

แนวทางการบริหารจัดการกระบวนการออกแบบและก่อสร้าง
นิทรรศการชั่วคราวประเภทวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี
ให้กับผู้ว่าจ้างในหน่วยงานของรัฐ
Guideline Managing for Design and Construction for Science
and Technology Exhibition in Institution in Government

กิตติชัย เขียวชอุ่ม¹ และ ดร. อาชญณีย์ บุญญานันต์²

Kittichai Khiewchaum¹ and Archan Boonyanan, Ph.D.²

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail: nick.aptu@gmail.com¹, archan@ap.tu.ac.th²

บทคัดย่อ

การเรียนรู้นอกห้องเรียนนั้นเป็นสิ่งสำคัญ ที่ผู้คนสามารถเรียนรู้ได้ด้วยตนเองและเกิดความยั่งยืน งานนิทรรศการจึงที่เป็นแหล่งความรู้นอกห้องเรียนโดยเฉพาะอย่างยิ่งทางด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีที่ดำเนินการโดยองค์การพิพิธภัณฑ์วิทยาศาสตร์แห่งชาติ (อพวช.) ซึ่งมีการดำเนินการจัดขึ้นอยู่เสมอทุกปี เช่น งานสัปดาห์วิทยาศาสตร์ งานมหกรรมวิทยาศาสตร์ เป็นต้น การจัดนิทรรศการที่ประสบผลสำเร็จนั้นเป็นผลสืบเนื่องมาจากความร่วมมือของ อพวช. และบริษัทออกแบบก่อสร้าง มีการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพโดยทำตามแผนที่วางไว้ของเอกสารประกอบการว่าจ้างการจัดงานนิทรรศการ (Terms of Reference: TOR) อย่างรัดกุม การคำนึงถึงเวลา (Time) คุณภาพ (Quality) ซึ่งวัดจากการประเมินการส่งงานว่ามีความต้องและครบถ้วนของรายละเอียดงาน และต้นทุน (Cost) การศึกษามีวัตถุประสงค์หลักคือ 1) เพื่อศึกษาความสำคัญของการจัดนิทรรศการวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี 2) กระบวนการขั้นตอนการกำหนดเนื้อหา การออกแบบ ก่อสร้าง 3) สภาพปัญหาในกระบวนการจัดงานนิทรรศการ 4) นำเสนอแนวทางการแก้ไข โดยใช้กระบวนการศึกษาวิจัยจากการวิเคราะห์บทสัมภาษณ์จาก อพวช. ผู้รับผิดชอบโครงการงานนิทรรศการชั่วคราวและบริษัทออกแบบก่อสร้าง และประกอบกับข้อมูลทุติยภูมิ เช่น TOR ของงานนิทรรศการ ทฤษฎีกระบวนการจัดงานนิทรรศการ เป็นต้น ผลการวิจัยพบว่า การกำหนด TOR ถึงคุณสมบัติของผู้รับงาน ขอบเขตการดำเนินงาน และข้อมูลต่างๆ ที่เป็นข้อกำหนดในการปฏิบัติงานที่ครบครัน ส่งผลให้ได้ผู้ออกแบบก่อสร้างงานนิทรรศการที่สามารถดำเนินงานได้เสร็จสิ้นตามกำหนดเวลา อยู่ในงบประมาณที่กำหนด อย่างไรก็ตามก็ควรมีการประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทออกแบบก่อสร้างเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนากระบวนการปฏิบัติงานที่ยั่งยืน

Abstract

Learning outside the classroom is important where people can learn on their own. Exhibition is a source of learning outside classroom. In science and technology, There are exhibitions such as National Science Week, Science fairs produced annually by the Nation Science Museum (NSM). The success of exhibitions significantly depends on an efficient collaboration between the NSM and design and construction companies. The process can be managed effectively using Terms of Reference (TOR), carefully taking into account time, quality which are measured by evaluating the expected outcome and cost. Main objectives of the study are 1) to study the importance of science and technology exhibition, 2) to conclude the process of determining exhibition content design and construction, 3) to recognize problems to achieve the efficient design and construction exhibition, 4) to find solutions as a guideline to achieve project design and construction. Research methodology includes information from the interview sessions with NSM, design and construction companies. Secondary is collected from TOR of complete project. The results show that the determination of TOR content to signify the scope of work and other relevant information are the keys to success. Moreover, the assessment of design and construction Company's performance should be implemented to achieve the sustainable development.

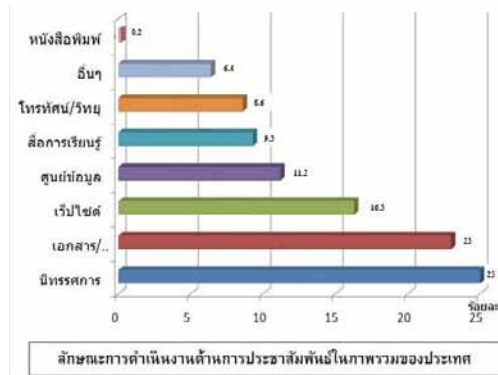
คำสำคัญ (Keywords): กระบวนการจัดการงานนิทรรศการ (Process of Exhibition), เอกสารประกอบการว่าจ้างการจัดงานนิทรรศการ (Terms of Reference (TOR)), นิทรรศการวิทยาศาสตร์ (Science and Technology Exhibition)

1. บทนำ

ในยุคโลกาภิวัตน์ วิทยาศาสตร์เป็นสิ่งสำคัญที่ใช้ในการขับเคลื่อนโลกปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงไปทุกวินาที ตามที่มั่นนโยบายจากภาครัฐเอื้อสนับสนุนให้วิทยาศาสตร์เข้ามามีบทบาทแก่ผู้คนมากขึ้น ดังจะเห็นได้จาก นโยบายของรัฐบาลที่สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ได้กล่าวถึง “การพัฒนาและส่งเสริมการใช้ประโยชน์จากวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี การวิจัยและพัฒนา และนวัตกรรม” จากการสัมภาษณ์

ผู้อำนวยการองค์การพิพิธภัณฑ์วิทยาศาสตร์แห่งชาติ (อพวช.) ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการสนับสนุนทางด้านการเรียนรู้วิทยาศาสตร์ของแผนนโยบายวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีและนวัตกรรม ภายใต้สังกัดกระทรวงศึกษาธิการ อีกทั้งบุคคลสำคัญผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อแนวทางการพัฒนาประเทศ ได้แก่ ดร. วีระพงษ์ แพสุวรรณ ปลัดกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี ได้กล่าวไว้ดังนี้ “การสร้างความรู้ ความเข้าใจและความตระหนักด้านวิทยาศาสตร์ ถือเป็นยุทธศาสตร์สำคัญอีกส่วนหนึ่งของกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี และเป็นการสนองนโยบายของรัฐบาล ทั้งนี้ เพื่อ

ให้สังคมมีความเข้าใจที่ถูกต้อง และเห็นถึงบทบาทความจำเป็นในการพัฒนาวิทยาศาสตร์ที่นับวันจะมีส่วนเกี่ยวข้องและมีความสัมพันธ์กับวิถีชีวิตมากยิ่งขึ้น” ดังจะเห็นได้จากรูปที่ 1



ที่มา: สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2557

รูปที่ 1 แสดงลักษณะการดำเนินงานด้านการประชาสัมพันธ์ในภาพรวมของประเทศ

จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้มีการเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ข่าวสารแก่ประชาชนผ่านทางการจัดนิทรรศการเป็นอันดับหนึ่งเพื่อให้ผู้คนหันมาสนใจแลกเปลี่ยนความรู้ ผ่านการจัดนิทรรศการมากกว่าแนวทางการประชาสัมพันธ์แบบอื่น ๆ ซึ่งถือเป็นการดำเนินการสนองนโยบายของรัฐบาล เช่นเดียวกับองค์การพิพิธภัณฑ์วิทยาศาสตร์แห่งชาติ (อพวช.) ทั้งนี้ไม่เพียงแต่มีเฉพาะภายในพิพิธภัณฑ์เท่านั้น แต่ยังรวมไปถึงการจัดนิทรรศการภายนอก ตัวอย่าง นิทรรศการโครงการ “คืนความสุขให้เธอ...เยาวชน” ที่จัดขึ้นเนื่องในวันสถาปนาวิทยาศาสตร์แห่งชาติ ประจำปี 2557 ที่ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เฉลิมพระเกียรติ 7 รอบพระชนมพรรษา จังหวัดเชียงใหม่ เมื่อวันที่ 12 – 28 สิงหาคม พ.ศ. 2557 ที่ผ่านมา ถือเป็นการร่วมมือของกระทรวง

วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี และกระทรวงศึกษาธิการ ได้จัดแสดงเกี่ยวกับด้านวิทยาศาสตร์และดาราศาสตร์ จะเห็นได้ว่า การจัดงานนิทรรศการนั้นมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ซึ่งมีทั้งที่ประสบความสำเร็จและไม่ประสบความสำเร็จ เช่น งานมหกรรมวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ ปี 2557 ที่จัดขึ้นโดย กระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี (วท.) ร่วมกับจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีและได้นำไปจัดแสดงต่อที่องค์การพิพิธภัณฑ์วิทยาศาสตร์แห่งชาติ (อพวช.) (วิระพงษ์แพสวุธวรรณ, 2557) ส่วนการจัดนิทรรศการที่ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ของผู้จัดงานนั้นก็มิได้เป็นกรณีศึกษา เช่น การจัดนิทรรศการในพิพิธภัณฑ์อุทยาน จังหวัดสกลนคร กล่าวคือ มีการใช้เวลาจัดสร้างเป็นระยะเวลาสั้น ใช้งบประมาณมาก คุณภาพของการสื่อสารความรู้ต่อผู้เยี่ยมชมนั้นไม่ถูกต้อง (วลัยลักษณ์ ทรงศิริ, 2556) ทั้งนี้จากปัญหาดังกล่าวที่เกิดขึ้นนั้น สอดคล้องกับกลยุทธ์การบริหารจัดการอย่างมีนัยสำคัญกล่าวคือ เวลา (Time) คุณภาพ (Quality) และต้นทุน (Cost) การดำเนินการต่างล้วนต้องผ่านกระบวนการจัดการอย่างดี ด้วยเหตุนี้ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาถึงแนวทางการจัดนิทรรศการให้ประสบความสำเร็จภายใต้กลยุทธ์ดังกล่าว เพื่อเป็นแนวทางในการประกอบการดำเนินงานทางด้านการจัดนิทรรศการแก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง ลดความผิดพลาดที่อาจจะเกิดขึ้นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างแท้จริง ตลอดจนเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้จัดงานและผู้ชมนิทรรศการเป็นสำคัญ (วันชัยเมฆจันทร์, 2557)

2. วัตถุประสงค์

1. ศึกษาความจำเป็นของการจัดนิทรรศการวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี เพื่อเสริมสร้างความรู้

2. ศึกษากระบวนการขั้นตอนการออกแบบ
ก่อสร้าง และการบริหารจัดการงานนิทรรศการ
วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี

3. ศึกษาสภาพปัญหาในกระบวนการออก
แบบและก่อสร้างงานนิทรรศการวิทยาศาสตร์และ
เทคโนโลยี

4. นำเสนอแนวทางและการแก้ไขปัญหา
กระบวนการบริหารจัดการของผู้ออกแบบ
และก่อสร้างงานนิทรรศการวิทยาศาสตร์และ
เทคโนโลยี

3. ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.1 กระบวนการการจัดงานนิทรรศการ

การจัดงานนิทรรศการประกอบด้วยการทำงานจากหลายฝ่ายโดยมีเป้าหมายเดียวกันคือผู้ชม และผลลัพธ์ที่ต้องการเพื่อให้ตรงตามวัตถุประสงค์โดยเริ่มจากการวางแผน การกำหนดนโยบายและวัตถุประสงค์ ต่อมาขั้นตอนการเตรียมการทั้งในส่วนของเนื้อหา งบประมาณ วัสดุดิบ และบุคลากร และท้ายสุดขั้นตอนการดำเนินงานคือการลงมือปฏิบัติตามแผนที่วางไว้ (ประเสริฐ ศิลรัตน์, 2546) (ศรา สุชัยศ, 2550)

3.2 ทฤษฎีและวรรณกรรมเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ เวลา (Time) คุณภาพ (Quality) และต้นทุน (Cost)

การบริหารงานนิทรรศการจำเป็นต้องคำนึงถึงเวลา คุณภาพและงบประมาณ ให้สอดคล้องกับนโยบายความต้องการเป็นสำคัญ เนื่องจากเวลาและงบประมาณมีอยู่อย่างจำกัด และถูกควบคุมภายใต้คุณภาพที่กำหนดไว้ โดยได้ทำการสรุปเนื้อหาตามข้อมูลดังต่อไปนี้ (เฉลิม สุขคะสมบัติ, 2527) (การบริหารเวลาโครงการก่อสร้าง, 2555) (คมสัน ขจรชีพพันธุ์งาม, 2554)

(แบบรายงานผลการดำเนินการโครงการ/กิจกรรม, 2557)

เวลา (Time) คำนึงถึงความสอดคล้องกับปริมาณงาน โดยการกำหนดตารางงานให้ชัดเจนและคำนึงถึงความคลาดเคลื่อนที่อาจจะเกิดขึ้นระหว่างการทำงานจริง

คุณภาพ (Quality) ตั้งอยู่บนพื้นฐานของความต้องการของผู้จัดงานโดยแบ่งออกเป็นด้านการออกแบบและด้านการก่อสร้าง ซึ่งคุณภาพนั้นต้องเกิดความสอดคล้องกับเวลาและงบประมาณที่มีอยู่อย่างจำกัด

งบประมาณ (Cost) เป็นดัชนีบ่งบอกถึงขนาดของการดำเนินการต้องมีการกำหนดต้นทุนค่าใช้จ่ายอย่างแม่นยำและเหมาะสมกับความต้องการ

3.3 เอกสารประกอบการว่าจ้างการจัดงานนิทรรศการ (Terms of Reference : TOR) วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี

เป็นเอกสารที่มีรายละเอียดเกี่ยวกับข้อกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จำเป็น เพื่อให้ผู้จัด ผู้ออกแบบก่อสร้าง มีความเข้าใจเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ซึ่ง TOR ที่ดีควรระบุความต้องการได้อย่างชัดเจนสามารถตรวจสอบได้ และไม่ระบุเนื้อหาที่เกินความจำเป็น สามารถทำให้ผู้จัดสรรหาผู้ออกแบบก่อสร้างได้ตรงตามวัตถุประสงค์ที่ต้องการ (สำนักมาตรฐานการจัดซื้อจัดจ้างภาครัฐ, 2556)

4. ระเบียบวิธีวิจัย

จากการศึกษาการนิทรรศการสามารถสรุปการจำแนกตามลักษณะดังรูปที่ 2

ลักษณะ ระยะเวลา/ โอกาสที่จัด	ประเภท				
	ถาวร	ชั่วคราว	เคลื่อนที่	พิเศษ	กิจกรรมเสริม
สถานที่	ในอาคาร	กลางแจ้ง	ทั้งภายในและนอก		เสมือน
วัตถุประสงค์	การศึกษา	การค้า	การเมือง	การทหาร	เผยแพร่ข้อมูล
เนื้อหา	ศิลปะ	วิทยาศาสตร์	ประวัติศาสตร์	วิชาการ	
รูปแบบ	ของจริง	จำลอง	สิ่งมีชีวิต		

ที่มา: ผู้วิจัย

รูปที่ 2 ตารางสรุปการจำแนกประเภทของงานนิทรรศการ

โดยผู้วิจัยได้ทำการศึกษาข้อมูลส่วนของนิทรรศการชั่วคราว ภายในอาคาร ประเภทเนื้อหา การศึกษาทางด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี โดยมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

4.1 การเก็บข้อมูลขั้นทุติยภูมิ มีเนื้อหาเกี่ยวข้องกับทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องข้างต้น เพื่อนำมากำหนดตัวแปรต้นในงานวิจัย

4.2 การเก็บข้อมูลขั้นปฐมภูมิ โดยการสร้างแบบสัมภาษณ์แบบกึ่งมีโครงสร้างจากข้อมูลทุติยภูมิ และนำสัมภาษณ์กับกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม คือ ฝ่ายเจ้าของ อพวช. และฝ่ายผู้ออกแบบก่อสร้าง โดยกำหนดให้เป็นตัวแปรตาม

4.3 นำข้อมูลจากขั้นทุติยภูมิ และขั้นปฐมภูมิ มาทำการเปรียบเทียบผลที่เกิดขึ้นระหว่าง ข้อมูลในเชิงทฤษฎีและข้อมูลเชิงปฏิบัติ

4.4 วิเคราะห์และสรุปผลประเด็นตัวแปรที่นำมาเปรียบเทียบกัน และเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาในกระบวนการการออกแบบและก่อสร้างงานนิทรรศการ

5. ผลการวิจัย

ผลการวิจัยสามารถแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ส่วนสำคัญ คือ ส่วนของเจ้าของ อพวช. และส่วนของบริษัทออกแบบก่อสร้าง โดยใช้เนื้อหาทฤษฎี การบริหารจัดการ เวลา คุณภาพ และต้นทุน ซึ่งความสัมพันธ์ของข้อมูลจาก อพวช. ได้มีการ

กำหนดเนื้อหา TOR ตามตัวแปรที่ตั้งไว้ มีบางตัวแปรที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ กล่าวคือ ขอบเขตงานในส่วนของ Scope of service การประเมินบริษัทออกแบบและก่อสร้างและประเมินผู้ชม กล่าวคือ รูปแบบการประเมินนั้นมีการวางแผนถึงรูปแบบการประเมินผู้ชม จากข้อมูลการสัมภาษณ์ 3 นิทรรศการ ของ อพวช. คือ นิทรรศการคณิตศาสตร์ในชีวิตประจำวัน นิทรรศการคืนความสุขให้เธอ...เยาวชน และ นิทรรศการ เปิดประสบการณ์แสนสนุก ยุคน้ำแข็ง แต่เมื่อนิทรรศการดำเนินการไป พบว่า ไม่มีการเก็บข้อมูลของผู้ชมในด้านของการสอบถามหรือสัมภาษณ์ถึงรายละเอียด เนื้อหา ความเข้าใจในตัวตนตั้งแต่ก่อนเข้าชมและหลังเข้าชม หรือ การวิเคราะห์ผลดีผลเสียของงาน ในส่วนของบริษัทออกแบบและก่อสร้างนั้นได้แบ่งออกเป็นสองลักษณะ คือ เตรียมการและดำเนินการ เมื่อมองในส่วนของระยะเวลาดำเนินการนั้น ผู้ออกแบบก่อสร้างได้มีการเตรียมการแต่ในขั้นดำเนินการผู้ออกแบบและก่อสร้างไม่ได้ดำเนินการให้อยู่ในระยะเวลาดำเนินการที่กำหนดตามตัวแปร รวมถึงการเตรียมการหาบุคลากร แต่เมื่อถึงขั้นดำเนินการ บริษัทผู้ออกแบบและก่อสร้าง ได้มีการดำเนินการในส่วนนี้ ต่อมาในส่วนของตัวแปรการประเมินผล บริษัทผู้ออกแบบและก่อสร้างไม่ได้มีการเตรียมการทั้งในส่วนภายในองค์กรและผู้ชมรวมถึงการวัดผลดีผลเสียของแผนงาน แต่ในส่วนการดำเนินการนั้นได้มีการประเมินบุคลากรภายในองค์กรและวงเงินในการจัดจ้าง ส่วนตัวแปรอื่นๆ ได้มีการเตรียมการและดำเนินการ

6. สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

จากการวิจัยเห็นได้ว่าการกำหนด TOR และกระบวนการบริหารจัดการงานเป็นส่วนสำคัญในการจัดงานนิทรรศการ นอกเหนือจากตัวแปรที่ได้ทำการศึกษาข้างต้น ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ และเอกสาร TOR ยังมีประเด็นที่ส่งเสริมกระบวนการทำงานให้ทันทรรศการประสบผลสำเร็จ กล่าวคือ การรับประกัน เงื่อนไขผู้รับจ้าง รายละเอียดคุณลักษณะของครุภัณฑ์ การขนย้ายชิ้นงาน และช่างประจำนิทรรศการ ข้อมูลเหล่านี้ส่งผลให้ได้ผู้ออกแบบก่อสร้างงานนิทรรศการที่สามารถดำเนินงานได้เสร็จสิ้นตามกำหนดเวลา อยู่ในงบประมาณที่กำหนด อย่างไรก็ตามควรมีการประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทออกแบบก่อสร้างเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนากระบวนการปฏิบัติงานที่ยั่งยืน

รายการอ้างอิง

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น. (ม.ป.ป.). *แบบรายงานผลการดำเนินการโครงการ/กิจกรรม คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น วงจรคุณภาพและการเขียนโครงการภายใต้วงจรคุณภาพ PDCA*. สืบค้นเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2558, จาก <http://law.kku.ac.th>

คมสัน ขจรชีพพันธุ์งาม. (2554). *การบริหารโครงการและแนวทางในการสร้างความสำเร็จ, การจัดการด้านคุณภาพของโครงการ*. สืบค้นเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2558, จาก <http://www.gotoknow.org/posts/449190>

เฉลิม สุขคะสมบัติ. (2527). *การบริหารเวลา ความหมายของเวลาและการบริหารเวลา*. สืบค้นเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2557, จาก http://www.novabizz.com/NovaAce/Time/Time_Management.html

ตรา สุชัยศ. *Exhibition Design*. ม.ป.ท. : ม.ป.พ., ม.ป.ป.

วันชัย เมฆจันทิก. (2557). *การบริหารโครงการในมุมมองนักบริหาร*. สืบค้นเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2557, จาก <http://www.correct.go.th/>

วีระพงษ์ แพสุวรรณ. (2557). *บทสัมภาษณ์ในพิธีเปิดงานนิทรรศการ “รวมมิตรเรื่องวิทย์ ใกล้เคียงเทคโนโลยี 2014”*. สืบค้นเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2557, จาก <http://www.stkc.go.th/news/node>

วลัยลักษณ์ ทรงศิริ. (2556). *จับกระแสพิพิธภัณฑสถานท้องถิ่น พิพิธภัณฑสถานท้องถิ่นควรสร้างเพื่อใคร*. สืบค้นเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2558, จาก <http://www.lek-prapai.org/>

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. (2557). *ภาพแสดงลักษณะการดำเนินงานด้านการประชาสัมพันธ์ในภาพรวมของประเทศ*. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2557, จาก <http://www.onep.go.th>

สำนักพิมพ์ลีปประภา. (2546). *การออกแบบนิทรรศการ*. กรุงเทพฯ: ประเสริฐ ศิลรัตนนา.

สำนักมาตรฐานการจัดซื้อจัดจ้างภาครัฐ. (2556). *หลักการเขียน TOR และการกำหนดคุณสมบัติของผู้เสนอราคา*. สืบค้นเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2558, จาก <http://www.palad.mof.go.th>

เอกสารทางวิชาการบริหารโครงการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี. (2555). *การบริหารเวลาในโครงการก่อสร้างเทคนิคการบริหารโครงการ/การบริหารโครงการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์*. สืบค้นเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2557, จาก <http://www.thaicr.com/content/cmnu/1/35/254.html>

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย
ระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเนอเรชันวาย
Physical Factor in Commons Area Design of the Middle Level
Condominium for Generation Y populations

สิตานัน พิธิษฐการ¹ และ ดร. ชัยวัฒน์ ธีรตันพงษ์²

Sitanan Pisittakarn¹ and Chaiwat Riratanaphong, Ph.D.²

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail: sitanan.nw@gmail.com¹, chaiwatt07@hotmail.com²

บทคัดย่อ

การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางนั้นเป็นขั้นตอนที่สำคัญ โดยเฉพาะรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยเพื่อรองรับการใช้งานของคนในเจนเนอเรชันวาย ซึ่งกลุ่มคนดังกล่าวมีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดของการทำงานที่เพิ่มมากขึ้นรวมถึงคุณลักษณะเด่นของเจนเนอเรชันวายที่แตกต่างจากเจนเนอเรชันอื่น ทำให้ผู้ออกแบบต้องสร้างความในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยให้ตอบรับกับรูปแบบการดำเนินชีวิตและลักษณะเด่นของกลุ่มผู้บริโภค ทั้งนี้ ผู้วิจัยได้ศึกษาและทบทวนแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง กฎหมายและข้อบังคับใช้ต่าง ๆ ตลอดจนงานวิจัยที่ผ่านมาที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่จะศึกษาเพื่อนำมากำหนดตัวแปรในการศึกษาภายใต้สมมติฐานที่ว่า พฤติกรรมการใช้งานของคนในเจนเนอเรชันวายและรูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ขนาด ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลาง มีผลต่อการกำหนดหน้าที่การใช้งานและอัตราการเข้าใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางโดยขั้นตอนในการศึกษานั้นใช้เครื่องมือในการศึกษา 3 รูปแบบ ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาทั้ง 3 รูปแบบนั้นจะมีจุดประสงค์ที่แตกต่างกันออกไปดังนี้ แบบสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการหรือผู้ออกแบบจะได้ข้อมูลที่เป็นแนวทางในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยที่ผ่านมา แบบสอบถามผู้ใช้งานจริงได้รูปแบบกิจกรรมที่เกิดขึ้นจากผู้ใช้งานในพื้นที่ส่วนกลาง และแบบสำรวจพื้นที่ส่วนกลางโดยผู้ทำวิจัยได้ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางและได้ข้อมูลพื้นฐานของพื้นที่ จากการศึกษาดังกล่าวสามารถพบว่า รูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจนเนอเรชันวายให้ความสนใจในเรื่องของเทคโนโลยีและรักความสะดวกสบายเป็นอย่างมาก ส่งผลต่อการกำหนดหน้าที่การใช้งานในพื้นที่ส่วนกลาง รวมไปถึงขนาดและตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสมกับการใช้งาน ผู้ออกแบบควรคำนึงถึงเป็นอันดับแรก ๆ เพื่อให้พื้นที่ส่วนกลางเกิดการใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพและตอบสนองต่อพฤติกรรมของกลุ่มคนเจนเนอเรชันวายมากที่สุด

Abstract

Study common areas design of the middle level condominium is an important step. Especially of the common areas in the condominium to support for use by people in Generation Y. This group of people likely to enter the market of the work increase in the future. Generation Y are different from other generations. Architect to make a difference in the common areas of the condominium designed to meet the lifestyle and characteristics of consumers. The researcher have studied and reviewed the concepts, theories, Laws and regulations as well as research on the related issues to be studied in order to determine the variables in the study. Under the assumption that usage behavior of people in Generation Y and the physical form of the common areas such as the location of the facilities. Effect the determination of the rates and use of the common areas of the middle level condominium. The procedures in this study were used in the study are 3 models the data obtained from the study of the three models will have different purposes as follows. An interview with the developer or designer will have information to guide the design of common areas of the condominium in the past. Questionnaire used in real activity pattern arising from the use in public areas. And survey research center, by the physical characteristics of the area and the basis of the area. From these studies it can be concluded that lifestyle of the Generation Y interested in technology and comfort. Effect the set of functions for use in common areas. Including the size and location suitable for the application. Architect should take into account is the first. The area was operated efficiently and respond to the behavior of a group of Generation Y most.

