน์มาก เท่านั้น

2. ปัจจัยด้านการลงทุน

2.1 ประสบการณ์การพัฒนาธุรกิจ

จากการศึกษาพบว่าธุรกิจอื่นๆ ของบริษัท มีความสำคัญมากในแง่ของความสัมพันธ์และ การเป็นที่รู้จักของลูกค้าและผู้เช่า โดยเฉพาะการ มีประสบการณ์ในธุรกิจศูนย์การค้าจะทำให้ สามารถหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ได้ง่ายกว่า เพราะเป็นที่ รู้จักกับผู้เช่าอยู่แล้ว

2.2 การวางตำแหน่งทางการตลาดของโครงการ

สัมพันธ์ไปกับการเลือกทำเลและประเภท ของอาคารในโครงการที่มีตำแหน่งทางการตลาด อยู่ในระดับค่อนข้างสูงนั้นจะเลือกเป็นอาคารสูง อยู่ในทำเลดี ในขณะที่อาคารสูงไม่เกิน 23 เมตร ควรวางตำแหน่งทางการตลาดอยู่ในระดับ Main Class ที่อยู่ในทำเลที่ต่ำกว่า แต่มีขนาดพื้นที่ โครงการทางแนวราบใหญ่กว่า

2.3 การเลือกส่วนผสมร้านค้าภายในโครงการ

เลือกประเภทสินค้าที่เป็นส่วนหนึ่งในชีวิต-ประจำวัน เนื่องจากการเป็นศูนย์การค้าที่มาพร้อมกับที่อยู่อาศัย จึงต้องใช้โอกาสที่กลุ่มเป้าหมายเข้ามาใช้พื้นที่ทุกวันให้เป็นประโยชน์ โดย ประเภทร้านค้าที่เหมาะสมเป็นผู้เช่าหลักคือ ซูเปอร์มาร์เก็ตและร้านอาหาร ส่วนผู้เช่าสนับสนุน อื่นๆ ควรเป็น ธนาคาร ร้านขายยา คลินิก ส่วน สินค้าประเภทแฟชั่นและการตกแต่งควรมีแต่ต้อง สอดคล้องไปกับแนวคิดโดยรวมของโครงการและ ผู้เช่าจะต้องมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเดียวกับ โครงการเพื่อความอยู่รอดของผู้เช่านั้นๆ

2.4 กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะมีอายุตั้งแต่ 20-60 ปี เป็นวัยทำงาน สำหรับรายได้อาจแตกต่างกัน ไปตามแนวคิดและระดับราคา กล่าวคือ อาคารชุดระดับ Main Class ที่มีราคา/ตารางเมตรเฉลี่ย อยู่ในช่วง 70,000 – 90,000 บาท จะเจาะกลุ่ม เป็นนักศึกษาและพนักงานรุ่นใหม่ (First Jobber) ที่มีอายุยังไม่มาก อยู่ในช่วง 20 - 30 ปี รายได้ ประมาณ 20,000 -30,000 บาท ในขณะที่อาคารชุดระดับ High Class และ Upper Class โดยมาก จะเป็นผู้ที่มีอายุ ตั้งแต่ 27 ปี และมีเงินเดือนตั้งแต่

50,000 บาทขึ้นไป (อ้างอิงการให้นิยามแต่ละระดับราคาจาก เขียวรุจ ธรณวิกรัย, 2556)

2.5 พฤติกรรมผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมาย

ผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมายจะมีพฤติกรรมการใช้ชีวิตแบบเร่งรีบคือตื่นเช้าไปทำงานและตอนเย็นหลังเลิกงานก็กลับที่พักอาศัย ไม่ค่อยมีเวลาว่างพอที่จะแวะที่อื่นเนื่องมาจากปัญหาการจราจร มีโครงสร้างครอบครัวเป็นครอบครัวเดี่ยว จึงไม่มีเวลาดูแลบ้านด้วยตนเอง การที่โครงการนำเสนอความสะดวกเช่นร้านอาหารที่มีให้เลือกหลากหลายและมีซูเปอร์มาร์เก็ตไว้แวะก่อนกลับเข้าบ้านในระยะเวลาที่เดินถึงจึงเป็นการดึงดูดผู้บริโภคให้ตัดสินใจซื้ออาคารชุดกับโครงการโดยมีคอมมูนิตี มอลล์เป็นส่วนสนับสนุน

2.6 สัญญาเช่าพื้นที่ในคอมมูนิตี มอลล์

มีสัญญาอยู่ 2 ประเภทคือ สัญญาสำหรับผู้เช่าขนาดกลางและสัญญาสำหรับผู้เช่ารายย่อย โดยจะมีระยะเวลาการ 3 ปี และ 1 ปีตามลำดับ เนื่องจากผู้เช่าขนาดกลางนั้นมีความสำคัญกับรูปลักษณ์และแนวคิดของโครงการจึงไม่ควรมีการเปลี่ยนรายบ่อยนัก ทำให้มีระยะเวลาเช่ายาวนานกว่า

2.7 โปรโมชันเพื่อสนับสนุนการขาย

จากการศึกษาพบว่า โปรโมชันที่เอื้ออำนวยต่อกันระหว่างอาคารชุดและคอมมูนิตี มอลล์ (เช่น การให้สิทธิผู้ซื้อห้องชุดในการเลือกพื้นที่ขายในคอมมูนิตี มอลล์ก่อน เป็นต้น) นั้นมีประสิทธิผลมากเนื่องจากผู้เช่าที่สนใจเช่าพื้นที่นั้นเห็นโอกาสจากโครงการอยู่แล้ว อีกทั้งความสะดวกที่จะได้อยู่ใกล้กับร้านทำให้ผลประโยชน์เกิดขึ้นอย่างมากสำหรับผู้ประกอบการในการขายห้องชุดและการปล่อยพื้นที่เช่าได้ในเวลาเดียวกัน

3. สรุปผลการศึกษา

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกพัฒนาโครงการนั้นมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องอยู่ 3 ประเด็น คือ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ปัจจัยด้านสังคมและปัจจัยด้านกฎหมาย ผู้ประกอบการเลือกปัจจัยด้านสังคมเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกพัฒนาโครงการมากที่สุดเนื่องจากสภาพสังคมปัจจุบันที่เปลี่ยนไปสู่ความเร่งรีบในการใช้ชีวิตของผู้บริโภคและการเปลี่ยนโครงสร้างครอบครัวไปสู่ครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการทราบถึงความต้องการความสะดวกสบายในชีวิตประจำวันจากการไม่ต้องเผชิญสภาพการจราจรที่แออัดในตัวเมือง และยังสามารถเลือกร้านค้าได้หลากหลายเหมือนกับห้างสรรพสินค้า อีกทั้งยังสะดวกในการเข้าถึงจากการเดินทางในระยะทางอันสั้น ผนวกกับโอกาสการสร้างรายได้ในระยะยาวจากธุรกิจที่แต่เดิมอาคารชุดพักอาศัยนั้นเมื่อขายห้องชุดได้แล้วผู้ประกอบการจะไม่สามารถทำรายได้อะไรได้อีกไม่เหมือนกับการผสมการใช้งานกับคอมมูนิตี มอลล์ที่ผู้ประกอบการสามารถเก็บค่าเช่าพื้นที่ได้ไปตลอดการใช้งานของอาคาร

รายการอ้างอิง

- เขียวรุจ ธรณวิกรัย. (2556). *ประเภท Segment ของคอนโดมิเนียมกับการรีวิวเจาะลึก*. สืบค้นเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2556, จาก www.thinkofliving.com/2011/12/18.
- ฟูสดี ทิพทัส. (2536). *เกณฑ์ในการออกแบบสถาปัตยกรรม*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ภัทรภร พลพนาธรรม. (2549). *การบริหารการค้าปลีกและการค้าส่ง*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา.

รณชัย ชูสุวรรณประทีป. (2540). ปัญหากฎหมาย
การจัดระเบียบอาคารชุด. วิทยานิพนธ์
ปริญญามหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์,
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

Grant G. (2008). Mix of Uses Make for Mix
of Ideals. *The Daily Journal of Commerce*.
Portland Oregon, 24 January 2008.

Healey, ADA.M (2007). Mixed-use Condos
Make Good Business Sense. *Seattle*
Daily Journal, 8 March 2007.

Kubba, S. (2003). *Space Planning for
Commercial and Residential Interiors*.
United State of America, McGraw-HILL.

Lavy, M. & Weitz, A. B. (2007). *Retailing
Management*. New York: The McGraw-
HILL.

Vilma Barr with The Jerde Partnership. (2004).
*Building Type Basics for Retail and
Mixed-use Facilities*. United State of
America, 2004

การศึกษาอาคารแถวย่านประวัติศาสตร์และพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชน
กรณีศึกษา ชุมชนท่าวัง จังหวัดนครศรีธรรมราช
The Study of Shop House on Historical District and Community Environ-
ment Development Case Study: Tha-Wang, Nakhon Si Thammarat

อนิตา ตันเองชวน
Anita Tanengchuon

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail: anita_arch113@hotmail.com

บทคัดย่อ

ชุมชนท่าวังในจังหวัดนครศรีธรรมราชเป็นย่านการค้าแรกที่แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ทางการค้าของกลุ่มชาวจีน โดยมีการสร้างอาคารแถวเพื่อทำการค้าและอยู่อาศัยจนเกิดเป็นชุมชนใหญ่มาจนถึงปัจจุบัน แต่การพัฒนาของเมืองทำให้อาคารเหล่านี้สูญเสียคุณค่าและทำลายองค์รวมของย่าน งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะกายภาพของอาคารและพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชน ภายใต้ได้ทฤษฎีการอนุรักษ์ รูปแบบอาคาร และประวัติศาสตร์ของชุมชน มีการศึกษาจากข้อมูลด้านประวัติศาสตร์ สัมภาษณ์ และการสำรวจ เกี่ยวกับลักษณะกายภาพของอาคาร พบว่า อาคารแถวในพื้นที่ถูกใช้งานเพื่อการพาณิชย์กรรมเป็นหลัก สามารถแบ่งกลุ่มได้ 3 กลุ่ม และพบลักษณะปัญหาที่ทำลายภูมิทัศน์ทางสายตาของย่านซึ่งสามารถสรุปเป็นข้อมูลที่จะนำไปใช้เป็นแนวทางออกแบบและปรับปรุงสภาพแวดล้อมชุมชนต่อไป

Abstract

Tha-Wang community in Nakhon Si Thammarat Province is the first commercial district. It shows the trading relationship of Chinese merchant groups. So, the developments of city make building loss the value and integrity of the district. This research aims to study characteristics of buildings and community environment development. Conservation theory, characteristics of building and community history are used to analyze the data. Historical data, interview, and survey about characteristic of building are focused in this study. Buildings are used for commercial. There are 3 groups of building that are categorized. Many problems destroy the visual landscape of district. The research can be used to planning the design and community environment development guidelines.

คำสำคัญ (Keywords): การอนุรักษ์ (Conservation), อาคารแถว (Shop House), สภาพแวดล้อมชุมชน (Community Environment)

1. บทนำ

นครศรีธรรมราชเคยเป็นเมืองท่าที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ทำให้ปัจจุบันมีแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาคองการส่งเสริมการท่องเที่ยวและวัฒนธรรมประเพณีเพื่อสร้างภาพลักษณ์ให้แก่จังหวัดนครศรีธรรมราช ซึ่งในเขตเมืองของจังหวัดนครศรีธรรมราชมีชุมชนท่าวังเป็นย่านการค้าแรกที่แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ทางการค้าระหว่างชาวเมืองนครศรีธรรมราชกับชาวจีนและต่างชาติในช่วงเวลาหนึ่ง มีการสร้างบ้านเรือนแบบตึกแถวร้านค้าขึ้นมาเพื่อทำการค้าและอยู่อาศัยจนเกิดเป็นชุมชนชาวจีนขนาดใหญ่มาจนถึงปัจจุบัน (น้อม อุปรมัย, 2526) การพัฒนาของเมืองทำให้อาคารเหล่านี้ทรุดโทรม และถูกดัดแปลงต่อเติม ทำให้เสียคุณค่าและทำลายองค์รวมของย่านแต่อาคารเหล่านี้ยังแสดงให้เห็นถึงถิ่นฐานการพัฒนาของเมือง รูปแบบสังคมวัฒนธรรม เศรษฐกิจ กิจกรรม และวิถีชีวิตการอยู่อาศัยของชาวเมือง และยังคงดำเนินมาจนถึงปัจจุบัน การอนุรักษ์จึงเป็นการรักษา คุณค่าทางด้านประวัติศาสตร์ เนื่องจากอาคารเหล่านี้บันทึกเรื่องราวทางสังคมและเศรษฐกิจในระยะเวลาหนึ่ง (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2539) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นมาของพื้นที่เพื่อวิเคราะห์ถึงคุณค่าและบทบาทความสำคัญทางประวัติศาสตร์ศึกษารูปแบบอาคารแถวที่มีคุณค่าในพื้นที่ศึกษานั้นจึงสำรวจระบุ และประเมินคุณค่าอาคารที่มีคุณค่าในปัจจุบัน (บริเวณชุมชนท่าวัง จังหวัดนครศรีธรรมราช) รวมทั้งศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างวิถีชีวิต กิจกรรม สภาพสังคมวัฒนธรรม และสภาพเศรษฐกิจ ต่อลักษณะสภาพแวดล้อมชุมชนโดยแบ่งขอบเขตงานวิจัยแบ่งเป็น 2 ด้านคือ ด้านพื้นที่ศึกษาศึกษาลักษณะกายภาพของ

อาคารแถวในชุมชน และความสัมพันธ์ระหว่างวิถีชีวิต กิจกรรม สภาพสังคมและเศรษฐกิจ และด้านเนื้อหา เพื่อค้นคว้าข้อมูลจากเอกสารในเรื่องประวัติศาสตร์ของพื้นที่ และลักษณะทางกายภาพของอาคารแถวในภาคใต้ งานวิจัยนี้เป็นประโยชน์ต่อการกำหนดแนวทางการอนุรักษ์อาคารแถวที่มีคุณค่าและพัฒนาสภาพแวดล้อมชุมชนให้เป็นไปในทิศทางที่ถูกต้องและเหมาะสม รวมทั้งชุมชนมีความเข้าใจและเห็นความสำคัญในการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมในท้องถิ่น

2. ผลการศึกษา

ในการวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาอาคารแถวและสภาพแวดล้อมชุมชน บริเวณชุมชนท่าวัง จังหวัดนครศรีธรรมราช เพื่อศึกษาถึงคุณค่าความสำคัญ และลักษณะเฉพาะของอาคารแถว มีผลการศึกษาและการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

2.1 คุณค่าและบทบาทความสำคัญทางประวัติศาสตร์ของพื้นที่

นครศรีธรรมราชเป็นพื้นที่ที่มีวัฒนธรรมเก่าแก่ มีหลักฐานทางโบราณคดีที่แสดงให้เห็นว่านครศรีธรรมราชเป็นเมืองท่าที่ตั้งอยู่บนคาบสมุทรที่มีความเจริญทางด้านการค้าและพระพุทธศาสนายาวนาน มีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนมาตั้งแต่ยุคสมัยก่อนประวัติศาสตร์ เรื่อยมาจนถึงยุคสมัยประวัติศาสตร์ และต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน โดยไม่ขาดตอนเนื่องจากปัจจัยทางสภาพภูมิศาสตร์ คือการเป็นเมืองท่าริมชายฝั่งทะเล มีเทือกเขาที่อุดมสมบูรณ์ ซึ่งมีช่องเขาที่สามารถเป็นเส้นทางเชื่อมต่อ ดังจะเห็นได้จากชุมชนท่าวัง ซึ่งมีคลองท่าวังเป็นเส้นทางคมนาคมทางน้ำที่เชื่อมต่อไปสู่ทะเลฝั่งอ่าวไทยที่ปากแม่น้ำปากพญา ทำให้พื้นที่ชุมชนท่าวังเป็นย่านการค้า

ที่สำคัญของจังหวัดนครศรีธรรมราชย่านหนึ่ง มีกลุ่มพ่อค้าชาวจีนมาทำการค้าเป็นจำนวนมากที่บริเวณนี้ มีทั้งกลุ่มที่อพยพมาจากภาคกลางของไทยที่ตัดสินใจมาทำการค้าตามหัวเมืองในภาคใต้ เนื่องจากในสมัยรัชกาลที่ 5 มีการสร้างรถไฟสายใต้ขึ้น พระยาสุขุมนัยวินิตได้ขยายตัวเมืองออกมาทางด้านทิศเหนือของกำแพงเมืองเดิม โดยการตัดถนนราชดำเนิน และสร้างสะพานข้ามคูเมืองมายังบริเวณท่าวัง ทำให้ชุมชนท่าวังกลายเป็นส่วนหนึ่งของตัวเมืองนับตั้งแต่นั้น และชักชวนให้พ่อค้าทั้งชาวจีนและต่างชาติสร้างบ้านเรือนร้านค้าให้มาอยู่อาศัยมากขึ้น ดังนั้นบริเวณชุมชนท่าวังจึงถือเป็นย่านที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ของเมืองนครศรีธรรมราชช่วงหนึ่ง ในฐานะที่เป็นย่านการค้าแรก ๆ ที่ถูกพัฒนาเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน



(ที่มา: www.gotonakhon.com อ้างถึง สำนักศิลปากรที่ 14, 2553)

รูปที่ 1 ชุมชนบริเวณคลองท่าวัง พ.ศ. 2516

2.2 ลักษณะทางกายภาพของอาคารแถว

การสำรวจเก็บข้อมูลในพื้นที่ชุมชนท่าวัง จังหวัดนครศรีธรรมราชด้วยตนเอง โดยใช้เครื่องมือในการวิจัย ได้แก่ กล้องถ่ายรูป แผนที่ เพื่อศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารตึกแถวในพื้นที่ปัจจุบันในประเด็นต่างๆ ดังต่อไปนี้

2.2.1 ลักษณะการใช้ประโยชน์อาคาร

อาคารแถวในชุมชนท่าวัง 126 หลัง ถูกใช้งานเพื่อการพาณิชย์กรรม 99 หลัง อยู่อาศัยอย่าง

เดียว 7 หลัง ธนาคาร 9 หลัง สำนักงาน 2 หลัง ศาสนสถาน 1 หลัง และไม่มีการใช้งาน 7 หลัง เนื่องจากพื้นที่บริเวณเป็นย่านเศรษฐกิจที่สำคัญของตัวเมืองจังหวัดนครศรีธรรมราช คนในตัวเมืองและคนจากต่างอำเภอจะเดินทางมาซื้อสินค้าและบริการที่ย่านตลาดท่าวัง อาคารแถวที่ตั้งอยู่ริมถนนราชดำเนิน จึงถูกใช้งานเพื่อการพาณิชย์กรรมเป็นหลักซึ่งอาคารเหล่านี้ถูกสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการทำการค้าขายตั้งแต่แรก พื้นที่ชั้นล่างจึงเป็นส่วนที่ถูกใช้งานเพื่อค้าขาย ส่งผลให้การวางตัวของแนวอาคารสอดคล้องกับลักษณะของเมือง คือ หันด้านแคบเข้าสู่ถนนเพื่อเอื้ออำนวยต่อการประกอบกิจกรรมทางการค้า

2.2.2 ลักษณะทางกายภาพของอาคารแถว

ชุมชนท่าวัง จังหวัดนครศรีธรรมราช

จากการศึกษา พบว่า รูปแบบของอาคารแถวที่มีคุณค่าในพื้นที่ชุมชนท่าวัง ริมถนนราชดำเนินเป็นรูปแบบที่พบได้ในพื้นที่จังหวัดอื่นๆ ในภาคใต้โดยที่จังหวัดนครศรีธรรมราชสามารถแบ่งรูปแบบจากลักษณะภายนอกอาคารจากอาคารทั้งหมด 40 หลังได้ 3 กลุ่ม คือ

1. อาคารแถวแบบจีนมีระเบียบ

อาคารกลุ่มนี้มีวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างแตกต่างกัน จึงแบ่งเป็น 2 รูปแบบ คือ 1) อาคารคอนกรีตผสมไม้ มีจำนวน 4 หลัง อาคารแถวในลักษณะนี้จะใช้วัสดุในการก่อสร้างด้วยไม้ส่วนของผนังด้านหน้า (Facade) ที่ซ้อนเกล็ดแนวนอน พื้นชั้นสอง และองค์ประกอบอาคาร เช่น หน้าต่าง ประตู ราวกันตกมีไม้เป็นวัสดุหลัก ส่วนโครงสร้างและผนังด้านในก่ออิฐฉาบปูน 2) อาคารคอนกรีตมี 2 หลัง เป็นอาคารคอนกรีตสองชั้น ทรงสี่เหลี่ยมหลังคาแบนเรียบ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กมีระเบียบยื่นปกคลุมทางเดินด้านหน้า

2. อาคารแถวแบบจีนไม่มีระเบียง

อาคารแถวแบบจีนไม่มีระเบียงเป็นรูปแบบที่พบได้มากที่สุดในบริเวณท่าวัง มีจำนวน 30 หลัง ไม่มีระเบียงด้านหน้าหลังคาทรงจั่วมุงด้วยกระเบื้อง โครงสร้างเป็นแบบคอนกรีตเสริมเหล็กและเสาคาน ผนังก่ออิฐฉาบปูน ส่วนของพื้นชั้นสองยื่นออกมาปกคลุมเหนือทางเดินด้านล่างทำให้สามารถเดินผ่านได้ตลอดแนว มีช่องแสงเหนือวงกบหน้าต่างปิดด้วยกระจก บางหลังมีการตกแต่งด้วยลายปูนปั้นแบบลายเส้นบนผนัง

3. อาคารแถวอิทธิพลตะวันตก

เป็นอาคารที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอาคารแถวที่จังหวัดภูเก็ต มีจำนวน 4 หลัง เป็นอาคารสูง 2 ชั้น ไม่มีระเบียงด้านหน้า ด้านหน้า หลังคาทรงจั่วมุงด้วยกระเบื้อง สันหลังคาคอนกรีต แต่มีลักษณะที่เด่นชัดกว่าอาคารรูปแบบอื่น คือมีทางเดินลอดซุ้มโค้งที่ชั้นล่างด้านหน้าอาคาร หรือเรียกว่า อาเซตโดยมีเสาทำหน้าที่รับน้ำหนักพื้นด้านบนที่ยื่นมาปกคลุมเหนือทางเดินด้านล่าง มีการตกแต่งอาคารด้วยลวดลายปูนปั้นแบบเรียบง่าย มีซุ้มโค้งในชั้นล่างหันออกสู่ถนนด้านหน้าอาคาร

จากการศึกษาอาคารแถวในพื้นที่ชุมชนท่าวัง สามารถสรุปได้ดังนี้

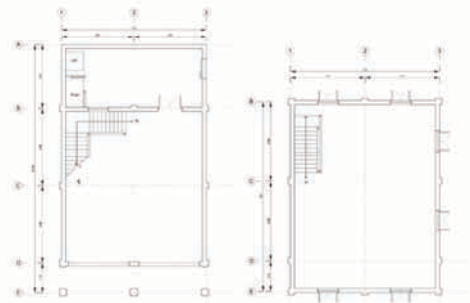
ตารางที่ 1 รูปแบบอาคารแถวในชุมชนท่าวัง

กลุ่มที่	รูปแบบ	จำนวน(หลัง)
1.	 อาคารแถวแบบจีนมีระเบียง	6

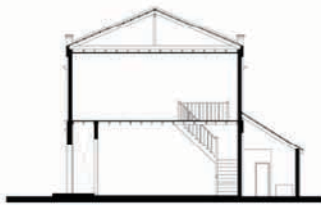
กลุ่มที่	รูปแบบ	จำนวน(หลัง)
2.	 อาคารแบบแถวจีนไม่มีระเบียง	30
3.	 อาคารแถวอิทธิพลตะวันตก	4

2.2.3 ตัวอย่างอาคารแถวในชุมชนท่าวัง

โดยศึกษาจากอาคารกลุ่มตัวอย่างในกลุ่มอาคารประเภทอาคารแถวอิทธิพลตะวันตกจำนวน 1 หลัง ซึ่งอาคารหลังนี้เป็นอาคารที่ถูกเช่าต่อมาจากเจ้าของบ้านประมาณ 10 ปีมาแล้ว โดยผู้เช่าเช่ามาเพื่อทำการค้าขาย รูปทรงของอาคารเป็นแบบหลังคาจั่วมุงด้วยกระเบื้องหันด้านข้างของหลังคาออกสู่ถนน มีการต่อเติมพื้นที่ส่วนด้านหลังเพื่อใช้เก็บของและพักผ่อน ช่องหน้าต่างทรงกว้าง มีลูกกรงเหล็กแนวตั้งฝังในวงกบไม้ มีซุ้มโค้งเชื่อมระหว่างเสาเหนือทางเดินด้านหน้าอาคาร ตกแต่งหัวเสาหรือบัวแบบยุโรปและลวดลายประดับปูนปั้นบนผนังแบบลายเส้น



รูปที่ 2 แบบแปลนชั้นที่ 1 และ 2



รูปที่ 3 รูปตัดอาคาร

2.2.4 ลักษณะการดัดแปลงสภาพอาคารในปัจจุบัน

จากการสำรวจลักษณะภายนอกอาคาร พบลักษณะของปัญหาที่ปรากฏให้เห็นเป็นการทำลายภูมิทัศน์ทางสายตาของย่าน และคุณค่าของอาคาร สามารถแบ่งปัญหาได้ 6 กลุ่ม คือ 1) การติดตั้งป้ายโฆษณา 15 หลัง 2) การติดตั้งกันสาดถาวร 5 หลัง 3) การแขวนผ้าใบบังแดด 12 หลัง 4) การเปลี่ยนวัสดุชนิดใหม่ 2 หลัง 5) การต่อเติมอาคาร 2 หลัง 6) การทาสีโดดเด่น 3 หลัง ซึ่งความยากง่ายในการปรับปรุงแก้ไขเพื่อฟื้นฟูอาคารในชุมชนท่าวังนั้นขึ้นอยู่กับลักษณะของการดัดแปลงสภาพอาคาร

2.3 สภาพแวดล้อมชุมชน

การศึกษาสภาพแวดล้อมชุมชน เป็นการศึกษถึงความสัมพันธ์ของอาคารแถวริมถนนราชดำเนินกับลักษณะทางกายภาพของชุมชน วิถีชีวิต กิจกรรมที่เกิดขึ้นในชุมชน รวมถึงการใช้สอยสิ่งแวดลอมที่มีอยู่ในชุมชน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลักษณะกายภาพของชุมชนท่าวังมีกลุ่มอาคารแถวถูกสร้างอยู่ริมถนนราชดำเนิน มีคลองท่าวังเป็นเส้นกันขวางโดยมีสะพานรามเมศร์เป็นสิ่งที่เชื่อมการคมนาคม ชุมชนท่าวังเป็นย่านการค้าของกลุ่มชาวจีน ซึ่งลักษณะทางกายภาพของชุมชนประกอบไปด้วย 1) ท่าเรือ เดิมชื่อท่าโพธิ์

ผู้คนจะมาขึ้นฝั่งที่จุดนี้เพื่อมาติดต่อค้าขาย 2) ร้านค้า เป็นพื้นที่อยู่อาศัยและทำการค้าของกลุ่มชาวจีน เป็นตึกแถวหันหน้าสู่ถนนราชดำเนิน 3) ศาลเจ้า คือ ศาลเจ้ากวนอู ก่อตั้งเมื่อ พ.ศ. 2430 เป็นศูนย์รวมในการจัดงานของชุมชน 4) ถนน ถูกดัดขึ้นเพื่อแก้ปัญหาเรื่องการจราจรในเมือง เรียกว่า ถนนราชดำเนิน ระยะทางจากประตูชัยถึงท่าแพ ผ่านย่านตลาดท่าวัง 5) บ้านเรือน เป็นที่อยู่อาศัยที่อยู่ถัดเข้าไปหลังกลุ่มอาคารแถว

สำหรับลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของชุมชน ยังคงเป็นรูปแบบชุมชนค้าขายของชาวไทยเชื้อสายจีน มีความสัมพันธ์กับประเพณีและวัฒนธรรมของชาวจีน เช่น การจัดเทศกาลถือศีลกินเจ มีขบวนแห่เจ้าไปตามถนนผ่านชุมชนท่าวัง