คำสำคัญ (Keywords): อาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง (Middle Condominium), พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area), กลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวาย (Generation Y Population)

1. บทนำ

ประชากรเจนเนอเรชั่นวายที่เกิดระหว่างปี พ.ศ. 2524-2543 มีอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นอีกทั้งยังมีคุณลักษณะเด่นของเจนเนอเรชั่นวายที่แตกต่างจากเจนเนอเรชั่นอื่น คือ กลุ่มผู้บริโภคเจนเนอเรชั่นวายที่ชอบเข้าสังคม มีความคล่องตัวด้านเทคโนโลยี ตัดสินใจบนข้อมูล ช่างเลือกและมีความรู้ทางการเงิน ทำให้ผู้ประกอบการต้องสร้างความแตกต่างในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพัก

อาศัยให้ตอบรับกับรูปแบบการดำเนินชีวิต แต่ในทางกลับกันทางผู้ประกอบการส่วนใหญ่เน้นจุดขายหรือกลยุทธ์ทางการตลาดไปที่ห้องพักอาศัย เนื่องจากเล็งเห็นว่าเป็นจุดที่กลุ่มลูกค้าให้ความสนใจและเป็นปัจจัยที่นำมาประกอบการตัดสินใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังได้เงินเป็นผลตอบแทนจากการขายห้องพักอาศัยมากกว่า จึงทำให้พื้นที่ส่วนกลางไม่ได้รับการศึกษาถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบที่เหมาะสมจึงส่งผลให้เกิดปัญหาในเรื่องของการออกแบบพื้นที่แล้วไม่เกิด

ประสิทธิภาพต่อการใช้งานหรือไม่ตอบสนองต่อรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย เพราะพื้นที่ดังกล่าวไม่ใช่พื้นที่ทำกำไรให้กับอาคารชุดพักอาศัย ความรู้ความเข้าใจในพฤติกรรมด้านต่าง ๆ ของผู้บริโภค โดยเฉพาะในกลุ่มเจนเอเรชั่นวายที่ได้กำหนดให้เป็นประชากรที่จะศึกษาในงานวิจัยนี้ เป็นสิ่งจำเป็นที่จะช่วยให้การวางแผนและกำหนดกลยุทธ์ทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้สามารถเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง โดยดูแนวโน้มและพัฒนาการของพื้นที่ส่วนกลางที่รองรับกับการใช้งานของกลุ่มคนทั่วไป
2. เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางในเชิงกายภาพกับพฤติกรรมของผู้ใช้งาน ที่ก่อให้เกิดรูปแบบการใช้งาน เพื่อรองรับการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของคนเจนเอเรชั่นวายให้เกิดประสิทธิภาพ
3. วิเคราะห์และสรุปผลระหว่างพื้นที่และกิจกรรมของพฤติกรรมกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย เพื่อสรุปออกมาเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่รองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

3. ทฤษฎีและบทความที่เกี่ยวข้อง

3.1 รูปแบบการดำเนินชีวิตและคุณลักษณะเด่นของกลุ่มเจนเอเรชั่นวายในประเทศไทย

คุณลักษณะเด่นของคนเจนเอเรชั่นวายในไทยที่มีความเกี่ยวเนื่องกันมี 5 รูปแบบ ดังต่อไปนี้ มีความคล่องตัวด้านเทคโนโลยี ชอบมีสังคม ตัดสินใจ

บนข้อมูล ช่างเลือกและมีความรู้ทางการเงิน พฤติกรรมและคุณลักษณะเด่นของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นยายนั้นมีช่องทางและทางเลือกที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการดำเนินชีวิตที่หลากหลายมากขึ้น โดยเฉพาะเรื่องของการเทคโนโลยีและสื่อสังคมออนไลน์ที่ส่งผลต่อเนื่องไปถึงพฤติกรรมในด้านอื่น ๆ (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์, 2557)

3.2 ลักษณะทั่วไปของคนเจนเอเรชั่นวายและเจนเอเรชั่นอื่น ๆ

กลุ่มเจนเอเรชั่นวายของไทยยังมีรายได้ค่อนข้างสูงแม้จะยังอยู่ในช่วงวัยทำงาน ซึ่งมีอายุระหว่าง 25-34 ปี รวมทั้งยังเป็นกลุ่มผู้บริโภคซึ่งอยู่ในช่วงอายุที่มีอัตราการใช้จ่ายสูงเมื่อเทียบกับรายได้ โดยกลุ่มคนเจนเอเรชั่นยามีรายได้สูงถึงประมาณ 80% ของรายได้ ด้วยความที่เป็นกลุ่มคนขนาดใหญ่ ซึ่งมีจำนวนประชากรมากถึง 19,433,366 คน จากประชากรประเทศไทยทั้งหมด 64,785,909 คน คิดเป็นร้อยละ 29.96 หรือมากถึง 1 ใน 3 ของประชากรทั้งหมด (กรมการปกครอง, 2556) ปัจจุบันกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายของไทยมีส่วนแบ่งรายได้สูงถึง 5 ล้านล้านบาทต่อปีหรือคิดเป็น 25% ของรายได้รวมของประเทศ นอกจากนี้ เจนเอเรชั่นวาย ยังมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ที่ 30,000 บาท ซึ่งถือว่าใกล้เคียงกับคนรุ่นก่อนหน้านั้นคือกลุ่มคนเจนเอเรชั่นเอ็กซ์ซึ่งมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ที่ 35,000 บาท (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์, 2557)

3.3 การแบ่งระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร

เอกนถน เสรวิภาณุ (2554) พบว่า การแบ่ง

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง
เพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวาย
คิตานัน พิเศษสุการ และ ดร. ชัยวัฒน์ ธีรรัตนพงษ์

ระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร ซึ่งสามารถแบ่งตามระดับราคาต่อตารางเมตรได้ทั้งหมด 3 ระดับ ได้แก่ ระดับบนราคาตารางเมตรละ 120,001 บาทขึ้นไป ระดับกลางราคาตารางเมตรละ 70,001 – 120,000 บาท ระดับล่างราคาต่ำกว่า 70,000 บาท การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย พบว่า มีความจำเป็นที่ผู้วิจัยต้องศึกษาเรื่องระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัย เพื่อศึกษาถึงความเหมือนและความแตกต่างของประเภทและรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละโครงการ เพื่อนำมาเปรียบเทียบประเภทและรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางและนำมาหาข้อสรุปความสัมพันธ์ระหว่างระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัยกับรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง

3.4 ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของคน เจนเนอเรชั่นวาย ในกรุงเทพมหานคร

ปัจจุบันในพื้นที่เขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ พื้นที่ในย่านรัชดา-พระรามเก้า เป็นอีกหนึ่งทำเลที่มีแนวโน้มของการขึ้นโครงการพักอาศัยจำนวนมาก มีอาคารชุดพักอาศัยที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2557 คือ ประมาณ 12,520 ยูนิต (ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย, 2556) เนื่องจากมีปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวโน้มของการขึ้นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ย่านรัชดา-พระรามเก้าถือเป็นย่านอาคารสำนักงานอีกแห่งหนึ่งที่เชื่อมต่อกับย่านธุรกิจ ในบริเวณถนนนอโคกมนตรี ที่ห่างออกไปประมาณ 1 กิโลเมตร ทำเลย่านพระรามเก้าถือเป็นย่านอาคารสำนักงานที่อยู่กระจายตัวกันตามไปถนนสายหลัก เช่น ถนนรัชดาภิเษก ถนนพระรามเก้า ซึ่งเป็นปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ

อาคารชุดพักอาศัยที่สามารถเดินทางไปทำงานได้สะดวกทั้งผู้ที่ทำงานในทำเลนี้และทำเลอื่น ๆ ที่เชื่อมต่อกันด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน พื้นที่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานครย่านรัชดา-พระรามเก้านั้นในอนาคตจะเป็นทำเลของแหล่งงานและเต็มไปด้วยแหล่งรวมคนทำงานจำนวนมากเข้ามาใช้พื้นที่ เนื่องจากมีอาคารสำนักงานที่เปิดใหม่ ได้แก่ จีแลนด์ ทาวเวอร์ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ เอไอเอแคปปิตอล เซ็นเตอร์ ดิกตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้ ยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานเก่า ได้แก่ ซี. พี ทาวเวอร์ 2 อาคารไทยประกันชีวิต อาคารทรู ทาวเวอร์และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2558 (กองบรรณาธิการ เช็คราคา.คอม, 2556)

3.5 ทฤษฎีความต้องการพื้นฐานและความ พึงพอใจของมนุษย์

งานวิจัยเรื่องวิธีการกระตุ้นคนเจนเนอเรชั่นวายที่มีวัฒนธรรมที่แตกต่างกัน พบว่า ทฤษฎีความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ที่แบ่งออกเป็น 5 ระดับนั้น เมื่อนำมาเชื่อมโยงกับกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวายมีรูปแบบที่เปลี่ยนแปลงไป กล่าวคือกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวายยังคงมีความต้องการตามทฤษฎีของ Maslow ในลำดับขั้นที่ 1 และ 2 ได้แก่ ความต้องการเพื่อความอยู่รอดและความมั่นคงปลอดภัยเป็นความต้องการพื้นฐานแรกของชีวิต แต่จะพบความแตกต่างในช่วงกลาง คือ ขั้นที่ 3, 4 และ 5 ได้แก่ ความต้องการทางสังคม ความต้องการเกียรติยศชื่อเสียงและความต้องการความสำเร็จในชีวิต 3 ลำดับ ขั้นนี้จะมีความสำคัญพอ ๆ กันสำหรับคนเจนเนอเรชั่นวาย เนื่องจากพฤติกรรมการใช้ชีวิตที่มีความยืดหยุ่นของกลุ่มคนกลุ่มนี้ ที่สำคัญกลุ่มคนในเจนเนอเรชั่นวายจะมีความก้าวหน้าในการพัฒนาลำดับขั้นความต้องการ

การพื้นฐานเหล่านี้ที่รวดเร็ว (The Department of Business Studies Kristianstad University, 2550) เนื่องจากจากพฤติกรรมการใช้ชีวิตและสภาพสังคมในปัจจุบัน

3.6 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ใช้สอยและความต้องการพื้นฐานของการเข้าใช้พื้นที่

ความต้องการพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่สามารถจำแนกออกได้เป็น 3 ด้าน (มณฑิธร อุตถจรรยา, 2543) ดังนี้

1) ความต้องการด้านกายภาพ

รูปแบบการดำเนินชีวิตและกิจกรรมของผู้ใช้งานอาคารจะมีความสอดคล้องกับความต้องการด้านพื้นที่ส่วนกลาง ความต้องการเหล่านี้จะเป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ส่วนกลางรวมไปถึงหน้าที่การใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางในอาคาร

2) ความต้องการทางด้านจิตวิทยา

ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางจะเป็นตัวกำหนดความรู้สึกทางด้านจิตใจของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย เช่น ผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลางจะรู้สึกว่าได้รับความสะดวกสบายในการเข้าใช้พื้นที่และส่งผลไปถึงความรู้สึกทางด้านจิตใจถึงความพอใจในการใช้งานในพื้นที่นั้นๆ

3) ความต้องการทางด้านสังคม

ในงานวิจัยนี้จะกล่าวถึงพื้นที่ส่วนกลางดังนั้น ควรศึกษาถึงปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่ส่งผลให้เกิดปฏิสัมพันธ์ทั้งในระดับบุคคลต่อบุคคลหรือระดับกลุ่มคนและเกิดมิติทางด้านสังคมในอาคารชุดพักอาศัย

3.7 ปัจจัยที่กำหนดสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย

สัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางต่อ

พื้นที่การก่อสร้างนั้น มีปัจจัยต่างๆ ที่เข้ามาโครงการอาคารชุดพักอาศัยนั้น เริ่มต้นจากปัจจัยตั้งต้น ได้แก่ นโยบาย ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อปัจจัยหลักด้านการตลาด ต่อเนื่องไปถึงปัจจัยด้านกายภาพและปัจจัยด้านการเงิน ก่อนที่จะเข้าถึงส่วนของการกำหนดสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละโครงการ โดยจากผลการสำรวจข้อมูลสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่ก่อสร้างในโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่พบในปัจจุบันเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 40-55 (วสุ คอสิริ, 2555)

3.8 ความพึงพอใจของผู้บริโภคต่อพื้นที่ส่วนกลาง

ความพึงพอใจของผู้บริโภคต่อพื้นที่ส่วนกลางในด้านของผลิตภัณฑ์ในที่นี้ หมายถึง พื้นที่ส่วนกลางควรมีการพัฒนารูปแบบให้ทันสมัยรองรับการใช้งานของกลุ่มผู้บริโภค มีความครบครันในด้านของพื้นที่การใช้งาน ซึ่งประกอบด้วยองค์ประกอบต่างๆ ที่ตรงกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มผู้บริโภค ผลการวิจัยพบว่า ตัวแปรที่มีผลต่อความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางนั้น ประกอบไปด้วยเพศและกลุ่มช่วงอายุที่แตกต่างกัน (รัตนปิยะ เหมือนเปี่ยม, 2557)

3.9 สรุปสมมติฐานปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวาย

สมมติฐานงานวิจัยในหัวข้อปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวาย มีดังต่อไปนี้

1) พฤติกรรมการใช้งานของคนในเจนเนอ

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง
เพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวัย
ศิดานันท์ พิเศษฐการ และ ดร. ชัยวัฒน์ ธีรรัตนพงษ์

เรชั่นวัย มีผลต่อการกำหนดหน้าที่การใช้งาน
และอัตราการเข้าใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางของ
โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

2) รูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ส่วน
กลาง เช่น ขนาด ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลาง
มีผลต่อความมีประสิทธิภาพของการใช้งานพื้นที่
ส่วนกลาง

4. การดำเนินการวิจัย

ผู้วิจัยมีขั้นตอนการดำเนินการวิจัย ดังต่อไปนี้

4.1 ศึกษาข้อมูลและแนวคิดและทฤษฎีที่
เกี่ยวข้อง กับพื้นที่กลางโครงการชุดพักอาศัย
ระดับและศึกษาพฤติกรรมกรรมการดำเนินชีวิตของ
กลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวัย โดยวิธีการสำรวจและ
สอบถาม

4.2 กำหนดตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย ดังต่อไปนี้
ตัวแปรต้น คือ กลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวัย ที่
มีลักษณะดังนี้

1. อายุอยู่ในช่วง 25-34 ปี เป็นช่วงที่มี
ศักยภาพในการซื้ออาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง
2. รายได้เฉลี่ย 30,000 บาทต่อเดือน
3. พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัย
ระดับกลางและอาคารชุดพักอาศัยตั้งอยู่ในเขต
เศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานครย่านรัชดา
พระรามเก้า

ตัวแปรตาม คือ รูปแบบของพื้นที่ส่วน
กลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่ตั้งอยู่ใน
ย่านรัชดา พระรามเก้า

4.3 ผู้วิจัยลงพื้นที่ที่ศึกษาและเก็บข้อมูล
โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วนหลัก ดังต่อไปนี้

1. กลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวัย ใช้การแจก
แบบสอบถาม
2. ผู้ออกแบบโครงการ ใช้การสัมภาษณ์

ข้อมูลประกอบไปด้วย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับแนวความคิดในการ
ออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดลำดับความสำคัญ
ของหน้าที่การใช้งานในแต่ละส่วนของพื้นที่ส่วน
กลาง

3. ส่วนของรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลาง
โครงการ จำนวน 4 โครงการ ใช้การสำรวจพื้นที่
เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วน
กลาง

4.4 นำข้อมูลที่ได้จากการลงพื้นที่มา
วิเคราะห์หาความเชื่อมโยงและความสัมพันธ์ของ
ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งผลต่อรูป
แบบของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย
ระดับกลาง ด้วยวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลที่ผู้วิจัย
ได้ลงพื้นที่ศึกษามาเปรียบเทียบกับหลักการและ
ทฤษฎี

4.5 นำเสนอปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบ
พื้นที่ส่วนกลางที่รองรับกับผู้ใช้งานของกลุ่มคน
เจนเนอเรชั่นวัยในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง
เกี่ยวข้องหรือส่งผลต่อรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลาง
ในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง ด้วยวิธีการ
เปรียบเทียบข้อมูลที่ผู้วิจัยได้ลงพื้นที่ศึกษามา
เปรียบเทียบกับหลักการและทฤษฎี

5. วิเคราะห์ผลการศึกษา

ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลแนวทาง
ในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพัก
อาศัยสำหรับกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวัยนั้น มีตัวแปร
ที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่แบ่งออกได้
เป็นสองส่วนคือ ในส่วนของผู้ออกแบบโดยผู้วิจัย
ใช้วิธีการสัมภาษณ์ในการเก็บข้อมูล พบว่า ตัวแปร
ที่ส่งผลต่อแนวทางการกำหนดพื้นที่ใช้สอยคือข้อ

จำกัดในเรื่องของงบประมาณ ข้อจำกัดในเรื่องของพื้นที่สำหรับการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ข้อจำกัดทางด้านกฎหมายและตัวผู้ออกแบบไม่ทราบถึงความต้องการใช้พื้นที่ที่แท้จริงของผู้ใช้งาน และส่วนของการต้องการใช้พื้นที่ของกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวัย โดยผู้วิจัยใช้วิธีการทำแบบสอบถามในการเก็บข้อมูล พบว่า ประเภทการใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางที่กลุ่มคนเจเนอเรชั่นวัยให้ความสนใจคือเรื่องของเทคโนโลยีและการมีสังคม ซึ่งไปสอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎีความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ ของ Maslow ทำให้พบว่าความต้องการพื้นฐานในชีวิตของกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวัย มีความแตกต่างและมีเอกลักษณ์เฉพาะของคนกลุ่มนี้ เนื่องจากจากพฤติกรรมการใช้ชีวิตที่ต้องการความสะดวกสบาย ต้องการมีสังคมและชอบความหรูหรา รวมไปถึงสภาพสังคมในปัจจุบันซึ่งไปขัดแย้งในเรื่องของข้อจำกัดทางงบประมาณของเจ้าของโครงการ

6. ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ที่น่าไปวิจัยสามารถนำเรื่องแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางไปศึกษาเพิ่มเติมในเรื่องของค่าใช้จ่ายหรืองบประมาณที่นำมาใช้ในการออกแบบ เพื่อให้พื้นที่ส่วนกลางที่ออกแบบมาเกิดความเหมาะสมและเกิดประสิทธิภาพแก่กลุ่มคนเจเนอเรชั่นวัยอย่างแท้จริง อย่างไรก็ตามผู้ออกแบบควรมีการประเมินผลการดำเนินการหลังจากการออกแบบเพื่อเป็นการพัฒนาแนวทางการออกแบบสำหรับผู้ใช้งานเฉพาะกลุ่มต่อไป

รายการอ้างอิง

- กรมการปกครอง. (2556). *ประชากรจากการทะเบียนจำแนกตามกลุ่มอายุ พ.ศ.2556*. ข้อมูลสำหรับประชาชน, กระทรวงมหาดไทย.
- จอมใจ ละอองแก้ว. (2556). *การออกแบบหน่วยพักอาศัยขนาดเล็กที่เหมาะสมกับพฤติกรรมของกลุ่มคนวัยเริ่มทำงาน: กรณีศึกษากลุ่มคนเจเนอเรชั่นวัย*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- จิราภรณ์ ดิยะจามร. (2556). *แนวทางการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางเพื่อตอบสนองความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง*. การค้นคว้าอิสระวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- มณฑิธร อัดถจรรยา. (2543). *แนวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมที่วางชุมชน เพื่อให้เกิดการร่วมกลุ่มของผู้อยู่อาศัย: กรณีศึกษา คอนโดมิเนียมราคาประหยัด*. วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต, มหาวิทยาลัยศิลปากร, บัณฑิตวิทยาลัย.
- วิวัฒน์ รุ่งเรืองผล. (2554). *การตลาดอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ (พิมพ์ครั้งที่ 1)*. กรุงเทพฯ: สุานการพิมพ์.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. (2549). *มนุษย์กับสภาพแวดล้อม มูลฐานทางพฤติกรรมเพื่อการออกแบบและวางแผน (พิมพ์ครั้งที่ 6)*. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วสุ คอสิริ. (2555). *การศึกษาปัจจัยที่กำหนดสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัย เขตกรุงเทพฯ*. การค้นคว้าอิสระวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง
เพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวาย
ศิดานันท์ พิเศษสุการ และ ดร. ชัยวัฒน์ วิรัตน์พงษ์

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ. (2557). *กลยุทธ์มัด*
ในผู้บริโภค Gen Y. ธนาคารไทยพาณิชย์.
สมาคมอาคารชุดไทย. (2557). ดัชนีราคาห้องชุด
(Condominium Prices Index) ประจำปีงวด
ครึ่งปีแรกปี 2553. สืบค้นเมื่อวันที่ 17
ธันวาคม 2557, จาก <http://www.thaipr.net>
เอกนถน เสรีภานุ. (2554). *แนวทางการออกแบบ*
และจัดการพื้นที่นันทนาการเพื่อสร้างผังชุมชน
น่าอยู่ในอาณาเขตอาคารชุดพักอาศัยระดับ
กลาง. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง,
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ปัจจัยทางกายภาพที่ส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์ในพื้นที่สำนักงาน:

กรณีศึกษา อุตสาหกรรมการพิมพ์สื่อสิ่งพิมพ์

Physical Factors in Workplace Promoting Creativity:

Case Study of Publishing Houses

ธนพล วงษ์ประเสริฐ¹ และ ผศ.ดร. พีรธร แก้วลาย²

Thanapol Wongprasert¹ and Asst. Prof. Peeradorn Kaewlai, D.Des²

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail: thanapol.won@gmail.com¹, peeradorn@post.harvard.edu²

บทคัดย่อ

อาคารสำนักงาน เป็นรูปแบบสถาปัตยกรรมที่สะท้อนภาพของระบบเศรษฐกิจ ซึ่งค่าเช่าอาคารสำนักงานในปัจจุบันมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นจากปี 2012 - 2013 ถึง 3.5% และยังมีแนวโน้มการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกปี (CBRE Group ฉบับ Q3, 2013) ทำให้ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานลดพื้นที่เช่าลงเพื่อประหยัดค่าเช่าสำนักงาน โดยการปรับลดพื้นที่นั่งทำงาน จากปี 2010 ถึงปี 2013 มีพื้นที่ลดลง 15.5% และ 70% ของผู้ที่ทำงานสามารถรับรู้ได้ (Congdon, Flynn & Redman, 2014) บางบริษัทแก้ปัญหาด้วยจ้างพนักงานที่มีทักษะสูงแทนที่การจ้างพนักงานจำนวนมากเข้ามาทำงาน เมื่อพื้นที่ทำงานลดลงย่อมส่งผลต่อความคิดสร้างสรรค์ (Bernstein, 2014) ซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการมุ่งเน้นให้และให้ความสำคัญ (จากการสัมภาษณ์นายกสมาคมงานบริหารทรัพยากรอาคารแห่งประเทศไทย, 2014) การเพิ่มความคิดสร้างสรรค์ผู้ประกอบการมักเลือกที่จะเพิ่มพื้นที่เปิดโล่ง ทำให้พนักงานเกิดความรู้สึกเหมือนถูกจับจ้องตลอดเวลา ส่งผลให้ความสามารถในการทำงานลดลง งานวิจัยนี้ได้เลือกอุตสาหกรรมสื่อสิ่งพิมพ์ที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมสร้างสรรค์ จากงานวิจัยของสำนักงานเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พบว่า อุตสาหกรรมสื่อสิ่งพิมพ์ถูกจัดอยู่ในอุตสาหกรรมสร้างสรรค์ทั้ง 7 รูปแบบ ของการจัดประเภทอุตสาหกรรมสร้างสรรค์ โดยงานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงสำรวจประกอบกับการสัมภาษณ์โดยมุ่งเน้นศึกษารูปแบบของพื้นที่ทำงาน และผู้ที่ทำงานเชิงความคิดสร้างสรรค์ในพื้นที่สำนักงาน ซึ่งปัจจัยที่ส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์ในพื้นที่ทำงาน ได้แก่ รูปแบบของพื้นที่ที่สนับสนุนกิจกรรมการทำงาน และปัจจัยภายในของพนักงานตามแต่ละขั้นตอนการทำงาน ตัวอย่างเช่นเมื่อผู้ทำงานต้องการความคิดสร้างสรรค์รูปแบบใหม่ ๆ ในการสร้างผลงาน ปัจจัยทางกายภาพที่ช่วยให้เกิดความคิดสร้างสรรค์จะประกอบไปด้วยพื้นที่ที่เปิดโอกาสให้มีปฏิสัมพันธ์กันระหว่างคนในพื้นที่ หรือพื้นที่ที่มีลักษณะของการส่งเสริมกิจกรรมการทำงานที่ทำให้ผู้ทำงานได้พบเจอประสบการณ์ใหม่ ๆ ผลการศึกษาที่ได้รับจะเป็นประโยชน์ต่อสถาปนิกและผู้ประกอบการที่ต้องการส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์ในพื้นที่ทำงาน สำหรับกลุ่มคนทำงานสร้างสรรค์ในบริษัทสื่อสิ่งพิมพ์

Abstract

Office buildings are an architectural form which reflects economical systems. Rent for office buildings increase between 2012 - 2013 by 3.5%, and are likely to continue rising year on year (CBRE Group Q3, 2013). Therefore tenants are reducing and adjusting the rental space in their offices to save on the cost of rent. Between the years of 2010 and 2013, 15.5% of offices witnessed a reduction in space and 70% of officer can be perceived (Congdon, Flynn & Redman, 2014). In some cases, entrepreneurs prefer hiring highly skilled rather than normal skilled employees when workplace creativity decreases, and this sees a positive affect in creativity (Bernstein, 2014). Therefore entrepreneurs give emphasis and precedence to (from the interview of Thailand Facilities Management Association 's president, 2014) this increase of creativity and also to the increase of outdoor space. This was also a result of office workers believing they were being watched all the time leading to a decrease in workplace efficiency. This research is based on findings from the publishing industry - one of the creative industries. Research from The Office of the National Economic and Social Development Board Thailand found that the publishing sector was classified as a one of 7 creative industries. This research monitors and interviews the different types of industry and places emphasis on areas such as working space, the creativity of office workers, and the factors that support the creativity in the work place. All these factors are dependent on each other. If workers need to increase creativity they rely on the physical elements of the work space to support this creativity. The relationship between workers and space which supports creative activity and new workplace experiences will result in advantages for architects and entrepreneurs who need to support creativity in the publishing industry.

คำสำคัญ (Keywords): ความคิดสร้างสรรค์ (Creativity), อุตสาหกรรมสื่อสิ่งพิมพ์ (Publishing Houses), พื้นที่สำนักงาน (Workplace)

1. บทนำ

อาคารสำนักงานเป็นรูปแบบสถาปัตยกรรมสำคัญที่สะท้อนระบบเศรษฐกิจ อาคารสำนักงานให้เข้านั้นก็มีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นจากการสำรวจของ ซีบีอาร์อี กรุ๊ป (CBRE Group, Q3 2013) โดยค่าเช่าสำนักงานปี 2012 จนถึงปี 2013 มีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.5 และยังมีแนว

โน้มที่จะปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกปีนั้น เป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้ประกอบการ ต้องการลดพื้นที่เช่าลงเพื่อประหยัดค่าเช่าพื้นที่ จากปี ค.ศ. 2010 ถึงปี ค.ศ. 2013 มีพื้นที่ลดลง ร้อยละ 15.5 ซึ่ง ร้อยละ 70 ของผู้ทำงานสามารถรับรู้ได้ (Congdon, Flynn & Redman, 2014) ประกอบกับการจ้างแรงงานที่มีคุณภาพนั้นส่งผลให้ไม่จำเป็นต้องเพิ่มจำนวน

พนักงานขึ้นมารองรับกับภาระงานที่เพิ่มขึ้น คุณภาพของแรงงานที่เจ้าของกิจการนั้นต้องการ ไม่ใช่เพียงแค่ความสามารถในการทำงานความคิดสร้างสรรค์ก็เป็นส่วนหนึ่งที่จะช่วยเกิดผลงานที่ดี ดังนั้น เมื่อต้องการความคิดสร้างสรรค์ที่เพิ่มขึ้น เจ้าของกิจการส่วนใหญ่จึงเลือกที่จะเพิ่มพื้นที่เปิดโล่งภายในพื้นที่สำนักงานแต่พื้นที่เปิดโล่งที่มากเกินไปนั้นส่งผลลบต่อความคิดสร้างสรรค์และการทำงาน เพราะเป็นการรบกวนการทำงานจนไม่สามารถใช้สมาธิได้ (Bernstein, 2014)

จากการศึกษาของสำนักงานเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พบว่า มีการจัดแบ่งอุตสาหกรรมสร้างสรรค์ 7 รูปแบบ ได้แก่ อุตสาหกรรมภาพยนตร์ โทรทัศน์และวิดีโอ ดนตรี การพิมพ์สื่อสิ่งพิมพ์ ศิลปะการแสดง (ละครเวที) ทัศนศิลป์การถ่ายภาพ และงานฝีมือ ซึ่งอุตสาหกรรมการพิมพ์นั้นเป็นอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญต่อประเทศ ด้วยมูลค่าของอุตสาหกรรม 74,900.92 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2553 ที่ติดหนึ่งในสามอันดับอุตสาหกรรมสร้างสรรค์ที่มีมูลค่าสูงสุด จึงนับเป็นอุตสาหกรรมที่น่าจับตามองมากที่สุด อุตสาหกรรมการพิมพ์นั้นประกอบไปด้วย ส่วนการพัฒนาและได้มาซึ่งเนื้อหาข้อมูลส่วนการออกแบบและพัฒนารูปแบบสิ่งพิมพ์ ส่วนการตีพิมพ์และการจัดเก็บสินค้า การจัดจำหน่ายการตลาด การบริโภค ซึ่งงานวิจัยนี้ได้เลือกทำการศึกษากลุ่มผู้ที่ทำงานเชิงความคิดสร้างสรรค์ประกอบไปด้วย ส่วนการพัฒนาและได้มาซึ่งเนื้อหาข้อมูล ส่วนการออกแบบและพัฒนารูปแบบสิ่งพิมพ์ โดยมุ่งเน้นไปยังบุคลากรที่ทำงานในตำแหน่ง นักเขียน ฝ่ายผู้จัดทำกราฟิก ผู้จัดวางรูปแบบการพิมพ์ และส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อศึกษาสภาพแวดล้อมและกระบวนการทำงานเชิงสร้างสรรค์ การส่งเสริมให้เกิดความคิดสร้างสรรค์ที่เป็นการออกแบบพื้นที่เป็นปัจจัย

รองจากการฝึกอบรม การสอน แต่ถึงอย่างนั้น ความคิดสร้างสรรค์ ก็ยังอาศัยพื้นที่ต่าง ๆ เพื่อก่อให้เกิดความคิดสร้างสรรค์ เช่น การระดมสมอง ก็จำเป็นต้องใช้พื้นที่ที่สามารถสนทนาได้ ดังนั้น การออกแบบพื้นที่เชิงความคิดสร้างสรรค์จึงควรมีการสนับสนุนขั้นตอนการคิดเชิงสรรค์ในทุกขั้นตอน

2. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1 ความหมายและรูปแบบการใช้ความคิดสร้างสรรค์

ความคิดสร้างสรรค์ คือ การสร้างความคิดใหม่ ๆ ขึ้นมาตอบสนองความต้องการในการทำงานการแก้ปัญหาและอื่น ๆ ซึ่งความคิดสร้างสรรค์นั้นเป็นสิ่งที่ผูกติดกับบุคคลแต่ละบุคคลอาจจะมีวิธีการสร้างความสร้างสรรค์ที่ไม่เหมือนกัน นอกจากนี้ ความคิดสร้างสรรค์ยังไม่มีรูปแบบที่ตายตัว (Osborn, 1957)

2.2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในการจัดผังในพื้นที่สำนักงาน

องค์ประกอบพื้นที่สำนักงาน สามารถจำแนกได้เป็น 3 ส่วน (Meel, Martens & Ree, 2010)

1) พื้นที่ทำงาน เป็นพื้นที่ทำกิจกรรมการทำงานได้อย่างต่อเนื่อง แต่ละพื้นที่นั้นมีความแตกต่างกันตามลักษณะของพื้นที่ จำนวนผู้ใช้งานในพื้นที่ และรูปแบบการครอบครองพื้นที่ตัวอย่าง เช่น พื้นที่เปิดโล่งสำหรับ 10 คนขึ้นไปมีการกำหนดเรียกว่า พื้นที่สำนักงานแบบเปิดโล่ง (open plan)

2) พื้นที่ประชุม เป็นพื้นที่สนับสนุนกิจกรรมการประชุมแบ่งตาม รูปแบบการประชุม ลักษณะของพื้นที่ เช่น พื้นที่ประชุม สำหรับการระดมสมอง จำนวนผู้ใช้งาน 5 ถึง 12 คน เรียกว่า ห้องระดมสมอง (brainstorm room)

3) ส่วนสนับสนุน เป็นพื้นที่ที่สนับสนุนกิจกรรมการทำงาน แบ่งตามลักษณะของกิจกรรมที่ใช้งาน เช่น พื้นที่สูบบุหรี่ (smoking area) พื้นที่เตรียมอาหาร (pantry area)

2.3 รูปแบบพื้นที่สำนักงานที่ส่งผลต่อความคิดสร้างสรรค์

Kursty Groves (2010) กล่าวถึงพื้นที่ที่ทำให้เกิดความคิดสร้างสรรค์รูปแบบต่าง ๆ ว่ามีพื้นที่ 4 รูปแบบ

1) Space for stimulate พื้นที่กระตุ้นความคิดสร้างสรรค์เป็นพื้นที่ที่แปลกใหม่ เป็นพื้นที่ ๆ กระตุ้นให้เกิดความคิดสร้างสรรค์ใหม่ ๆ

2) Space for refection พื้นที่ที่ส่งเสริมการถกเถียง และเชื่อมต่อข้อมูลในสมอง เป็นพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัวผ่อนคลาย

3) Space for collaboration พื้นที่ส่งเสริมการพบปะแลกเปลี่ยนข้อมูลและความรู้ ตัวอย่างเช่น โรงอาหารฟรี ที่ใช้อาหารเป็นตัวอย่าง ให้ผู้คนได้มาพบปะกัน

4) Space for play พื้นที่เล่น เพื่อการเรียนรู้ และการคิดสร้างสรรค์ สามารถนำสิ่งใหม่ ๆ ออกมาได้ ผ่านการสื่อสารรูปแบบพื้นที่เล่นไม่มีรูปแบบที่จำกัดและต้องประกอบไปด้วย ความรู้สึกสนุก นอกจากนี้ที่กล่าวมาแล้วยังมีการศึกษาเรื่องการจัดผังตามลักษณะ และความสามารถในการปรับเปลี่ยนที่นั่งหรือรูปแบบสำนักงานเพื่อส่งเสริมความสามารถในการผลิต และความคิดสร้างสรรค์ (Waber, Magnolia & Lindsay 2014) นอกจากนี้ สิ่งที่ช่วยส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์ในการทำงานยังมีเทคโนโลยีที่สามารถติดต่อกับลูกจ้างและสามารถบอกข้อมูลที่จะพัฒนาตัวพวกเขาเหล่านั้นได้

2.4 กรณีศึกษา

กรณีศึกษาแบ่งเป็น 4 กลุ่ม 11 ตัวอย่าง โดยใช้หลักเกณฑ์การเลือกจาก สำนักงานสร้างสรรค์ที่ได้รับการยกย่องจากหนังสือ I WISH I WORK THERE! และเว็บไซต์ archdaily ส่วนพื้นที่สำนักงานสื่อสิ่งพิมพ์ในประเทศนั้นเป็นการสำรวจด้วยตนเองเพื่อนำมาประกอบการเปรียบเทียบกับกรณีศึกษาต่างประเทศ ประกอบไปด้วยกลุ่มสำนักงานสร้างสรรค์ตัวอย่าง 4 พื้นที่ ได้แก่ สำนักงานบริษัทกูเกิ้ล (Google) 3 แห่ง ที่สวีเดน เซอร์แลนด์ สตอกโฮล์ม และมอสโคว์ บริษัทเลโก้ (LEGO) กลุ่มบริษัทผลิตสื่อมีเดีย 2 แห่ง ได้แก่ บริษัทยูนิคิปไฟ (Units B4) และน็อค (Knock) กลุ่มบริษัทสื่อสิ่งพิมพ์ต่างประเทศ 2 แห่ง ได้แก่ บริษัทเวิน (Veen) และฟอวาร์ด (Forwards) กลุ่มบริษัทสื่อสิ่งพิมพ์ภายในประเทศ 3 แห่ง ได้แก่ บริษัทกรุงเทพธุรกิจ ไลเซนส์ (Li-zenn) อาร์ตโฟดี (Art4D) ผลจากกรณีศึกษาพบว่า ปัจจัยสำคัญที่เป็นตัวกำหนดพื้นที่การทำงานนั้นก็คือ รูปแบบของการทำงาน ทุกบริษัทที่นำกรณีศึกษามาวิเคราะห์นั้นแสดงให้เห็นถึงพื้นที่ที่จะสามารถกระตุ้นความคิดสร้างสรรค์แบบใหม่ ๆ ได้เป็นส่วนมากลำดับถัดมาพื้นที่ที่ส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์แบบถกเถียงพื้นที่เหล่านี้จะมีความสัมพันธ์กับลักษณะการทำงานของบริษัทมาก เช่น บริษัทมีแต่ผู้ที่ต้องทำงานอยู่กับที่ เพราะอุปกรณ์มีขนาดใหญ่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ ทำให้พื้นที่สำหรับผ่อนคลายอริยบทนั้นมีความกว้างกว่ากลุ่มพื้นที่สำนักงานที่สามารถทำงานที่อื่น ๆ ได้ และส่วนสุดท้ายเป็นส่วนที่ให้ความคิดสร้างสรรค์เชิงการนำไปใช้งาน เนื่องจากความคิดสร้างสรรค์ในการนำไปใช้งานนั้นมักเกิดขึ้นหลังจากมีการพูดคุยกันกลุ่ม ทำให้พื้นที่ส่วนนี้ไม่มีความจำเป็นสำหรับกลุ่มนี้มาก เพราะสามารถนำความคิดสร้างสรรค์ที่คิดและนำ

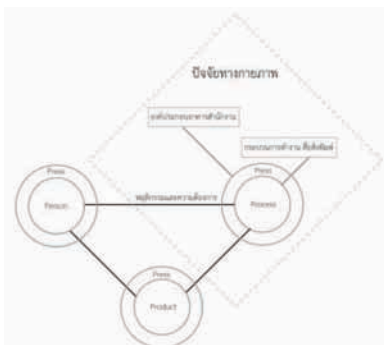
เสนอมานั้นไปใช้งานได้เลย แต่จะมีผลกับการควบคุมบรรยากาศของห้องมากกว่าในส่วนของการนำความคิดสร้างสรรค์ไปใช้งาน

2.5 คำถามวิจัย

จากกรณีศึกษาที่ได้ศึกษามานั้นทำให้เกิดคำถามว่าปัจจัยทางกายภาพใดในพื้นที่สำนักงานสื่อสิ่งพิมพ์ ที่ส่งเสริมการทำงานเชิงความคิดสร้างสรรค์ เนื่องจากปัจจัยที่สำรวจพบนั้นอาจยังไม่ใช่ปัจจัยที่เกิดขึ้นจากการใช้งานจริงเป็นเพียงการนำทฤษฎีมาจำแนกประเภทของพื้นที่

3. การดำเนินการวิจัย

กรอบการศึกษา ผู้ศึกษาได้เริ่มต้นกำหนดขอบเขตการศึกษา จากการทบทวนวรรณกรรมด้านองค์ประกอบ 4 อย่างของการทำงาน (Rhodes, 1961) ประกอบไปด้วยบุคลิกลักษณะของผู้มีความคิดสร้างสรรค์ (Person) กระบวนการสร้างสรรค์ (Process) ผลงานสร้างสรรค์ (Product) และสภาพแวดล้อมที่มีผลต่อการสร้างสรรค์ (Press) ที่เพิ่มเติมขึ้นมาจากทฤษฎี (อีระวัฒน์, 2549) จากนั้นจึงกำหนดกรอบการศึกษาโดยมุ่งเน้นไปยังส่วน ของกระบวนการสร้างสรรค์ในพื้นที่สำนักงานและพฤติกรรมผู้ใช้งานในพื้นที่



รูปที่ 1 กรอบการศึกษา

โดยเริ่มจากสำนักพิมพ์ที่ได้รับรางวัลจากสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน (สพฐ.) ประเภทหนังสือสวยงาม หนังสือการ์ตูน และนิตยสาร จากนั้นจึงเก็บข้อมูลส่วนที่มีการทำงานเชิงความคิดสร้างสรรค์ ด้วยการศึกษพื้นที่ทางกายภาพของพื้นที่สำนักงานประกอบด้วยพฤติกรรมการใช้งาน โดยเครื่องมือที่ใช้ในการทำการวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วยการเข้าสำรวจพื้นที่ทางกายภาพด้วยการจดบันทึก การถ่ายภาพ จากนั้นจึงเป็นการสำรวจกิจกรรมและพฤติกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ ทำโดยการสัมภาษณ์ผู้ที่ทำงานเชิงความคิดสร้างสรรค์และเป็นผู้ใช้งานพื้นที่สำนักงานโดยสอบถามถึงขั้นตอนการทำงาน และความต้องการในพื้นที่การทำงานตามแต่ละขั้นตอน จากจำนวนประชากร 15 คน เมื่อได้ข้อมูลจากพื้นที่และพนักงานในสำนักงานแล้วจึงนำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยการใช้เครื่องมือการแบ่งลักษณะของพื้นที่ตามทฤษฎีและวรรณกรรมที่ได้ศึกษามาเพื่อสรุปเป็นแนวทางในการออกแบบพื้นที่สำนักงานเชิงความคิดสร้างสรรค์

4. ผลการวิจัย

จากการสำรวจพื้นที่ตามทฤษฎี และสัมภาษณ์เกี่ยวกับความต้องการในการใช้พื้นที่ทำงานในการทำงานแต่ละขั้นตอน พบว่า ผู้ที่ทำงานในสำนักพิมพ์ในส่วนของการทำงานเชิงความคิดสร้างสรรค์นั้น มีการทำงานกันเป็นกลุ่ม ประกอบไปด้วย นักเขียน ผู้จัดทำกราฟิก ผู้จัดการพิมพ์ และส่วนอื่น ๆ นั้นจะเป็นส่วนที่แยกออกไป เช่น ฝ่ายบุคคล ฝ่ายบัญชี และลูกค้าสัมพันธ์ และส่วนอื่น ๆ ภายในแต่กลุ่มการทำงานนั้น ก็จะมีการแยกส่วนกันออกไปทำงานตามหนังสือที่ต้องเขียน เช่น นิตยสาร A ผู้ที่ทำงานก็จะมีกรรวมตัวกันและนั่งแยกหรือแบ่งห้องจากนิตยสาร B อย่าง

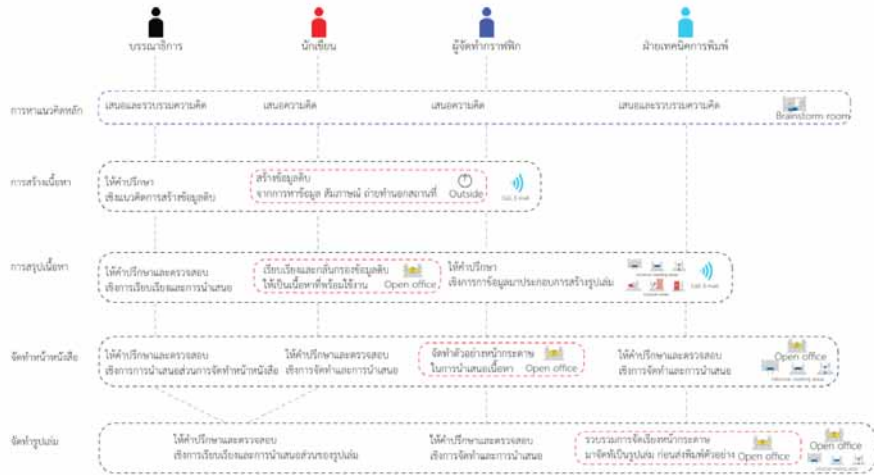
ชัดเจนถึงแม้ว่าจะเป็นสำนักพิมพ์เดียวกันก็ตาม เพื่อความสะดวกในหลาย ๆ ด้านไม่ว่าจะเป็น การติดต่อสื่อสาร การจัดเก็บอุปกรณ์ และเพื่อป้องกันการรบกวนจากส่วนอื่น ๆ ทั้งหมดที่กล่าวมานั้นคือทั้งหมดเฉพาะในส่วนพื้นที่สำนักงาน แต่ส่วนอื่น ๆ มีการใช้ร่วมกัน เช่น ห้องประชุม พื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่พักผ่อนเพื่อเป็นการประหยัดพื้นที่ในการก่อสร้างระยะเวลาในการทำงานนั้น ทั้งกลุ่มจะมีระยะเวลาทำงานที่เท่า ๆ กันโดยแบ่งการทำงานเป็น 3 ส่วนตามการทำงานได้แก่

1) นักเขียน เป็นผู้ต้องคอยคิดงานหลักจากนั้นจึงเป็นการลงพื้นที่ไปสัมภาษณ์หรือเก็บข้อมูลช่วงการหาแนวคิดใหม่ ๆ ในการทำงาน ผู้ที่ทำงานในช่วงนี้มีความจำเป็นต้องพบสิ่งใหม่ ๆ หรือสิ่งที่น่าสนใจ เพื่อให้เกิดความคิดที่นำมาปรับใช้กับงานได้ ซึ่งเป็นรูปแบบการกำเนิดความคิดสร้างสรรค์ใหม่ ๆ ที่เป็นการริเริ่มและการวิเคราะห์ข้อมูลพื้นที่ที่ส่งเสริมความคิดเหล่านั้นเป็นพื้นที่ที่สามารถได้เห็น ทดลอง และเรียนรู้สิ่งใหม่ ๆ จากการให้สัมภาษณ์ ผู้ที่ทำงานในช่วงนี้จะเลือก พื้นที่ที่มีการสัญจร เช่น ร้านกาแฟ การออกไปท่องเที่ยว นอกจากพื้นที่ที่กล่าวมานั้นยังมีพื้นที่ที่ได้พูดคุยแลกเปลี่ยนความรู้และข้อมูล จากนั้นจึงเข้าสู่ช่วงการกลั่นกรองและทำงาน ผู้ที่ทำงานช่วงนี้ต้องการพื้นที่ที่มีความสงบและผ่อนคลาย เพื่อเรียบเรียงความคิดจากการได้รับข้อมูลต่าง ๆ มาเป็นผล ผู้ที่ทำงานช่วงนี้มักเลือกพื้นที่บ้าน หรือร้านค้าร้านกาแฟที่สงบ และเข้าถึงระบบอินเทอร์เน็ตได้เป็นที่ทำงาน จากนั้นจึงเป็นการส่งงานต่อไปยังฝ่ายกราฟิกเพื่อสร้างสรรค์งานต่อ

2) ผู้จัดทำกราฟิก เป็นผู้ที่รับช่วงงานต่อจากนักเขียนเพื่อสร้างสรรค์ผลงานลงหนังสือ ซึ่งปกติแล้วการทำงานของผู้จัดทำกราฟิกนั้นจะ

เป็นการนั่งอยู่กับที่ทำงานเพราะอุปกรณ์การทำงานกราฟิกนั้น เป็นเครื่องคอมพิวเตอร์หน้าจอขนาดใหญ่ทำให้ไม่สะดวกในการนั่งทำงานบริเวณอื่น ๆ เมื่อผู้จัดทำกราฟิก สามารถจัดการทำงานในส่วนต่าง ๆ สำเร็จแล้วก็จะส่งต่อไปยังผู้จัดทำกรพิมพ์

3) ผู้จัดทำกรพิมพ์นั้น จะเป็นผู้ที่เข้ามาช่วยเรื่องของการนำรูปแบบงานมาจัดทำลงหนังสือ ทั้งรูปแบบธรรมดาและรูปแบบเทคนิคพิเศษ ตัวอย่างเทคนิคพิเศษ เช่น การมีป๊อปอัพ (Pop-up) ภายในรูปเล่มจะต้องมีการออกแบบอย่างไรเป็นต้นซึ่งการทำงานในส่วนนี้มีความคล้ายคลึงกับส่วนของผู้จัดทำกราฟิก เนื่องจากต้องทำงานอยู่กับอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ที่มีหน้าจอขนาดใหญ่ทำให้ไม่สะดวกในการ ทำงานนอกสถานที่หรือบริเวณอื่น ๆ ทำให้ผู้ที่ทำงานในส่วนนี้จะนั่งทำงานในพื้นที่ทำงานแทบทั้งหมด ทั้งสามส่วนที่กล่าวมานั้นไม่ได้เป็นการทำงานแล้วส่งกันเป็นขั้น ๆ แล้วจบงานเสียทีเดียว ทั้งสามส่วนนั้นต้องมีการนำผลงานเหล่านั้นมาพูดคุยกัน และติดตามความเคลื่อนไหวตลอด และยังต้องคอยส่งงานให้ผู้บริหาร หรือบรรณาธิการคอยตรวจสอบอีกด้วย เมื่อต้องมีการพูดคุยกันเป็นกลุ่ม ห้องประชุมที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางจึงได้รับการใช้งานเนื่องจากพื้นที่ในสำนักงานเองนั้น อาจจะไม่สะดวกในการพูดคุยด้วยปัจจัยต่าง ๆ ทำให้พื้นที่ประชุมเองนั้นก็เป็นส่วนในการระดมความคิดสร้างสรรค์ เข้ามาใช้ในงานอีกเช่นกัน พื้นที่ส่วนสนับสนุนได้แก่พื้นที่รับประทานอาหารพื้นที่สูบบุหรี่ พื้นที่พักผ่อนนั้น ได้มีการใช้งานเป็นรูปแบบการใช้งานเพื่อความผ่อนคลาย หลีกหนีจากความเครียด ซึ่งพื้นที่เหล่านี้ สามารถสนับสนุนการคิดสร้างสรรค์แบบกลั่นกรอง และหากมีการพูดคุยกันก็อาจจะเป็นการสร้างความคิดสร้างสรรค์ใหม่ ๆ ได้



รูปที่ 2 ตัวอย่างขั้นตอนการทำงานของผู้ที่ทำงานสร้างสรรค์

5. สรุปผลการศึกษา

ความสัมพันธ์ของพื้นที่สำนักงานทางกายภาพกับการทำงานเชิงสร้างสรรค์ของแต่ละพื้นที่นั้นก็มีความแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับรูปแบบการทำงานของแต่ละคนในพื้นที่ เช่น ผู้ที่สามารถย้ายพื้นที่ทำงานได้เพราะอุปกรณ์ที่ใช้ทำงานมีขนาดเล็กทำให้พื้นที่สามารถปรับเปลี่ยนได้เองตามทฤษฎีจะช่วยส่งเสริมให้เกิดความคิดสร้างสรรค์รูปแบบใหม่ได้ดียิ่งขึ้นเพราะบางครั้งขั้นตอนการทำงานนั้นก็ต้องการเห็นการสัญจรการพบปะพูดคุยในช่วงการหาความคิดสร้างสรรค์ใหม่ๆ หรือบางขั้นตอนต้องการความสงบ ความปลีกวิเวก พื้นที่ที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นพื้นที่ที่สามารถควบคุมบรรยากาศได้เองย่อมทำให้ความคิดสร้างสรรค์แบบกลั่นกรองทำงานได้ดีกว่า ส่วนพื้นที่ที่ไม่สามารถปรับเปลี่ยนได้ผู้ที่ทำงานบางส่วนอาจจะนั่งทำงานที่เดิมตลอดทั้งวันอาจด้วยเพราะสาเหตุจากอุปกรณ์การทำงานที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ ทำให้มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่สำนักงานบางส่วนเป็นพื้นที่สนับสนุนกิจกรรม

อื่นๆ เสริมขึ้นมาเพื่อให้เกิดความผ่อนคลายจากงาน ซึ่งช่วยกระตุ้นความคิดสร้างสรรค์ได้เช่นกันตามทฤษฎีที่เคยกล่าวมา การทำงานเชิงความคิดสร้างสรรค์นั้น เป็นการทำงานที่มีลักษณะเฉพาะของแต่ละบุคคลแต่เมื่อได้ศึกษาตามที่ได้กล่าวมานั้น พบว่า ปัจจัยที่ส่งเสริมให้เกิดความคิดสร้างสรรค์รูปแบบต่างๆ ได้นั้นเกิดจากความเอื้ออำนวยให้เกิดขึ้น ดังนั้น รูปแบบของพื้นที่สำนักงานจึงเป็นเหมือนปัจจัยที่คอยกำหนดรูปแบบของความคิดสร้างสรรค์รูปแบบต่างๆ เช่นกัน

รายการอ้างอิง

ปรารงค์สุวรรณ ปานเพียร. (2556). แนวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในเพื่อส่งเสริมการทำงานเชิงความคิดสร้างสรรค์. วิทยานิพนธ์ สถาปัตยกรรมภายใน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

วรพิมพ์ ธีระวัฒน์. (2549). ภาพรวมของความคิดสร้างสรรค์. วารสารศาสตร์ปริทัศน์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 21(1), 125-138.

- ศิริพร โปษยานนท์. (2554). *พฤติกรรมผู้นำและสภาพแวดล้อมการทำงานที่ส่งผลต่อความสร้างสรรค์ของบุคลากร: กรณีศึกษาองค์กรธุรกิจไทยที่มีนวัตกรรมยอดเยี่ยมปี 2552*. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- สิรินทร แซ่ฉั่ว. (2553). *ความสุขในการทำงานของบุคลากรเชิงสร้างสรรค์: กรณีศึกษาอุตสาหกรรมเชิงสร้างสรรค์กลุ่มสื่อและกลุ่มงานสร้างสรรค์เพื่อการใช้งาน*. วิทยาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- Bernstein, E. (2014). The transparency trap. *Harvard Business Review*, 93(9), 58-66.
- Congdon, C., Flynn, D. & Redman, M. (2014). Balancing “We” and “Me”. *Harvard Business Review*, 93(9), 50-57.
- Groves, K. (2010). *I wish I work there!: Creative Space for Creativity*. Trentino: Printer Trento.
- Meel, J., Martens, Y. & Ree, H. (2010). *Planning office spaces*. London: Laurence King Publishing.
- Osborn, A. F. (1963). *Applied imagination*. New York: Scribner.
- Rhodes, M. (1961). An analysis of creativity. *Phi Delta Kappan*, 42, 305-310.
- Riratanaphong, C. (2011). *Performance measurement of workplace change TU Delft*. Faculty of Architecture and the Built Environment, Real Estate and Housing Department.
- Sailer, K. (2011). Creativity as a social and spatial process. *Facilities*, 29(1/2), 6 - 18 .
- Waber, B., Magnolia, J. & Lindsay, G. (2014). Workspaces that move people. *Harvard Business Review*, 93(9), 70-77.

**แนวทางการพัฒนาโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์
กรณีศึกษา: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต
Design Guideline for Service Apartment
Case Study: Thammasat University Rangsit Campus**

อนุชา ชิตโชติ¹ และ ผศ.ดร. ภูมิชาย พันธุ์ไพโรจน์²
Anucha Chitchote¹ and Asst. Prof. Poomchai Punpairoj, Ph.D.²
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
E-mail: kakmujj@gmail.com¹ , poomchai@ap.tu.ac.th²

บทคัดย่อ

จากแผนกลยุทธ์และผังแม่บทมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มีเป้าหมายในการพัฒนามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ทั้งทางด้านนโยบายคือ มีการจัดระบบการศึกษาให้ได้ระดับมาตรฐานสากล เพื่อรองรับการเปิดเสรีอาเซียน (AEC) โดยมีเป้าหมายให้มีการปรับสัดส่วนหลักสูตรภาษาไทยต่อหลักสูตรภาษาอังกฤษให้มีสัดส่วนหลักสูตรภาษาอังกฤษเพิ่มมากขึ้นเพื่อรองรับนักศึกษาหลักสูตรนานาชาติที่จะเข้ามาในอนาคต อีกทั้งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ยังมีโครงการวางระบบผังมหาวิทยาลัยใหม่ โดยมีการปรับปรุงระบบสัญญาณโดยคำนึงถึงโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง ซึ่งจะก่อสร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2559 ด้วยเหตุผลเหล่านี้ส่งผลให้พื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิตมีศักยภาพในการจัดทำโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ โดยงานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการออกแบบโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ตรงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายคือ นักศึกษาหลักสูตรนานาชาติ โดยเป็นการศึกษาถึงรูปแบบทางกายภาพของกรณีศึกษาและสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้พักอาศัยในโครงการ โดยผลการศึกษาพบว่าโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่มีความเหมาะสมในมหาวิทยาลัย มีลักษณะดังนี้ 1) ลักษณะอาคาร ควร มีลักษณะเป็นอาคารสูง 8 ชั้น (ไม่เกิน 23 เมตร) 2) ประเภทห้อง ควร มีลักษณะเป็นห้องพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน 3) ราคาควรอยู่ในช่วงระหว่าง 150 – 599 บาทต่อตารางเมตร (เกรด C) และ 4) สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานที่ควรมี คือ ที่จอดรถ ร้านค้า ร้านซักรีด ห้องรับรอง สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการผ่อนคลายที่ควรมี คือ ห้องออกกำลังกาย สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อธุรกิจและการศึกษาที่ควรมี คือ ห้องอ่านหนังสือ

Abstract

According to the strategy and model scheme, Thammasat University aims to develop Thammasat University, Rangsit campus. In the aspect of policy, it organizes educational standards to reach international criteria, in order to prepare for AEC (Asean Economics Community). Its

objective is to adjust the proportion of Thai courses per that of English courses by increasing English ones to support students in international program who will enroll at the university in the future. Moreover, Thammasat University also has a project to renew the campus plan system by ameliorating the transportation system by concerning about the SRT Dark Red Line project, which will finish in 2016. All these reasons support Thammasat University, Rangsit campus' potential to set up the Service Apartment project. This research has an objective to design the Service Apartment project to meet the target group, international program students, by studying the physical format of study cases and interviewing participants who stay in the project. The result shows that the Service Apartment project which is suitable for this university holds these qualities; 1) The building characteristic should be eight-storey (not over than 23 meters). 2) The room should be an accommodation with one bedroom. 3) The price should be around THB 150-599 per square meter (Grade C) and 4) The basic facilities should be parking lots, a convenience store, a laundry, and a lobby. The leisure facility should be composed of a gym. The facility for business and educational purpose should comprise a reading room.

คำสำคัญ (Keywords): มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต (Thammasat University, Rangsit Campus), เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (Service Apartment), แนวทางการออกแบบ (Design Guideline)

1. บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต เป็นมหาวิทยาลัยหนึ่งที่มีศักยภาพในการจัดทำโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ โดยจากการศึกษาผังแม่บทของทางมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิตที่เสนอต่อคณะกรรมการปรับปรุงผังแม่บทเมื่อวันที่ 12 กันยายน พ.ศ. 2556 และแผนกลยุทธ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2555 - 2559) ฉบับบททวนประจำปีงบประมาณ 2556 - 2557 พบว่า มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้กำหนดนโยบายและจุดเน้นในการพัฒนามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาทางด้านกายภาพของพื้นที่ อีกทั้งทางด้านแผนกลยุทธ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ที่จะมีการปรับหลักสูตรการเรียนการสอนให้มี

หลักสูตรภาษาอังกฤษเพิ่มมากขึ้น เพื่อรองรับการเปิดเสรีอาเซียน(AEC) นอกจากนี้พื้นที่ของสถานีปลายทางรถไฟฟ้ายางสีเสียด ซึ่งจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2559 ทำให้พื้นที่ในมหาวิทยาลัยสามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่ภายนอกได้มากยิ่งขึ้น โดยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ยังเป็นที่ตั้งของแหล่งค้นคว้างานวิจัยและสถาบันการศึกษานานาชาติที่สำคัญ ได้แก่ อุทยานวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย (TSP) และสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT) โดยมีนักศึกษาและนักวิจัยชาวต่างชาติทำงานและศึกษาอยู่เป็นจำนวนมาก

ด้วยเหตุผลที่กล่าวมา และคุณภาพของที่อยู่อาศัยภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ในปัจจุบัน ที่ยังขาดความเหมาะสมต่อกลุ่มเป้าหมายหลักที่จะเข้ามาในอนาคต คือ นักศึกษา

หลักสูตรนานาชาติ ทำให้งานวิจัยนี้จึงมีความจำเป็นในการศึกษาถึงแนวทางการพัฒนาโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ โดยมีกรณีศึกษาคือ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต เพื่อที่จะเตรียมพร้อมรับมือกับความต้องการทางด้านที่พักอาศัยของกลุ่มเป้าหมายที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

1. ศึกษารูปแบบทางกายภาพของกรณีศึกษาโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์
2. ศึกษาถึงพฤติกรรมกรรมการใช้งาน ความต้องการและความพึงพอใจ ของกลุ่มเป้าหมายต่อห้องพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์
3. เสนอแนวทางในการออกแบบโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่มีความเหมาะสมในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

1.3 คำถามการวิจัย

โครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่ตั้งอยู่ในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ควรมีรูปแบบทางด้านกายภาพเป็นอย่างไร เพื่อรองรับนักศึกษาหลักสูตรนานาชาติ

1.4 ขอบเขตการวิจัย

ขอบเขตการวิจัยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน

1.4.1 ขอบเขตทางด้านพื้นที่

พื้นที่ในการศึกษาคั้งนี้คือ พื้นที่ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

1.4.2 ขอบเขตทางด้านเนื้อหา

1. หลักการออกแบบโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เพื่อนำมาใช้ในการออกแบบโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่มีที่ตั้งอยู่ในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

2. พื้นที่ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต โดยเป็นการศึกษาทางด้านกายภาพของพื้นที่ในผังแม่บทที่มีความเป็นไปได้ในการก่อสร้างโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

3. การเสนอแนวทางการพัฒนาโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ โดยเป็นลักษณะการออกแบบด้านกายภาพ

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย

ผลงานวิจัยชิ้นนี้จะเป็นแนวทางในการออกแบบโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ โดยสามารถใช้เป็นต้นแบบโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่มีที่ตั้งอยู่ในมหาวิทยาลัยได้

2. ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยชิ้นนี้ได้ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่จะเป็นประโยชน์ต่องานวิจัย โดยสามารถจำแนกเป็นหัวข้อหลัก ๆ ได้ดังนี้

2.1 ข้อมูลพื้นฐานมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต มีพื้นที่จำนวน 2,777 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา โดยแบ่งพื้นที่ให้สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชียและมอบพื้นที่ให้สำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ (สวทช.) ใช้ประโยชน์ โดยเหลือเป็นพื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน 1,757 ไร่ 1 งาน 94.5 ตารางวา

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต สามารถแบ่งพื้นที่ได้เป็น 3 เขต ได้แก่ เขตการศึกษา เขตที่พักอาศัย และเขตการกีฬา เขตที่พักอาศัยประกอบด้วย หอพัก จำนวน 34 หลัง โดยมีผู้พักอาศัย จำนวน 12,000 คน และเขตสนามกีฬา ได้แก่ Main stadium ศูนย์กีฬาทางน้ำ สนามแข่งกีฬาประเภทลู่วิ่งและลาน และอาคารยิมเนเซียมต่างๆ (มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2015)

2.1.1 ผังแม่บทมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ศูนย์รังสิต

จากการศึกษาโครงการปรับปรุงผังแม่บทมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ที่เสนอต่อคณะกรรมการปรับปรุงผังแม่บท เมื่อวันที่ 12 กันยายน พ.ศ. 2556 (ศูนย์นวัตกรรม การออกแบบและวิจัย, 2556) ได้มีการวางระบบผังมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิตใหม่ ได้แก่ การกำหนดแนวแกนภายในมหาวิทยาลัยเพื่อจัดวางโซนนิ่ง โดยแบ่งเป็นแนวแกนที่เป็นพื้นที่สาธารณะและอาคารเรียนเพื่อการศึกษาสำหรับนักศึกษาและประชาชน และแนวแกนสำหรับสถานีวิจัยเพื่อมุ่งเน้นให้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต เป็นแหล่งวิจัยอันดับ 1 ของประเทศไทย อีกทั้งยังมีการวางระบบด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวภายในมหาวิทยาลัยและระบบระบายน้ำซึ่งเป็นปัญหาของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิตมาโดยตลอด นอกจากนี้ ยังมีการปรับปรุงระบบสัญญาณภายในมหาวิทยาลัยโดยมีการออกแบบโดยคำนึงถึงโครงการระบบรถไฟฟ้าชานเมือง (สายสีแดง) ช่วงรังสิต – มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2559 โดยมีการตัดถนนเส้นใหม่เพื่อเชื่อมกับทางรถไฟฟ้า ซึ่งทำให้เกิดพื้นที่ที่มีศักยภาพในการก่อสร้างโครงการ Commercial mixed use ขึ้นในอนาคต อีกทั้งยังมีการเพิ่มเส้นทางสำหรับรถจักรยาน ทางเท้า และหลังคาทางเท้าเพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต มากยิ่งขึ้น

2.1.2 แผนกลยุทธ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ศูนย์รังสิต

จากแผนกลยุทธ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2555 – 2559) ฉบับทบทวนประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2556 – 2557

(ฝ่ายวางแผนและการคลัง มธ., 2555) ได้กำหนดเรื่องนโยบายและจุดเน้นในการพัฒนามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์โดยเน้นไปที่การพัฒนางานวิจัยเพื่อตอบสนองความต้องการของประเทศและสมาคมอาเซียน อีกทั้งยังมีเป้าหมายให้มีการปรับหลักสูตรภาษาไทยต่อหลักสูตรภาษาอังกฤษ ให้มีอัตราส่วนหลักสูตรภาษาอังกฤษเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้เพื่อเตรียมพร้อมการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC: ASEAN Economics Community) ที่จะมียุคบังคับใช้ในปี พ.ศ. 2558 ซึ่งจะส่งผลให้มีนักเรียนหลักสูตรนานาชาติ ทั้งไทยและต่างประเทศเข้ามาศึกษาต่ออย่างมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์มากยิ่งขึ้น

2.2 ข้อมูลพื้นฐานโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (service apartment)

เป็นลักษณะของอพาร์ทเมนท์รูปแบบหนึ่งที่มีลักษณะเป็นอพาร์ทเมนท์ที่มีการให้เช่าพร้อมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ต่างๆ ภายในห้องพัก รวมทั้งยังมีการบริการทำความสะอาดห้องพัก นอกจากนี้ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ส่วนใหญ่ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ โรงยิม ร้านอาหาร เป็นต้น โดยรวมจะมีการบริการที่ใกล้เคียงกับโรงแรม โดยจะเหมาะกับการเข้าพักระยะที่ไม่ยาวนานนักและเหมาะกับชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานยังต่างประเทศ (CBRE Thailand, 2015)