รูปที่ 4 แผนที่ชุมชนท่าวัง

3. บทสรุป

จากการศึกษาสามารถสรุปได้ว่า ชุมชนท่าวัง จังหวัดนครศรีธรรมราชเป็นชุมชนที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ของเมือง ในฐานะที่เป็นย่านการค้าแรก ๆ ที่แสดงให้เห็นถึงวิถีชีวิตของผู้คนในช่วงเวลาหนึ่ง และยังคงดำเนินมาจนถึงปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารแถวริมถนนราชดำเนินที่ถูกใช้งานเพื่อการพาณิชย์กรรมเป็น

หลัก ซึ่งส่งผลต่อการวางตัวอาคาร โดยรูปแบบอาคารแถวสามารถแบ่งได้ 3 กลุ่ม จากการศึกษาลักษณะภายนอกอาคารทั้งหมด 40 หลัง ได้แก่ อาคารแถวแบบจีนมีระเบียง 6 หลัง อาคารแถวแบบจีนไม่มีระเบียง 30 หลัง และอาคารแถวอิทธิพลตะวันตก 4 หลัง นอกจากนี้ ลักษณะการตัดแปลงสภาพอาคารในปัจจุบันยังเป็นสิ่งที่ทำลายภูมิทัศน์ทางสายตาของย่าน ซึ่งมีปัญหาในเรื่องการติดตั้งป้ายโฆษณามากที่สุด รองลงมาคือ การแขวนผ้าใบบังแดด ซึ่งจะส่งผลต่อการวางแผนในการปรับปรุงแก้ไขเพื่อฟื้นฟูอาคารในชุมชนท่าวังนี้ นอกจากนี้ วิถีชีวิตความเป็นอยู่ของผู้คนในชุมชนท่าวังยังคงมีความสัมพันธ์กับรูปแบบวัฒนธรรมของชาวจีน ซึ่งยังคงดำเนินมาจนถึงปัจจุบันโดยอาศัยพื้นที่ชุมชนท่าวังที่มีอาคารแถวเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของสภาพแวดล้อมชุมชนเป็นพื้นที่ในการดำเนินชีวิต

รายการอ้างอิง

- คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร. (2539). รายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการจัดทำแผนการอนุรักษ์และปรับปรุงสภาพแวดล้อมเมืองเก่านครศรีธรรมราช. กรุงเทพฯ: สหธรรมิก.
- น้อม อุปรมัย. (2526). *น้อมรำลึก*. กรุงเทพฯ: วัฒนาพานิช.
- Komol. (2553). ภาพปะฟ้า เมืองคอนช่วงสี่แยกท่าวัง (ปัจจุบัน) ถึงคลองท่าวัง (ในอดีต). สืบค้นเมื่อ วันที่ 3 ตุลาคม 2556 จากเว็บไซต์ www.gotonakhon.com

การศึกษารูปแบบสถาปัตยกรรมเพื่อการอนุรักษ์ในย่านเมืองเก่า:
กรณีศึกษา ตึกแถวในชุมชนวัดโอกาสสอง จังหวัดนครพนม
A Study of Architectural Style for Conservation in the Old Town
of Nakhonphanom Province: A Case Study of Shophouse
at Wat O-Kas Song Community

ณัฐวุฒิ ช้วนินี
Nattvut Chuaninee

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
E-mail: Nattavut.chu@hotmail.com

บทคัดย่อ

ตึกแถวในชุมชนวัดโอกาสสองเป็นส่วนหนึ่งของสถาปัตยกรรมแบบดั้งเดิมในย่านเมืองเก่าของจังหวัดนครพนม ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงคุณค่าและวัฒนธรรมของชาวจีนที่อพยพเข้ามาอาศัยในประเทศไทย ปัจจุบันพบว่า กลุ่มอาคารเหล่านี้ได้ถูกพัฒนาจนเกิดการสูญเสียรูปลักษณะดั้งเดิม และบางส่วนได้ถูกรื้อถอนออกไป เนื่องจากขาดความรู้ ความเข้าใจในการอนุรักษ์อาคารให้คงความเป็นดั้งเดิม โดยงานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสถาปัตยกรรม และแนวทางการบริหารจัดการในเชิงอนุรักษ์อาคาร เพื่อสร้างองค์ความรู้เกี่ยวกับรูปลักษณะดั้งเดิมของอาคารเพื่อรักษาเอกลักษณ์ของย่านเมืองเก่า ภายใต้ทฤษฎีด้านการอนุรักษ์อาคาร โดยเก็บข้อมูลจากการสำรวจ สถาปัตยกรรม ผังชุมชน สัมภาษณ์หน่วยงานรัฐในท้องถิ่นและประชาชนในพื้นที่ โดยงานวิจัยนี้ค้นพบว่าลักษณะของกลุ่มอาคารสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภท รวมถึงการระบุรูปแบบดั้งเดิมของอาคาร และแบบสถาปัตยกรรมในพื้นที่ศึกษา เพื่อใช้เป็นแนวทางในการอนุรักษ์ต่อไป

Abstract

Shophouses in Wat O-Kas Song Community are part of the traditional architecture in the old town of Nakhonphanom Province. It is reflection of the history of community settlement and culture of the Chinese immigrants in Nakhonphanom of Thailand. These buildings have been developed with negligence of traditional characteristics, and some building have been dismantled due to lacking of knowledge and understanding of the architectural conservation. The objective of this research is to study existing traditional buildings and the way to manage change that embraces the historical value of these buildings. The data were collected from architectural survey and interview with civil workers and inhabitants. The research results revealed three

categories of traditional building with examples of architectural drawing and guidelines for future architectural management.

คำสำคัญ (Keywords): ตึกแถว (Shophouse) ย่านเมืองเก่า (Old Town) การอนุรักษ์ (Architectural Conservation)

1. บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญ

ประเทศไทยมีการตั้งถิ่นฐานอย่างถาวรมาตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบันจนกลายเป็นย่านเมืองเก่าซึ่งเป็นชุมชนดั้งเดิมของเมือง ประกอบกับการทำการค้าที่มีมาอย่างช้านาน ส่วนใหญ่แล้วมักจะเป็นชุมชนคนไทยเชื้อสายจีนที่กระจายอยู่ตามภูมิภาคต่างๆ โดยมีรูปแบบสถาปัตยกรรมประเภทตึกแถวหรือห้องแถวที่มีลักษณะเฉพาะทางวัฒนธรรม ซึ่งอาคารในย่านเมืองเก่าในปัจจุบันได้ทรุดโทรมไปตามกาลเวลา อีกทั้งภาครัฐและเอกชนยังขาดความรู้ ความเข้าใจในการอนุรักษ์อาคารให้คงความเป็นดั้งเดิมเพื่อสะท้อนให้เห็นถึงวัฒนธรรมของพื้นที่ ประกอบกับการรื้อถอนที่ทำให้จำนวนอาคารลดลงอย่างต่อเนื่อง หากมีการใช้งานก็นำมาปรับปรุงจนทำให้คุณค่าของอาคารที่มีอยู่เดิมหายไป ปัจจุบันสามารถพบเห็นได้น้อยมากในแถบภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีเพียงพื้นที่ในย่านเมืองเก่าของอำเภอเมืองนครพนมที่ยังคงเหลือไว้มากที่สุด และมีศักยภาพในการพัฒนาให้กลายเป็นย่านท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ (ธาดา สุทธิธรรม, 2554) นอกจากนี้ ตึกแถวในชุมชนวัดโกลาสสอง ซึ่งเป็นย่านเมืองเก่าของจังหวัดนครพนมมีลักษณะเฉพาะ กล่าวคือ มีลักษณะเป็นตึกแถวเลียบบังแม่น้ำโขง (รูปที่ 1) หากมองจากถนนดูเหมือนจะเป็นตึกชั้นเดียว แต่หากมองจากฝั่งแม่น้ำโขงจะพบว่าเป็นตึก 2 – 3 ชั้น (รูปที่ 2)



รูปที่ 1 ตึกแถวฝั่งเลียบบังแม่น้ำโขงในชุมชน
(ที่มา: ผู้วิจัย)



รูปที่ 2 ด้านหลังของตึกแถวฝั่งเลียบบังแม่น้ำโขง
(ที่มา: ปรัชญา ภาสกร)

ประโยชน์ของการบริหารจัดการสถาปัตยกรรมในเชิงการอนุรักษ์ สามารถสร้างพื้นฐานการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจตั้งแต่ระดับท้องถิ่นจนถึงระดับประเทศได้อีกด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเตรียมพร้อมสำหรับการเปิดประชาคมอาเซียนในพุทธศักราช 2558 ที่ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มสูงขึ้น สำหรับประเทศไทยซึ่งเป็นประเทศที่ให้ความสำคัญกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ได้

ตอบรับกับเรื่องดังกล่าวด้วยการสร้างยุทธศาสตร์
ในด้านการพัฒนา และฟื้นฟูแหล่งท่องเที่ยวให้
เกิดความยั่งยืน (แผนพัฒนาการท่องเที่ยวแห่ง
ชาติ พ.ศ.2555-2559, 2554) โดยมุ่งเน้นให้เกิด
การท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ไม่ทำลายทรัพยากรทาง
วัฒนธรรม และคำนึงถึงศักยภาพของพื้นที่ต่อการ
รองรับนักท่องเที่ยว ดังนั้น การฟื้นฟูแหล่งท่อง
เที่ยวที่มีรูปแบบของการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม
จึงมีส่วนสำคัญเป็นอย่างยิ่ง

จากความสำคัญในข้างต้น จึงนำมาสู่ขั้น
ตอนของการเข้าไปศึกษา เพื่อหารูปแบบของ
สถาปัตยกรรมที่มีอยู่เดิม แนวทางการบริหาร
จัดการสถาปัตยกรรมในย่านเมืองเก่า โดยมีความ
คาดหวังในด้านการอนุรักษ์อาคาร การสร้างองค์
ความรู้ทางสถาปัตยกรรม เพื่อให้อาคารยังคงอยู่
อย่างมีคุณค่า อีกทั้งยังเกิดความสอดคล้องกับ
นโยบายของประเทศที่มุ่งเน้นให้เกิดการฟื้นฟู
แหล่งท่องเที่ยวเสื่อมโทรมให้มีศักยภาพ เพื่อให้
เกิดการพัฒนาด้านเศรษฐกิจระดับท้องถิ่นจนถึง
ระดับประเทศต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์

ผู้วิจัยเล็งเห็นถึงความสำคัญของย่านเมือง
เก่าที่มีคุณค่าตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน จึงมีความ
สนใจในการอนุรักษ์อาคารในกระบวนการเบื้องต้น
โดยทำการศึกษาพัฒนาการของสถาปัตยกรรมใน
ชุมชน รวมถึงทำการเก็บข้อมูลทางสถาปัตยกรรม
การจัดกลุ่มอาคาร และรูปลักษณะดั้งเดิมของ
อาคาร

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลของงานวิจัยนี้สามารถใช้เป็นองค์
ความรู้ทางสถาปัตยกรรมที่ก่อให้เกิดคุณค่าและ
เอกลักษณ์ของพื้นที่ อีกทั้งยังสามารถนำผลที่ได้

มาปรับใช้ในการบริหารจัดการอาคารอย่างเหมาะสม
ในเชิงอนุรักษ์ เพื่อรักษารูปแบบเฉพาะของ
ชุมชน และเป็นการสร้างการรับรู้ทางวัฒนธรรม
ให้แก่นักท่องเที่ยว

2. แนวคิดและทฤษฎี

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวคิดและทฤษฎี
เพื่อใช้ประกอบงานวิจัย และสร้างระเบียบวิธีวิจัย
ขึ้น โดยงานวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงกรณีศึกษา สิ่ง
ก่อสร้างพื้นถิ่น ซึ่งเป็นมรดกทางวัฒนธรรม จึงมี
การอ้างอิงทฤษฎีด้านการอนุรักษ์ กล่าวคือใน
เบื้องต้นของการอนุรักษ์ต้องดำเนินการจากผู้
เชี่ยวชาญหลายสาขา คำนึงถึงการพัฒนาที่
ความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น และเคารพคุณค่าทาง
วัฒนธรรมของท้องถิ่นรวมถึงความดั้งเดิมของสิ่ง
ก่อสร้าง ซึ่งการอนุรักษ์นั้นจะต้องทำการวิจัยและ
เก็บข้อมูลเป็นอันดับแรก โดยศึกษาวิเคราะห์รูปทรง
และโครงสร้างของอาคาร จัดทำเป็นข้อมูลที่
บุคคลทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ง่าย ประกอบการ
พิจารณาสภาพแวดล้อมโดยรอบ เนื่องจากสิ่ง
แวดล้อมของมรดกสิ่งก่อสร้างพื้นถิ่นเป็นปัจจัย
สำคัญต่อวิธีการอนุรักษ์ที่เหมาะสม พร้อมด้วย
ทักษะการก่อสร้างที่ควรจะมีการถ่ายทอดจากรุ่น
สู่รุ่น จากนั้นจึงเป็นขั้นตอนของการบำรุงรักษา
หากมีการใช้วัสดุชนิดใหม่ที่มีความร่วมสมัยต้อง
ไม่ทำให้ภาพลักษณ์ของอาคารเปลี่ยนไป ซึ่งภาค
รัฐควรเข้ามาช่วยให้ความแนะนำ และฝึกอบรมให้แก่
ชุมชน (ICOMOS, 1999)

นอกจากนี้ ในการอนุรักษ์พื้นที่ย่านเมือง
เก่า ได้มีแนวคิดให้มีการเก็บรักษาหน้าอาคารไว้
แต่สามารถปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายในอาคาร
ได้โดยขั้นตอนแรกเป็นการระบุ กล่าวคือการระบุ
ความสำคัญของอาคารด้านอายุ ในทางสากลจะ
สามารถใช้กับอาคารอายุ 50 ปีขึ้นไป จากนั้น

ทำการบันทึกข้อมูลของอาคารด้วยการถ่ายภาพ ทำรังวัด และเขียนแบบทางสถาปัตยกรรม จากนั้นเข้าสู่กระบวนการประเมิน ซึ่งการประเมินนั้นสามารถประเมินได้ 2 วิธี โดยวิธีแรกเป็นการให้คุณค่าความแท้ของอาคารในด้านวัสดุหรือรูปแบบอาคาร วิธีที่สองคือการประเมินว่าอาคารมีความเสี่ยงต่อการสูญสลายของอาคาร (ยงธนิศร์ พิมลเสถียร, 2556)

3. กระบวนการวิจัย

งานวิจัยชิ้นนี้ได้ทำการมุ่งประเด็นในการศึกษาด้วยวิธีการเบื้องต้นของการอนุรักษ์ออกเป็น 3 ส่วนดังนี้

3.1 ศึกษาพัฒนาการสถาปัตยกรรมและชุมชน

ข้อมูลส่วนนี้ได้แบ่งออกเป็นปฐมภูมิและทุติยภูมิ โดยส่วนปฐมภูมิมุ่งเน้นการสัมภาษณ์จากผู้อยู่อาศัยในชุมชนเป็นหลัก ในส่วนของนโยบายท้องถิ่นที่มีผลต่อชุมชน ได้ทำการสัมภาษณ์นายกเทศมนตรีและเจ้าหน้าที่เทศบาล ข้อมูลด้านทุติยภูมิได้ใช้ภาพถ่ายในอดีตและเอกสารเป็นตัวอ้างอิงเรื่องของช่วงเวลา

3.2 ศึกษาและวิเคราะห์ลักษณะอาคาร รูปแบบการใช้สอย และประเภทของอาคารในปัจจุบัน

เบื้องต้นผู้วิจัยได้ทำการสำรวจพื้นที่และบันทึกข้อมูลประกอบกับภาพถ่ายทางอากาศเพื่อสร้างแผนที่และระบุตำแหน่งอาคารเก่าในชุมชน โดยมีการแบ่งเป็น 3 กลุ่ม ในจำนวน 21 หลัง และเก็บข้อมูลในรายละเอียด 2 หลัง ซึ่งการแบ่งกลุ่มได้มีการแบ่งตามลักษณะทางกายภาพหน้าอาคาร สามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มใหญ่ (รูปที่ 3) ดังนี้ กลุ่มแรกคือ กลุ่มตึกแถวแบบยื่นชายคา หมายเลข 1-7 กลุ่มที่สอง คือ กลุ่มตึกแถว

แบบมีทางเดินหน้าอาคาร หมายเลข 8-16 และกลุ่มที่สาม คือ กลุ่มตึกแถวสองชั้น หมายเลข 17-21



กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่ 3

รูปที่ 3 แผนที่ระบุตำแหน่งอาคารเก่าในชุมชนวัดโอกาสสอง ถนนสุนทรวิจิตร จังหวัดนครพนม (ที่มา: ผู้วิจัย)

การเก็บข้อมูลทางกายภาพหน้าอาคารได้อ้างอิงวิธีการอนุรักษ์อาคารย่านเมืองเก่าที่ให้การรักษาภาพลักษณ์หน้าอาคารให้คงเดิม นอกจากนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษารูปแบบของอาคารทั้ง 21 หลังในเรื่องของรูปทรงและที่ว่างภายในอาคาร ด้วยวิธีการเข้าสำรวจถ่ายภาพ ทำรังวัดอาคาร และเขียนแบบสถาปัตยกรรม

3.3 ศึกษา วิเคราะห์รูปทรงสถาปัตยกรรมแบบดั้งเดิมภายในชุมชน เพื่อสร้างแบบทางสถาปัตยกรรม

ข้อมูลส่วนนี้ได้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกได้จากการสัมภาษณ์เจ้าของบ้านในเรื่องของวัสดุดั้งเดิมที่ใช้ รูปแบบประตู หลังคา ส่วนที่สองเป็นการเก็บข้อมูลทางกายภาพอาคารทั้ง 21 หลัง ด้วยการถ่ายภาพ ทำรังวัด และทำการวิเคราะห์รูปแบบดั้งเดิมของรูปด้านหน้าอาคารด้วยการเขียนแบบสถาปัตยกรรม

4. ผลการศึกษา

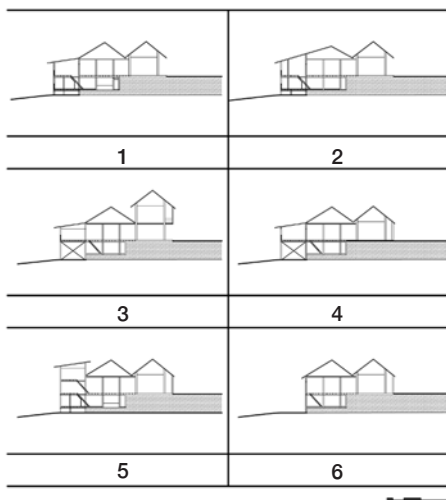
4.1 ประเภทอาคาร

จากการสำรวจกลุ่มอาคารในชุมชนนี้จำนวน 21 หลังที่คงเหลือในปัจจุบัน พบว่าตึกแถวในย่านนี้สามารถจัดแบ่งได้สองวิธี ดังนี้

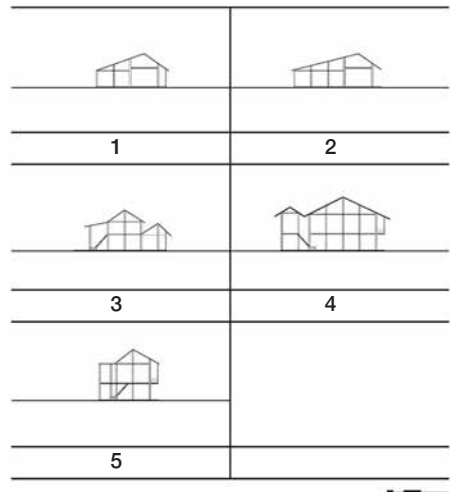
4.1.1 แบ่งตามลักษณะที่ตั้งของอาคาร

เป็นการแบ่งตามพื้นที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เรียบ ฝั่งน้ำโขง และฝั่งที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ราบ ซึ่งตัวแปรด้านพื้นที่ตั้งอาคารส่งผลให้อาคารมีรูปทรงที่แตกต่างกัน โดยตึกแถวที่ตั้งอยู่บนพื้นที่เรียบฝั่งน้ำโขงมีรูปแบบอาคาร 6 แบบ (ตารางที่ 1) ในขณะที่ตึกแถวที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ราบมีรูปแบบอาคาร 5 แบบ (ตารางที่ 2)

ตารางที่ 1 รูปทรงตึกแถวเรียบฝั่งน้ำโขง (ที่มา: ผู้วิจัย)



ตารางที่ 2 รูปทรงตึกแถวพื้นที่ราบ (ที่มา: ผู้วิจัย)



4.1.2 แบ่งตามกายภาพด้านหน้าอาคาร

การจัดกลุ่มตามกายภาพด้านหน้าอาคาร จะใช้ในการวิเคราะห์หารูปแบบอาคารสร้างองค์ความรู้เบื้องต้น โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

1. กลุ่มตึกแถวแบบยื่นชายคา

ลักษณะของตึกแถวประเภทนี้มีจำนวน 7 หลัง พบว่า พื้นที่ส่วนหน้าของอาคารจะไม่มีการสร้างเสาชั้นมารับชายคาด้านหน้าของอาคาร แต่อาศัยการยื่นชายคาป้องกันแสงแดด โดยอาคารกลุ่มนี้ในกลุ่มฝั่งเรียบแม่น้ำโขงกับกลุ่มที่ตั้งบนพื้นที่ราบ จะมีระดับการยื่นชายคาที่ไม่เท่ากัน กล่าวคือ ตึกแถวที่สร้างริมแม่น้ำซึ่งหันส่วนหน้าอาคารไปทางทิศตะวันตกจะมีการยื่นชายคาน้อยกว่าตึกแถวที่ตั้งบนพื้นที่ราบซึ่งหันหน้าไปทางทิศตะวันออก เนื่องจากปัจจัยในเรื่องของแสงแดดที่ส่งผลกระทบต่อกิจกรรมการค้าขายภายในอาคารตอนช่วงเช้า

2. กลุ่มตึกแถวแบบมีทางเดินหน้าอาคาร

ลักษณะของตึกแถวประเภทนี้มีจำนวน 9 หลัง พบว่า พื้นที่ส่วนหน้าของอาคารได้มีการสร้างเสาลอยขึ้นมารับชายคาที่ยื่นออกมาหน้าอาคาร โดยมีลักษณะเป็นทางเดินที่มีความกว้าง 1.50 เมตร จากการสำรวจพบว่าเสาลอยที่อยู่ส่วนหน้าอาคารมีการสร้างจากวัสดุ 2 ประเภท ได้แก่ เสาก่ออิฐฉาบปูนและเสาไม้ โดยขนาดเสาหน้าอาคารจะมีขนาดใหญ่ เนื่องจากขนาดของอิฐที่ใช้สร้างมีขนาด 10x20x6 เซนติเมตร ในขณะที่เสาไม้มีหน้าตัด 15x15 เซนติเมตร เพื่อป้องกันแสงแดดและฝนไม่ให้ส่งผลกระทบต่ออาคาร อีกทั้งยังเป็นการสร้างความสะดวกสบายให้แก่ลูกค้าที่เข้ามาเดินชื้อสินค้าในย่านนี้

3. กลุ่มตึกแถวสองชั้น

จากการสำรวจลักษณะของตึกแถวประเภทนี้มีจำนวน 5 หลัง พบว่าส่วนหน้าของอาคารทุกหลังจะใช้ระเบียงชั้นสองเป็นชายคาให้แก่พื้นที่หน้าอาคารชั้นหนึ่ง และไม่มีการสร้างเสาลอยขึ้นมารองรับระเบียงชั้นสองให้เกิดเป็นทางเดินหน้าอาคาร โดยอาคารกลุ่มนี้ในชุมชนมีจำนวนน้อยที่สุด

3.2 รูปลักษณะดั้งเดิม

จากการเก็บข้อมูลทางสถาปัตยกรรมด้วยการทำรังวัด สำรวจ และสัมภาษณ์คนในพื้นที่เพื่อวิเคราะห์รูปลักษณะดั้งเดิมของอาคาร รวมถึงวัสดุที่ใช้ สามารถวิเคราะห์แบบด้านหน้าอาคารอธิบายได้ดังนี้ (ตารางที่ 3)

โครงสร้างของอาคารเป็นผนังรับน้ำหนัก ทั้งหลังพร้อมกับโครงสร้างไม้ในส่วนของหลังคา แต่ตึกแถวที่มีสร้างบนพื้นที่ฝั่งเลียบแม่น้ำ จะนำโครงสร้างไม้ก่อสร้างใช้ในส่วนหลังของอาคารด้วย

หลังคาของตึกแถวเดิมใช้กระเบื้องหางเหยี่ยว ซึ่งเป็นกระเบื้องดินเผาสำหรับมุงหลังคา ในส่วนของประตูตึกแถวจะใช้บานเฟี้ยมเพื่อให้เกิดความเหมาะสมในด้านการค้าขาย

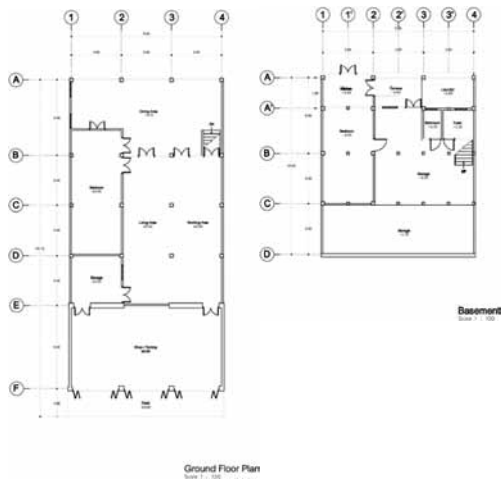
ตารางที่ 3 รูปลักษณะดั้งเดิมของอาคารในชุมชน (ที่มา:ผู้วิจัย)

กลุ่มตึกแถว	รูปลักษณะดั้งเดิม
กลุ่มตึกแถวแบบยื่นชายคา	
กลุ่มตึกแถวแบบมีทางเดินหน้าอาคาร	
กลุ่มตึกแถวสองชั้น	

4.2 ตัวอย่างสถาปัตยกรรม

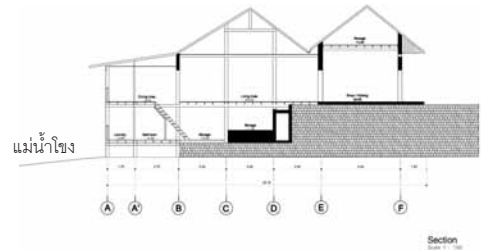
ตัวอย่างสถาปัตยกรรมในบทความนี้ ผู้วิจัยขอนำเสนอตึกแถวจำนวน 1 หลังที่ได้ศึกษารายละเอียดของอาคาร โดยเลือกนำเสนอตึกแถวที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ดินเลียบแม่น้ำโขง เนื่องจากอาคารกลุ่มนี้มีลักษณะเฉพาะและเหลือจำนวนน้อย เพื่อใช้เป็นตัวแทนของอาคารในการกลับมาสร้างใหม่ในอนาคต โดยคัดเลือกอาคารที่มีอายุ 50 ปีขึ้นไป ไม่มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างครอบครัวอื่น หรือซื้อมาจากผู้อื่น เพื่อให้ข้อมูลมีความชัดเจนและผิดพลาดน้อยที่สุด โดยทำการยกตัวอย่างจำนวนหนึ่งหลัง ดังนี้

4.2.1 ผังพื้นอาคาร (รูปที่ 4) ประกอบด้วยผังพื้นชั้นหนึ่ง และผังพื้นชั้นใต้ดิน



รูปที่ 4 ผังพื้นตึกแถวฝั่งริมแม่น้ำโขง (ที่มา: ผู้วิจัย)

4.2.2 รูปตัดอาคาร (รูปที่ 5) แสดงพื้นที่และรูปทรงของอาคารที่เกิดขึ้นจากลักษณะทางกายภาพของตลิ่งริมแม่น้ำโขง



รูปที่ 5 รูปตัดของตึกแถวฝั่งเลียบแม่น้ำโขง (ที่มา: ผู้วิจัย)