2.2.1 การแบ่งส่วนการตลาด และการกำหนดอัตราค่าเช่าของอพาร์ทเมนท์และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

การแบ่งส่วนการตลาดของอพาร์ทเมนท์และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ สามารถจำแนกออกเป็นระดับต่างๆ (สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2552) ดังนี้

ตารางที่ 1 การแบ่งส่วนการตลาดของอพาร์ทเมนท์และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ระดับโครงการ	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)
ระดับพิเศษ (Deluxe)	มากกว่า 60,000
ระดับสูง	30,000 – 60,000
ระดับกลาง	10,000 – 30,000
ระดับธรรมดา	5,000 – 9,000
ระดับล่าง	ต่ำกว่า 5,000

ที่มา: สถาบันพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กลางและขนาดย่อม, 2552 (ดัดแปลง)

นอกจากนั้นยังสามารถแบ่งส่วนการตลาดของโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ออกเป็นเกรด (ธนิษฐ์ นนทรี, 2553) ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้

1. อาคารพักอาศัยรวมระดับเกรด A หมายถึง อาคารพักอาศัยรวมที่มีระดับราคาตั้งแต่ 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนขึ้นไป เหมาะกับลูกค้าชาวต่างชาติ สิ่งอำนวยความสะดวกค่อนข้างดีเหมือนโรงแรมห้าดาว

2. อาคารพักอาศัยรวมระดับเกรด B หมายถึง อาคารพักอาศัยที่มีระดับราคาระหว่าง 400-699 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เหมาะกับลูกค้าที่มีรสนิยมดี

3. อาคารพักอาศัยรวมระดับเกรด C หมายถึง อาคารพักอาศัยรวมที่มีระดับราคา ระหว่าง 150-599 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เหมาะกับลูกค้าที่ไม่เน้นความหรูหรา โครงการตั้งอยู่ในทำเลค่อนข้างดี เช่น มหาวิทยาลัย เอกชน เป็นต้น

2.3 หลักการออกแบบพื้นที่ใช้สอยในโครงการ อพาร์ทเมนท์

หลักการพื้นฐานในการออกแบบพื้นที่ใช้สอยในโครงการอพาร์ทเมนท์นั้น จำเป็นต้องมี

มาตรฐานสากล โดยส่วนที่สามารถนำมาเป็นหลักในการออกแบบพื้นฐานได้คือ รูปแบบการสัญจรภายในห้องพักที่สอดคล้องกับสภาพความเป็นอยู่ รวมทั้งลักษณะของพื้นที่ภายในห้องพัก (Wentling, 2001) ดังนี้

1. รูปแบบทางสัญจร และการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักจำเป็นต้องสอดคล้องกับสภาพความเป็นอยู่ของผู้ใช้งาน โดยต้องรู้สึกถึงความเป็นส่วนตัวมากที่สุด อธิบายได้ดังนี้

1.1 พื้นที่ทางเข้าห้อง ควรมีพื้นที่สำหรับเก็บของที่วางร่ม เป็นต้น และควรเป็นพื้นที่ติดห้องครัวโดยตรง

1.2 ห้องนอนควรติดห้องน้ำโดยตรง ไม่ควรจะผ่านห้องนั่งเล่นก่อน

1.3 ห้องครัวควรติดห้องน้ำโดยตรง ถ้าเป็นไปได้ไม่ควรจะผ่านห้องอื่น ๆ ก่อน

2. ขนาดพื้นที่ใช้สอยและสัดส่วนของห้องพัก พื้นที่ใช้งานแต่ละพื้นที่นั้นมีการใช้งานที่แตกต่างกันออกไป ทำให้มีขนาดและสัดส่วนของพื้นที่ที่มีความแตกต่างกันออกไป อธิบายได้ดังนี้

2.1 ห้องนั่งเล่นส่วนใหญ่เป็นห้องที่มีขนาดใหญ่กว่าห้องอื่น ๆ เป็นเสมือนศูนย์กลางของห้องพัก ควรจัดให้มีความดูดี โดยการจัดวางพื้นที่ห้องนั่งเล่นรวมกับห้องรับประทานอาหารควรมีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า

2.2 ห้องรับประทานอาหารตามปกติจะเป็นพื้นที่รับประทานอาหารที่รวมกับพื้นที่ห้องนั่งเล่น ควรออกแบบให้ติดกับบริเวณหน้าต่าง

2.3 พื้นที่ระเบียงมีทั้งข้อดีและข้อเสีย ข้อดีคือ พื้นที่ระเบียงสามารถใช้เป็นพื้นที่นั่งเล่นได้ ข้อเสีย คือ พื้นที่ระเบียงสามารถกลายเป็นพื้นที่เก็บของขนาดใหญ่ ซึ่งทำให้ดูแล้วไม่น่ามองและสกปรกได้

2.4 ห้องครัวเป็นพื้นที่เก็บอาหาร ควรมี

พื้นที่สำหรับ ที่วางตู้เย็น อ่างล้างจาน เตาประกอบอาหาร

2.5 ห้องนอนแต่ละห้องควรมีพื้นที่สำหรับคน 2 คน ภายในห้องนอนควรมีโต๊ะที่สามารถทำงานได้

2.6 ห้องน้ำควรออกแบบให้มีด้านใดด้านหนึ่งติดกันเพื่อใช้ทำงานระบบรวมกัน ห้องพักอาศัยที่มีห้องน้ำ 1 ห้องควรมีพื้นที่อาบน้ำและอ่างอาบน้ำเป็นอุปกรณ์พื้นฐาน ส่วนห้องพักอาศัยที่มี 2 ห้องน้ำ หรือมากกว่า ควรมีห้องใดห้องหนึ่งมีพื้นที่อาบน้ำและอ่างอาบน้ำเป็นอุปกรณ์พื้นฐาน ส่วนห้องอื่นๆ อาจมีอย่างใดอย่างหนึ่งก็ได้

จากการศึกษาหลักพื้นฐานในการออกแบบพื้นที่ใช้สอยในโครงการอพาร์ทเมนท์ โดย Jame Wentling พบว่า หลักการโดยรวมสามารถนำมาปรับใช้กับเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ในประเทศไทยได้ เนื่องจากเป็นหลักการออกแบบที่เป็นมาตรฐานสากล โดยเป็นหลักการออกแบบที่คำนึงถึงลักษณะการใช้สอยของผู้ใช้งานเป็นหลัก รวมถึงคำนึงถึงความง่ายในการจัดวางงานระบบในการก่อสร้างอาคาร

2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาถึงงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ โดยได้ศึกษางานวิจัยเรื่อง แนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ในเขตศูนย์กลางธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงทางด้านการตลาด (ธัญกร รุ่งปญญะจินดา, 2555) สรุปได้ว่าห้องพักอาศัยภายในโครงการควรมีห้องพักขนาด 1 ห้องนอนมากที่สุด และมีสัดส่วนร้อยละ 60-80

จากห้องพักอาศัยทั้งหมดในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่ควรมี แบ่งเป็น สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน ได้แก่ ที่จอดรถ ร้านอาหาร และห้องรับรอง สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อธุรกิจ ได้แก่ ห้องประชุมและศูนย์ธุรกิจ สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการผ่อนคลาย ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ห้องอบไอน้ำ จากุชชี สปา และสวนหย่อม

นอกจากนี้ยังได้ศึกษางานวิจัยเรื่องแนวทางการออกแบบผังห้องชุดขนาดหนึ่งห้องนอน ระดับราคาปานกลางเพื่อตอบสนองพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (สมบุรณ์ หวังมันผล, 2555) สรุปได้ว่า รูปทรงผังห้องควรมีลักษณะหน้ากว้างและมีพื้นที่ติดหน้าต่างให้ได้มากที่สุดในส่วนตำแหน่งของห้อง ห้องนอน ห้องครัว และห้องรับแขก ควรมีตำแหน่งอยู่ด้านนอกหรือติดหน้าต่างให้ได้มากที่สุด โดยมีห้องรับแขกเป็นส่วนแรกที่เข้าถึงได้ ตามด้วยห้องนอนและระเบียงตามลำดับ

3. การดำเนินงานวิจัย

3.1 ขั้นตอนและวิธีในการวิจัย

การวิจัยเรื่อง แนวทางการพัฒนาโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ กรณีศึกษา: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ได้กำหนดวิธีการและขั้นตอนในการวิจัย ดังนี้

1. ศึกษาข้อมูลจากงานวิจัยและเอกสารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผังแม่บทและแผนกลยุทธ์ในการพัฒนามหาวิทยาลัย หลักการออกแบบอาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และกรณีศึกษาโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ รวม 8 โครงการ โดยแบ่งออกเป็นโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานศึกษา 4 โครงการ และโครงการ

เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่ง ศูนย์กลางธุรกิจ 4 โครงการ

2. สํารวจที่ดินเบื้องต้น โดยศึกษาถึงที่ดิน ที่อยู่ในขอบเขตงานวิจัย คือ ที่ดินที่มีความเป็นไปได้ในการจัดท่าโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ โดยศึกษาจากผังแม่บทมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รวมถึงพิจารณาจากความเหมาะสมของสภาพแวดล้อม ในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

3. สัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างของผู้พักอาศัย ในโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ประกอบด้วย ข้อมูลทางด้านพฤติกรรมการใช้งาน ความต้องการ และความพึงพอใจต่อห้องพักอาศัยและ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

4. กำหนดหลักเกณฑ์ในการออกแบบ โครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

5. นำเสนอแนวทางการพัฒนาโครงการ โดยเน้นในด้านการออกแบบทางด้านกายภาพ

3.2 กลุ่มตัวอย่างในการวิจัย

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยคือ ผู้พักอาศัย ในโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่เป็นกรณีศึกษา โดยมีหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกคือ ต้องเป็นผู้พักอาศัยที่มีระยะเวลาในการพักอาศัยในโครงการอย่างน้อย 2 ปีเป็นอย่างต่ำ

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัยครั้งนี้ส่วนใหญ่จะเป็นเครื่องมือที่ใช้เพื่อนำมาวิเคราะห์เป็นแนวทาง ในการออกแบบ ได้แก่ แบบสำรวจและแบบ สัมภาษณ์

4. ผลการสำรวจข้อมูลเบื้องต้น

4.1 การวิเคราะห์ลักษณะที่ตั้งของโครงการ

จากการศึกษาสภาพแวดล้อมทางด้าน กายภาพของพื้นที่มหาวิทยาลัยและผังแม่บทใน การพัฒนามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ผู้วิจัยได้ทำการคัดเลือกพื้นที่ในการจัดท่าโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ได้ดังนี้

1. พื้นที่บริเวณทิศตะวันตกของมหา- วิทยาลัย ตั้งอยู่ในโซนพักอาศัย มีขนาดประมาณ 9,900 ตารางเมตร



รูปที่ 1 พื้นที่ทางเลือกที่ 1

2. พื้นที่ บริเวณริมรั้วทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ของมหาวิทยาลัย ตั้งอยู่ใกล้กับโซนที่พักอาศัย มี ขนาดประมาณ 22,000 ตารางเมตร



รูปที่ 2 พื้นที่ทางเลือกที่ 2

จากการวิเคราะห์พื้นที่ โดยพิจารณาจากปัจจัย ได้แก่ 1. ปัจจัยด้านการเข้าถึง 2. ปัจจัยด้านความสัมพันธ์กับบริบทโดยรอบ 3. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมกายภาพ 4. ปัจจัยด้านภัยธรรมชาติพบว่า พื้นที่ทางเลือกที่ 1 มีความเป็นไปได้ในการจัดทำโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์มากกว่า เนื่องจากตั้งอยู่ในโซนที่พักอาศัย และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ได้แก่ โรงอาหาร ตลาดนัด โรงยิมเนเซียม และมีระบบขนส่งสาธารณะของมหาวิทยาลัยวิ่งผ่านหน้าพื้นที่ ทำให้มีความเหมาะสมกว่าพื้นที่ทางเลือกที่ 2 ในการจัดทำโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

4.2 กรณีศึกษาโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

เป็นการศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพของโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ รวมจำนวน 8 โครงการ โดยแบ่งออกเป็นโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานศึกษา จำนวน 4 โครงการ และโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่อยู่ไกลแหล่งศูนย์กลางธุรกิจ จำนวน 4 โครงการ

4.2.1 ลักษณะข้อมูลพื้นฐานของกรณีศึกษาโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

จากการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของกรณีศึกษาโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 ข้อมูลพื้นฐานกรณีศึกษาโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนชั้น	ขนาดห้อง	ราคาบาท/ตร.ม.
1	Teddy Tu. (ใกล้ มธ.รังสิต)	8	30 - 60	300
2	Keystone Apt. (ใกล้ มธ.รังสิต)	8	28 - 50	340
3	Uniloft S. (ใกล้ มม. นครปฐม)	8	33	230
4	Uniloft C. (ใกล้ มช. เชียงใหม่)	8	33	230
5	Baan Montida (สุขุมวิท 77)	18	55 - 117	550
6	Aequa Res. (สุขุมวิท 49)	28	55 - 95	1090
7	Grande Centre. (สุขุมวิท 19)	32	32 - 70	1,200
8	Siri Sathon (สีลม 27)	19	60 - 200	1,090

จากตารางที่ 2 พบว่า โครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานศึกษา (อันดับ 1-4) ทั้งหมดจะมีลักษณะเป็นอาคารสูงไม่เกิน 23 เมตร มีขนาดห้องระหว่าง 28-60 ตารางเมตร และมีราคาระหว่าง 230-340 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งมีความแตกต่างจากโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ไกลแหล่งศูนย์กลางธุรกิจ (ลำดับ 5-8) อยู่ค่อนข้างมากในทุก ๆ ด้าน

4.2.2 ลักษณะทางกายภาพทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวกของกรณีศึกษาโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

จากการศึกษาข้อมูลลักษณะทางกายภาพทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวกของกรณีศึกษาโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 3

ตารางที่ 3 จำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกของกรณีศึกษา
โครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

โครงการลำดับที่	พื้นฐาน	ผ่อนคลาย	ธุรกิจและการศึกษา	กีฬา
1	5	3	1	0
2	3	1	1	0
3	4	4	1	0
4	4	4	1	0
5	4	6	1	0
6	3	11	2	0
7	6	8	2	2
8	5	8	1	0

จากตารางที่ 3 พบว่า โครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งสถานศึกษา (โครงการลำดับ 1-4) จะมีลักษณะของจำนวนและประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความคล้ายคลึงกัน คือ สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน ได้แก่ ที่จอดรถ ร้านค้า ร้านซักรีด ห้องรับรอง สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อความผ่อนคลาย ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อธุรกิจและการศึกษา ได้แก่ ห้องอ่านหนังสือ

เมื่อเปรียบเทียบจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกระหว่างโครงการที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานศึกษา (โครงการลำดับ 1-4) กับโครงการที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งศูนย์กลางธุรกิจ (โครงการลำดับ 5-8) พบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพื้นฐาน ธุรกิจ การศึกษา และกีฬา มีจำนวนไม่ต่างกัน แต่ในส่วนหนึ่งของสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อความผ่อนคลายจะมีจำนวนที่แตกต่างกัน เนื่องจากพฤติกรรมการใช้งานของกลุ่มเป้าหมายและราคา ค่าเช่าที่มีความแตกต่างกันค่อนข้างมาก

4.2.3 สัดส่วนห้องพักอาศัยของกรณีศึกษา

โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ผู้วิจัยได้ทำการคัดเลือกกรณีศึกษาเหลือ 4 กรณีศึกษา โดยทำการศึกษาถึงสัดส่วนประเภทห้องพักอาศัย โดยแบ่งเป็นโครงการที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สถานศึกษา (โครงการ A และ B) และโครงการที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งศูนย์กลางธุรกิจ (โครงการ C และ D) สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 4

ตารางที่ 4 สัดส่วนประเภทห้องพักอาศัยของกรณีศึกษา
โครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์

ประเภทห้องพักอาศัย	โครงการ A	โครงการ B	โครงการ C	โครงการ D
สตูดิโอ	13.56	-	-	-
ห้อง 1 ห้องนอน	84.41	13.00	85.71	80.47
ห้อง 2 ห้องนอน	2.03	87.00	14.29	9.53
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00

จากตารางที่ 4 พบว่า โครงการ A C และ D มีสัดส่วนของห้องพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอนมากที่สุด โดยมีโครงการ B เป็นเพียงโครงการเดียวที่มีห้องพักประเภท 2 ห้องนอนเป็นสัดส่วนมากที่สุด

4.2.4 ผลการสัมภาษณ์เบื้องต้นของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในงานวิจัย

จากผลการสัมภาษณ์ของกลุ่มตัวอย่างผู้ใช้งานถึงพฤติกรรม ความพึงพอใจ และความ ต้องการต่อห้องพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ A (ใกล้สถานศึกษา) พบว่า

ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

1. สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน ได้แก่ ที่จอดรถ ร้านซักรีด ห้องรับรอง พบว่า ผู้ใช้งานมีพฤติกรรมการใช้งานต่อสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ที่จอดรถ ห้องรับรอง ในระดับความถี่บ่อย และร้านซักรีดในระดับความถี่ปานกลางโดยมีความพึงพอใจอยู่ในระดับดี เนื่องจากการจัดวางตำแหน่งของสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมในโครงการ

2. สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการผ่อนคลาย ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย พบว่า ผู้ใช้งานมีพฤติกรรมการใช้งานในระดับความถี่ค่อนข้างบ่อย โดยมีความพึงพอใจอยู่ในระดับที่ดี เนื่องจากห้องออกกำลังกายมีการออกแบบโดยใช้ผนังกระจก มีช่องเปิดที่สามารถระบายอากาศได้ดี และมีขนาดที่เหมาะสมต่อการใช้งาน

3. สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อธุรกิจและการศึกษา ได้แก่ ห้องประชุม พบว่า ผู้ใช้งานมีพฤติกรรมการใช้งานในระดับความถี่น้อยมาก โดยมีความพึงพอใจในระดับที่ไม่ดี เนื่องจากห้องประชุมต้องเสียค่าบริการในการใช้งาน

สรุปผลการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ A พบว่า ผู้ใช้งานมีความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการในระดับที่ดี โดยสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อธุรกิจและการศึกษา ได้แก่ ห้องประชุม อยากให้มีการปรับเปลี่ยนเป็นห้องอ่านหนังสือที่มีลักษณะเป็นพื้นที่ปิด ติดเครื่องปรับอากาศและบริการฟรี

ในด้านห้องพักอาศัย ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจกลุ่มตัวอย่างที่ใช้บริการห้องพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน ขนาด 35 ตารางเมตร ซึ่งเป็นขนาดห้องพักอาศัยที่มีจำนวนมากที่สุดในโครงการ A พบว่า

1. การแบ่งพื้นที่ห้องพักอาศัย ผู้ใช้งานมี

พฤติกรรมในการใช้พื้นที่ห้องนั่งเล่นมากที่สุดในแต่ละวัน โดยต้องการให้พื้นที่ห้องนั่งเล่นขนาดใหญ่กว่านี้ โดยในส่วนของขนาดพื้นที่ห้องนั่งเล่นและห้องนอน แบ่งพื้นที่ได้อยู่ในระดับความพึงพอใจที่ดีแล้ว

2. ช่องเปิดภายในห้องพักอาศัย ผู้ใช้งานมีความพึงพอใจในตำแหน่งและขนาดของช่องเปิดภายในห้องพักอาศัยในระดับที่ดี โดยภายในห้องพักอาศัยออกแบบให้มีห้องนั่งเล่นและห้องนอนเป็นพื้นที่สัมผัสบรรยากาศ

3. วัสดุที่ใช้ในการออกแบบและตกแต่ง ผู้ใช้งานมีความพึงพอใจในวัสดุที่ใช้ในการออกแบบและตกแต่งในระดับที่ดี เนื่องจากภายในห้องพักประกอบไปด้วย เฟอร์นิเจอร์และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างที่มีความแข็งแรงและสวยงาม

ในด้านความคุ้มค่าในการเช่าห้องพักอาศัย ผู้ใช้งานมีความพอใจในระดับที่ดี โดยให้เหตุผลเสริมว่า การเช่าห้องพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอนในโครงการ A มีความคุ้มค่ามากที่สุด เมื่อเทียบกับการเช่าห้องพักอาศัยประเภทอื่น ๆ ในโครงการ เนื่องจากความลงตัวในพื้นที่ใช้งานภายในห้องพักอาศัย และราคาค่าเช่าที่แพงกว่าแบบสตูดิโอ เพียงเล็กน้อย และถูกกว่า ห้องพักอาศัยแบบ 2 ห้องนอน ค่อนข้างมาก

5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาข้อมูลจากกรณีศึกษาและผลการสัมภาษณ์เบื้องต้นทำให้สามารถสรุปแนวทางการออกแบบโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ในมหาวิทยาลัยได้ดังต่อไปนี้

1. ลักษณะอาคาร เนื่องจากเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในมหาวิทยาลัย พื้นที่มีราคาไม่แพงสามารถทำเป็นอาคาร 8 ชั้น (สูงไม่เกิน 23 เมตร)
2. ประเภทห้องพักอาศัย เนื่องจากกลุ่ม

เป้าหมายเป็นนักศึกษามหาวิทยาลัย ความต้องการทางด้านพื้นที่ใช้สอยแตกต่างจากนักธุรกิจ รวมถึงมีงบประมาณที่จำกัด ดังนั้นประเภทห้องที่เหมาะสมที่สุด ได้แก่ ห้อง 1 ห้องนอน

3. ราคาพื้นที่ต่อตารางเมตร ราคาควรอยู่ในช่วงระหว่าง 150 - 599 บาทต่อตารางเมตร หรือเทียบเท่าเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เกรด C

4. สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ควรมีการเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานให้มีความครบครันในโครงการ ได้แก่ ที่จอดรถ ร้านค้า ร้านซักรีด ห้องรับรอง ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการผ่อนคลายควรมีเฉพาะที่สำคัญ ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย สิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการศึกษาคือควรมี ได้แก่ ห้องอ่านหนังสือ

รายการอ้างอิง

ธนิษฐ์ นนทรี. (2553). *การแบ่งระดับเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์*. สืบค้นเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557, จาก <http://www.softbizplus.com>

ธัญญกร รุ่งปัญญาจินดา. (2555). *แนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ เพื่อลดความเสี่ยงด้านการตลาด*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง.

บุญชนะ บุญเลิศ. (2556). *คัมภีร์ที่ปรึกษาและนักลงทุนมืออาชีพในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์*. กรุงเทพฯ: บริษัท ที เค พรินติ้ง จำกัด.

ฝ่ายวางแผนและการคลัง มธ. (2555). *แผนกลยุทธ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ฉบับที่ 11*. สืบค้นเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2557, จาก <http://www.tu.ac.th>

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. (2015). *แนะนำศูนย์*

รังสิต. สืบค้นเมื่อวันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2558, จาก <http://www.tu.ac.th>

ศูนย์นวัตกรรมอาคารออกแบบและวิจัย. (2556). *โครงการปรับปรุงผังแม่บทมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต [สไลด์]*. ปทุมธานี: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง.

สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. (2552). *ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่า (พิมพ์ครั้งที่ 4)*. กรุงเทพฯ: สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม.

สมบูรณ์ หวังมันผล. (2555). *แนวทางการออกแบบผังห้องชุดขนาดหนึ่งห้องนอน ระดับราคาปานกลาง เพื่อตอบสนองพฤติกรรมอยู่อาศัยของผู้บริโภค ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง.

สำนักพัฒนาบริการท่องเที่ยว สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. (2552). *มาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว (โรงแรม/รีสอร์ท/เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์/เกสต์เฮ้าส์)*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สุมาลี อุณหะนันท์. (2549). *การบริหารการเงินเล่ม 1*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

CBRE Thailand. (2015). *Type of residential property for rent*. Retrieved June 15, 2015, from <http://www.cbre.co.th/en/Services/BangkokPropertyRental>.

Wentling, J. (2001). *Time-saver standards for building types*. New York: McGraw-Hill.

ลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง
ภายในหมู่บ้านจัดสรรที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย
The Prioritization of Subdivision Common Area in Housing Estate
Project Towards the Requirement of Residents

ณัฐพร ลิ้มพานิช¹, ดร. ชัยวัฒน์ ธีรตันพงษ์² และ ดร. ดำรงศักดิ์ รินชุมภู³

Natthaporn Limpanich¹, Chaiwat Riratanaphong, Ph.D.² and Damrongsak Rinchumphu, Ph.D.³

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail: som7somsoung@gmail.com¹, chaiwatt07@hotmail.com², damrongsak@ap.tu.ac.th³

บทคัดย่อ

พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการนั้น ถือเป็นภาระของผู้อยู่อาศัยที่จะต้องเป็นผู้ทำการบำรุงรักษา เพื่อให้คงสภาพสวยงามดังเดิม การศึกษาในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและจัดลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับการออกแบบและพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งใช้วิธีการเก็บข้อมูลเชิงปริมาณจากผู้อยู่อาศัยในโครงการ จำนวน 5 โครงการ พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งประกอบไปด้วย ระบบสาธารณูปโภค พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ภูมิทัศน์ในโครงการ และสิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ผลการศึกษาในครั้งนี้พบว่า ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรรให้ความสำคัญกับระบบสาธารณูปโภคมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 55 รองลงมาคือพื้นที่ส่วนกลางคิดเป็นร้อยละ 20 และในส่วนของภูมิทัศน์ภายในโครงการ และสิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญเท่ากันน้อยที่สุดคือร้อยละ 13 ตามลำดับ

Abstract

Common area in housing estate project requires maintenance in order to maintain its condition that is a liability of its dwellers to do so. The purpose of this study is to prioritize the subdivision common area in housing estate project towards the requirement of residents, providing those who are responsible with fundamental data which can help to achieve the efficient design and development of certain common area within the housing estate project. Data is collected from the dwellers of 4 different housing estate projects. Common area in the housing estate is classified into 4 main categories including utilities common areas, facilities, project landscape, and project accessories. Findings from the study show various significance of the subdivision common area ranging from facilities (55%), utilities common areas (20%), and project landscape and project accessories (13%) as the least significant items.

คำสำคัญ (Keywords): ลำดับองค์ประกอบทางกายภาพ (The Order of Subdivision Common Area), พื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร (Common Area in Housing Estate Project), ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย (The Requirement of Residents)

1. บทนำ

โครงการบ้านจัดสรรที่มีอยู่ในปัจจุบันล้วนแล้วแต่มีการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการให้ถูกต้องตามมาตรฐานข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ซึ่งเกี่ยวข้องกับการออกแบบทางกายภาพทั้งสิ้น โดยองค์ประกอบทางกายภาพที่สำคัญของการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภค และระบบประกอบอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก ภูมิทัศน์ภายในโครงการ และสิ่งประดับโครงการต่าง ๆ (ภคพร ช้อนทอง, 2551) แต่แล้วในระยะเวลาต่อมาสาธารณูปโภคภายในโครงการทั้งหมดนี้ได้ตกเป็นภาระของผู้อยู่อาศัยที่จะต้องเป็นผู้ทำการบำรุงรักษา เพื่อให้คงสภาพสวยงามดังเดิม (อัศวรัช อารัมภักวิโรจน์, 2556)

จากความสำคัญของรายละเอียดการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อตอบสนองการใช้งานจริงนั้น จึงจำเป็นต้องมีการศึกษาวิจัยเพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับการออกแบบและพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร จะนำมาซึ่งแนวทางในการพัฒนาการออกแบบให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้งานมากยิ่งขึ้น

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

การศึกษาในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา ลักษณะกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร ที่ตอบสนองความต้องการ

ของผู้อยู่อาศัยและเพื่อวิเคราะห์การให้น้ำหนักของความสำคัญของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร

3. ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการศึกษาเชิงปริมาณ (quantitative research) โดยมุ่งเน้นศึกษาการจัดลำดับของลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร ที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้อยู่อาศัย ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพมหานคร โดยกำหนดจำนวนกลุ่มตัวอย่างจากตารางของ Taro Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ที่ระดับความคลาดเคลื่อน $\pm 5\%$ ซึ่งจะได้จำนวนกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาค้นคว้าทั้งสิ้น 400 ตัวอย่าง

จากนั้นทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการดัดแปลงกระบวนการวิเคราะห์ลำดับขั้น (modified Analytic Hierarchy Process: modified AHP) ที่เป็นการวิเคราะห์เพื่อหาทางเลือกน้ำหนัก (Weight) ที่เหมาะสมที่สุด โดยทำการเปรียบเทียบน้ำหนักของแต่ละปัจจัยโดยพื้นฐานการเปรียบเทียบแบบคู่ (Pairwise base): Pairwise comparison เพื่อลดความซับซ้อนในการตัดสินใจ (Decision Making) โดยใช้การพิจารณาปัจจัยครั้งละคู่ ดังตารางที่ 1

ลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร
ที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย
ณัฐพร ลิ้มพานิช ดร. ชัยวัฒน์ วิรัตน์พงษ์ และ ดร. ดำรงค์ศักดิ์ รินชุมภู

ตารางที่ 1 ตัวอย่างการตอบแบบสอบถามลำดับความสำคัญขององค์ประกอบของส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรโดยการเปรียบเทียบปัจจัยรายคู่ระหว่างตัวแปร โดยใช้เครื่องหมาย/ในช่องเกณฑ์ของตัวแปรที่คิดว่ามีความสำคัญมากกว่า

องค์ประกอบของส่วนกลาง ภายในหมู่บ้านจัดสรร	เท่ากัน									องค์ประกอบของส่วนกลาง ภายในหมู่บ้านจัดสรร
	9	7	5	3	1	3	5	7	9	
ระบบสาธารณูปโภค					/					พื้นที่ส่วนกลางและสิ่ง อำนวยความสะดวก
ระบบสาธารณูปโภค			/							ภูมิทัศน์ภายในโครงการ
ระบบสาธารณูปโภค		/								สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ

จากตารางที่ 1 สามารถสรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับระบบสาธารณูปโภคเท่ากับ พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก และให้ความสำคัญกับระบบสาธารณูปโภคมากกว่าภูมิทัศน์ภายในโครงการ ปานกลาง และให้ความสำคัญกับระบบสาธารณูปโภค มากกว่า สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ อย่างเห็นได้ชัด ซึ่งเกณฑ์ของการแบ่งช่วงระดับความสำคัญ สามารถแจกแจงได้ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 การแบ่งช่วงระดับความสำคัญ

สำคัญน้อยที่สุด	
1/9	น้อยกว่าที่สุด
1/7	น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด
1/5	น้อยกว่าปานกลาง
1/3	น้อยกว่าเล็กน้อย
1	สำคัญเท่ากัน
3	สำคัญกว่าเล็กน้อย
5	สำคัญกว่าปานกลาง
7	สำคัญอย่างเห็นได้ชัด
9	สำคัญที่สุด
สำคัญมากที่สุด	

นอกจากนี้ยังทำการวิเคราะห์ข้อมูลในด้านรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา ประกอบด้วย ค่าความถี่ร้อยละ เพื่อหาปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด พร้อมสรุปและข้อเสนอแนะ

4. ผลการวิจัย

4.1 ผลการลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง

ผลการวิเคราะห์ลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร ผู้วิจัยได้มีการจัดหมวดหมู่จากการทบทวนวรรณกรรม (ภคพร ช้อนทอง, 2551) ซึ่งประกอบด้วย ระบบสาธารณูปโภคและระบบประกอบอาคาร พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ภูมิทัศน์ภายในโครงการ และสิ่งประดับโครงการต่าง ๆ เพื่อเปรียบเทียบความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร และเพื่อการหาค่าน้ำหนักของแต่ละเกณฑ์ ผู้วิจัยจึงใช้กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (modified AHP) เพื่อมาจัดลำดับความสำคัญของแต่ละทางเลือก

ตารางที่ 3 ค่าลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพ
ของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร

องค์ประกอบ ทางกายภาพ ของพื้นที่ ส่วนกลาง	1. ระบบสาธารณูปโภค	2. พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	3. ภูมิทัศน์ภายในโครงการ	4. สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ	(ผลรวมคะแนน/4)X100
1. ระบบ สาธารณูปโภค	0.56	0.76	0.5	0.38	55%
2. พื้นที่ส่วน กลางและ สิ่งอำนวยความสะดวก	0.11	0.15	0.17	0.38	20%
3. ภูมิทัศน์ ภายในโครงการ	0.17	0.05	0.17	0.13	13%
4. สิ่งประดับ โครงการ ต่าง ๆ	0.17	0.05	0.17	0.13	13%
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100%

สรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร
ให้ความสำคัญกับระบบสาธารณูปโภคมากที่สุด
คิดเป็นร้อยละ 55 รองลงมาคือ พื้นที่ส่วนกลาง
คิดเป็นร้อยละ 20 และในส่วนของภูมิทัศน์ภายใน
โครงการ และสิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ผู้อยู่อาศัย
ให้ความสำคัญเท่ากันน้อยที่สุด คือร้อยละ 13
ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 3

4.2 ผลวิเคราะห์ความสำคัญของบริบทของ องค์ประกอบทางกายภาพ

การวิเคราะห์ความสำคัญของบริบททาง
กายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร

มีการจัดหมวดหมู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ระบบสาธารณูปโภค และระบบประกอบ
อาคาร ได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบไฟส่องสว่าง
ระบบระบายน้ำภายในโครงการ

2. พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก
สะดวก ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ฟิตเนส

3. ภูมิทัศน์ภายในโครงการ ได้แก่ ต้นไม้
หรือความร่มรื่นภายในโครงการ คูคลอง หรือทาง
น้ำสาธารณะที่ผ่านมาในโครงการ อากาศ สัตว์
หรือแมลง เป็นต้น

4. สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ได้แก่ ชุมประตู่
หมู่บ้าน ป้ายสัญญาณจราจร จุดรับส่ง CCTV ชุม
เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย

จากการวิเคราะห์ลำดับความสำคัญของ
บริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายใน
หมู่บ้านจัดสรร ผู้วิจัยได้ใช้การคำนวณค่าความถี่
และร้อยละจากการตอบแบบสอบถาม จำนวน
400 ชุด ซึ่งสามารถแสดงผลได้ดังตารางที่ 4 – 7

ตารางที่ 4 จำนวนร้อยละ ความถี่ บริบททางกายภาพของ
ระบบสาธารณูปโภค และระบบประกอบอาคาร

ระบบสาธารณูปโภค	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ถนน	131	32.8
ทางเท้า	9	2.3
ระบบไฟส่องสว่าง	137	34.3
ระบบระบายน้ำ	123	30.8
รวม	400	100.0

ผลการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยภายใน
หมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ไฟส่องสว่าง
มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 34.3 รองลงมาคือถนน
คิดเป็นร้อยละ 32.8 และให้ความสำคัญกับ
ทางเท้าน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 2.3 ตามลำดับ

ลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร
ที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย
ณัฐพร ลิ้มพานิช ดร. ชัยวัฒน์ วิรัตน์พงษ์ และ ดร. ดำรงค์ดี รินชุมภู

ตารางที่ 5 ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ บริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง

พื้นที่ส่วนกลาง	จำนวน (คน)	ร้อยละ
สวนสาธารณะ	224	56.0
สโมสร	37	9.3
สระว่ายน้ำ	63	15.8
สนามเด็กเล่น	39	9.8
ฟิตเนส	37	9.3
รวม	400	100.0

ผลการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับสวนสาธารณะมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 56.0 รองลงมาคือ สระว่ายน้ำ คิดเป็นร้อยละ 15.8 และให้ความสำคัญกับสโมสรและฟิตเนส น้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 9.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 6 จำนวนร้อยละ ความถี่ บริบททางกายภาพของภูมิทัศน์ภายในโครงการ

ภูมิทัศน์ภายในโครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ความร่มรื่น	214	53.5
สถานที่ใกล้แหล่งน้ำ	30	7.5
สภาพอากาศ	121	30.3
ปลอดภัย	35	8.8
รวม	400	100.0

ผลการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ความร่มรื่น มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 53.5 รองลงมา คือ สภาพอากาศภายในโครงการ คิดเป็นร้อยละ 30.3 และให้ความสำคัญกับสถานที่ใกล้แหล่งน้ำ คิดเป็นร้อยละ 7.5 น้อยที่สุดตามลำดับ

ตารางที่ 7 จำนวนร้อยละ ความถี่ บริบททางกายภาพของสิ่งประดับโครงการต่าง ๆ

สิ่งประดับโครงการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ซุ้มประตูทางเข้า	49	12.3
ป้ายประดับ	27	6.8
ป้ายจราจร	32	8.0
จุดรับส่ง	4	1.0
CCTV	201	50.3
ซุ้มยาม	87	21.8
รวม	400	100.0

ผลการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ CCTV มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 50.3 รองลงมา คือ ซุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 21.8 และให้ความสำคัญกับจุดรับส่งภายในโครงการ น้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 1.0 ตามลำดับ

5. สรุปผลและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผล

จากการวิจัยลำดับความสำคัญของลักษณะทางกายภาพของส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร สามารถวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นได้ดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรรให้ความสำคัญกับระบบสาธารณูปโภคมากที่สุด รองลงมาคือ พื้นที่ส่วนกลาง ในขณะที่ภูมิทัศน์ภายในโครงการ และสิ่งประดับโครงการต่างๆ ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญน้อยที่สุดเท่ากัน

2. ในบริบททางกายภาพ ของระบบสาธารณูปโภค และระบบประกอบอาคาร ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรรให้ความสำคัญกับไฟส่องสว่างมากที่สุด รองลงมาคือถนน ในขณะที่ให้ความสำคัญกับทางเท้า น้อยที่สุด

3. ในบริบททางกายภาพ ของพื้นที่ส่วนกลางผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรรให้ความสำคัญกับ สวนสาธารณะมากที่สุด รองลงมาคือ สระว่ายน้ำ ในขณะที่ให้ความสำคัญกับสโมสรและฟิตเนสน้อยที่สุดเท่ากัน

4. ในบริบททางกายภาพของภูมิทัศน์ภายในโครงการ ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรรให้ความสำคัญกับความร่มรื่นมากที่สุด รองลงมาคือ สภาพอากาศภายในโครงการ ในขณะที่ให้ความสำคัญกับสถานที่ใกล้แหล่งน้ำน้อยที่สุด

5. ในบริบททางกายภาพของสิ่งประดับภายในโครงการต่าง ๆ ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรรให้ความสำคัญกับ CCTV มากที่สุด รองลงมาคือ ชุม്മเจ้าหน้าทีรักษาความปลอดภัย ในขณะที่ให้ความสำคัญกับจุดรับส่งภายในโครงการน้อยที่สุด

6. ข้อเสนอแนะ

1. ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร สามารถนำข้อมูลของลำดับความสำคัญทางกายภาพขององค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ที่ได้นำเสนอข้างต้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญมากที่สุด เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจเบื้องต้น และเป็นตัวช่วยในการพัฒนาการออกแบบโครงการในอนาคต

2. สำหรับผู้ออกแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรร สามารถนำข้อมูลไปเป็นเกณฑ์ในการให้ความสำคัญกับการออกแบบทางกายภาพในส่วนต่าง ๆ ของหมู่บ้านจัดสรร ให้ตอบสนองกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย

3. สำหรับนิติบุคคลผู้ดูแลโครงการสามารถนำข้อมูลไปพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย

รายการอ้างอิง

- ภคพร ช้อนทอง. (2551). *การปฏิบัติงานด้านกายภาพและพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร: หมู่บ้านกรณีศึกษา 30 หมู่บ้านในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล*. วิทยานิพนธ์ วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เสรีชัย โชติพานิช. (2549). *แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม*. วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อัศวิน อารัมภวีโรจน์. (2556). *นวัตกรรมการออกแบบพื้นที่นันทนาการโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีประสิทธิภาพในเชิงการใช้งาน*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

Rojek, D. G., Summer, F. & Genne, F. (1975). *Community satisfaction: A study of contentment with local services*. Rural Sociology 40.

แนวทางปรับปรุงสิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาในหอผู้ป่วย โรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่จากมุมมองผู้ใช้บริการ

Guideline for Improving and Creating Healing Environment in Maharaj Chiang Mai Hospital Ward by Adopting User's Perspective

ธีระเดช จินจะโปะ¹ และ รศ.ดร. ธานัท วรณกุล²

Teeadat jenjapoo¹ and Assoc. Prof. Tanut Waroonkun, Ph.D.²

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

E-mail: teeradat.jen@gmail.com¹, tanut.w@cmu.ac.th²

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอแนวทางการปรับปรุงสิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาโดยให้ผู้ใช้บริการเป็นศูนย์กลางทางการออกแบบด้วยวิธีการประเมินความคิดเห็นของผู้ใช้บริการที่มีต่อสภาพปัญหาสิ่งแวดล้อมของหอผู้ป่วยในโรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่ โดยใช้พื้นที่หอผู้ป่วยอายุรกรรมหญิงเป็นกรณีศึกษานำร่อง เนื่องจากผลการสำรวจปัญหาเบื้องต้น พบว่า พื้นที่ดังกล่าวมีปัญหาด้านความแออัดของจำนวนผู้ใช้บริการรวมถึงความทรมานสูงกว่าหอผู้ป่วยอื่นในโรงพยาบาล โดยปัจจัยปัญหาสิ่งแวดล้อมที่นำมาใช้ในการประเมินความคิดเห็นมีทั้งหมด 10 ปัจจัย ได้แก่ 1) แสง 2) ความบริสุทธิ์ของอากาศ 3) กลิ่น 4) สวนและพื้นที่นอกอาคาร 5) ธรรมชาติภายในอาคาร 6) ความเงียบสงบ 7) บรรยากาศที่อบอุ่น 8) การจัดวางผังพื้นที่ 9) สิ่งอำนวยความสะดวกทางศิลปะ และ 10) โทนมสี ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่ลงความเห็นว่าเป็นปัญหามากและสมควรปรับปรุง ได้แก่ ปัจจัยปัญหาด้านความบริสุทธิ์ของอากาศ กลิ่น ความเงียบสงบ การจัดวางผังพื้นที่ บรรยากาศที่อบอุ่น สิ่งอำนวยความสะดวกทางศิลปะ โทนมสี ปัจจัยดังกล่าวจะถูกนำไปวิเคราะห์เพื่อสร้างเป็นแนวทางการออกแบบปรับปรุงสิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาในหอผู้ป่วย โรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่

Abstract

This research aims to develop a set of design guidelines to create a healing environment from users opinion based on the concept of 'User-Centered Design'. This concept evaluates user opinions toward hospital environment issue. The female medicine ward at Maharaj Nakorn Chiang Mai Hospital is used as a pilot study of this research is because the primary survey results showed that the number of patients in this ward is too high. This ward has the highest number of patients and is also the poorest in service when compared to other wards in Maharaj hospital. Environmental issue factors used in evaluation questionnaire comprise of 10 factors; 1) Lighting 2) Fresh

air 3) Smell 4) Gardens and the outdoors 5) Indoors nature 6) Noise and quiet 7) Spatial layout 8) Homely atmosphere 9) Art distractions and 10) Colour. Results of the study showed that the environmental issues that most of the users suggested for improvement are Fresh air, Smell, Noise and quiet, Spatial layout, Homely atmosphere, Art positive distractions and Colour. The results will be analyzed in order to create a set of healing environment design guidelines to improve the ward in Maharaj Nakorn Chiangmai Hospital.

คำสำคัญ (Keywords): ปัญหาสิ่งแวดล้อม (Environmental Issues), หอผู้ป่วยของโรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่ (Maharaj Chiang Mai Hospital Ward), สิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยา (Healing Environment), แนวทางการปรับปรุง (Design Guidelines)

1. บทนำ

โรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่เป็นโรงพยาบาลระดับตติยภูมิขนาดใหญ่ให้การรักษาผู้ป่วยแยกเป็นหอกว่า 1,400 เตียงจากแผนพัฒนาโรงพยาบาลในปัจจุบันได้มีนโยบายส่งเสริมการพัฒนาระบบกายภาพและสิ่งแวดล้อมควบคู่ไปกับการรักษา โดยเน้นหลักให้ผู้ใช้บริการเป็นศูนย์กลาง เพื่อให้ผู้ใช้บริการได้เข้ามามีบทบาทในการกำหนดทิศทางพัฒนาโรงพยาบาลในด้านต่าง ๆ มากขึ้น (โรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่, 2555)

จากผลสำรวจเบื้องต้นพบว่า หนึ่งในปัญหาหลักที่ผู้ใช้บริการเห็นว่าควรจะพัฒนาปรับปรุงได้แก่ปัญหาด้านบรรยากาศความทรุดโทรมในอาคารหอผู้ป่วยรวม ปัญหาดังกล่าวเป็นสิ่งสำคัญเนื่องจากสิ่งแวดล้อมในโรงพยาบาลที่มีลักษณะอันก่อให้เกิดผลเสียต่อสุขภาพ เช่น สภาพอากาศที่ทรุดโทรม เสียงรบกวนหรืออากาศที่ไม่อยู่ในภาวะสบายหรือกลิ่น เมื่อผู้ใช้งานอาคารได้สัมผัสรับรู้อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสุขภาพทั้งทางกายและจิต (Kreitzer, 2002) โดยพื้นที่ที่ผู้ใช้บริการประเมินว่าเป็นปัญหาและต้องการให้มีการ

ปรับปรุงสูงสุดคือหอผู้ป่วยอายุรกรรมหญิง สุจิตโนที่บริเวณชั้น 11 และจากการลงพื้นที่สำรวจพบว่า หอดังกล่าวมีผู้ใช้งานจำนวนมากและมีปัญหาทางสิ่งแวดล้อมหลายประการ

1.1 ที่มาและความสำคัญ

ปัจจุบันมีหลักแนวคิดในการใช้สิ่งแวดล้อมมาช่วยเยียวยาสุขภาพหรือ Healing Environment เข้ามามีบทบาทสำคัญในการแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมในโรงพยาบาลที่เป็นผลเสียต่อสุขภาพ หลักการดังกล่าวเปรียบเสมือนกับการแพทย์ทางเลือก (Complementary Medicine) ที่สามารถนำไปใช้ส่งเสริมการรักษา ร่วมกับการแพทย์ทางเลือก หรือแผนปัจจุบันได้ซึ่งหลักสิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาได้รับความนิยมนำไปใช้ปรับปรุงอาคารโรงพยาบาลในระดับสากลกันอย่างแพร่หลาย (Rubert, 2007) ในปัจจุบันมีโมเดลทฤษฎีในการใช้สิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาในโรงพยาบาลอยู่หลายชุด งานวิจัยนี้จะเป็นการนำโมเดลทฤษฎีมาทำการวิเคราะห์เลือกใช้และประยุกต์เป็นเครื่องมือในการประเมินปัญหาสิ่งแวดล้อมเพื่อสร้างแนวทางปรับปรุงให้กับหอผู้ป่วยของโรงพยาบาล

แนวทางปรับปรุงสิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาในหอผู้ป่วย
โรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่ จากมุมมองผู้ใช้บริการ
ธีระเดช จินจะโปะ และ รศ.ดร. ธาณัท วรณกุล

2. วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาและประยุกต์ใช้โมเดลด้านการใช้สิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยามาใช้เป็นเครื่องมือในการดำเนินงานวิจัย
2. เพื่อนำเสนอแนวทางการปรับปรุงหอผู้ป่วยโดยยึดหลักการให้ผู้ใช้บริการเป็นศูนย์กลางผ่านวิธีการประเมินความคิดเห็น

3. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

สิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยา (Healing Environment) ถูกสร้างเป็นแบบจำลองหรือโมเดลในการพัฒนาสิ่งแวดล้อมอยู่หลายชิ้น โดยผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมและเปรียบเทียบโมเดลที่เป็นที่นิยมนำไปใช้พัฒนาสิ่งแวดล้อมในโรงพยาบาลทั้งหมด 3 โมเดล ได้แก่ 1. โมเดลอิทธิพลของสิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาที่มีผลต่อสุขภาพ (Van den Berg, 2005) 2. โมเดลปัจจัยทางกายภาพของสิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาที่ส่งผลกระทบต่อผู้ใช้งานอาคาร (Huisman, 2012) และ 3. โมเดลองค์ประกอบของสภาพแวดล้อมเพื่อการเยียวยา (Bloemberg, 2009) ต่อจากนั้นจึงทำการวิเคราะห์จำแนกความละเอียดของการเก็บข้อมูล 3 ระดับตามหลักของ Preiser (1994) คือ เก็บข้อมูลแบบกว้าง (Indicative) แบบจำเพาะ (Investigative) แบบเชิงลึก (Diagnostic) ผลการวิเคราะห์โมเดลพบว่า โมเดลองค์ประกอบของสภาพแวดล้อมเพื่อการเยียวยา (Model: Elements of Healing Environments) โดย Bloemberg (2009) เป็นโมเดลที่เหมาะสมกับการประยุกต์ใช้เก็บข้อมูลเชิงลึก (Diagnostic) เช่น พื้นที่เฉพาะส่วนของอาคารอย่างละเอียด จึงเหมาะสมต่อการนำมาประยุกต์ใช้เนื่องจากพื้นที่ศึกษาต้องมีการประเมินสภาพแวดล้อมเชิงลึกเพื่อเก็บข้อมูลอย่างละเอียดจึงจะ

สามารถนำไปสร้างแนวทางปรับปรุงที่ชัดเจนอย่าง
ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3.1 โมเดลองค์ประกอบของสภาพแวดล้อมเพื่อการเยียวยา (Elements of Healing Environments)

ได้อภิปรายคุณลักษณะของสิ่งแวดล้อมที่ใช้เยียวยาออกมาทั้งหมด 10 ปัจจัยโดยสังเขป ดังนี้

1. ปัจจัยด้านแสง (Lighting) หลอดไฟ

ในห้องพักผู้ป่วยจำเป็นต้องเป็นแสงที่ไม่บาดตา (Glare) หลีกเลียงแสงทางตรง (Direct light) บริเวณเตียง สีของแสงไฟในเวลาพักผ่อนควรสร้างความผ่อนคลายด้วยโทนธรรมชาติ 5,500 K - 6,500 K ถึงโทนอุ่น 2,700 - 3,000 K ควรมีการเปิดช่องให้แสงธรรมชาติเข้าถึงได้ แสงเวลาพักผ่อนโดยรวมควรควบคุมให้อยู่ระดับความเข้มแสงที่ 100-300 ลักซ์ และต้องแยกระบบไฟสำหรับการตรวจรักษาที่มีค่าความเข้มแสงสูงออกจากระบบไฟเพื่อการพักผ่อน

2. ปัจจัยด้านความบริสุทธิ์ของอากาศ (Fresh Air) ภายในหอผู้ป่วยควรมีการถ่ายเทอากาศที่สภาวะนำสบาย 1.0 - 2.0 m/s อุณหภูมิควรควบคุมให้อยู่ในสภาวะนำสบายที่ 25 °C บวกลบ 1.5 °C และความชื้นสัมพัทธ์ 50-60 เปอร์เซ็นต์

3. ปัจจัยด้านกลิ่น (Smell) ภายในหอผู้ป่วยควรปราศจากกลิ่นรบกวนต่าง ๆ เช่น กลิ่นอาหาร สารเคมีหรือน้ำยาทางการแพทย์ ต้องมีการป้องกันกลิ่นไม่พึงประสงค์จากภายนอกอาคารเข้าสู่อาคาร

4. ปัจจัยด้านสวนและพื้นที่นอกอาคาร (Gardens and the Outdoors) นอกหอผู้ป่วยควรมีความเป็นธรรมชาติและมีพื้นที่สีเขียวที่สามารถทำกิจกรรมการพักผ่อนให้ผู้ป่วยเดินชมธรรมชาติได้

5. ปัจจัยด้านธรรมชาติภายในอาคาร (Indoors Nature) ภายในหอผู้ป่วยควรจัดให้มีช่องทางต่างที่สามารถรับชมวิวกว้างนอกผู้ป่วยสามารถรับชมวิวด้านในขณะนอนอยู่บนเตียง ทิวทัศน์นอกหน้าต่างควรเป็นธรรมชาติที่ดึงดูดความสนใจผู้รับชม ควรมีการตกแต่งภายในห้องพักผู้ป่วยให้ดูเป็นธรรมชาติ เช่น การประดับด้วยต้นไม้หรือประยุกต์วัสดุ เช่น ไม้หรือหินในการตกแต่ง

6. ปัจจัยทางด้านความเงียบสงบ (Noise and Quiet) ภายในหอผู้ป่วยควรควบคุมระดับเสียงพื้นฐานในห้องเวลาปกติไม่เกิน 65 dBA เวลาพักผ่อนให้ไม่เกิน 35-40 dBA ควรมีการเสริมดนตรีประกอบอาคารในช่วงเวลาพบบัญชีหรือก่อนนอนที่ระดับเสียง 45-50 dBA ประมาณ 20 นาที/วัน

7. ปัจจัยด้านการจัดวางผังพื้นที่ (Spatial Layout) ภายในหอผู้ป่วยพื้นที่พักของญาติต้องเพียงพอไม่แออัด ไม่ควรวางตำแหน่งเคาน์เตอร์พยาบาลให้ไกลจากห้องผู้ป่วย ระยะห่างระหว่างเตียงในห้องพักรวมไม่ควรชิดกันเกินกว่า 1.25 เมตร ควรมีป้ายบอกทางที่ชัดเจนเพื่อบอกตำแหน่งต่าง ๆ

8. ปัจจัยด้านบรรยากาศที่อบอุ่น (Homely Atmosphere) ภายในหอผู้ป่วยควรมีบรรยากาศที่ดูผ่อนคลายน่าพักผ่อนเปรียบเสมือนบ้านพักเตียงผู้ป่วยและเก้าอี้ภายในห้องพักต้องรองรับอิริยาบถไม่ก่อให้เกิดความเมื่อยล้า พื้นผนังเพดานไม่อยู่ในสภาพชำรุดทรุดโทรม มีการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกที่ช่วยสร้างความเพลิดเพลิน เช่น ทีวีหนังสือ

9. ปัจจัยด้านสิ่งรบกวนทางศิลปะ (Art Distractions) ควรมีการใช้นางศิลปะมาประดับตกแต่งภายในอาคารโดยเน้นงานที่สามารถรบกวนประสาทสัมผัสเชิงบวก เช่น จิตรกรรมภาพ

เขียนวิจิตรธรรมชาติ ดอกไม้ต้นไม้ควรหลีกเลี่ยงภาพประเภทนามธรรม

10. ปัจจัยด้านโทนสี (Colour) ควรใช้สีที่ดูเป็นธรรมชาติเพื่อให้เกิดความรู้สึกสงบและสดชื่น อาทิ สีโทนเย็น เช่น สีฟ้าอ่อนร่วมกับโทนสีอุ่น เช่น สีน้ำตาลอ่อน งดใช้สีสดหรือสีหมองคล้ำเป็นสีหลักของห้ององค์ประกอบของสิ่งแวดล้อมทั้ง 10 ปัจจัยโดยสังเขปข้างต้น เป็นคุณลักษณะของสิ่งแวดล้อมที่จะช่วยในการเยียวยาส่งเสริมสุขภาพ

4. ระเบียบวิธีวิจัย

เป็นการวิจัยเชิงสำรวจใช้เทคนิคการรวบรวมข้อมูลทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณร่วมกันตามสภาพจริงบนพื้นที่ศึกษา แล้วนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะทางกายภาพสิ่งแวดล้อมของหอผู้ป่วยร่วมกับความคิดเห็นของผู้ใช้บริการ โดยแบ่งการเก็บข้อมูลออกเป็น 2 ส่วนหลักคือ

1. เก็บข้อมูลความคิดเห็นของผู้ใช้บริการที่มีต่อปัญหาสิ่งแวดล้อมของหอผู้ป่วย 10 ปัจจัย โดยใช้แบบสอบถามที่พัฒนาขึ้นจากโมเดลองค์ประกอบของสภาพแวดล้อมเพื่อการเยียวยา (Elements of Healing Environments) ร่วมกับการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องเป็นคำถามปลายเปิดใช้มาตราวัดแบบลิเคิร์ต (Likert Scale) เห็นด้วย - ไม่เห็นด้วยระดับคะแนน 3 - 1 คะแนน ใช้กลุ่มตัวอย่างรวม 122 คน ได้แก่ ญาติและผู้ป่วย

2. เก็บข้อมูลภาคสนามเพื่อสำรวจคุณลักษณะของสิ่งแวดล้อมในหอผู้ป่วยผ่านกรอบการเก็บข้อมูลจากโมเดลองค์ประกอบของสภาพแวดล้อมเพื่อการเยียวยา (Elements of Healing Environments) ใช้เครื่องมือตรวจวัดทางสิ่งแวดล้อมในการเก็บข้อมูล

แนวทางปรับปรุงสิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาในหอผู้ป่วย
โรงพยาบาลทหารอากาศเชียงใหม่ จากมุมมองผู้ใช้บริการ
ธีระเดช จินจะโปะ และ รศ.ดร. ธาณัท วรณกุล

5. สรุปผล

5.1 ข้อมูลภาพรวมอาคาร

อาคารสุจิตินโดเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 15 ชั้นหอผู้ป่วยอายุกรรมหญิงอยู่บนชั้น 11 ใช้ระบบปรับอากาศด้วยพัดลมร่วมกับการระบายอากาศวิธีธรรมชาติ ลักษณะผังอาคารเป็นผังอาคารทรงตัววาย (Y) พื้นที่ใช้งานรวมของหอ 1350 ตารางเมตร มีห้องพักผู้ป่วย 14 ห้อง 85 เตียงรวมพื้นที่ห้องพัก 554 ตารางเมตร มีเคาน์เตอร์พยาบาลอยู่ตรงกลางหอผู้ป่วย



รูปที่ 1 ผังพื้นของหออายุกรรมหญิงสุจิตินโด

5.2 สรุปผลความคิดเห็นของผู้ใช้บริการที่มีต่อ ปัจจัยปัญหาของสิ่งแวดล้อม

โดยเปรียบเทียบลำดับความมีอิทธิพลของแต่ละปัจจัยผ่านตัวชี้วัดความมีอิทธิพลดังสมการ

ตัวชี้วัดระดับความมีอิทธิพล = $\frac{\text{ค่าเฉลี่ยระดับความคิดเห็น}}{\text{ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน}}$

ตารางที่ 1 ระดับความคิดเห็นและค่าอิทธิพลของปัจจัยปัญหาสิ่งแวดล้อมในหอผู้ป่วย

ลำดับ	ปัจจัยปัญหา	ค่าอิทธิพล	Mean	SD	ระดับ
1	สิ่งรบกวนทางศิลปะ	6.11	2.73	0.44	มาก
2	โชนสี	5.16	2.68	0.51	มาก
3	บรรยากาศที่อบอุ่น	4.02	2.42	0.60	มาก
4	อากาศบริสุทธิ์	4.36	2.56	0.58	มาก
5	การจัดวางผังพื้น	3.87	2.42	0.62	มาก
6	กลิ่น	3.84	2.52	0.65	มาก
7	ความเงียบสงบ	3.64	2.40	0.65	มาก
8	สวน/พื้นที่นอกอาคาร	3.32	2.24	0.67	ปานกลาง
9	แสง	2.59	1.79	0.69	ปานกลาง
10	ธรรมชาติภายในอาคาร	2.32	1.79	0.77	ปานกลาง

จากตารางที่ 1 พบว่า ผู้ใช้บริการลงความคิดเห็นว่าร้อยละ 70 ของปัจจัยสิ่งแวดล้อมในหอผู้ป่วยที่เป็นปัญหาระดับมาก คือ สมควรได้รับการปรับปรุง และอีกร้อยละ 30 อยู่ในระดับปานกลางคือ ค่อนข้างเป็นปัญหาควรได้รับการปรับปรุงตามสมควร

6. อภิปรายผลและนำเสนอแนวทางการปรับปรุง

ปัจจัยสิ่งแวดล้อมในหอผู้ป่วยอายุกรรมหญิงอาคารสุจิตินโดที่สมควรได้รับการปรับปรุงตามความคิดเห็นของผู้ใช้บริการโดยเรียงตามลำดับค่าอิทธิพลมี 7 ปัจจัย ดังนี้

1. ปัจจัยด้านบรรยากาศที่อบอุ่น จากเก็บข้อมูลภาคสนาม พบว่า บรรยากาศในหอเต็มไปด้วยเครื่องมือการแพทย์ที่เหมือนกับห้องปฏิบัติ

ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ช่วยสร้างความเพลิดเพลินใด ๆ ในหอ ผู้ใช้บริการร้อยละ 82.8 เห็นด้วยว่าภายในห้องมีบรรยากาศที่ดีไม่ผ่อนคลายนำพักผ่อนร้อยละ 73.8 เห็นด้วยว่าขาดสิ่งอำนวยความสะดวกที่ช่วยสร้างความเพลิดเพลิน

แนวทางปรับปรุงเพื่อการเยียวยา: ควรปรับปรุงด้านการตกแต่งห้องพักให้นำพักผ่อนด้วยการผสมผสานรูปแบบการตกแต่งที่มีลักษณะคล้ายกับบ้านพัก ลดการการปรากฏของเครื่องมือการแพทย์ที่มากเกินไปด้วยการสร้างพื้นที่เก็บที่มิดชิด

2. ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมทางศิลปะ จากเก็บข้อมูลภาคสนาม พบว่า ในหอผู้ป่วยไม่ได้มีการใช้งานศิลปะใด ๆ มาตกแต่ง ผู้ใช้บริการร้อยละ 73 เห็นด้วยว่าขาดการใช้งานศิลปะมาตกแต่งทำให้บรรยากาศดูน่าเบื่อหน่าย ซึ่งสอดคล้องกับหลักสิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาที่ว่าควรใช้งานศิลปะในการตกแต่งห้องผู้ป่วย เนื่องจากมีผลช่วยให้ผู้ป่วยทางอารมณ์เชิงบวกลดความเบื่อหน่ายและเป็นผลดีต่อสุขภาพจิต

แนวทางปรับปรุงเพื่อการเยียวยา: ควรใช้งานศิลปะจำพวกภาพธรรมชาติ ติดตั้งบริเวณผนังห้อง เนื่องจากภายในหอมีพื้นที่จำกัดหลีกเลี่ยงงานศิลปะที่ใช้พื้นที่วางแนวราบโดยคำนึงถึงระยะกับขนาดให้อยู่ในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดจากเตียงผู้ป่วย

3. ปัจจัยด้านโถงสี จากเก็บข้อมูลภาคสนาม พบว่า โทงสีหลักของหอผู้ป่วยคือกลุ่มสีกลาง ได้แก่ สีขาว-สีเทาเป็นหลัก ผู้ใช้บริการร้อยละ 70.5 เห็นด้วยว่าสีที่ใช้ในหอผู้ป่วยสร้างความหดหู่ไม่ผ่อนคลาย ซึ่งสอดคล้องกับหลักสิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาที่ให้แสงใช้สีดังกล่าวเป็นสีหลักในอาคารโดยผู้ใช้บริการร้อยละ 65.7 ได้ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่าต้องการให้ใช้สีฟ้าในการทาสี