5. บทสรุป

จากการศึกษาสถาปัตยกรรมในชุมชนวัดโอกาสสอง ซึ่งเป็นย่านเมืองเก่าของจังหวัดนครพนม พบว่า กลุ่มอาคารเหล่านี้มีลักษณะเฉพาะตัวที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ไว้ อีกทั้งยังสามารถจัดแบ่งประเภทได้สองวิธี โดยวิธีแรกคือการแบ่งตามพื้นที่ก่อสร้างอาคาร ได้แก่ ตึกแถวพื้นที่เลียบแม่น้ำโขง ซึ่งแบ่งรูปทรงอาคารได้ 6 แบบ กับกลุ่มตึกแถวบนพื้นที่ราบ ซึ่งแบ่งรูปทรงอาคารได้ 5 แบบ วิธีที่สองคือ แบ่งตามรูปลักษณะหน้าอาคาร สามารถแบ่งได้ 3 แบบ ได้แก่ กลุ่มตึกแถวแบบยื่นชายคา กลุ่มตึกแถวแบบมีทางเดินหน้าอาคาร และกลุ่มตึกแถวสองชั้น นอกจากนี้ได้ทำการศึกษารายละเอียดของตึกแถว โดยมีการทำแบบสถาปัตยกรรมประกอบด้วยผังพื้น รูปด้าน รูปตัด โดยส่วนใหญ่ตึกแถวในชุมชนวัดโอกาสสองจะมีช่วงเสาอยู่ที่ 3 เมตร หลังคาหน้าจั่ว โครงสร้างเป็นอาคารผนังรับน้ำหนักก่ออิฐฉาบปูนทั้งหลัง แต่ตึกแถวเลียบแม่น้ำโขงจะมีการใช้โครงสร้างไม้ในส่วนติดริมแม่น้ำ จากผลการศึกษาเป็นเพียงช่วงเบื้องต้นของการสร้างแนวทางเพื่อการอนุรักษ์

อาคาร ดังนั้น จึงมีการเสนอแนะให้มีการนำผล
วิจัยนี้ไปปรับใช้ในกระบวนการอนุรักษ์ส่วนต่อไป
ได้แก่ กระบวนการรักษาอาคาร และกระบวนการ
ปฏิบัติโดยการมีส่วนร่วมของชุมชนและเจ้าของ
อาคาร

รายการอ้างอิง

- การท่องเที่ยวและกีฬา, กระทรวง. (2554). *แผน
การพัฒนาท่องเที่ยวแห่งชาติ พ.ศ. 2555- 2559*
กรุงเทพฯ: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา.
(อัดสำเนา)
- ธาดา สุทธิธรรม. (2554). *การอนุรักษ์มรดกสถา-
ปัตยกรรมพื้นถิ่นอีสานในแนวทางการมีส่วน
ร่วม*. อุบลราชธานี: โรงพิมพ์อุบลกิจออฟเซ็ท
- ยงธนิศร์ พิมลเสถียร. (2556). *การปรับปรุงฟื้นฟู/
เมืองและการอนุรักษ์เมือง*. กรุงเทพฯ: สำนัก
พิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ICOMOS. (1999). *กฎบัตรว่าด้วยมรดก สิ่งก่อ-
สร้างพื้นถิ่น (Charter on the Built Vernacular
Heritage) รับรองในที่ประชุมสามัญครั้งที่ 12
ของ ICOMOS ประเทศเม็กซิโก ตุลาคม
1999*. (อัดสำเนา)

แนวทางการปรับปรุงทางกายภาพ เพื่อเพิ่มรายได้ สำหรับรีสอร์ทขนาดเล็ก ในพื้นที่เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี

The Guidelines of Physical Improvement to Increase Income for Small Resorts in Pattaya City, Chonburi Area

ขจิตา วุฒิการโกศล

Khajita Wuttikarnkoson

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Email: W.Khajita@gmail.com

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาการเลือกปรับปรุงสภาพทางกายภาพของรีสอร์ทขนาดเล็กภายในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี เนื่องจากการประกาศใช้กฎกระทรวง ผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ตั้งแต่ พ.ศ. 2546 ได้ระบุไว้อย่างชัดเจนโดยมีใจความสำคัญว่า ในทุก ๆ ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินเมืองพัทยา ไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการ “โรงแรมได้ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมเว้นแต่เป็นการขยายกิจการในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกันเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของกิจการเดิม” (กฎกระทรวง ผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2546, 2546, น. 6-15) ส่งผลให้เมืองพัทยาปัจจุบันมีโรงแรมที่ดำเนินกิจการมาไม่ต่ำกว่า 10 ปีอยู่จำนวนมาก ซึ่งควรมีการปรับปรุงเพื่อเพิ่มศักยภาพของโรงแรมทั้งด้านอัตราการเข้าพัก ความพึงพอใจของนักท่องเที่ยว และรองรับการขยายตัวที่มากขึ้นของธุรกิจท่องเที่ยวในอนาคต โดยงานวิจัยนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลัก ในส่วนแรกเป็นการศึกษาข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจรีสอร์ท ตามขอบเขตงานวิจัยรวม 6 แห่ง และใช้เกณฑ์ในการคัดเลือกตัวแทนรีสอร์ท 1 แห่งเพื่อทำการศึกษาจากการเก็บแบบสอบถามซึ่งเป็นการศึกษาการเลือกพื้นที่ในการปรับปรุงสภาพทางกายภาพของรีสอร์ท ในส่วนที่ 2 จะเป็นการศึกษาถึงผลภายหลังการปรับปรุง จากการจำลองพื้นที่ที่ได้รับการปรับปรุง การเก็บแบบสอบถาม การประเมินค่าก่อสร้างในการปรับปรุง และการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน

ผลจากการสอบถามความคิดเห็นของผู้ใช้บริการต่อการเลือกปรับปรุงสภาพทางกายภาพของรีสอร์ทผ่านกลุ่มผู้ใช้บริการ จำนวน 123 คน และพนักงานของรีสอร์ท พบว่า พื้นที่ส่วนกลางที่มีความสำคัญและต้องการให้มีการปรับปรุงมากที่สุดคือ ร้านอาหาร ทางเข้าหลัก และทางเดิน ส่วนพื้นที่ภายในห้องพักที่ควรปรับปรุงมากที่สุดคือ ส่วนผนังติดระเบียบเพื่อเพิ่มความโปร่ง และแสงสว่างภายในห้องพัก รวมถึงวัสดุที่ใช้ภายในห้องพัก โดยระดับราคาที่ใช้บริการยินยอมที่จะจ่ายภายหลังจากการปรับปรุงอยู่ที่ระดับราคาที่ปรับเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 18 โดยมีต้นทุนทั้งหมดในการปรับปรุงรีสอร์ทรวม 6,470,789 บาท แบ่งเป็นการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางร้อยละ 64.55 ส่วนพื้นที่ภายในห้องพักร้อยละ 35.45 และเมื่อพิจารณางบประมาณในการลงทุนร่วมกับกระแสเงินสดของทางรีสอร์ท ผู้วิจัยจึงได้เสนอ 3 แนวทาง

ในการดำเนินงาน คือ แนวทางที่ 1 กรณีมีการปรับเพิ่มขึ้นของราคาค่าที่พักร้อยละ 18 มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 55 จะสามารถคุ้มทุนได้ภายในปีที่ 4 แนวทางที่ 2 กรณีมีการปรับเพิ่มขึ้นของราคาค่าที่พักร้อยละ 18 มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 60 และมีการปรับงบประมาณด้านการตลาดเพิ่มขึ้นจะสามารถคุ้มทุนได้ภายในปีที่ 3 แนวทางที่ 3 กรณีไม่มีการปรับเพิ่มขึ้นของราคาค่าที่พัก มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 60 จะสามารถคุ้มทุนได้ภายในปีที่ 5

Abstract

The objective of this research is to provide guidelines for renovation of physical improvement of small resorts in Pattaya City, Chonburi Area, Thailand. Since the promulgation of regulation for Pattaya's Principle City Plan in 2013, stated that land use in Pattaya City cannot be allocated for building the new hotel except for renovation or extension of the existing hotels only (the promulgation of regulation for Pattaya's Principle City Plan, 2013, pp. 6-15). So in the present day Pattaya City has many old hotels built more than 10 years ago. They ought to have been renovated to increase income in supporting the expansion of tourism in the future under possible investment. The research is divided into two main parts, the first part is a study of data from interviewing of six resort owners for the selection of only one resort with renovation proposal on selected areas. The second part will study the results after the simulation. Simulation of the areas was made, and questionnaires were applied to seek improvement approvals, as well as to assess the cost of the improvements.

In conclusion, the areas that the users expect renovation in the resort are restaurant, main entrance and corridor. The room area renovation includes the front wall for more natural lighting, and also materials in the room decoration. The new rate that users are willing to pay does not exceed 18 % increase of the existing price. The total cost of project renovation of the resort is 6,470,789 bath; where as 64.55 % for public area and 35.45 % for the room area. For the investment budget and cash flow of the resort for alternative 1 with the price increased 18 % and absorption rate 55 %, break even point is within four years. Alternative 2 with the price increased 18 %, absorption rate 60 %, break even point is within three years. And alternative 3, without the price increase, and absorption rate 60 %, break even point is within five years.

คำสำคัญ (Keywords): รีสอร์ทขนาดเล็ก (Small Resort), การปรับปรุง (Improvement), สภาพทางกายภาพ (Physical), รายได้ (Income), การลงทุน (Investment)

1. บทนำ

1.1 ความสำคัญของปัญหา

เนื่องจากการประกาศใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ตั้งแต่ พ.ศ. 2546 ได้ระบุไว้อย่างชัดเจนโดยมีใจความสำคัญว่าในทุก ๆ ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินเมืองพัทยา ไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการ “โรงแรมได้ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่เป็นการขยายกิจการในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกันเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของกิจการเดิม” (กฎกระทรวง ผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ.2546, 2546, น. 6-15) ส่งผลให้โรงแรมในเมืองพัทยาปัจจุบันเป็นโรงแรมเก่าที่ดำเนินกิจการมาไม่ต่ำกว่า 10 ปี ซึ่งควรมีการปรับปรุงเพื่อเพิ่มศักยภาพของโรงแรมทั้งด้านอัตราการเข้าพัก ความพึงพอใจของผู้ใช้บริการ และเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจการท่องเที่ยวในอนาคต

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาทางเลือกปรับปรุงสภาพทางกายภาพ ซึ่งส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้บริการ
2. วิเคราะห์ความเป็นไปได้ และแนวทางการลงทุนเพื่อเพิ่มรายได้ภายหลังการปรับปรุง
3. เสนอแนวทางการเพิ่มรายได้จากความสัมพันธ์ระหว่างค่าห้องพัก และอัตราการเข้าพัก
4. สรุปผลการวิจัย และนำเสนอแนวทางการปรับปรุงรีสอร์ทขนาดเล็ก ในเขตพื้นที่เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1. การศึกษางานวิจัยนี้มุ่งเน้นเฉพาะรีสอร์ทขนาดเล็ก ที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง เป็นรีสอร์ทที่มีการบริหารจัดการด้วยระบบ

อิสระ (independent system) มีที่ตั้งอยู่ภายในเขตเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ห่างจากทะเลไม่เกิน 200 เมตร และห่างจากถนนหลักไม่เกิน 500 เมตร

2. การศึกษางานวิจัยนี้เป็นการวิเคราะห์และนำเสนอแนวทางในการปรับปรุงสภาพทางกายภาพเฉพาะในส่วนของการออกแบบเท่านั้น โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็นพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ภายในห้องพัก

3. การศึกษางานวิจัยนี้ศึกษาภายใต้งบประมาณในการปรับปรุงจากค่าใช้จ่าย และค่าวัสดุต่าง ๆ ของปี พ.ศ. 2556

4. การวิจัยนี้เก็บแบบสอบถามจากผู้ใช้บริการเพื่อทำการศึกษาในช่วงเดือนกันยายน ถึง ธันวาคม พ.ศ. 2556

1.4 ขั้นตอนและกระบวนการศึกษา

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัย เพื่อหาข้อสรุปแนวทางในการเลือกปรับปรุงทางกายภาพที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้บริการที่มาเข้าพักในรีสอร์ท ซึ่งส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยขั้นตอนการดำเนินงานมีรายละเอียดดังนี้

1. ศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) เป็นการศึกษาเบื้องต้น จากเอกสาร งานวิจัย หนังสือ และข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงรีสอร์ทที่ถูกต้องเหมาะสม

2. ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (primary data) จากการสำรวจรีสอร์ท 6 แห่ง ในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ตามขอบเขตงานวิจัย เพื่อเป็นแนวทางในการเลือกปรับปรุงสภาพทางกายภาพอันมีผลต่อการรับรู้และความพึงพอใจของผู้ใช้บริการที่มาเข้าพักในรีสอร์ท

3. คัดเลือกตัวแทนรีสอร์ทกรณีศึกษาหนึ่งแห่ง

4. ประเมินผลความพึงพอใจจากการสอบถามผู้ให้บริการและพนักงานของรีสอร์ททกรณีศึกษา ต่อสภาพทางกายภาพในปัจจุบัน ของรีสอร์ททกรณีศึกษา เพื่อเป็นแนวทางในการเลือกพื้นที่ปรับปรุงรีสอร์ท

5. จำลองการปรับปรุงสภาพทางกายภาพรีสอร์ททกรณีศึกษา ภายใต้งบประมาณที่กำหนดจากร้อยละ 5-10 ของรายได้ต่อปีของรีสอร์ทนั้น ๆ เป็นระยะเวลา 10 ปี

6. วิเคราะห์ถึงผลที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุง ภายใต้เงื่อนไขการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน

7. ประเมินผลความพึงพอใจต่อการปรับปรุงงานออกแบบ จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ และประเมินผลความพึงพอใจต่อการออกแบบและระดับราคาที่ยินยอมจ่าย จากการสอบถามผู้ให้บริการ

8. สรุปและอภิปรายผลการวิจัย เพื่อสรุปและเสนอเป็นแนวทางในการปรับปรุงรีสอร์ทขนาดเล็กในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรีต่อไป

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย

1. รีสอร์ทขนาดเล็กสามารถนำไปเป็นแนวทางในการเลือกปรับปรุงสภาพทางกายภาพที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเข้าพักของผู้ใช้บริการ

2. รีสอร์ทที่ได้รับการปรับปรุงมีรายได้มากขึ้น

2. ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

2.1 การวิเคราะห์ข้อมูลจากผลด้านการเลือกพื้นที่ปรับปรุงในบริเวณรีสอร์ท

2.1.1 การวิเคราะห์ข้อมูลจากผลด้านการเลือกพื้นที่ปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง

พื้นที่ส่วนกลางที่ควรได้รับการปรับปรุงมากที่สุดจากการวิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้ใช้บริการร่วมกับความคิดเห็นของพนักงานเรียงตามลำดับ ได้แก่ พื้นที่ร้านอาหาร ทางเข้าหลัก ทางเดิน พื้นที่พักผ่อน ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ และสวน ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิเคราะห์พื้นที่ของรีสอร์ทที่ผู้ให้บริการประทับใจ ซึ่งพื้นที่มีค่าการประเมินสูงสุดเป็นอันดับแรกคือ พื้นที่สวน ขณะที่สวนพื้นที่ร้านอาหารเป็นพื้นที่ที่ผู้ให้บริการประทับใจน้อยที่สุด

ผลการวิจัยส่วนการจำลองพื้นที่ปรับปรุงพบว่า สิ่งที่ผู้ให้บริการให้ความสำคัญแล้วต้องการให้มีการปรับปรุงเป็นส่วนแรก ๆ คือ ส่วนของการเพิ่มดวงโคมในบริเวณต่าง ๆ ที่มีการปรับปรุง ซึ่งการเพิ่มดวงโคม นอกจากจะเป็นการเพิ่มเพื่อให้ได้แสงสว่างที่เหมาะสม สะดวกสบาย ปลอดภัยแก่การใช้งานแล้ว ยังเป็นสิ่งที่ช่วยสร้างบรรยากาศได้เป็นอย่างดี (Kurtich & Eakin, 1993, p. 4) รองลงมาเป็นการตกแต่งเพิ่มเติม จากผลการวิจัยของ Cary C. Countryman and Soo Cheong Jang (2006, p. 537) พบว่า การตกแต่งภายในเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้บริการ อีกทั้งยังส่งเสริมบรรยากาศโดยรอบให้เกิดความสวยงามอีกด้วย

2.1.2 การวิเคราะห์ข้อมูลจากผลด้านการเลือกพื้นที่ปรับปรุงพื้นที่ภายในห้องพัก

ส่วนของพื้นที่ภายในห้องพักที่ได้รับการปรับปรุงมากที่สุด จากการวิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้ใช้บริการร่วมกับความคิดเห็นของพนักงานเรียงตามลำดับคือ 1) ลักษณะพื้นที่ภายในห้องพักในส่วนแสงภายในห้องพัก และวัสดุที่ใช้ตกแต่ง 2) พื้นที่ภายในห้องนอนในส่วนเตียงนอน อุปกรณ์ตกแต่งต่าง ๆ เช่น โคมไฟ และส่วนเฟอร์นิเจอร์

โต๊ะ เก้าอี้ ตู้เสื้อผ้า และ 3) พื้นที่ภายในห้องพัก ในส่วนห้องนอน และพื้นที่ระเบียง ก่อนเป็นอันดับแรก ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎี และแนวทางการออกแบบห้องพักของ John Kurtich and Garret Eakin (1993, p. 4) ที่ได้ให้ความสำคัญในส่วนของแสงสว่างกับพื้นที่ (light: space definition) โดยแสงสว่างภายในห้องพักเป็นสิ่งที่จะช่วยสร้างบรรยากาศได้เป็นอย่างดี และการตกแต่ง (furnishings: intimate human) เป็นสิ่งสำคัญที่สร้างความสะดวกสบายให้แก่มนุษย์ การตกแต่งควรเลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ที่เหมาะสมและจำเป็นกับพื้นที่นั้น ๆ

ในส่วนของ การจองการปรับปรุงพื้นที่ภายในห้องพัก ตามความคิดเห็นของผู้ใช้บริการพบว่า ในส่วนของบริเวณพื้นที่ภายในห้องพักประเภท "single room" ส่วนที่ควรปรับปรุงก่อนอันดับแรกคือ 1) การเปลี่ยนชุด ผ้าปูที่นอน 2) การเปลี่ยนผนังทาสีออกกระเบื้องภายในห้องพักจากหน้าต่างบานเกล็ดเป็นประตูบานเลื่อนกระจก 3) การเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์บริเวณระเบียง และ 4) การเพิ่มดวงโคมภายในห้องพัก ตามลำดับ จากผลการวิจัยสังเกตได้ว่า ส่วนที่ผู้ใช้บริการให้ความสำคัญ และต้องการให้มีการปรับปรุงเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ที่มีความสัมพันธ์กับพื้นที่ภายนอกคือ ในส่วนของผนัง และผ้าปูที่นอน

ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีของ Heide, Laerdal and Gronhaug (2007, pp. 1316-1317) ที่ให้ความสำคัญเป็นอันดับแรกกับบรรยากาศโดยรวมของรีสอร์ท นอกจากนี้ จากการเข้าเก็บข้อมูลด้านกายภาพเบื้องต้นของ การ์เด็น ลอดจ์ รีสอร์ท โดยผู้วิจัย พบว่า พื้นที่ภายในห้องพักโดยรวม รวมทั้งภายในห้องน้ำนั้นยังคงอยู่ในสภาพที่ดี มีการปรับปรุงดูแลรักษาอยู่เสมอสอดคล้องกับผลการวิจัยที่ผู้ใช้บริการต้องการให้ปรับปรุงส่วนพื้นที่

ภายในห้องพักแต่เพียงบริเวณส่วนระเบียง และผ้าปูที่นอน ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อสร้างบรรยากาศภายในห้องพักให้ดียิ่งขึ้นเท่านั้น

2.1.3 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านการปรับขึ้นราคา ค่าที่พักภายหลังการปรับปรุง

ในส่วนผลการประเมินระดับราคาห้องพัก ที่ผู้ใช้บริการยินยอมที่จะจ่ายในห้องพักประเภท "single room" ภายหลังการปรับปรุง พบว่า ระดับราคาที่ใช้บริการยินยอมจ่ายมากที่สุดอยู่ที่ 1,250 บาท และมีค่าเฉลี่ยราคาที่พักอยู่ที่ระดับราคา 1,450 บาท หรือมีอัตราการเพิ่มขึ้นจากระดับราคาเดิมร้อยละ 18 ซึ่งถือว่ามีแนวโน้มใกล้เคียงกับข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์รีสอร์ทตามขอบเขตงานวิจัยทั้ง 6 แห่ง ที่มีการเพิ่มรายได้จากการขึ้นอัตราค่าที่พักภายหลังการปรับปรุงรีสอร์ท โดยการปรับขึ้นราคาที่พักเพิ่มขึ้นอยู่ที่ ร้อยละ 10 - 32 ดังนั้นเมื่อนำระดับราคาดังกล่าวมาคิดงบประมาณรายได้เฉพาะส่วนราคาที่พัก จากการประเมินเปรียบเทียบรายละเอียดรายได้ราคาห้องพักก่อน และหลังการปรับปรุง จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวแบบสองทาง ตามหลัก การคิดการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (sensitivity analysis) ของ จิรุตม์ ศรีรัตนบัลล์ (2555, น. 1-3) ราคาที่พักจึงมีการประเมินการเปลี่ยนแปลงไปตามผลลัพธ์จากการเปลี่ยนแปลงค่าของตัวแปรหรือองค์ประกอบในการวิเคราะห์ 2 ตัวแปรหรือองค์ประกอบไปพร้อม ๆ กัน ซึ่งในที่นี้คือ ตัวแปรระดับราคาห้องพัก และตัวแปรอัตราการเข้าพักเฉลี่ย ที่ผู้วิจัยขอยกนำเสนอไว้ 3 กรณี ดังนี้

1. กรณีมีการปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่พักที่ร้อยละ 18 มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 55 การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น พบว่า รายได้จากการเข้าพักเพิ่มขึ้นจากเดิม 15,853,172 บาทต่อปี ปรับเป็น

18,706,744 บาทต่อปี หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18

2. กรณีมีการปรับเพิ่มขึ้นของราคาค่าที่พัก ร้อยละ 18 มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 60 มีการปรับค่าใช้จ่ายในส่วนค่าการตลาดเพิ่มขึ้นจากเดิม ร้อยละ 2 เป็นร้อยละ 5 ต่อปี (อ้างอิงผลการวิจัย ของ อนันตดา เสียงเลิศ, จิรวรรณ บุญสิทธิ์ และ อาภัสรา บุญแก้ว. (2552) ที่พิสูจน์ว่า ปัจจัยด้านการตลาดสามารถเพิ่มในส่วนอัตราการเข้าพัก (ได้จริง) การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น พบว่า รายได้จาก การเข้าพักเพิ่มขึ้นจากเดิม 15,853,172 บาท ต่อปี ปรับเป็น 20,407,356 บาทต่อปี หรือเพิ่ม ขึ้นร้อยละ 28.73

3. กรณีไม่มีการปรับเพิ่มขึ้นของราคาค่าที่พัก มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 60 การเปลี่ยนแปลง ที่เกิดขึ้นพบว่า รายได้จาก การเข้าพักเพิ่มขึ้นจาก เดิม 15,853,172.50 บาทต่อปี ปรับเป็น 17,294,370 บาทต่อปี หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.09

3. สรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ

3.1 สรุปผลการวิจัย

แนวทางการเลือกปรับปรุงสภาพทาง กายภาพ ซึ่งส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้ บริการของ การ์เด้น ลอดจ์ รีสอร์ท สรุปได้ว่า พื้นที่ ส่วนกลางที่ควรได้รับการปรับปรุงมากที่สุดเรียง ตามลำดับคือ 1) พื้นที่ร้านอาหาร 2) ทางเข้าหลัก 3) ทางเดิน 4) พื้นที่พักผ่อน 5) ที่จอดรถ 6) สระ ว่ายน้ำ และ 7) สวน ตามลำดับ โดยส่วนที่ควร ปรับปรุงเป็นอันดับแรกคือ การปรับปรุงในส่วน ของปริมาณแสงสว่างที่เพียงพอ เหมาะสมเพื่อ ความปลอดภัยของผู้ใช้บริการและสร้างบรรยากาศ ที่ดี ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญในการออกแบบรีสอร์ท และเมื่อประเมินราคาค่าใช้จ่ายการปรับปรุงใน ส่วนพื้นที่ส่วนกลางแล้วพบว่า คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 60.89 ของค่าการปรับปรุงทั้งหมดหรือ

3,940,286 บาท

ส่วนของพื้นที่ภายในห้องพักที่ควรได้รับ การปรับปรุงมากที่สุดเรียงตามลำดับคือ 1) ลักษณะพื้นที่ภายในห้องพักในส่วนแสงภายใน ห้องพัก และวัสดุที่ใช้ตกแต่ง 2) พื้นที่ภายในส่วน ห้องนอนส่วนเตียงนอน อุปกรณ์ตกแต่งต่าง ๆ เช่น โคมไฟ และส่วนเฟอร์นิเจอร์ โต๊ะ เก้าอี้ ตู้ เสื้อผ้า 3) พื้นที่ภายในห้องพักในส่วนห้องนอน และพื้นที่ระเบียง โดยสิ่งที่ควรปรับปรุงก่อนคือ การปรับปรุงในส่วนของปริมาณแสงสว่างที่เพียงพอ ซึ่งสอดคล้องกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ ระดับ 0.05 ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่ภายในห้อง พักในส่วนแสงสว่างภายในห้องพักกับการปรับปรุง ในพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้เกิดความปลอดภัยของ ผู้ใช้บริการ และสร้างบรรยากาศที่ดี นอกจากนี้ เมื่อประเมินราคาค่าใช้จ่ายการปรับปรุงในส่วน พื้นที่ภายในห้องพัก พบว่า คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.45 ของค่าการปรับปรุงทั้งหมดหรือ 2,164,232 บาท ซึ่งต้นทุนทั้งหมดในการปรับปรุงรีสอร์ตรวม 6,470,789 บาท

ผู้วิจัยได้เสนอแนวทางในการดำเนินงาน ไว้ 3 แนวทาง พบว่า รีสอร์ทสามารถคืนทุนจาก การปรับปรุงรีสอร์ตดังกล่าวได้โดยแนวทางที่ 1 คืนทุนการลงทุน 4 ปี แนวทางที่ 2 คืนทุนการ ลงทุน 3 ปี และแนวทางที่ 3 คืนทุนการลงทุน 5 ปี ตามลำดับ ผลการวิจัยนี้จึงสามารถตอบใจหย้ และวัตถุประสงค์การวิจัย ที่ว่าการปรับปรุง รีสอร์ทขนาดเล็กทางกายภาพให้เหมาะสมภายใต้ งบประมาณที่กำหนดสามารถเพิ่มรายได้ให้กับ รีสอร์ทที่แท้จริง

3.2 ข้อเสนอแนะแนวทางการนำไปใช้

ผู้ประกอบการ หรือสถาปนิก สามารถนำ ผลการศึกษาดังกล่าวเป็นแนวทางในการดำเนิน

งาน และประกอบในการตัดสินใจการเลือกพื้นที่ การปรับปรุงสำหรับรีสอร์ทขนาดเล็ก เช่น ปรับปรุงรีสอร์ทเนื่องจากสภาพที่มีการทรุดโทรมตามกาลเวลา หรือการปรับปรุงเพื่อต้องการเพิ่มรายได้ของรีสอร์ท โดยรีสอร์ทที่สามารถนำผลการศึกษาดังกล่าวใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานได้ คือ รีสอร์ทที่มีคุณสมบัติตามขอบเขตงานวิจัย และรีสอร์ทที่ควรมีการปรับปรุงอย่างเร่งด่วน คือ รีสอร์ทที่มีอัตราการเข้าพักต่อปีต่ำกว่าร้อยละ 60 ซึ่งเป็นระดับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศ ต่อปี และเปิดทำการมากกว่า 5-10 ปี แต่ยังไม่เคยได้รับการปรับปรุงครั้งใหญ่มาก่อน สำหรับการวิจัยในอนาคต การศึกษางานวิจัยนี้มุ่งเน้นเฉพาะรีสอร์ทขนาดเล็ก ที่มีที่ตั้งอยู่ภายในเขตเมือง พัทยา จังหวัดชลบุรี ห่างจากทะเลไม่เกิน 200 เมตร และห่างจากถนนหลักไม่เกิน 500 เมตร เท่านั้น ผู้วิจัยที่สนใจสามารถศึกษาโดยใช้กลุ่มตัวอย่างผู้ให้บริการอื่น หรือศึกษารีสอร์ทที่มีขนาด และบริบทที่ต่างออกไปได้