ห้องพักอีกร้อยละ 20.3-10 ต้องการให้ใช้สีเขียวและสีน้ำตาลอ่อน

แนวทางปรับปรุงเพื่อการเยียวยา: ควรใช้สีโทนเย็น เช่น สีฟ้าอ่อนร่วมกับสีกลาง เช่น สีขาว เนื่องจากสีฟ้าอ่อนและกลุ่มสีโทนเย็นจะช่วยให้จิตใจสงบลดอุณหภูมิของร่างกายและความดันโลหิตบรรเทาความเจ็บปวดและทำให้รู้สึกเย็นสบายส่งเสริมการนอน (Bosch, 2012) โดยคำนึงความกลมกลืนกันของสีพื้นผนังเพดานและอาจใช้สีขัดแย้งได้เป็นบางจุดเช่นสีของผ้าปูม่านเพื่อดึงดูดความสนใจ

4. ปัจจัยด้านความบริสุทธิ์ของอากาศ จากเก็บข้อมูลภาคสนามช่วงวันที่ 1 ก.พ.- 31 มี.ค. 58 พบว่า ค่าเฉลี่ยอุณหภูมิอยู่ในเวลากลางวันอยู่ที่ 26.3 °C ความชื้นสัมพัทธ์ 56 % กลางคืน 24.9 °C ความชื้นสัมพัทธ์ 58 % ร้อยละ 60 ของห้องผู้ป่วยมีความเร็วลมที่ประมาณ 0.2-0.8 m/s ผู้ใช้บริการร้อยละ 81.1 เห็นด้วยว่าการถ่ายเทอากาศไม่เพียงพอ ร้อยละ 54.1 เห็นด้วยว่าอุณหภูมิภายในอาคารร้อน

แนวทางปรับปรุงเพื่อการเยียวยา: ควรเพิ่มการถ่ายเทอากาศในหอและลดความชื้นสัมพัทธ์ เช่น การเพิ่มพัดลมควบคุมการหมุนเวียนอากาศเนื่องจากผลสำรวจชี้ให้เห็นว่าปัจจัยอุณหภูมิไม่ได้เป็นปัญหาที่ก่อให้เกิดความไม่สบายแต่เมื่อพิจารณาปัจจัยอื่น พบว่า ความชื้นสัมพัทธ์บางวันในอาคารสูงถึง 75% และการถ่ายเทของอากาศต่ำซึ่งเป็นปัจจัยทำให้ผู้ใช้บริการรู้สึกไม่สบายเป็นผลให้การระเหยของเหงื่อผิวหนังเป็นไปได้ยากและรู้สึกร้อนถึงแม้ว่าอุณหภูมิจะอยู่ในภาวะสบายก็ตาม

5. ปัจจัยด้านการจัดวางผังพื้น จากเก็บข้อมูลภาคสนาม พบว่า ในห้องพักผู้ป่วยมีพื้นที่เฉลี่ยต่อเตียงอยู่ที่ 6.51 ตารางเมตรต่อเตียงหรือ

แนวทางปรับปรุงสิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาในหอผู้ป่วย
โรงพยาบาลมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ จากมุมมองผู้ใช้บริการ
ธีระเดช จินจะโปะ และ รศ.ดร. ธาณัท วรณกุล

กว้าง 2.17 เมตรคูณยาว 3 เมตร มีระยะห่างระหว่างเตียงประมาณ 1.10 -1.20 เมตรไม่มีป้ายบอกทางตำแหน่งห้องมีเฉพาะทางหนีไฟ ผู้ใช้บริการร้อยละ 63.1 เห็นด้วยว่าห้องพักมีความแออัดร้อยละ 73.8 เห็นด้วยว่าในหอขาดป้ายบอกทางที่ชัดเจน

แนวทางปรับปรุงเพื่อการเยียวยา: ควรปรับตำแหน่งของเตียงให้ห่างกันมากขึ้นเพื่อลดความแออัดในห้องพักด้วยระยะห่างไม่ต่ำกว่า 1.25 เมตรติดตั้งป้ายบอกทางในตำแหน่งที่มองเห็นชัดป้องกันการหลงทางของผู้ใช้บริการ

6. ปัจจัยด้านกลิ่น จากเก็บข้อมูลภาคสนาม พบว่า มีกลิ่นน้ำยาทางการแพทย์และกลิ่นอาหาร ซึ่งมีสาเหตุจากญาติผู้ป่วยนำอาหารจากภายนอกเข้ามาและมีรถเข็นยาที่กระจายกระจายตามห้องพักไม่มีที่เก็บมิดชิด ผู้ใช้บริการร้อยละ 82.8 เห็นด้วยว่ามีกลิ่นรบกวนจากอาหาร ร้อยละ 73.8 เห็นด้วยว่ามีกลิ่นรบกวนจากสารเคมีน้ำยาทางการแพทย์ ซึ่งตามหลักสิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาในหอผู้ป่วยควรปราศจากกลิ่นดังกล่าว เพราะส่งผลกระทบต่อสุขภาพ

แนวทางปรับปรุงเพื่อการเยียวยา: ควรห้ามนำอาหารภายนอกเข้ามาในหอผนวกกับเพิ่มระบบฟอกอากาศกรองกลิ่นควรมีพื้นที่ห้องเก็บยาและสร้างเคมีที่มิดชิดไม่ให้กลิ่นรั่วไหลออกมาในห้องพักผู้ป่วย

7. ปัจจัยด้านความเงียบสงบ จากเก็บข้อมูลภาคสนาม พบว่า ระดับเสียงพื้นฐานในหอเฉลี่ยในตอนกลางคืนที่ 42.8 dBA และกลางวัน 58 dBA ซึ่งตามหลักสิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาถือว่าเสียงดังกล่าวสร้างความไม่สงบ ผู้ใช้บริการร้อยละ 72 เห็นด้วยว่ามีเสียงรบกวนการพักผ่อนจากภายนอกอาคาร เช่น เสียงรถ เครื่องบิน

แนวทางปรับปรุงเพื่อการเยียวยา: ควรติดตั้งแผ่นฝ้าดูดซับเสียงภายในห้องร่วมกับปรับกระจกบานหน้าต่างเป็นแบบกันเสียงและปรับตำแหน่งเตียงให้ห่างจากผนังด้านนอกอาคารซึ่งจะช่วยลดระดับเสียงลบกวนขณะพักผ่อนให้กับผู้ป่วยได้ในระดับหนึ่ง

โดยปัจจัยสิ่งแวดล้อมทั้ง 7 สามารถประยุกต์ใช้เป็นแนวทางการออกแบบผังรูปทัศนียภาพสมมติฐานก่อนการปรับ (รูปที่ 2-3)



รูปที่ 2 ภาพสมมติฐานการปรับปรุงส่วนห้องพักรวม



รูปที่ 3 ภาพสมมติฐานการปรับปรุงส่วนโถงทางเดิน

7. ข้อเสนอแนะ

จากการอภิปรายและนำเสนอแนวทางการปรับปรุงสิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาในหอผู้ป่วย โดยสังเขปทั้ง 7 ปัจจัย ซึ่งให้เห็นว่าค่าอิทธิพลของปัจจัย 3 ลำดับแรก (6.11 - 4.02) ได้แก่ สิ่งแวดล้อมทางศิลปะ โทนสี บรรยากาศที่อบอุ่น หากพิจารณาภาพรวม พบว่า กลุ่มปัจจัยดังกล่าวเป็นกลุ่มปัญหาด้านบรรยากาศการตกแต่ง ซึ่งจากการเก็บข้อมูลภาคสนาม พบว่า กลุ่มปัญหาดังกล่าวในหอผู้ป่วยค่อนข้างเด่นชัดและเป็นสิ่งที่ผู้ใช้บริการสัมผัสได้โดยตรงรับรู้ได้ง่ายทำให้ผลของการประเมินในกลุ่มปัจจัยดังกล่าว มีค่าเฉลี่ยค่อนข้างสูงและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานต่ำ ซึ่งเมื่อเทียบเคียงกับปัจจัยลำดับที่ 4-7 (4.36-3.64) จะเป็นกลุ่มปัจจัยปัญหาเชิงเทคนิคเป็นส่วนใหญ่ ได้แก่ ความบริสุทธิ์ของอากาศ การจัดวางผังพื้น กลิ่นและความสงบ ซึ่งกลุ่มปัจจัยดังกล่าวหากพิจารณาในแง่การรับรู้ปัญหาของผู้ประเมินแล้วจะรับรู้ได้ยากกว่ากลุ่มปัจจัยจำพวกบรรยากาศการตกแต่ง ซึ่งสังเกตได้จากค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานที่สูงกว่าที่ (0.58-0.65) แต่เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยปัจจัยลำดับที่ 1-7 ก็ยังอยู่ในระดับที่มากเหมือนกัน คือ (2.73-2.40)

ดังนั้น การปรับปรุงสิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาในหอผู้ป่วยอายุรกรรมหญิงโรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่หากยึดหลักการให้ผู้ใช้บริการเป็นศูนย์กลางแล้ว การจัดลำดับการปรับปรุงควรเริ่มจากกลุ่มปัจจัยทางด้านบรรยากาศและการตกแต่งเป็นลำดับแรก อันได้แก่ สิ่งแวดล้อมทางศิลปะ โทนสีบรรยากาศที่อบอุ่น และปัจจัยลำดับถัดมา ได้แก่ ความบริสุทธิ์ของอากาศ การจัดวางผังพื้น กลิ่น ความสงบ ตามลำดับผนวกกับการดูแลปรับปรุงปัจจัยปัญหาที่อยู่ในระดับปานกลาง อันได้แก่ สวนพื้นที่นอกอาคาร

แสงในอาคารธรรมชาติภายในอาคารร่วมกันไปด้วยเพื่อเป็นปัจจัยส่งเสริมการปรับปรุงสิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาในครั้งนี้จากข้อเสนอแนะข้างต้นจะช่วยให้การดำเนินงานทางการปรับปรุงอาคารมีขอบเขตลำดับที่ชัดเจนขึ้นและตอบสนองการเยียวยาผู้ใช้บริการได้อย่างตรงจุด

รายการอ้างอิง

- โรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่ คณะแพทยศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.(2555). *แผนกลยุทธ์การบริหารโรงพยาบาล*. สืบค้นเมื่อ 25 ธันวาคม 2555, จาก <http://suandok.med.cmu.ac.th>
- Agnes, E. & Van, D. B. (2005). *Health impacts of healing environments*. Netherlands: UMCG secretariat Wageningen University and Research Centre.
- Bloemberg, F. C. (June 2009). *Healing environments In radiotherapy (1)*. Netherlands: Wageningen University.
- Bosch, S. J., Cama, R., Edelstein, E. & Malkin, J. (2012). *The application of color in healthcare setting*. Concord, CA: The Center for Health Design Inc.
- Huisman, E. R. C. M., Morales, E., Hoof, J. V. & Kort, H.S.M. (2012). Healing environment: A review of the impact of physical environmental factors on users. *Building and Environment*, 58, 70-80.
- Kreitzer, M.J. & Snyder, M. (2002). Healing the heart: Integrating complementary therapies and healing practices into the care of cardiovascular patients. *Progress in Cardiovascular Nursing*, 2, 73-80.

356 แนวทางปรับปรุงสิ่งแวดล้อมเพื่อการเยียวยาในหอผู้ป่วย
โรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่ จากมุมมองผู้ใช้บริการ
ธีระเดช จินจะโปะ และ รศ.ดร. อานนท์ วรณกุล

Preiser, W. F. E. (1994). Built environment
evaluation: Conceptual basis, benefits
and uses. *Journal of Architectural and
Planning Research*, 11(2), 91-107.

Rubert, R. (2007). *Creating a healing environ-
ment in the ICU chapter 3*. California USA.:
Jones and Bartlett Publishers.

การวิจัยการตลาดและพฤติกรรมผู้บริโภค
สำหรับผู้พักอาศัยชาวญี่ปุ่นในกรุงเทพมหานคร
Marketing Research and Consumer Behavior
for the Japanese Residences in Bangkok

สุวิภา กิจประเสริฐถาวร

Suwipa Kitpraserttavorn

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail: nblueblue@hotmail.com

บทคัดย่อ

ปัจจุบันจำนวนชาวญี่ปุ่นในกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น การศึกษาการวิจัยการตลาดและพฤติกรรมผู้บริโภคสำหรับผู้พักอาศัยชาวญี่ปุ่นในกรุงเทพมหานคร มุ่งเน้นศึกษาความต้องการที่พักอาศัยของชาวญี่ปุ่น และพฤติกรรมที่มีผลต่อการเลือกพักอาศัยของชาวญี่ปุ่น วิจัยโดยแบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการวัด โดยใช้ชนิดคำถามปลายปิด (Close-ended questionnaire) ในส่วนของปัจจัยส่วนบุคคลและพฤติกรรมการเลือกที่พักอาศัยของชาวญี่ปุ่นและใช้คำถามแบบสเกล (Likert scale) ผลการวิเคราะห์พบว่า ส่วนใหญ่ทำงานในเขตกรุงเทพมหานคร ชั้นใน เช่น เขตวัฒนา และเขตพระโขนง ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือน ระหว่าง 90,001-120,000 บาท ชาวญี่ปุ่นถึง 41% มีความพอใจในการอยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ในระดับปานกลาง และ 21% ในระดับพอใจมาก โดยให้ความสำคัญกับระบบรักษาความปลอดภัย บริการพื้นฐาน และอุปกรณ์เครื่องใช้มากที่สุดตามลำดับ จากการวิเคราะห์ด้านส่วนประสมการตลาด (7P's) ในการเลือกที่พักอาศัยของชาวญี่ปุ่นในกรุงเทพมหานคร พบว่า ปัจจัยที่มีความสำคัญที่สุด คือ ด้านผลิตภัณฑ์ รองลงมาคือ ด้านกระบวนการและด้านราคา ตามลำดับ

Abstract

The current Japanese populations in Bangkok predict to increase steadily, affect the demand for housing increases. This study aims to analysis the Marketing Research and Consumer Behavior for the Japanese Residences in Bangkok, in terms of the needs, behaviors and factors that influence the selection of the Japanese in Bangkok for their residences with customer satisfaction surveys. Research by the questionnaire. The use of the Close-ended questionnaire in respect of personal factors and use Likert Scale for behavior of the Japanese residential. The analysis of the respondents information found that the sample mainly residential

inner zone in Wattana, and Prakanong district of Bangkok. Most respondents have a monthly income between 90,001 to 120,000 baht. Japanese, up to 41 % are satisfied to live in Bangkok and medium satisfied 21 %. By giving priority to Security, basic services, and appliances. From the analysis of the marketing mix (7P's), the most important factor are product, process, and price respectively.

คำสำคัญ (Keywords): พฤติกรรมผู้บริโภค (Consumer Behavior), ที่พักอาศัยชาวญี่ปุ่น (Residents of Japanese), ชาวญี่ปุ่น (Japanese), กรุงเทพมหานคร (Bangkok)

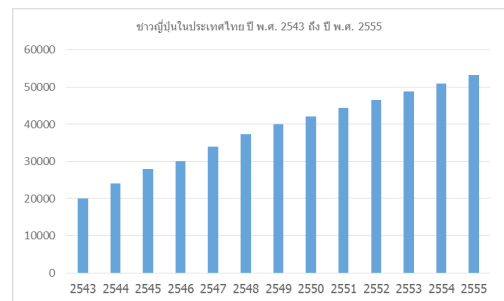
1. หลักการและเหตุผล

จากรายงานสำนักบริหารแรงงานต่างด้าว กระทรวงแรงงาน ชาวญี่ปุ่นที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาทำงานในประเทศไทยอย่างถูกต้องตามกฎหมายมากเป็นอันดับ 1 จำนวน 24,312 คน และมีแนวโน้มของการพำนักในประเทศไทยเพิ่มขึ้น ซึ่งประเทศไทย (รูปที่ 1) มีคนญี่ปุ่นอยู่อาศัยมากที่สุด จัดเป็นอันดับ 5 ของโลก จำนวนคนต่างด้าวชาวญี่ปุ่นที่ได้รับอนุญาตทำงานคงเหลือทั่วราชอาณาจักร ข้อมูล ณ เดือนธันวาคม 2556 จำนวน 35,539 คน (กระทรวงแรงงาน, 2556) โดยจังหวัดที่มีคนญี่ปุ่นอยู่อาศัยมากที่สุด คือ กรุงเทพฯ ชลบุรี และเชียงใหม่ (รูปที่ 2)

ปัจจุบันพบว่า ชาวญี่ปุ่นเลือกทำเลที่พักอาศัยห่างจากรถไฟฟ้าบีทีเอสไม่เกิน 10-15 นาที เพื่อความสะดวกในการเดินทางไปทำงานย่านสุขุมวิท โดยงานที่ทำส่วนใหญ่เป็นธุรกิจไอที ร้านอาหารญี่ปุ่น หรือการบริการเพื่อชาวญี่ปุ่น เช่น คอลล์เซ็นเตอร์และล่าม ซึ่งชาวญี่ปุ่นเน้นความปลอดภัยของโครงสร้างที่แข็งแรงและเตรียมมีระบบป้องกันภัยน้ำท่วม (กรุงเทพธุรกิจออนไลน์, กรกฎาคม 2555)

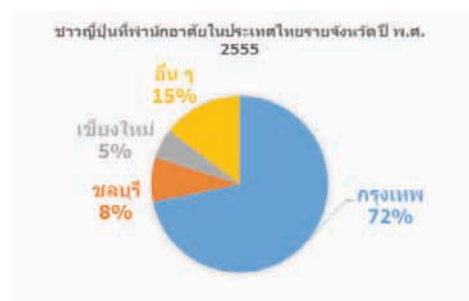
จากแนวโน้มประชากรชาวญี่ปุ่นที่มีจำนวนมากขึ้น ประกอบกับในกรุงเทพมหานคร

ซึ่งมีชาวญี่ปุ่นพักอาศัยจำนวนมาก จึงจำเป็นต้องมีการศึกษาวิจัยการตลาดและพฤติกรรมผู้บริโภคสำหรับผู้พักอาศัยชาวญี่ปุ่นในกรุงเทพมหานคร



ที่มา: สถานเอกอัครราชทูตญี่ปุ่นประจำประเทศไทย, 2557

รูปที่ 1 แสดงจำนวนชาวญี่ปุ่นที่พำนักในประเทศไทย ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2543 – พ.ศ. 2555

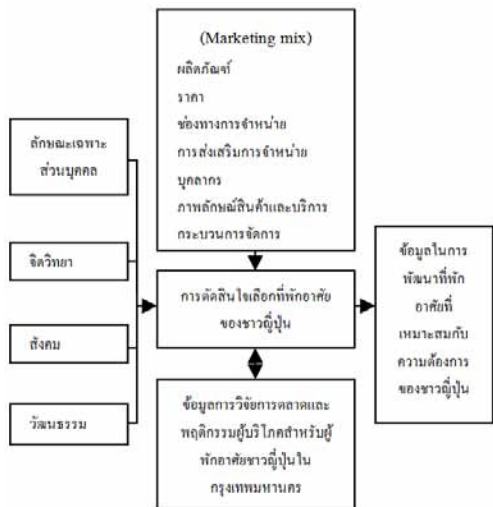


ที่มา: สถานเอกอัครราชทูตญี่ปุ่นประจำประเทศไทย, 2557

รูปที่ 2 แสดงสัดส่วนของชาวญี่ปุ่นที่พำนักอาศัยในประเทศไทยรายจังหวัด

2. ขอบเขตของการศึกษา

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มุ่งให้ความสนใจไปที่พื้นที่ศึกษาในเขตกรุงเทพมหานคร และมีขอบเขตด้านเนื้อหาการศึกษาเพื่อสำรวจความคิดเห็นของชาวญี่ปุ่นโดยใช้แบบสอบถาม จำนวน 30 ชุด ซึ่งถูกสำรวจด้วยวิธีการเฉพาะเจาะจง (Purposive selection) ไปยังกลุ่มตัวอย่างชาวญี่ปุ่น โดยแบบสอบถามได้แบ่งเป็น 3 ส่วน คือ ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ข้อมูลด้านส่วนประสมการตลาด และปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ (7 P's) ซึ่งใช้คำถามแบบสเกล (Likert scale) ของ เร็นลิส เอ. ลิเคิร์ต (Rensis A. Likert) ซึ่งมาตรวัดใช้เกณฑ์ 5 ระดับ โดยแทน 5 ความหมายคือ มากที่สุด มากปานกลาง น้อย และน้อยที่สุด (บุรินทร์ รุจจนพันธุ์ มีนาคม, 2556) และทำการประมวลผลทางด้านสถิติเบื้องต้น เช่น ค่าเฉลี่ย ร้อยละ และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD)



รูปที่ 3 แสดงกรอบแนวคิดการวิจัย

จาก (รูปที่ 3) แสดงให้เห็นแสดงกรอบแนวคิดการวิจัย ซึ่งข้อมูลเบื้องต้นของกลุ่มเป้าหมายมีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัย ซึ่งเกี่ยวข้องกับ กลยุทธ์การตลาด (7P's) ซึ่งประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์ ราคา ช่องทางการจำหน่าย การส่งเสริมการขาย บุคลากร ภาพลักษณ์สินค้าและบริการ กระบวนการจัดการ เพื่อการคัดสรรข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรงความต้องการของกลุ่มลูกค้าชาวญี่ปุ่นมากที่สุด

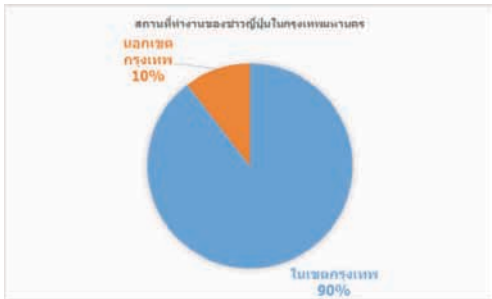
3. ผลการศึกษา

3.1 ลักษณะทั่วไปของพักอาศัยชาวญี่ปุ่น

กลุ่มตัวอย่างเป็นเพศหญิงและเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 50 ส่วนใหญ่มีอายุ อยู่ระหว่าง 31-40 ปี สถานภาพสมรส ร้อยละ 60 มีระดับการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรีขึ้นไป ภูมิลำเนาเดิม ในโตเกียว ร้อยละ 35 มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัท ร้อยละ 36

กลุ่มตัวอย่างทำงานในเขตกรุงเทพมหานคร ร้อยละ 90 และพบว่ากลุ่มตัวอย่างมีทำเลที่พักอาศัยในกรุงเทพมหานครชั้นใน ในเขตวัฒนา รองลงมาเป็นเขตบางรัก และเขตพระโขนง

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนระหว่าง 90,001-120,000 บาท ร้อยละ 26.70 รองลงมาได้ระหว่าง 60,001-90,000 บาท ร้อยละ 23.30 (รูปที่ 4) ข้อมูลพบว่าหน่วยส่วนใหญ่เดินทางด้วยรถไฟฟ้า ร้อยละ 53.30 รองลงมาเดินทางโดยรถยนต์ของบริษัท และพบว่าบุคคลที่มีอิทธิพลต่อการเช่าหรือซื้อที่พัก คือกลุ่มตัวอย่างเองร้อยละ 63.00 รองลงมาคือคู่สมรส ปัจจัยที่เลือกอยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร พบว่าเนื่องจากมีอากาศดี ร้อยละ 50.00 ตลอดจนมีโครงสร้างพื้นฐานที่ดี จึงทำให้ชาวญี่ปุ่นค่อนข้างพอใจในการอยู่อาศัยในกรุงเทพฯ อยู่ถึงร้อยละ 40.00



รูปที่ 4 แสดงรายได้ของชาวญี่ปุ่น (บาท)

3.2 ปัจจัยทางด้านส่วนประสมการตลาด (7P's) ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของชาวญี่ปุ่น

พบว่า ปัจจัยส่วนประสมการตลาดด้านผลิตภัณฑ์ (ตารางที่ 1) ชาวญี่ปุ่นให้ความสำคัญกับระบบรักษาความปลอดภัยมากที่สุด เช่น ระบบควบคุมการเข้า-ออก มีระบบกล้อง CCTV และมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชม.

ตารางที่ 1 ตารางแสดงปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์

ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์	ค่าเฉลี่ย	SD
1. ระบบรักษาความปลอดภัย	3.85	0.86
2. บริการพื้นฐาน	3.67	0.92
3. อุปกรณ์เครื่องใช้	3.63	0.96
4. ลักษณะห้อง	3.52	0.89
5. ปัจจัยแวดล้อมโดยรอบ	3.33	1.00
6. บริการส่วนกลาง	3.15	1.13

ด้านราคาพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เลือกพักอาศัยในห้องพัก ที่มีค่าเช่าพักอาศัยต่อเดือนน้อยกว่า 15,000 บาท ร้อยละ 26.7 รองลงมา คือ 25,001-35,000 บาท และ 35,001 บาทขึ้นไป ในจำนวนที่เท่ากันคือ ร้อยละ 23.30 โดยปัจจัยด้านราคาค่าเช่าและเงินประกันส่งผลต่อการตัดสินใจมากที่สุด (ตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 ตารางแสดงปัจจัยด้านราคา

ปัจจัยด้านราคา	ค่าเฉลี่ย	SD
1. ราคาเช่า	3.44	0.59
2. เงินประกัน	3.42	0.85
3. ค่าบริการส่วนกลาง	3.22	0.84
4. รูปแบบของการชำระ	2.92	0.97

ด้านช่องทางการจัดจำหน่ายที่มีอิทธิพลมากที่สุด คือ การค้นหาข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต ร้อยละ 36.70 ทั้งนี้ การเข้าถึงเทคโนโลยีที่สะดวกในปัจจุบันสามารถทำได้ง่ายขึ้น จึงทำให้การค้นหาข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตเป็นช่องทางการจัดจำหน่ายที่สำคัญ (ตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 ตารางแสดงปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่าย

ปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่าย	ค่าเฉลี่ย	SD
1. ค้นหาข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต	2.74	0.86
2. ตัวแทนจัดหาที่พัก	2.65	0.88
3. สำนักงานขายพร้อมบ้านตัวอย่าง	2.61	0.72
4. ที่ทำงานจัดหาที่พักให้	2.52	0.75
5. งานแสดงสินค้าบ้านและคอนโด	2.52	0.66

ด้านการส่งเสริมการตลาด พบว่า ชาวญี่ปุ่นให้ความสำคัญกับการฟรีค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ไฟฟ้ามากถึงร้อยละ 100 เนื่องจากพฤติกรรมของชาวญี่ปุ่นส่วนใหญ่ไม่ได้จัดเตรียมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ดังนั้น ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาดนี้ (ตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 ตารางแสดงปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด

ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด	ค่าเฉลี่ย	SD
1. ฟรีค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ไฟฟ้า	3.09	1.04
2. ฟรีค่าธรรมเนียม	2.86	0.83
3. ส่วนลด	2.73	0.88
4. ค่าตอบแทนการแนะนำ	2.70	0.88

ด้านพนักงานจากการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่า ชาวญี่ปุ่นให้ความสำคัญกับ ความสามารถในการให้ข้อมูล การใส่ใจในบริการ และบุคลิกภาพ ของพนักงานในจำนวนร้อยละที่ใกล้เคียงกัน ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงควรพิจารณาจัดอบรมพนักงาน ให้ทราบถึงความต้องการของชาวญี่ปุ่น (ตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 ตารางแสดงปัจจัยด้านพนักงาน

ปัจจัยด้านพนักงาน	ค่าเฉลี่ย	SD
1. ความสามารถในการให้ข้อมูล	3.36	0.84
2. ใส่ใจบริการ	3.30	0.70
3. บุคลิกภาพ	3.33	0.67
4. การแต่งกาย	3.14	0.91
5. ความสามารถด้านภาษาญี่ปุ่น	3.14	1.10
6. การเจรจาที่สุภาพ	3.04	0.99

ด้านลักษณะทางกายภาพ พบว่า ความปลอดภัยและสะอาดเป็นปัจจัยที่สำคัญ (ตารางที่ 6)

ตารางที่ 6 ตารางแสดงปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ

ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ	ค่าเฉลี่ย	SD
1. ความปลอดภัย ความสะอาด	3.54	0.83
2. ห้องพักมีคุณภาพ	3.38	0.92
3. ที่จอดรถเพียงพอ	3.04	1.02
4. ราคาถูกเมื่อเทียบกับคู่แข่ง	2.96	0.76
5. ชื่อเสียงเป็นที่รู้จัก	2.61	0.89

ด้านกระบวนการจากการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่า ความน่าเชื่อถือของสัญญาเป็นปัจจัยที่โดดเด่นที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับปัจจัยด้านกระบวนการอื่น ๆ และเป็นที่น่าสังเกตว่า ชื่อเสียงของโครงการหรือแบรนด์นั้นเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในน้อยที่สุด (ตารางที่ 7)

ตารางที่ 7 ตารางแสดงปัจจัยด้านกระบวนการ

ปัจจัยด้านกระบวนการ	ค่าเฉลี่ย	SD
1. ความน่าเชื่อถือของสัญญา	3.50	0.88
2. ความถูกต้องในการให้บริการ	3.38	0.97
3. ความรวดเร็วในการให้บริการ	3.38	0.77
4. คุณภาพในการให้บริการ	3.33	0.76

4. สรุปผลการศึกษา

สรุปลำดับความสำคัญของปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาด 7P's ในการเลือกที่พักอาศัยของชาวญี่ปุ่นด้านผลิตภัณฑ์ ซึ่งมีค่าเฉลี่ยที่สูงโดดเด่นมาก รองลงมาคือ ปัจจัยด้านกระบวนการด้านราคาและด้านพนักงาน ซึ่งมีค่าเฉลี่ยที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งการที่ชาวญี่ปุ่นได้ให้ความสำคัญมากที่สุดในด้านความปลอดภัยซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ ทากิฮาระ โมโมโกะ เรื่องคุณภาพชีวิตในการพำนักระยะยาวของชาวญี่ปุ่นในของนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นที่พำนักระยะยาวเขตอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่ และสอดคล้องกับข้อมูลจาก ASTV ผู้จัดการออนไลน์ เรื่อง ธุรกิจบ้านเช่าชาวญี่ปุ่นยังบูมอยู่ในเขตกรุงเทพฯ กว่า 3 หมื่นคน ซึ่งเน้นประเด็นที่ชาวญี่ปุ่นให้ความสำคัญกับความปลอดภัยของที่พักอาศัยมากที่สุด (ตารางที่ 8)

ตารางที่ 8 สรุปผลการศึกษาปัจจัยทางด้านส่วนประสมการตลาด (7P's)

ความสำคัญ	ปัจจัยด้านส่วนประสมการตลาด 7P's	ค่าเฉลี่ย
1	ด้านผลิตภัณฑ์	3.52
2	ด้านกระบวนการ	3.28
3	ด้านราคา	3.25
4	ด้านพนักงาน	3.21
5	ด้านลักษณะทางกายภาพ	3.10
6	ด้านการส่งเสริมการตลาด	2.84
7	ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย	2.60

พฤติกรรมของผู้บริโภคชาวญี่ปุ่น เน้นระบบการรักษาค่าความปลอดภัย บริการพื้นฐาน การมีอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าและเฟอร์นิเจอร์ไว้ให้บริการ สำหรับงานวิจัยนี้มีข้อจำกัดด้านจำนวนกลุ่มอย่างทีน้อย ซึ่งอาจไม่ได้เป็นตัวแทนที่ดี ดังนั้นหากมีการปรับปรุงการสำรวจในอนาคต ควรมีรูปแบบของการกระจายตัวของกลุ่มตัวอย่างที่มากขึ้น ทั้งจำนวนของผู้ตอบให้มีปริมาณที่เหมาะสมสำหรับการพิสูจน์ด้านสถิติ

ผลการศึกษานี้เป็นข้อมูลเบื้องต้น ซึ่งหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์สามารถนำฐานข้อมูลไปประยุกต์ใช้ในการวางแผนและกำหนดกลยุทธ์ให้มีความสอดคล้องกับความต้องการของชาวญี่ปุ่น

กิตติกรรมประกาศ

ขอขอบพระคุณคณะที่ปรึกษาที่ให้คำแนะนำจนการศึกษาครั้งนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี รวมทั้งผู้ให้ข้อมูลประกอบการศึกษาทุกท่าน มา ณ ที่นี้ด้วย

รายการอ้างอิง

ชาวญี่ปุ่นที่พำนักในประเทศไทยจำแนกตามจังหวัด. สืบค้นเมื่อ 24 พฤษภาคม 2558, <http://hellobangkokthai.com/03ziryu.html>
ทาภิชาวะ โมโมโกะ. (2552). *คุณภาพชีวิตในการพำนักระยะยาวของชาวญี่ปุ่นในของนักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นที่พำนักระยะยาวเขตอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่*. เชียงใหม่: คณะศิลปศาสตร์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
บุรินทร์ รุจจนพันธุ์. (มีนาคม, 2556). *เกณฑ์การแปลความหมาย*. สืบค้นเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2558, จาก<http://www.thaiail.com/blog/tag/likert/>

สถานเอกอัครราชทูตญี่ปุ่นประจำประเทศไทย. (ตุลาคม 2548). *ชาวญี่ปุ่นที่พำนักในประเทศไทย*. สืบค้นเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2557, จาก <http://www.th.emb-japan.go.jp/th/relation/others.htm>

ASTV ผู้จัดการออนไลน์. (พฤศจิกายน 2551). *ธุรกิจบ้านเช่าชาวญี่ปุ่นยังบูมอยู่ในเขตกทม.* กว่า 3 หมื่นคน. สืบค้นเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2557, จาก <http://www.manager.co.th/Dhamma/ViewNews.aspx?NewsID=9510000137754>.

Ddproperty.com. (มิถุนายน 2557). *DD Tips: 4Ps สำหรับนายหน้าอสังหาฯ*. สืบค้นเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2557, จาก <http://www.ddproperty.com>

รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
The Physical Attributes Affecting the Residence Buying Decisions
of the Customers in Bangkok Metropolitan

ธิตี เขมการโกศล¹ และ ผศ.ดร. กองกoon โตชัยวัฒน์²

Thiti Khemmakarnkosol¹ and Asst. Prof. Kongkoon Tochaiwat, Ph.D.²

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail: mclegt@gmail.com¹, kongkoon@gmail.com²

บทคัดย่อ

ในปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีการแข่งขันกันสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยเฉพาะด้านการตลาด จึงอาจเร่งศึกษาจนทำให้ได้ผลิตภัณฑ์อสังหาริมทรัพย์ที่อาจจะไม่ตรงกับความต้องการที่แท้จริงของผู้บริโภค ผู้วิจัยจึงสนใจในการวิจัยเรื่องรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อนำเสนอข้อมูลพื้นฐานและแนวทางในการกำหนดรูปแบบโครงการเบื้องต้นในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างผู้มีประสบการณ์ในการตัดสินใจซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวนทั้งสิ้น 621 ชุด มาวิเคราะห์สรุปผลด้วยสถิติเชิงพรรณนา เพื่อนำเสนอข้อมูลและแนวทางในการพัฒนาโครงการเบื้องต้น โดยนำเสนอผลการวิจัยในรูปของรายละเอียดข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างข้อมูลพฤติกรรมทางเลือกที่อยู่อาศัยและลักษณะโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็นหัวข้อ ได้แก่ ลักษณะทำเลที่ตั้งและระบบโครงสร้างพื้นฐาน ขนาดพื้นที่ขาย พื้นที่ใช้สอย สิ่งอำนวยความสะดวก รูปแบบสถาปัตยกรรมและนวัตกรรมที่ใช้ในโครงการ นอกจากนี้ ผลการวิจัยยังแสดงให้เห็นว่า จุดประสงค์ของการซื้อที่อยู่อาศัย รายได้ต่อครัวเรือนและระดับราคาของโครงการมีผลทำให้ผู้บริโภคมีการตัดสินใจเลือกซื้อรูปแบบโครงการที่ต่างกันผลการวิจัยเป็นเครื่องมือช่วยผู้ประกอบการและผู้ออกแบบสามารถนำไปต่อยอดในการตรวจสอบผลการสำรวจตลาดและวิเคราะห์ความต้องการของผู้บริโภค

Abstract

Nowadays, residential development in Bangkok Metropolitan Area has been continually grown due to the number of population. The market feasibility studies might be roughly conducted, so the refinement and precision about customers' needs may be poor. The researchers

were interested in studying the physical patterns of residential development affecting buying decisions of the customers in Bangkok Metropolitan Area. The results will be beneficial for developers as they are primary market information. The data were collected from 621 interviewees who have already bought their residential units in Bangkok Metropolitan Area. The study paid attention to the information of respondents, the residence buying behavior and the details of residential projects which can be categorized into five groups: location and infrastructure, salable area, function and facilities of residential unit, architectural style, and innovation. Finally, the research found that buying purpose, household income, and selling price of the units affected the customers' decision making. The results help developers and designers to check the market survey results and customer's behavior analysis.

คำสำคัญ (Keywords): รูปแบบที่อยู่อาศัย (Physical Attributes), รูปแบบโครงการ (Residential Project), อสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Project)

1. บทนำ

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งๆ มีขั้นตอนที่มีความสำคัญมาก นั่นคือ การศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด (market analysis) ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการเกิดความเข้าใจในความต้องการของตลาด (กีรติ ศตะสุข, 2556) นอกจากนี้สามารถวิเคราะห์ตัดสินใจลงทุนพัฒนาโครงการได้แล้วยังทำให้มีความได้เปรียบคู่แข่งมากขึ้น สอดคล้องกับตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันมีการขยายตัว เติบโตและมีการแข่งขันกันที่สูงมาก หลายครั้งที่การสำรวจตลาดและวิเคราะห์ความต้องการของผู้บริโภคมีการศึกษาอย่างเร่งด่วน อาจทำให้ไม่ได้ผลลัพธ์ที่ดีเพียงพอ และไม่ตรงกับความต้องการที่แท้จริงของผู้บริโภค ส่งผลให้เกิดการสูญเสียโอกาสและได้ผลิตภัณฑ์ที่ไม่ได้คุณภาพออกมาสู่ท้องตลาด ส่งผลกระทบด้านภาพลักษณ์ คุณภาพสินค้าของวงการอสังหาริมทรัพย์การออกแบบสถาปัตยกรรมและการก่อสร้าง รวมถึงผลกระทบด้านเศรษฐกิจ

ของประเทศไทยในระยะยาว (สุนันทา อักษรระกิจ, 2557)

งานวิจัยนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการด้านรูปแบบทางกายภาพของโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ เพื่อนำเสนอข้อมูลพื้นฐานและแนวทางในการตัดสินใจลงทุนเบื้องต้น สามารถใช้ตรวจสอบวิเคราะห์ผลการสำรวจตลาดและความต้องการของผู้บริโภคในเรื่องของรูปแบบโครงการในเวลาที่จำกัด สามารถนำไปต่อยอดการพัฒนาโครงการ ให้ได้ผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ ตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคได้มากยิ่งขึ้นต่อไป

2. เนื้อความหลัก

ในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้ทำการทบทวนวรรณกรรมจากบทความและเอกสารต่างๆ ที่นำเสนอแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อวิเคราะห์ตัวแปรที่มีผลต่อการสร้างเครื่องมือทำวิจัย ได้แก่

2.1 คำจำกัดความของอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์มีความหมายว่า “สินทรัพย์ที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ประกอบด้วยอาคารที่ดินสินทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินรวมทั้งสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินด้วย” โดยในการลงทุนก่อสร้างโครงการที่มีจุดประสงค์ใด ๆ ย่อมต้องมีการพิจารณาทำเลและสภาพแวดล้อมทั้งในและนอกที่ตั้ง เพราะศักยภาพของทำเลมีผลอย่างมากต่อความสำเร็จของโครงการการวิเคราะห์เลือกที่ตั้งโครงการสามารถแบ่งข้อพิจารณาเป็น 2 ส่วน คือ ข้อพิจารณาเกี่ยวกับทำเล ได้แก่ ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ด้านเทคนิค ด้านสังคมและวัฒนธรรม ด้านสภาวะแวดล้อม ด้านการเปลี่ยนแปลงของชุมชนในอนาคต และข้อพิจารณาเกี่ยวกับตัวที่ตั้งโครงการเอง ได้แก่ ขนาดรูปร่าง สภาพทั่วไป ศักยภาพการขยายตัวในอนาคตและกรรมสิทธิ์ (วิมลสิทธิ์ หรือยงกูร, 2539) และผ่านการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเป็นการศึกษาอย่างครอบคลุมในด้านต่างๆ เพื่อนำไปสู่การยอมรับหรือการยกเลิกโครงการประกอบด้วยความเป็นไปได้ที่สำคัญ 3 ด้าน ได้แก่ ด้านการตลาด ด้านกายภาพ และด้านการเงิน (เกียรติ ศตะสุข, 2556) มีการจัดทำรายละเอียดของโครงการ เป็นขั้นตอนระหว่างการศึกษาวิเคราะห์ศึกษาความเป็นไปได้และการเลือกที่ตั้งโครงการเป็นกระบวนการจัดทำรายละเอียดต่างๆ ของโครงการอย่างมีระบบชัดเจนซึ่งอาจจัดทำโดยนักพัฒนาโครงการที่ปรึกษาโครงการด้านต่างๆ รวมถึงในบางโครงการ อาจจัดทำโดยสถาปนิกผู้ออกแบบก่อนที่จะเข้าสู่กระบวนการออกแบบและการก่อสร้าง (วิมลสิทธิ์ หรือยงกูร, 2539)

2.2 การจัดระดับราคาของโครงการอสังหาริมทรัพย์

โดยการศึกษาค้นคว้า พบว่า ระดับราคาของอสังหาริมทรัพย์ในท้องตลาด สามารถแบ่งออกเป็น 5 ระดับราคา ดังนี้ (1) ต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท (2) 2.01 ถึง 3.00 ล้านบาท (3) 3.01 ถึง 5.00 ล้านบาท (4) 5.01 ถึง 10.00 ล้านบาท และ (5) มากกว่า 10.00 ล้านบาท (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2557)

2.3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยการเลือกซื้อสินค้าและบริการต่างๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคสามารถจำแนกเป็น 2 ประเภท คือ ปัจจัยภายนอก ได้แก่ ครอบครัว กลุ่มอ้างอิง ชนชั้นทางสังคมและวัฒนธรรม และปัจจัยภายใน ได้แก่ การรับรู้ การเรียนรู้ ความต้องการและแรงจูงใจ บุคลิกภาพ ทัศนคติ ค่านิยมและวิถีชีวิต ซึ่งปัจจัยทั้ง 2 ประเภทมีอิทธิพลต่อกระบวนการบริโภค การศึกษาทำความเข้าใจปัจจัยเหล่านี้นำไปประยุกต์ใช้จะทำให้สามารถผลิตสินค้าหรือบริการให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคมากขึ้น (ชูชัย สมितिไกร, 2553)

2.4 คำจำกัดความของนวัตกรรมและการนำนวัตกรรมมาใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์

จากการศึกษาค้นคว้าพบว่า นวัตกรรมสามารถแบ่งเป็น 2 ประเภทคือ (1) นวัตกรรมผลิตภัณฑ์ ได้แก่ ด้านประโยชน์ใช้สอย (function) ให้ความสำคัญในด้านการสร้าง การออกแบบพื้นที่ใช้สอยใหม่ เช่น การออกแบบพื้นที่ให้สามารถปรับเปลี่ยนได้ เป็นต้น และด้านสิ่ง

อำนวยความสะดวก (facility) เป็นการให้ความสำคัญสำคัญกับการออกแบบก่อสร้างพื้นที่สันทนาการหรือพื้นที่ห้องงานระบบประกอบอาคารต่าง ๆ ติดตั้งอุปกรณ์ที่ทันสมัยที่สามารถอำนวยความสะดวกในการใช้สอยโครงการที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้มากขึ้น (2) นวัตกรรมกระบวนการ ได้แก่ ด้านการบริการ (customer service) เป็นการให้ความสำคัญกับการตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ เช่น การให้บริการที่ครบวงจร การเพิ่มช่องทางการสื่อสารกับลูกค้า สร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า เป็นต้น และด้านเทคโนโลยีในการออกแบบก่อสร้าง (design and construction technology) คือ การให้ความสำคัญกับการออกแบบและก่อสร้างด้วยเทคนิคใหม่ที่ก่อให้เกิดคุณค่าในด้านการลดต้นทุน ความสะดวกรวดเร็ว และความสวยงาม เช่น ระบบการก่อสร้างแบบขึ้นส่วนโครงสร้างสำเร็จรูป การจำลองภาพโครงการที่เสมือนจริง ทำให้ลูกค้าสามารถทำความเข้าใจในงานออกแบบได้มากยิ่งขึ้น (นิติ รัตนปริชาเวช, 2553)

2.5 ลักษณะรายละเอียดของอาคารและลักษณะรูปแบบงานสถาปัตยกรรมการออกแบบที่นำมาใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์

จากการทบทวนวรรณกรรม พบว่า รายละเอียดของอาคารมีหัวข้อรายละเอียดดังนี้ (1) จำนวนชั้น (2) ขนาดพื้นที่ใช้สอย (3) หน้ากว้าง (4) จำนวนห้องนอน (5) จำนวนห้องน้ำ (6) จำนวนที่จอดรถ (7) พื้นที่ใช้สอย สำหรับรูปแบบงานสถาปัตยกรรมในงานอสังหาริมทรัพย์ จากการสำรวจพบว่ารูปแบบที่ได้รับความนิยม ได้แก่ (1) รูปแบบไทยประยุกต์ (2) รูปแบบรีสอร์ท (3) รูป

แบบร่วมสมัย (4) รูปแบบเขตร้อนสมัยใหม่ (5) รูปแบบสมัยใหม่ และ (6) รูปแบบตะวันตก (เอกภณ จีวะสุวรรณ, 2553)

3. วิธีการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาในรูปแบบวิจัยเชิงปริมาณ (quantitative research) ด้วยการใช้เทคนิคการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบโควตา (quota sampling) โดยเลือกกลุ่มตัวอย่างจากประชากรผู้ที่เคยซื้อที่อยู่อาศัยโครงการทั้ง 4 ประเภท ได้แก่ (1) บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด (2) บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์หรือทาวน์โฮม) (3) อาคารพาณิชย์ และ (4) ห้องชุดในอาคารชุดพักอาศัย ใน 5 ระดับราคา ได้แก่ (1) ต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท (2) 2.01 ถึง 3.00 ล้านบาท (3) 3.01 ถึง 5.00 ล้านบาท (4) 5.01 ถึง 10.00 ล้านบาท และ (5) มากกว่า 10.00 ล้านบาท ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือการเก็บข้อมูล ซึ่งออกแบบร่วมกับงานวิจัยเรื่องอิทธิพลการสนับสนุนการขายต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (พีรญาธนาภักดิ์จตุพร, 2557) และอิทธิพลของสื่อโฆษณาที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย (ชวลิต อริยะวิริยานันท์, 2557) รวมจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 621 ตัวอย่าง โดยให้กลุ่มตัวอย่างตอบคำถามของตัวแปรที่สำคัญของการวิจัย ได้แก่ ข้อมูลทั่วไป ข้อมูลพฤติกรรมกรการเลือกที่อยู่อาศัย และลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติวิเคราะห์เชิงพรรณนา ได้แก่ ค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย เพื่อหาลำดับลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมเลือกซื้อของกลุ่มตัวอย่าง

4. การอภิปรายและวิเคราะห์ผลการศึกษา

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลและการวิเคราะห์ผลการวิจัยเรื่องรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แสดงผลเป็นค่าความถี่ ค่าเฉลี่ย เกี่ยวกับข้อมูลทั่วไป ข้อมูลพฤติกรรมทางเลือกที่อยู่อาศัย และลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม สามารถอภิปรายผลการศึกษาดังนี้

4.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

จากการสำรวจข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างพบว่า (1) เพศของกลุ่มตัวอย่าง เพศชายร้อยละ

43.20 และเพศหญิงร้อยละ 56.80 (2) อายุของกลุ่มตัวอย่าง 31-40 ปี ร้อยละ 30.80 และ 41-50 ปี ร้อยละ 27.40 (3) สถานภาพสมรสของกลุ่มตัวอย่าง เป็นโสดร้อยละ 44.90 และสมรสแล้ว ร้อยละ 30.90 (4) ระดับการศึกษาปริญญาตรี ร้อยละ 64.30 และปริญญาโท ร้อยละ 17.40 (5) อาชีพของกลุ่มตัวอย่างทำงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 52.20 และรับราชการหรือรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 25.40 (6) รายได้รวมต่อครอบครัวต่ำกว่า 40,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 36.60 และ 40,000-60,000 บาท ร้อยละ 30.80 (7) จำนวนสมาชิกในครอบครัว 2-4 คน ร้อยละ 70.40 และ 5-7 คน ร้อยละ 16.10

ตารางที่ 1 ระดับความสำคัญของลักษณะทำเลที่ตั้ง จำแนกตามประเภทอาคารและระดับราคา

ประเภทโครงการ/ราคา	ใกล้สถานีรถไฟ		ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน		ใกล้ศูนย์การค้า		ใกล้ร้านอาหาร		ใกล้ตลาดหรือร้านค้าชุมชน		ใกล้โรงพยาบาล		ใกล้โรงเรียน	
	Mean	S.D.	Mean	S.D.	Mean	S.D.	Mean	S.D.	Mean	S.D.	Mean	S.D.	Mean	S.D.
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด														
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	3.30	1.159	3.33	1.037	3.37	0.899	3.32	0.826	3.53	0.823	3.37	0.868	3.25	0.873
2.01-3 ล้านบาท	3.80	1.026	3.89	0.985	3.39	1.158	3.21	1.171	3.29	1.166	3.39	0.959	3.27	0.982
3.01-5 ล้านบาท	3.46	1.398	3.68	1.221	3.46	0.920	3.31	1.054	3.31	1.158	3.24	1.146	2.96	1.061
5.01-10 ล้านบาท	3.32	1.276	3.89	1.060	3.50	1.447	3.37	1.324	3.50	1.133	3.03	1.174	3.16	1.220
มากกว่า 10 ล้านบาท	3.54	1.391	3.92	0.954	3.62	1.121	3.15	1.625	3.31	1.437	3.00	1.414	2.77	1.423
บ้านแถว														
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	3.05	1.129	3.71	1.108	3.58	1.044	3.46	0.962	3.54	1.078	3.18	0.847	3.27	0.978
2.01-3 ล้านบาท	3.31	0.998	3.35	1.158	3.38	0.933	3.31	0.979	3.53	0.940	3.53	0.766	2.98	1.009
3.01-5 ล้านบาท	3.21	1.182	2.89	1.150	2.74	0.872	3.41	0.712	3.32	0.885	3.05	0.970	3.37	1.212
5.01-10 ล้านบาท	4.00	0.000	4.00	0.000	4.00	0.000	4.00	0.000	3.00	0.000	5.00	0.000	2.00	0.000
มากกว่า 10 ล้านบาท	3.00	0.000	3.00	0.000	3.33	0.577	3.67	0.577	3.67	0.577	3.67	0.577	3.33	0.577
อาคารพาณิชย์														
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	4.17	1.037	2.83	1.071	3.52	0.871	3.31	0.806	3.38	1.015	3.28	0.649	3.07	0.884
2.01-3 ล้านบาท	3.50	0.985	3.56	1.042	3.22	0.732	2.94	1.305	3.89	0.583	3.33	0.594	3.00	0.907
3.01-5 ล้านบาท	3.71	1.131	3.29	0.973	3.45	0.888	3.32	0.599	3.48	1.061	3.26	0.575	3.35	0.877
5.01-10 ล้านบาท	4.25	0.707	4.00	0.535	3.63	0.744	3.63	0.744	3.50	0.756	3.75	0.463	3.13	0.835
มากกว่า 10 ล้านบาท	4.00	0.000	4.00	0.000	4.00	0.000	4.00	0.000	4.00	0.000	2.00	0.000	2.00	0.000
อาคารชุดพักอาศัย														
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	3.75	1.099	3.55	0.989	3.61	0.940	3.71	0.817	3.87	0.780	3.33	0.814	3.03	0.978
2.01-3 ล้านบาท	3.88	0.793	3.53	0.879	3.72	0.523	3.88	0.609	3.63	0.871	3.00	1.047	2.91	1.058
3.01-5 ล้านบาท	4.39	0.698	4.06	0.938	3.89	0.963	3.50	0.924	3.33	1.138	3.39	1.145	2.94	1.434
5.01-10 ล้านบาท	4.00	0.000	3.00	0.000	3.00	0.000	3.00	0.000	3.00	0.000	3.00	0.000	3.00	0.000
มากกว่า 10 ล้านบาท	4.20	0.837	2.40	0.548	3.80	0.447	3.60	1.342	4.00	1.000	3.60	0.548	2.20	1.095

ตารางที่ 2 ระดับความสำคัญของลักษณะทำเลที่ตั้ง จำแนกตามประเภทอาคารและระดับราคา (ต่อ)

ประเภทโครงการ/ราคา	ใกล้สถานีราชการ		ใกล้สถานีตำรวจ		ใกล้สถานีดับเพลิง		ใกล้สวนสาธารณะ		ไกลจากแหล่งเสื่อมโทรม ชุมชนแออัด แหล่งน้ำเน่าเสีย		ไกลจากสถานพยาบาล		ไกลจากสถานีบริการน้ำมันร้านค้าชุมชน	
	Mean	S.D.	Mean	S.D.	Mean	S.D.	Mean	S.D.	Mean	S.D.	Mean	S.D.	Mean	S.D.
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด														
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	2.99	1.023	3.01	0.967	2.98	0.991	3.23	1.006	4.04	0.892	3.81	0.957	3.43	1.022
2.01-3 ล้านบาท	3.07	0.939	3.13	0.932	3.34	1.227	2.82	1.183	4.34	0.971	4.10	1.165	4.02	1.191
3.01-5 ล้านบาท	2.82	0.989	2.96	1.020	3.11	1.231	2.81	1.185	4.42	0.894	4.16	0.997	3.78	1.277
5.01-10 ล้านบาท	2.53	1.246	2.95	1.184	2.84	1.443	3.56	1.423	4.18	1.353	3.42	1.588	3.56	1.664
มากกว่า 10 ล้านบาท	2.15	1.144	2.31	1.109	2.15	1.144	3.38	1.387	4.77	0.439	4.08	1.038	3.15	1.144
บ้านแถว														
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	2.88	0.828	2.81	0.942	2.80	1.118	3.21	1.210	4.03	1.059	3.52	1.298	3.25	1.299
2.01-3 ล้านบาท	3.04	0.902	2.98	0.850	2.96	0.860	2.96	0.999	3.95	1.026	3.76	1.201	3.62	1.284
3.01-5 ล้านบาท	2.37	0.761	2.42	0.769	2.32	0.749	3.63	1.212	4.47	0.612	4.26	0.991	3.53	1.467
5.01-10 ล้านบาท	1.00	0.000	3.00	0.000	2.00	0.000	3.00	0.000	3.00	0.000	4.00	0.000	3.00	0.000
มากกว่า 10 ล้านบาท	3.00	0.000	3.00	0.000	3.00	0.000	3.00	0.000	3.67	1.155	3.00	1.732	3.67	1.155
อาคารพาณิชย์														
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	2.55	0.910	2.62	1.015	2.55	0.985	3.24	0.739	4.48	0.688	4.07	1.033	3.90	1.205
2.01-3 ล้านบาท	2.78	0.878	3.22	0.732	2.94	0.802	3.11	0.900	4.39	0.778	3.44	1.097	3.06	1.162
3.01-5 ล้านบาท	2.71	0.693	2.71	0.824	2.58	0.848	2.77	0.762	4.13	0.957	4.06	1.031	3.55	0.995
5.01-10 ล้านบาท	2.50	0.756	2.88	0.354	2.50	0.756	2.88	0.641	4.13	0.354	3.13	0.641	3.00	0.756
มากกว่า 10 ล้านบาท	1.00	0.000	1.00	0.000	1.00	0.000	1.00	0.000	4.00	0.000	4.00	0.000	2.00	0.000
อาคารชุดพักอาศัย														
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	2.61	0.835	2.68	0.901	2.54	0.821	3.07	0.871	3.93	1.047	3.50	1.227	3.24	1.207
2.01-3 ล้านบาท	2.75	0.950	2.63	0.907	2.50	0.984	3.26	0.893	4.34	0.602	4.50	0.672	3.88	0.976
3.01-5 ล้านบาท	2.72	1.179	2.72	1.274	2.44	1.199	3.56	1.042	4.33	1.085	3.89	1.367	3.56	1.247
5.01-10 ล้านบาท	3.00	0.000	3.00	0.000	3.00	0.000	3.00	0.000	4.00	0.000	4.00	0.000	3.00	0.000
มากกว่า 10 ล้านบาท	2.60	0.548	2.60	0.548	2.60	0.548	3.20	0.447	3.60	0.894	4.00	1.225	3.60	1.342

4.2 ข้อมูลพฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจข้อมูลพฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า (1) กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยก่อนหน้าที่อยู่ปัจจุบัน เป็นบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด ร้อยละ 49.00 บ้านแถว ร้อยละ 23.80 อาคารชุด ร้อยละ 15.30 และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 11.30 (2) ที่อยู่อาศัยปัจจุบันมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด ร้อยละ 52.50 อาคารชุด ร้อยละ 18.80 บ้านแถว ร้อยละ 18.20 และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 9.50 (3) สภาพการอยู่อาศัย พบว่า เป็นเจ้าของ ร้อยละ 67.60 เป็นผู้อาศัย ร้อยละ 19.20 และเป็นผู้เช่า ร้อยละ 11.60 (4) วัตถุประสงค์ของการซื้อ ได้แก่ เพื่อการขยายครอบครัวใหม่ ร้อยละ 32.40 ต้องการความสะดวกในการเดินทาง ร้อยละ 31.20 และต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น ร้อยละ 14.00

4.3 ข้อมูลลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

จากการสำรวจพบว่า ประเด็นเรื่องทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยรวมแล้วกลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับระยะห่างจากแหล่งเสื่อมโทรม ชุมชนแออัด แหล่งน้ำเน่าเสีย สถานีบริการน้ำมัน และร้านขายก๊าซหุงต้ม รวมทั้งใกล้กับจุดขึ้น-ลงทางด่วน ในขณะที่เดียวกัน กลุ่มตัวอย่างจะให้ความสำคัญกับลักษณะทำเลใกล้กับสถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง และสถานที่ราชการค่อนข้างน้อย ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการจัดจำแนกข้อมูลตามประเภทอาคารและระดับราคา ได้ผลดังตารางที่ 1 และ 2

โดยจากตาราง ผลการวิจัยสามารถบ่งชี้ได้ว่า กลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดจะให้ความสำคัญกับทำเลที่ใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน ตลาดหรือร้านค้าชุมชน และสวนสาธารณะ กลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อที่อยู่

อาศัยประเภทบ้านแถว จะให้ความสำคัญ กับทำเล ที่ใกล้สถานีรถไฟ ใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน ศูนย์การค้า ร้านอาหาร ตลาดหรือ ร้านค้าชุมชน และโรงพยาบาล

ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารพาณิชย์ จะให้ความสำคัญกับ ทำเลที่ใกล้สถานีรถไฟมากที่สุด รองลงมาคือ ใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน ศูนย์การค้า ร้านอาหาร และ ตลาดหรือร้านค้าชุมชน กลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อที่ อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย จะให้ความสำคัญกับทำเลที่ใกล้สถานีรถไฟมากที่สุด รองลงมาคือ ใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน ศูนย์การค้า และ ตลาดหรือร้านค้าชุมชน

ในส่วนของคุณลักษณะที่อยู่อาศัย กลุ่ม ตัวอย่างที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝดนั้น ส่วนใหญ่เลือกบ้านที่มีพื้นที่ ใช้สอย 90-120 ตารางเมตร และ 201-300 ตาราง เมตร จำนวน 2 ชั้น จำนวนห้องนอน 3 ห้องและ 2 ห้องตามลำดับ ที่จอดรถ 2 คัน แตกต่างกันตาม ระดับราคา กลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อ บ้านแถวส่วนใหญ่เลือกบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอย 151-200 ตาราง เมตร รองลงมาคือ มากกว่า 400 ตารางเมตรและ 121-150 ตารางเมตรหน้ากว้าง 6 เมตร รองลงมาคือ 5 เมตร จำนวน 3 และ 2 ชั้นตามลำดับ จำนวนห้องนอน 4 ห้อง และ 3 ห้องตามลำดับ

ตารางที่ 3 ลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ จำแนกตามประเภทอาคารและ ระดับราคา

โครงการระดับราคา	ลักษณะที่อยู่อาศัย							
	พื้นที่ใช้สอย	%	จำนวนชั้น	%	จำนวนห้องนอน	%	จำนวนที่จอดรถ	%
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด								
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	90-120 ตร.ม.	50.60%	2	63.01%	2	47.95%	2	54.24%
2.01-3 ล้านบาท	301-400 ตร.ม.	23.72%	2	90.74%	3	62.15%	2	68.12%
3.01-5 ล้านบาท	301-400 ตร.ม.	21.98%	2	88.30%	3	63.04%	2	65.22%
5.01-10 ล้านบาท	201-300 ตร.ม.	25.00%	2	96.88%	4	42.86%	2	60.71%
มากกว่า 10 ล้านบาท	201-300 ตร.ม.	30.77%	2	80.00%	3	50.00%	2	50.00%
บ้านแถว								
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	90-120 ตร.ม.	40.68%	2	93.55%	2	55.00%	1	70.00%
2.01-3 ล้านบาท	90-120 ตร.ม.	33.33%	2	86.84%	2	47.06%	1	70.00%
3.01-5 ล้านบาท	121-150 ตร.ม.	50.00%	2	54.55%	3	73.68%	2	52.94%
5.01-10 ล้านบาท	151-200 ตร.ม.	100.00%	3	100.00%	4	100.00%	2	100.00%
มากกว่า 10 ล้านบาท	มากกว่า400 ตร.ม.	100.00%	6	66.67%	4	66.67%	6	100.00%
อาคารพาณิชย์								
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	121-150 ตร.ม.	75.00%	3	84.62%	2	66.67%	2	66.67%
2.01-3 ล้านบาท	90-120 ตร.ม.	50.00%	3	100.00%	4	66.67%	1	66.67%
3.01-5 ล้านบาท	151-200 ตร.ม.	40.00%	2,4,5	28.57%	3	57.14%	2	75.00%
5.01-10 ล้านบาท	301-400 ตร.ม.	100.00%	4	100.00%	6	100.00%	4	100.00%
มากกว่า 10 ล้านบาท	มากกว่า400 ตร.ม.	100.00%	2	100.00%	3	100.00%	1	100.00%