รายการอ้างอิง

- กมล รัตนวิระกุล. (2551). *Why hotels fail? and what you can learn from their mistakes*. กรุงเทพฯ: บริษัท แอดวานซ์ โฮเทลปีตาลีตี คอนซัลแตนท์ จำกัด.
- จิรวรรณ บุญสิทธิ์ อนันตดา เสียงเลิศ และ อาภัสรา บุญแก้ว. (2552). *การเพิ่มยอดขายให้กับชาวดี รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล กรณีศึกษา: ส่วนของห้องพัก*. วิทยานิพนธ์ปริญญาบัณฑิต. สาขาการจัดการ คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น.
- จิรุตม์ ศรีรัตนบัลล์. *การวิเคราะห์ความอ่อนไหว*. สืบค้นเมื่อวันที่ 8 มกราคม, 2557, จาก

กระบวนการในการกำหนดแนวคิดและการออกแบบพื้นที่นันทนาการ สำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรร

Process to Define the Concept and Design of Recreation Area for Housing Development Project

ธนัตถ์ ตริคุณประภา¹ และ ดร. พีรธร แก้วลาย²

Tanatat Threekunprapa¹ and Peeradorn Keawlai, DDes²

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail: tanatat.three@gmail.com¹, pk172@hotmail.com²

บทคัดย่อ

พื้นที่นันทนาการของโครงการบ้านจัดสรรเป็นปัจจัยที่ผู้บริโภคให้ความสำคัญในปัจจุบัน ทำให้พื้นที่นันทนาการกลายเป็นจุดขายของโครงการ ซึ่งแต่ละผู้ประกอบการก็มีขั้นตอนในการพัฒนาที่แตกต่างกัน ดังนั้นการวิจัยนี้เป็นการศึกษาขั้นตอนการพัฒนาโครงการและพื้นที่นันทนาการ และศึกษาหน้าที่ของสถาปนิก รวมไปถึงปัจจัยการออกแบบ ของ 5 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ผ่านการการสัมภาษณ์และสอบถาม 3 ฝ่ายคือ 1. ผู้บริหารโครงการ 2. สถาปนิก 3. ผู้อยู่อาศัย เพื่อให้ทราบถึงขั้นตอนการพัฒนาพื้นที่นันทนาการที่ตอบสนองความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยได้มีประสิทธิภาพมากที่สุด จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่ทำให้โครงการสามารถตอบสนองความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยมากที่สุดคือ 1. เรื่องขั้นตอนการพัฒนาพื้นที่นันทนาการ โดยมีการศึกษาในเรื่องความต้องการของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่นันทนาการเพื่อให้ได้พื้นที่นันทนาการที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ 2. ฝ่ายออกแบบเข้ามามีส่วนร่วมและควรรีเริ่มการพัฒนาพื้นที่นันทนาการในช่วงการพัฒนาที่ดินเพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ตรงกันและสามารถพัฒนาแบบอย่างมีประสิทธิภาพ 3. ปัจจัยการออกแบบพื้นที่นันทนาการมีผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ซึ่งพบว่า ส่วนมากให้ความสำคัญในเรื่องขนาดและความสวยงาม โดยยังขาดเรื่องการจัดพื้นที่ให้เหมาะสมต่อสภาพอากาศโดยรอบและการจัดเตรียมอุปกรณ์ภายในพื้นที่

Abstract

Nowadays, recreation area of housing project is important factor of consumer. which make recreation area became a selling point of the project and each real estate company has different development process. This research is a study for the process, framework concepts of project and recreation area development attitude and the role of the architect in the real estate company. Including important factors to design recreation area. Through interviews and questionnaire project management, project architect and residents. It is found that factors rendering the conducted with property projects to meet residents satisfaction are 1. the processes of develop-

ment based on consumers demand of recreation areas 2. architect should take part from the early stages to design recreation areas in order to develop the most satisfying design 3. Design criteria that meet residents requirement on size and aesthetics, but disregard to the areas suitability.

คำสำคัญ (Keywords): พื้นที่นันทนาการ (Recreation Area) การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (Project Development) การออกแบบ (Design)

1. ที่มาและความสำคัญ

ความสมบูรณ์ในการเป็นที่อยู่อาศัยของโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร ต้องมีการผสมผสานขององค์ประกอบหลาย ๆ อย่างเข้าด้วยกัน นอกจากการที่มีสาธารณูปโภคที่ดีและมีมาตรฐานแล้ว พื้นที่นันทนาการเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชากร (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2545) และมีความใกล้ชิดกับชีวิตประจำวันของประชากรผู้อยู่อาศัย

ซึ่งในช่วงตลอด 5 ปีที่ผ่านมา บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้นำพื้นที่นันทนาการมาเป็นกลยุทธ์ทางการตลาด ซึ่งสอดคล้องกับปัจจัยในการเลือกซื้อโครงการของผู้บริโภคในปัจจุบัน ที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านรูปแบบพื้นที่นันทนาการเป็นปัจจัยหลักในการเลือกซื้อโครงการ (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2552) ทั้งนี้ ก่อว่าที่พื้นที่นันทนาการจะมาเป็นจุดขายของโครงการได้ต้องผ่านขั้นตอนต่าง ๆ ซึ่งแต่ละบริษัทมีขั้นตอนและบุคลากรหลากหลายสาขาที่เกี่ยวข้องแตกต่างกัน

การวิจัยนี้เป็นการศึกษาขั้นตอนในการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยรวมและการพัฒนาพื้นที่นันทนาการ ของแต่ละบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ผ่านการการสัมภาษณ์

และสอบถาม ผู้บริหารโครงการ สถาปนิก และผู้อยู่อาศัย โดยนำข้อมูลที่ได้มาเปรียบเทียบและวิเคราะห์ เพื่อสรุปหาขั้นตอนและหน้าที่สถาปนิก รวมไปถึงปัจจัยในการออกแบบพื้นที่นันทนาการของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ประกอบการที่สนใจในด้านการพัฒนาโครงการหมู่บ้านที่ใช้พื้นที่นันทนาการเป็นจุดขายสามารถนำไปปรับใช้ในการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

2. ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

1. Miles (1993) กล่าวว่าแนวคิดพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง การลงทุนที่พัฒนาสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินเพื่อให้โครงการได้พัฒนาตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ให้มีความสอดคล้องความต้องการในเชิงธุรกิจ ซึ่งในงานวิจัยนี้ใช้ทฤษฎีดังกล่าวในการเปรียบเทียบเพื่อหาข้อแตกต่างกับการพัฒนาโครงการที่ใช้พื้นที่นันทนาการเป็นจุดขาย

2. Hester (1975) ระบุว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดพื้นที่นันทนาการมี 8 ปัจจัย คือ ขนาดลักษณะการจัด ภูมิอากาศ การเตรียมอุปกรณ์ ความกลมกลืนของกิจกรรม ความปลอดภัยสุนทรียภาพ ความสะดวกสบาย ซึ่งงานวิจัยนี้ใช้แนวคิดนี้ในการสร้างตัวแปรเพื่อใช้ในการ

สัมภาษณ์เรื่องการให้ความสำคัญในการออกแบบและสอบถามความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่นันทนาการ เพื่อนำข้อมูลทั้งสองส่วนมาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ และนำไปสู่การสรุปปัจจัยในด้านการออกแบบที่ตอบสนองกับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อไป

3. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาขั้นตอน ในการกำหนดกรอบแนวคิด ในการพัฒนาโครงการและพื้นที่นันทนาการ
2. เพื่อศึกษา และเปรียบเทียบหน้าที่ของสถาปนิกในการพัฒนาโครงการและพื้นที่นันทนาการ
3. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการออกแบบพื้นที่นันทนาการ
4. เพื่อศึกษาทัศนคติของผู้บริโภคที่มีผลต่อการเลือกซื้อโครงการและความพึงพอใจในการใช้งาน
5. เพื่อศึกษาแนวโน้มในการออกแบบและพัฒนาพื้นที่นันทนาการในอนาคตของแต่ละบริษัท

4. ขอบเขตของการวิจัย

3.1 ขอบเขตการคัดเลือกกรณีศึกษา

3.1.1 การคัดเลือกบริษัทที่ศึกษา มีเกณฑ์ในคัดเลือกดังนี้

- บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ คือมีทุนจดทะเบียน 300 ล้านบาทขึ้นไป
 - มีประสบการณ์การพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรมากกว่า 10 ปี
- โดยได้บริษัทที่ศึกษาทั้งหมด 5 บริษัท โดยในงานวิจัยใช้ชื่อเรียกว่า บริษัท A, B, C, D, E เพื่อสามารถเปรียบเทียบได้ง่ายและเพื่อความปลอดภัยต่อข้อมูลในแต่ละบริษัท

3.1.2 การคัดเลือกโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ศึกษา มีเกณฑ์ในคัดเลือกดังนี้

- โครงการที่ใช้พื้นที่นันทนาการเป็นจุดขายของโครงการจากการแนะนำของสถาปนิก
 - โครงการตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร
 - ระดับราคาบ้าน 7-12 ล้านบาท
- โดยได้โครงการที่ศึกษา 5 โครงการตามตารางที่ 1

ตารางที่ 1 โครงการในการสำรวจ

โครงการ	ไร่	หน่วย	ขนาดพื้นที่นันทนาการ (ไร่)
A	67	250	4.7
B	97	396	6.3
C	70	311	4.2
D	60	202	3.9
E	100	400	6

5. ระเบียบวิธีวิจัย

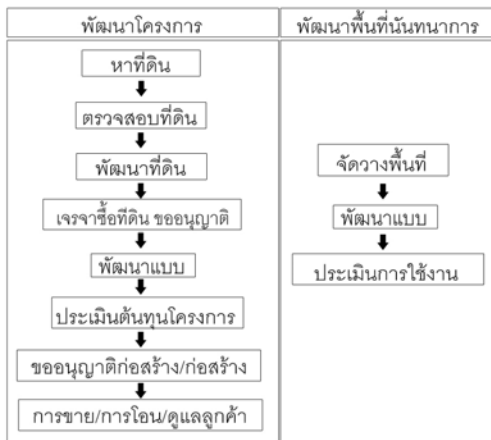
การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพที่เก็บข้อมูลเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพประกอบกันดังนี้

1. แบบสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลด้านขั้นตอนการพัฒนาโครงการและการออกแบบพื้นที่นันทนาการจากผู้บริหารโครงการและสถาปนิก ของทั้ง 5 บริษัท รวม 20 คน
2. แบบสอบถามผู้อยู่อาศัย 5 โครงการของแต่ละบริษัท โดยแบ่งเป็น ส่วนที่ 1 ปัจจัยในการเลือกซื้อโครงการ ส่วนที่ 2 ความพึงพอใจในการใช้งาน โดยเก็บข้อมูลประชากรที่เข้ามาใช้งานในพื้นที่เป็นจำนวนโครงการละ 20 คน รวม 100 คน ข้อมูลที่ได้วิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ การแจกแจงความถี่ ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
3. การสำรวจเพื่อเก็บข้อมูลทางกายภาพด้านพื้นที่นันทนาการ ประกอบด้วย ขนาด การจัดพื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่นันทนาการ

6. ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

6.1 ข้อมูลด้านขั้นตอนการพัฒนาโครงการ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลแต่ละบริษัทพบประเด็นดังนี้



รูปที่ 2 ขั้นตอนพัฒนาโครงการ พื้นที่นันทนาการ

1. ขั้นตอนหลักในการพัฒนาโครงการ มีขั้นตอนดังรูปที่ 2 แต่บริษัท D และ E มีขั้นตอนเพิ่มคือการประเมิน ซึ่งเป็นขั้นตอนที่ฝ่ายการตลาดของโครงการจะเข้ามาประเมินโครงการ และขั้นตอนหลักในการพัฒนาพื้นที่นันทนาการมีขั้นตอนดังรูปที่ 2 แต่บริษัท A, B และ E มีขั้นตอนเพิ่มขึ้นมาคือการวิจัยข้อมูลด้านพื้นที่นันทนาการก่อนขั้นตอนการพัฒนาแบบ และบริษัท A, B มีขั้นตอนการประเมินแบบหลังพัฒนาแบบเพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับขั้นตอนการวิจัย

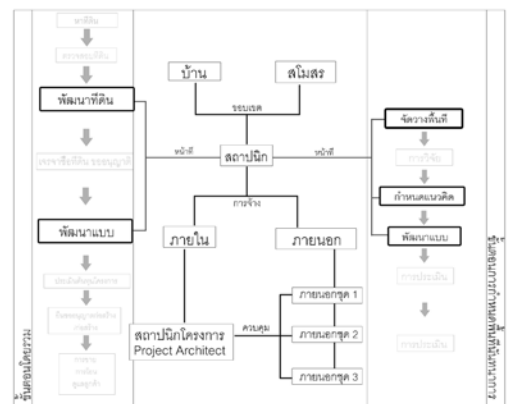
2. การเรียงลำดับขั้นตอนมีความใกล้เคียงกันแต่บริษัท A ในขั้นตอนการเจรจาซื้อที่ดินและพัฒนาแบบมีการทำไปพร้อมกันเพื่อความรวดเร็วในการพัฒนาโครงการ และของบริษัท B ในช่วงการหาที่ดินจะใช้ตำแหน่งที่มีความเชี่ยวชาญในการคิดความเป็นไปได้เบื้องต้น ทำให้ขั้นตอนการตรวจสอบและพัฒนาที่ดินสามารถทำได้ควบคู่กันไป

3. ช่วงการพัฒนาหรือการกำหนดกรอบแนวคิด เกี่ยวกับพื้นที่นันทนาการ ของแต่ละบริษัทจะมีความใกล้เคียงคืออยู่ในช่วง ขั้นตอนการพัฒนาแบบ แต่ของบริษัท A และ B จะมีการเริ่มคิดแนวคิดของพื้นที่นันทนาการในตั้งแต่ขั้นตอนการพัฒนาที่ดิน เนื่องจากให้ความสำคัญเกี่ยวกับพื้นที่นันทนาการในแต่ละพื้นที่ตั้งของโครงการ ดังนั้น จะเริ่มขั้นตอนในการกำหนดแนวคิดพื้นที่นันทนาการเร็วกว่าบริษัทอื่น ๆ และรองลงมาใกล้เคียงกันคือ D, C และ E

โดยจากการเปรียบเทียบขั้นตอนการพัฒนาโครงการของ Miles (1993) พบว่า มีขั้นตอนหลักในการพัฒนาคล้ายคลึงกัน แต่มีความแตกต่างในรายละเอียดในแต่ละขั้นตอน เช่น ขั้นตอนหาที่ดินของ Miles (1993) มีการศึกษาความเป็นไปได้ 4 ด้านคือ กายภาพ กฎหมาย การตลาด การเงิน แต่จากข้อมูลที่เก็บมาได้จะใช้ปัจจัยด้านทำเลเป็นหลัก

6.2 ข้อมูลด้านหน้าที่และการจ้างสถาปนิก

จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบสามารถสรุปได้ดังรูปที่ 3



รูปที่ 3 หน้าที่ของสถาปนิกในการพัฒนาโครงการ

ในแต่ละบริษัทจะมีการจัดจ้างสถาปนิกภายนอก เข้ามาช่วยในการพัฒนาแบบ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับแนวคิด ความถนัดของแต่ละบริษัท เช่น บริษัท A เน้นสุนทรียภาพของโครงการเป็นหลัก ทำให้มีการจ้างสถาปนิกภายนอกในเกือบทุกโครงการเพื่อให้ได้มาซึ่งเอกลักษณ์ที่แปลกใหม่แตกต่างกัน และขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ เช่น ถ้าระยะเวลาในการพัฒนาแบบน้อยจะมีการจ้างสถาปนิกภายนอกเข้ามาช่วย เป็นต้น ถ้าเป็นบริษัทที่เน้นในการจ้างสถาปนิกภายนอก จะมี “สถาปนิกโครงการ” (Project Architect) โดยจะมีหน้าที่ในการควบคุม สถาปนิกภายนอก เพื่อให้สถาปนิกภายนอกมีความเข้าใจที่ตรงกัน โดยจากการเปรียบเทียบการพัฒนาโครงการของ Miles (1993) พบว่าหน้าที่ของสถาปนิกมีความสอดคล้องกัน แต่แตกต่างกันในขั้นตอนที่สถาปนิกเข้ามามีส่วนร่วม โดยสถาปนิกบริษัท A, B เข้ามามีส่วนร่วมตั้งแต่ขั้นตอนการพัฒนาที่ดินเช่นเดียวกับการพัฒนาโครงการของ Miles (1993) แต่ของบริษัท C, D, E เข้ามาในขั้นตอนพัฒนาแบบ ซึ่งทำให้มีผลต่อความล่าช้าในการพัฒนาโครงการและความพึงพอใจในการงานพื้นที่นันทนาการของผู้อยู่อาศัย

6.3 ปัจจัยด้านการออกแบบพื้นที่นันทนาการ

จากตารางที่ 2 โดยการสัมภาษณ์สถาปนิกแต่ละบริษัทโดยอ้างอิงปัจจัยในการออกแบบพื้นที่นันทนาการของ Hester (1975) พบว่า ปัจจัยหลักที่มีผลในการออกแบบพื้นที่มากที่สุดคือขนาดของที่ดินโครงการ (size) เนื่องจากเรื่องขนาดของพื้นที่โครงการแต่ละโครงการทางบริษัทไม่สามารถกำหนดและมีความไม่แน่นอนในรูปร่างพื้นที่แต่ละพื้นที่ที่จะสามารถนำมาพัฒนาโครงการได้

ตารางที่ 2 ปัจจัยการออกแบบพื้นที่นันทนาการ

ปัจจัย	A	B	C	D	E
ขนาดของพื้นที่	1	1	1	1	1
ลักษณะการจัดพื้นที่	4	2 ✓	2 ✓	3	3
ผลกระทบของภูมิอากาศ	6	4	6	7	6
การจัดเตรียมอุปกรณ์ในพื้นที่	6	7	5	6	4
ความกลมกลืนของกิจกรรม	3	6	3	4	5
ความปลอดภัย	5	5	6	2 ✓	6
สุนทรียภาพของพื้นที่	2 ✓	3	4	5	2 ✓
ความสะดวกสบาย	7	6	7	6	7

ปัจจัยที่รองลงมาที่มีผลต่อการออกแบบ จะเริ่มมีความแตกต่างกันและมีความสัมพันธ์ไปตามปัจจัยต่าง ๆ คือ ตามแนวความคิดของโครงการ ตำแหน่งทางการตลาด (Brand Position) ภาพลักษณ์ของบริษัท เป็นต้น

6.4 แนวโน้มในการพัฒนาพื้นที่นันทนาการ

แนวโน้มการพัฒนาพื้นที่ของแต่ละบริษัทนอกจากพื้นที่นันทนาการมีขนาดเล็กลง และกิจกรรมน้อยลงแล้วอันเนื่องมาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ปัญหาที่ดินในตัวของเมืองหายากขึ้น ปัญหาค่าส่วนกลางที่มากเกินไปจนความจำเป็นของผู้อาศัย เป็นต้น แต่ละบริษัทก็มีแนวโน้มที่จะเน้นให้ความสำคัญในเรื่องรูปแบบของพื้นที่นันทนาการขึ้น เช่น การออกแบบ ตกแต่ง โดยส่วนมากจะมีการออกแบบตัวพื้นที่นันทนาการให้มีความสอดคล้องกับแนวคิดของโครงการ และด้วยกลุ่มลูกค้าที่เปลี่ยนไปเรื่อย ๆ ตามยุคสมัย ทำให้ในแต่ละบริษัทมีแนวโน้มในการพัฒนาพื้นที่นันทนาการ โดยเน้นปัจจัยในด้านการออกแบบให้มีความสอดคล้องกับยุคสมัยที่เปลี่ยนไปในอนาคต

6.5 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

จากการทำแบบสอบถามความพึงพอใจในการใช้งานของผู้อยู่อาศัยทั้ง 5 โครงการที่ใช้พื้นที่

น้ำหนักการเป็นจุดขายโดยอ้างอิงปัจจัยในการ ออกแบบพื้นที่นั้นนทานการ (Hester, 1975, p. 89) พบว่าโดยรวมแล้ว มีความพึงพอใจมากที่สุดใ นปัจจัยด้านความสวยงาม ($x = 4.11$) และปัจจัย ขนาดของพื้นที่ ($x = 3.99$) มากที่สุดและมีความ พึงพอใจน้อยที่สุดในปัจจัย อากาศภายในพื้นที่ ($x = 3.54$) และการจัดเตรียมอุปกรณ์ในพื้นที่ ($x = 3.51$) ดังตารางที่ 3

ตารางที่ 3 ความพึงพอใจการใช้งานพื้นที่

ปัจจัยในการออกแบบ	ความพึงพอใจ
	\bar{x}
ขนาดของพื้นที่	3.99
ลักษณะการจัดพื้นที่	3.62
อากาศภายในพื้นที่	3.54
การจัดเตรียมอุปกรณ์ภายในพื้นที่กิจกรรม	3.51
ความกลมกลืนของกิจกรรม	3.55
ความรู้สึกลดภัยในการใช้งาน	3.81
ความสวยงามของพื้นที่	4.11
ความสะดวกสบายในการใช้งาน	3.74

ตารางที่ 4 ความพึงพอใจโดยรวมแต่ละโครงการ

โครงการ	ความพึงพอใจ
	x
A	4.11
B	4.05
C	3.66
D	3.72
E	4.01

จากตารางที่ 4 โครงการที่มีความพึงพอใจ ในพื้นที่นั้นนทานการมากที่สุดตามลำดับคือ

1. โครงการ A ($x = 4.11$)
2. โครงการ B ($x = 4.05$)
3. โครงการ E ($x = 4.01$)
4. โครงการ D ($x = 3.72$)
5. โครงการ C ($x = 3.66$)

7. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้ศึกษาและเก็บ จากแหล่งต่าง ๆ ทั้งหมด สามารถสรุปได้ว่า ปัจจัยที่ ทำให้โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ใช้พื้นที่นั้นนทานการ เป็นจุดขายประสบความสำเร็จ สามารถตอบสนอง ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยได้ คือ 1.ปัจจัยด้าน ขั้นตอนการพัฒนาพื้นที่นั้นนทานการ 2.ปัจจัยด้าน ช่วงเวลาที่ริเริ่มในการพัฒนาพื้นที่นั้นนทานการ 3.ปัจจัยด้านหน้าที่ของสถาปนิก จากตารางที่ 5 พบว่าโครงการที่มีความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย มากที่สุดเป็นอันดับต้น ๆ บริษัทเจ้าของโครงการ มีการให้ความสำคัญในเรื่องขั้นตอนการพัฒนา พื้นที่นั้นนทานการที่ละเอียดมากกว่าบริษัทอื่น ๆ คือ

1. ขั้นตอนการวิจัยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ ความต้องการอยู่อาศัยต่อพื้นที่นั้นนทานการ
2. ขั้นตอนการประเมินแบบหลังจากการ พัฒนาแบบเพื่อให้สอดคล้องกับขั้นตอนการวิจัย
3. ขั้นตอนการประเมินการใช้งานโดยมี การประเมินทั้งจากการสอบถามความพึงพอใจ จากผู้อยู่อาศัยโดยฝ่ายการตลาดและการรับการ ร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัย โดยขั้นตอนการพัฒนา พื้นที่นั้นนทานการ เริ่มพัฒนาในช่วงขั้นตอนการ พัฒนาที่ดินซึ่งประกอบกับหน้าที่ของสถาปนิกที่ เข้ามามีส่วนร่วมตั้งแต่กระบวนการพัฒนาที่ดิน เช่นเดียวกันซึ่งทำให้ สามารถวางพื้นที่นั้นนทานการ ได้ตอบสนองต่อการออกแบบได้มากที่สุด

ตารางที่ 5 แสดงการเปรียบเทียบ ขั้นตอน หน้าที่สถาปนิกและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

ตารางเปรียบเทียบขั้นตอน หน้าที่สถาปนิก และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย					
บริษัท	A	B	C	D	E
ขั้นตอนที่สถาปนิกเข้ามามีหน้าที่ในการพัฒนาโครงการ	พัฒนาที่ดิน	พัฒนาแบบ	พัฒนาที่ดิน	พัฒนาแบบ	พัฒนาแบบ
ช่วงเวลาที่ใช้ขั้นตอนการพัฒนาพื้นที่นันทนาการ	พัฒนาที่ดิน	พัฒนาที่ดิน	พัฒนาแบบ	พัฒนาแบบ	พัฒนาแบบ
ขั้นตอนการพัฒนาพื้นที่นันทนาการ	<div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">จัดวางพื้นที่</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">การวิจัย</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">การกำหนดแนวคิด</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">พัฒนาแบบ</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ประเมินแบบ</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ประเมินการใช้งาน</div> </div>	<div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">จัดวางพื้นที่</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">การวิจัย</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">พัฒนาแบบ</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ประเมินแบบ</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ประเมินการใช้งาน</div> </div>	<div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">จัดวางพื้นที่</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">พัฒนาแบบ</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ประเมินการใช้งาน</div> </div>	<div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">จัดวางพื้นที่</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">พัฒนาแบบ</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ประเมินการใช้งาน</div> </div>	<div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">จัดวางพื้นที่</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">การวิจัย</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">พัฒนาแบบ</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ประเมินการใช้งาน</div> </div>
ประเมินการใช้งาน	การสอบถาม รับการร้องเรียน	การสอบถาม รับการร้องเรียน	รับการร้องเรียน	รับการร้องเรียน	รับการร้องเรียน
การจ้างสถาปนิก	ภายนอก	ภายนอก	ภายใน	ภายใน	ภายใน
อันดับความพึงพอใจในพื้นที่นันทนาการของผู้อยู่อาศัย	1 ($\bar{x} = 4.11$)	2 ($\bar{x} = 4.05$)	5 ($\bar{x} = 3.66$)	4 ($\bar{x} = 3.72$)	3 ($\bar{x} = 4.01$)

ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่สนใจใช้พื้นที่นันทนาการเป็นจุดขาย 1. ควรให้ความสำคัญในเรื่องกระบวนการขั้นตอนการพัฒนาพื้นที่นันทนาการ โดยมีการศึกษาในเรื่องความต้องการของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่นันทนาการเพื่อให้ได้พื้นที่นันทนาการที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ 2. ควรให้ฝ่ายออกแบบเข้ามามีส่วนร่วมและควรริเริ่มการพัฒนาพื้นที่นันทนาการในช่วงการพัฒนาที่ดินเพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ตรงกันและสามารถพัฒนาแบบให้สอดคล้องกับพื้นที่โครงการอย่างมีประสิทธิภาพ 3. ปัจจัยการออกแบบพื้นที่นันทนาการมีผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ซึ่งจากการศึกษาพบว่าส่วนมากให้ความสำคัญในเรื่องขนาดและความสวยงามเป็นหลักโดยยังขาดการคำนึงเรื่องการจัดพื้นที่ให้เหมาะสมต่อสภาพอากาศโดยรอบและการจัดเตรียมอุปกรณ์ภายในพื้นที่

รายการอ้างอิง

- อรุณ ศิริจานุสรณ์. (2555). *กระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์*. นิตยสาร For Quality Management, 19, 16-17.
- นิลุบล คล่องเวสสะ. (2549). *การวางแผนและการออกแบบ พื้นที่นันทนาการนันทนาการ*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- Mike E Miles. (1993). *Real Estate Development: Principles and Process*. Urban Land Institute
- Hester, R. Jr. (1975). *Community Development Series: Vol.17 NeighborhoodSpace*.