ที่จอดรถ 2 คันหรือ 6 คัน รองลงมาคือ 1 คัน แตกต่างกันตามระดับราคากลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้ออาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่เลือกอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอย 301-400 ตารางเมตรและพื้นที่มากกว่า 400 ตารางเมตร รองลงมาคือ 121-150 ตารางเมตร หน้ากว้าง 5 เมตร รองลงมาคือ 5.5 เมตร จำนวน 2 ชั้น 3 ชั้น และ 4 ชั้น จำนวนห้องนอน 3 หรือ 6 ห้อง ที่จอดรถ 1 หรือ 4 คัน รองลงมาคือ 2 คัน แตกต่างกันตามระดับราคา ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการจำแนกข้อมูลตามประเภทอาคารและระดับราคา ได้ผลดังตารางที่ 3 และตารางที่ 4

ตารางที่ 4 หน้ากว้างของบ้านแถวและอาคารพาณิชย์

โครงการระดับราคา	ลักษณะที่อยู่อาศัย	
	หน้ากว้าง(บ้านแถวและอาคารพาณิชย์)	%
บ้านแถว		
น้อยกว่า 2 ลานบาท	4 เมตร	43.94%
2.01-3 ลานบาท	4 เมตร	38.78%
3.01-5 ลานบาท	6 เมตร	36.84%
5.01-10 ลานบาท	6 เมตร	100.00%
มากกว่า 10 ลานบาท	5 เมตร	66.67%
อาคารพาณิชย์		
น้อยกว่า 2 ลานบาท	5.5 เมตร	77.78%
2.01-3 ลานบาท	4 เมตร	54.55%
3.01-5 ลานบาท	4 เมตร	38.89%
5.01-10 ลานบาท	4 เมตร	66.67%
มากกว่า 10 ลานบาท	5 เมตร	100.00%

ตารางที่ 5 ลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย จำแนกตามระดับราคา

โครงการระดับราคา	ลักษณะที่อยู่อาศัย							
	ประเภทห้อง	%	พื้นที่ใช้สอย	%	แบบห้องนอน	%	จำนวนห้องน้ำ	%
อาคารชุดพักอาศัย								
น้อยกว่า 2 ลานบาท	ทั่วไป	81.82%	31-60 ตร.ม.	87.38%	1B	53.61%	1	77.66%
2.01-3 ลานบาท	ทั่วไป	84.62%	31-60 ตร.ม.	73.08%	1B/Studio	42.31%	1	75.00%
3.01-5 ลานบาท	ทั่วไป	85.71%	31-60 ตร.ม.	81.82%	1B	69.23%	1	57.14%
5.01-10 ลานบาท	ทั่วไป	100.00%	31-60 ตร.ม.	100.00%	1B	100.00%	1	50.00%
มากกว่า 10 ลานบาท	ทั่วไป	100.00%	ากกว่า 120 ตร.	66.67%	3B	66.67%	4	66.67%

ห้องชุดในอาคารชุดพักอาศัย ส่วนใหญ่พบว่า กลุ่มตัวอย่างเลือกซื้อแบบห้องทั่วไป (ห้องชั้นเดียว ไม่มีชั้นลอย) มีพื้นที่ใช้สอย 31-60 ตารางเมตรรองลงมาคือพื้นที่มากกว่า 120 ตารางเมตร เป็นแบบ 1 ห้องนอนและ 3 ห้องนอนตามลำดับ มีห้องน้ำ 1 ห้องและ 4 ห้องตามลำดับ แตกต่างกันตามระดับราคา ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการจำแนกข้อมูลตามประเภทอาคารและระดับราคา ได้ผลดังตารางที่ 5

พื้นที่ใช้สอยที่มีอยู่ในที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด ส่วนใหญ่เลือกบ้านที่มีห้องครัว รองลงมาเป็นห้องรับแขกหรือห้องนั่งเล่น ส่วนในระดับราคามากกว่า 10 ลานบาท กลุ่มตัวอย่างจะเลือกซื้อบ้านที่มีห้องเก็บของด้วย กลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว ส่วนใหญ่เลือกบ้านที่มีห้องรับแขกหรือห้องนั่งเล่น และห้องครัว ในระดับราคา 5.01-10 ลาน และมากกว่า 10 ลานบาท กลุ่มตัวอย่างจะเลือกซื้อบ้านที่มีห้องอเนกประสงค์ ห้องพระ ห้องทำงาน ห้องเก็บของ ระเบียง และห้องหรือลานซักล้างเพิ่มขึ้นมาด้วย กลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่เลือกซื้ออาคารที่มีพื้นที่ห้อง

ทำงาน ห้องพระ ห้องอเนกประสงค์ และห้องครัว กลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัย ส่วนใหญ่เลือกซื้อห้องชุดที่มีพื้นที่ห้องรับแขกหรือห้องนั่งเล่น ระเบียง และห้องครัว ซึ่งจากผลดังกล่าว ผู้วิจัยได้ทำการจำแนกข้อมูลตามประเภทอาคารและระดับราคา ได้ผลดังตารางที่ 6

ตารางที่ 6 ลักษณะพื้นที่ใช้สอยในที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทอาคารและระดับราคา

โครงการระดับราคา	ประโยชน์ใช้สอย	
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด		
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	ครัว	53.25%
2.01-3 ล้านบาท	ห้องรับแขก/นั่งเล่น	60.61%
3.01-5 ล้านบาท	ห้องรับแขก/นั่งเล่น	70.00%
5.01-10 ล้านบาท	ครัว	69.23%
มากกว่า 10 ล้านบาท	ครัว/ห้องเก็บของ	69.23%
บ้านแถว		
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	ห้องรับแขก/นั่งเล่น	58.18%
2.01-3 ล้านบาท	ครัว	70.83%
3.01-5 ล้านบาท	ห้องรับแขก/นั่งเล่น	100.00%
5.01-10 ล้านบาท	ห้องรับแขก/นั่งเล่น/ทานอาหาร/ อเนกประสงค์/ห้องพระ/ห้องทำงาน/ ครัว/ห้องเก็บของ/ระเบียง/อื่นๆ	100.00%
มากกว่า 10 ล้านบาท	ห้องซักรีด/ลานซักล้าง	44.83%
อาคารพาณิชย์		
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	ห้องพระ	38.89%
2.01-3 ล้านบาท	ครัว	58.06%
3.01-5 ล้านบาท	ห้องทำงาน	75.00%
5.01-10 ล้านบาท	ห้องทำงาน	100.00%
มากกว่า 10 ล้านบาท	อเนกประสงค์/ห้องพระ/ห้องทำงาน	7.44%
อาคารชุดพักอาศัย		
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	ห้องรับแขก/นั่งเล่น	50.00%
2.01-3 ล้านบาท	ระเบียง	50.00%
3.01-5 ล้านบาท	ห้องรับแขก/นั่งเล่น	100.00%
5.01-10 ล้านบาท	ห้องรับแขก/นั่งเล่น/ครัว	100.00%
มากกว่า 10 ล้านบาท	ห้องรับแขก/นั่งเล่น	100.00%

ในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวก กลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อโครงการประเภทบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด จะให้ความสำคัญกับระบบรักษาความปลอดภัย สนามเด็กเล่น และสระว่ายน้ำ ในประเภทบ้านแถว กลุ่มตัวอย่างจะให้ความสำคัญกับสนามเด็กเล่น สำนักงานนิติบุคคล ระบบรักษาความปลอดภัย สนามกีฬาหรือลานออกกำลังกาย และฟิตเนส แตกต่างกันตามระดับราคา ใน

ประเภทอาคารพาณิชย์ กลุ่มตัวอย่างจะให้ความสำคัญกับสนามกีฬาหรือลานออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ฟิตเนส และสโมสรโครงการ แตกต่างกันตามระดับราคา ในประเภทอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มตัวอย่างจะให้ความสำคัญกับระบบรักษาความปลอดภัย ฟิตเนส สระว่ายน้ำ สโมสรโครงการ ระบบไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย สำนักงานนิติบุคคล และสนามเด็กเล่น แตกต่างกันตามระดับราคาจากผลดังกล่าว ผู้วิจัยได้ทำการจำแนกข้อมูลตามประเภทอาคารและระดับราคา ได้ผลดังตารางที่ 7

ตารางที่ 7 ลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ในโครงการที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทอาคารและระดับ

โครงการระดับราคา	สิ่งอำนวยความสะดวก	
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด		
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	รปภ./CCTV	39.39%
2.01-3 ล้านบาท	สนามเด็กเล่น	50.51%
3.01-5 ล้านบาท	สระว่ายน้ำ	65.00%
5.01-10 ล้านบาท	สนามเด็กเล่น	53.85%
มากกว่า 10 ล้านบาท	สนามเด็กเล่น	47.25%
บ้านแถว		
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	สนามเด็กเล่น	47.27%
2.01-3 ล้านบาท	สนามเด็กเล่น	54.17%
3.01-5 ล้านบาท	สำนักงานนิติบุคคลรปภ.	100.00%
5.01-10 ล้านบาท	สนามกีฬา/ออกกำลังกาย	33.33%
มากกว่า 10 ล้านบาท	ฟิตเนส	44.83%
อาคารพาณิชย์		
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	สนามกีฬา/ออกกำลังกาย	27.78%
2.01-3 ล้านบาท	สระว่ายน้ำ	38.71%
3.01-5 ล้านบาท	ฟิตเนส/สระว่ายน้ำ	50.00%
5.01-10 ล้านบาท	ฟิตเนส	100.00%
มากกว่า 10 ล้านบาท	สโมสร	18.18%
อาคารชุดพักอาศัย		
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	รปภ./CCTV	87.50%
2.01-3 ล้านบาท	รปภ./CCTV	94.44%
3.01-5 ล้านบาท	รปภ./CCTV	50.00%
5.01-10 ล้านบาท	ฟิตเนส/สระว่ายน้ำ/สโมสร/ระบบไฟฟ้าสำรอง/ระบบป้องกันอัคคีภัย/ สำนักงานนิติบุคคล	100.00%
มากกว่า 10 ล้านบาท	สนามเด็กเล่น	100.00%

กลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดในระดับราคาน้อยกว่า 2.00 ล้านบาท และ 2.01-3.00 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเลือกซื้อบ้านที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบไทยประยุกต์ รองลงมาคือ สถาปัตยกรรมแบบบริสธอร์ท ส่วนในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท และ 5.01-10.00 ล้านบาท จะเลือกซื้อสถาปัตยกรรมแบบบริสธอร์ท และในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเลือกซื้อบ้านรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย และสถาปัตยกรรมแบบสมัยใหม่ กลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว ในระดับราคาน้อยกว่า 2 ล้านบาท 2.01-3.00 ล้านบาท และ 3.01-5.00 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเลือกซื้อบ้านแถวรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบบริสธอร์ท และสถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย ในระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท และมากกว่า 10.00 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเลือกซื้อสถาปัตยกรรมแบบเขตร้อนชื้น กลุ่มตัวอย่างที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ ในระดับราคาน้อยกว่า 2.00 ล้านบาท ส่วนใหญ่เลือกซื้อรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบบริสธอร์ท ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท ส่วนใหญ่เลือกซื้อสถาปัตยกรรมแบบเขตร้อนชื้น ในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะซื้อสถาปัตยกรรมแบบไทยประยุกต์ และสถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย ส่วนในระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท ส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างจะเลือกซื้อสถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย ในประเภทอาคารชุดพักอาศัย ที่ระดับราคาน้อยกว่า 2.00 ล้านบาท และ 3.01-5.00 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเลือกซื้อห้องในโครงการที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบตะวันตก ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท จะเลือกซื้อห้องในโครงการที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบบริสธอร์ทใน

ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเลือกซื้อห้องในโครงการที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบสมัยใหม่และสถาปัตยกรรมแบบตะวันตก ส่วนในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท โครงการที่มีรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย เป็นแบบที่ได้รับการเลือกซื้อมากที่สุด ซึ่งจากผลดังกล่าว ผู้วิจัยได้ทำการจำแนกข้อมูลตามประเภทอาคารและระดับราคา ได้ผลดังตารางที่ 8

ตารางที่ 8 รูปแบบสถาปัตยกรรม จำแนกตามประเภทอาคารและระดับราคา

ประเภทโครงการราคา	รูปแบบสถาปัตยกรรม					
	ไทยประยุกต์	บริสธอร์ท	ร่วมสมัย	เขตร้อนชื้น	สมัยใหม่	ตะวันตก
บ้านเดี่ยวบ้านแฝด						
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	48.78%	19.51%	12.20%	6.10%	12.20%	1.22%
2.01-3 ล้านบาท	52.22%	25.62%	14.29%	3.45%	2.46%	1.97%
3.01-5 ล้านบาท	32.94%	36.47%	23.53%	0.00%	7.05%	0.00%
5.01-10 ล้านบาท	28.57%	45.71%	20.00%	0.00%	2.80%	2.80%
มากกว่า 10 ล้านบาท	11.11%	0.00%	44.44%	0.00%	44.44%	0.00%
บ้านแถว						
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	17.57%	28.38%	24.32%	2.70%	8.11%	18.92%
2.01-3 ล้านบาท	18.18%	31.82%	40.91%	0.00%	4.55%	4.55%
3.01-5 ล้านบาท	0.00%	33.33%	50.00%	0.00%	5.56%	11.11%
5.01-10 ล้านบาท	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%
มากกว่า 10 ล้านบาท	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%
อาคารพาณิชย์						
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	42.86%	57.14%	0.00%	0.00%	0.00%	
2.01-3 ล้านบาท	25.00%	0.00%	12.50%	37.50%	12.50%	
3.01-5 ล้านบาท	33.33%	33.33%	33.33%	6.67%	13.33%	
5.01-10 ล้านบาท	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	
อาคารชุดพักอาศัย						
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	5.56%	18.52%	29.63%	2.78%	2.78%	40.74%
2.01-3 ล้านบาท	0.00%	34.62%	19.23%	3.85%	15.38%	26.92%
3.01-5 ล้านบาท	16.67%	0.00%	8.33%	16.67%	16.67%	41.67%
5.01-10 ล้านบาท	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	50.00%	50.00%
มากกว่า 10 ล้านบาท	33.33%	0.00%	66.67%	0.00%	0.00%	0.00%

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เลือกโครงการที่นำนวัตกรรมหลอดไฟฟ้าประหยัดพลังงาน เช่น LED สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ ออกแบบเพื่อภัยพิบัติ ระบบบำบัดน้ำเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ วัสดุผสมพิษต่ำ ฉนวนเพื่อป้องกันความร้อน และระบบหมุนเวียนอากาศ มีความแตกต่างกันไม่มากนัก ในแต่ละประเภทอาคาร โดยที่ในแต่ละประเภทอาคาร พบว่ามีในบางระดับราคาที่มีส่วนใหญ่นำนวัตกรรมมาใช้ จากผลดังกล่าว ผู้วิจัยได้ทำการจำแนกข้อมูลตามประเภทอาคารและระดับราคา ได้ผลดังตารางที่ 9

ตารางที่ 9 ลักษณะนวัตกรรมจำแนกตามประเภทอาคาร
และระดับราคา

โครงการระดับราคา	นวัตกรรม	
		%
บ้านเดี่ยวบ้านแฝด		
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	หลอดไฟประหยัดพลังงาน LED	43.12%
2.01-3 ล้านบาท	หลอดไฟประหยัดพลังงาน LED	41.99%
3.01-5 ล้านบาท	หลอดไฟประหยัดพลังงาน LED	54.55%
5.01-10 ล้านบาท	หลอดไฟประหยัดพลังงาน LED	52.50%
มากกว่า 10 ล้านบาท	หลอดไฟประหยัดพลังงาน LED	46.15%
บ้านแถว		
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	หลอดไฟประหยัดพลังงาน LED	40.66%
2.01-3 ล้านบาท	สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ	38.18%
3.01-5 ล้านบาท	ไม่มีการนำนวัตกรรมมาใช้	45.83%
5.01-10 ล้านบาท	ออกแบบเพื่อภัยพิบัติ/ระบบบำบัด น้ำกลับมาใช้ใหม่/สุขภัณฑ์ ประหยัดน้ำ/ระบบหมุนเวียนอากาศ	100.00%
มากกว่า 10 ล้านบาท	สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ	100.00%
อาคารพาณิชย์		
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	ระบบหมุนเวียนอากาศภายในบ้าน	51.72%
2.01-3 ล้านบาท	หลอดไฟประหยัดพลังงาน LED	50.00%
3.01-5 ล้านบาท	สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ	64.52%
5.01-10 ล้านบาท	ระบบบำบัดน้ำกลับมาใช้ใหม่ สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ/ LED	62.50%
มากกว่า 10 ล้านบาท	หลอดไฟประหยัดพลังงาน LED	100.00%
อาคารชุดพักอาศัย		
น้อยกว่า 2 ล้านบาท	สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ	29.75%
2.01-3 ล้านบาท	สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ	40.63%
3.01-5 ล้านบาท	หลอดไฟประหยัดพลังงาน LED	44.44%
5.01-10 ล้านบาท	ออกแบบเพื่อภัยพิบัติ/วัสดุผสมพิษ ต่ำ/ฉนวนเพื่อประหยัดพลังงาน/ ระบบหมุนเวียนอากาศ/ไม่มีการนำ นวัตกรรมมาใช้	50.00%
มากกว่า 10 ล้านบาท	ระบบหมุนเวียนอากาศภายในบ้าน	100.00%

5. บทสรุป

จากการวิจัยเรื่องรูปแบบของที่อยู่อาศัย
ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในเขตกรุง-
เทพมหานครและปริมณฑลสามารถสรุปผลได้คือ
ผู้บริโภคจะให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งที่ไกลห่าง

จากแหล่งเสื่อมโทรม สร้างมลภาวะทางอากาศ
ทัศนียภาพ และเสียงรบกวนมากเป็นอันดับแรก
รองลงไปจะเป็นทำเลที่ตั้งที่สร้างความ
สะดวกสบายในการเดินทาง การจับจ่ายใช้สอย
ซึ่งจะแตกต่างกันไปตามประเภทของที่อยู่อาศัย
ส่วนทำเลที่ใกล้กับแหล่งสาธารณูปการ
เช่น สถานีราชการ สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง
โรงเรียน โรงพยาบาล ไม่ได้รับความสำคัญมากนัก
ในด้านขนาด จำนวนและการใช้งานพื้นที่ใช้สอย
จะแตกต่างกันออกไปตามประเภทของที่อยู่อาศัย
จุดประสงค์ของการซื้อ และระดับราคา โดยผู้วิจัย
ตั้งข้อสังเกตว่าผู้บริโภคจะเลือกซื้อลักษณะที่อยู่
อาศัยแปรผันไปตามระดับราคามากกว่าปัจจัย
อื่นๆ ในขณะที่ด้านของสิ่งอำนวยความสะดวก ผู้
บริโภคจะเลือกซื้อแตกต่างกันไปตามประเภทของ
ที่อยู่อาศัย และจุดประสงค์ของการซื้อ และค่อนข้าง
จะไม่แตกต่างกันตามระดับราคา ในด้านรูปแบบ
สถาปัตยกรรมของที่อยู่อาศัย ผู้บริโภคจะเลือก
ซื้อตามประเภทของที่อยู่อาศัย จุดประสงค์ของ
การซื้อและระดับราคา ซึ่งมีความแตกต่างหลากหลาย
กันค่อนข้างมาก ทั้งนี้ ผู้วิจัยตั้งข้อสังเกตว่า
รูปแบบสถาปัตยกรรม ซึ่งเป็นเรื่องของรสนิยม
ส่วนบุคคลรวมถึงฐานะครอบครัว ผู้บริโภคจะ
เลือกซื้อสอดคล้องกับระดับราคา และลักษณะ
ความสวยงามที่เหมาะสมของการออกแบบ
สถาปัตยกรรมในแต่ละประเภทของที่อยู่อาศัย ใน
ด้านนวัตกรรมที่อยู่อาศัย ผู้บริโภคจะเลือกซื้อ
โครงการที่มีนวัตกรรมที่ไม่แตกต่างกันมากนักใน
แต่ละช่วงราคา เพียงแต่ในผู้บริโภคในระดับราคา
ที่สูง กล่าวคือระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท
5.01-10.00 ล้านบาท และมากกว่า 10.00 ล้าน
บาทขึ้นไป จะพิจารณาเลือกซื้อโครงการที่นำ
นวัตกรรมมาใช้หลากหลายขึ้น เนื่องจากมีกำลัง
ซื้อที่เพียงพอ

รายการอ้างอิง

- กิริติ ศตะสุข. (2556). *Feasibility study for real estate project*. เอกสารประกอบการสอนวิชา RD653, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ชูชัย สมิทธิไกร. (2553). *พฤติกรรมผู้บริโภค*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ชวลิตอริยะวิริยานันท์. (2557). *อิทธิพลของสื่อโฆษณาที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล*. การค้นคว้าอิสระระดับปริญญาโทมหาบัณฑิต, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- นิตติ รัตนปรีชาเวช. (2554). *นวัตกรรมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์*. *วารสารวิจัยและสารสถาปัตยกรรม/การผังเมือง (JARS)*, 8(2), 127-138
- พิรญา ธนภัทรจัตุพร. (2557). *อิทธิพลของการสนับสนุนการขายต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล*. การค้นคว้าอิสระระดับปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วิมลสิทธิ์ หรยางกูร. (2539). *การจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบงานสถาปัตยกรรม*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2557). *ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์*. สืบค้นเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2557, จาก [http://www.reic.](http://www.reic.or.th/)

or.th/

- สุนันทา อักษรระกิจ. (2557). *ความสำคัญของภาคอสังหาริมทรัพย์ต่อเศรษฐกิจไทย*. สืบค้นเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2558, จาก <http://www.boi.go.th>
- เอกภณ จีวะสุวรรณ. (2553). *แผนธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยบนที่ดินขนาดเล็กในเขตกรุงเทพฯชั้นในและชั้นกลาง*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

**แนวทางการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยแนวราบ
เพื่อรองรับการขยายตัวของอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี
Housing Project Development Guidelines to Support Growth of
Keang Khoi District in Saraburi Province**

**กมลพร ธนภัทรจตุพร^{1*} ดร. ดำรงศักดิ์ รินชุมภู² และ สิทธิชัย นาคสุขสกุล³
Kamolpond Thanapatjatupond¹ Damrongsak Rinchumphu, Ph.D.² and Sittichai Naksuksakul³**

^{1, 2} คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

³ สถาบันวิจัยและเทคโนโลยี, บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)

E-mail: keenpolo2u@gmail.com^{1*}

บทคัดย่อ

แผนพัฒนาด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานของภาครัฐ ซึ่งครอบคลุมโครงการรถไฟระบบรางคู่และโครงการรถไฟความเร็วสูงได้มีอิทธิพลต่ออำเภอแก่งคอยจังหวัดสระบุรี อันเป็นหนึ่งในพื้นที่ซึ่งจะได้รับประโยชน์อย่างสูงด้วยการลงทุนของภาครัฐที่จะช่วยสนับสนุนภาคเศรษฐกิจ การจ้างงานรวมถึงภาคการบริโภคของประชากรในพื้นที่ โดยแนวโน้มการขยายการลงทุนของภาคเอกชนได้มีการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นโดยเห็นได้จากแหล่งงาน ห้างสรรพสินค้า หรือห้างค้าปลีกที่เพิ่มขึ้นมาก ด้วยนัยสำคัญดังที่กล่าวมาเป็นเสมือนหัวจักรสำคัญในการเติบโตของประชากรและที่พักอาศัยในอำเภอแก่งคอยจังหวัดสระบุรี วัตถุประสงค์การวิจัยนี้เพื่อทำการสำรวจลักษณะของประชากรในเขตอำเภอแก่งคอยจังหวัดสระบุรีกับลักษณะทางกายภาพของโครงการที่พักอาศัยที่ประชากรมีความต้องการ โดยขั้นตอนการวิจัยประกอบด้วยการศึกษาลักษณะของประชากรในเขตพื้นที่และสำรวจความต้องการของประชากรที่มีต่อลักษณะทางกายภาพของโครงการและที่พักอาศัยจากกลุ่มตัวอย่าง 100 คน ซึ่งผลจากการวิจัยทั้งหมดแสดงให้เห็นถึงความต้องการต่อลักษณะทางกายภาพของโครงการที่พักอาศัย เช่น ระดับราคา ระบบคมนาคมเข้าถึงโครงการ สถานที่อำนวยความสะดวกใกล้เคียง พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ ประเภทและรูปลักษณะในการออกแบบที่พักอาศัย ซึ่งสามารถใช้เป็นแนวทางการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยแนวราบเพื่อรองรับการขยายตัวของประชากรที่ทำงานในอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี ได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการรวมทั้งประชากรในพื้นที่ดังกล่าวด้วย

Abstract

Due to government's infrastructure development plan including double track railway and high speed train project, Kaeng Khoi District Saraburi Province is one of the districts, where will get benefit significantly that can support district economic, employment, and consumption. Then,

investment of private sector expands increasingly such as business activity, commercial and department store. All mentioned above is the main reason for growth of population and residential in Kaeng Khoi District Saraburi Province. The research objectives focus on analyzing population data house appearances and project landscape, which meet requirement of population in Kaeng Khoi District Saraburi Province. The process consists of studying population data and surveying requirements of house and project appearances by questionnaire-based technique. The questionnaires were distributed to 100 representative populations. Finally, this research imply the result of key factors such as housing price, mass transportation, project facility, housing type and housing style that will be guideline to develop housing project for support growth of Kaeng Khoi District Saraburi Province

คำสำคัญ (Keywords): แนวทางการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย (Project Development Guidelines), ที่พักอาศัยแนวราบ (Housing Project), อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี (Kaeng Khoi District in Saraburi Province)

1. บทนำ

อำเภอแก่งคอยเป็นอำเภอหนึ่งในจังหวัดสระบุรี มีโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่จำนวนมาก ข้อมูลจากกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อสิ้นปี พ.ศ. 2556 อำเภอแก่งคอยมีประชากร 95,388 คน โดยจำนวนประชากรเติบโตมากขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 6 จากเมื่อสิ้นปี พ.ศ. 2554 ด้วยเหตุนี้ทำให้หอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัยก็เติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วด้วยเช่นกัน นอกจากนี้ในส่วนของหน่วยงานภาครัฐก็มีแผนการขยายหน่วยงานเข้าสู่ อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรีมากขึ้น จากแผนการจัดตั้งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย วิทยาเขตอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี (ผู้จัดการออนไลน์, 2557) การขยายหน่วยงานของภาครัฐจะส่งเสริมต่อการเติบโตของประชากรและที่พักอาศัยอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งนัยดังกล่าวจะเป็นเสมือนแม่เหล็กดึงดูดความสนใจของนักลงทุนให้เข้ามายังอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี มากขึ้น นอกจากนี้ การ

ลงทุนด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานจากรัฐบาลจะเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ช่วยสนับสนุนเศรษฐกิจ การขยายตัวของชุมชนเมืองและภาคอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งการลงทุนสาธารณูปโภคพื้นฐานของรัฐบาลที่มีความสัมพันธ์กับอำเภอแก่งคอย ได้แก่ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของไทยในปี พ.ศ. 2558-2565 โครงการพัฒนาปรับปรุงสร้างทางรถไฟเพิ่มขนานซึ่งอำเภอแก่งคอยอยู่ในเส้นทางที่ 4 คือ เส้นทางมาบกระเบา (อ.แก่งคอย จ.สระบุรี) - นครราชสีมา ระยะทาง 132 กิโลเมตร และอำเภอแก่งคอยยังอยู่ในโครงการวางมาตรฐานใหม่สำหรับอนาคต โดยจะสร้างเส้นทางคู่ใหม่หรือ Standard Gauge มีเส้นทาง ได้แก่ เส้นทางหนองคาย-โคราช-สระบุรี-แหลมฉบัง-มาบตาพุด ระยะทาง 737 กิโลเมตร (กรุงเทพธุรกิจ ออนไลน์, 2557)

จากข้อมูลที่ได้กล่าวมาข้างต้นทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจและมุ่งหวังที่จะหาแนวทางในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยแนวราบในอำเภอ

แก่งคอย จังหวัดสระบุรี เพื่อสามารถรองรับการขยายตัวและการเติบโตของประชากรในอนาคต โดยผลลัพธ์จากการวิจัยจะเป็นประโยชน์ทั้งแก่ผู้ประกอบการและประชากรในพื้นที่ดังกล่าว

2. เนื้อความหลัก

2.1 ทบทวนวรรณกรรม

ในการวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้ศึกษาถึงแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัย ที่เป็นส่วนสำคัญต่อแนวทางการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยแนวราบเพื่อรองรับการขยายตัวของ อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี ซึ่งหัวข้อหลักในการศึกษาประกอบไปด้วย

2.1.1 ข้อมูลเฉพาะด้านประชากรศาสตร์อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี แบ่งออกเป็น 14 ตำบล มีจำนวนหลังคาเรือนทั้งสิ้น 35,397 หลัง ข้อมูลจากกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย จากการสำรวจเมื่อสิ้นปี พ.ศ. 2556 พบว่า อำเภอแก่งคอยมีประชากร 95,388 คน โดยประชากรในอำเภอแก่งคอยมีอัตราการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องเฉลี่ยย้อนหลัง 4 ปี มีอัตราการเติบโตกว่าร้อยละ 2 ของจำนวนประชากรต่อปี ซึ่งในส่วนของที่พักอาศัยนั้นมีอัตราการเติบโตที่มากกว่าการเติบโตของประชากรและยังมีอัตราการเร่งที่สูงขึ้นเรื่อย ๆ ในระยะหลัง ดังแสดงในตารางที่ 1 และตารางที่ 2

ตารางที่ 1 อัตราการเติบโตของประชากร

ปี	จำนวนประชากร (คน)	อัตราการเติบโต (ร้อยละ)
2553	89742	-
2554	92713	3.31%
2555	94841	2.29%
2556	95388	0.57%

ตารางที่ 2 อัตราการเติบโตของที่พักอาศัย

ปี	จำนวนประชากร (คน)	อัตราการเติบโต (ร้อยละ)
2553	21469	-
2554	22210	3.45%
2555	23302	4.91%
2556	24712	6.05%

ส่วนรายได้ของประชากรในพื้นที่อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี พบว่า รายได้ของครัวเรือนต่อเดือนจะอยู่ระหว่าง 15,000-30,000 บาท มากที่สุด จำนวน 67,922 ครัวเรือน คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 จากจำนวนครัวเรือนทั้งหมดที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ รองลงมาจะเป็นรายได้ช่วงระหว่าง 30,000-50,000 บาท จำนวน 32,595 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 15 จากครัวเรือนทั้งหมด

2.1.2 แนวคิดด้านปัจจัยพื้นฐานที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค (Kotler, 2003)

แนวคิดการวิเคราะห์ผู้บริโภคผ่านตลาดและพฤติกรรมปัจจัยภายนอก 4 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยทางวัฒนธรรม ปัจจัยทางสังคม ปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยทางจิตวิทยา ซึ่งมีความสอดคล้องกับการศึกษาในส่วนของแนวคิดและการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัย ชัยยะ พัฒนะเจริญ (ชัยยะ, 2539) ดังนี้ 1) ความต้องการสภาพแวดล้อมที่ดีถือเป็นพื้นฐานของที่พักอาศัยที่สำคัญ ปรากฏจากภาวะมลพิษทั้งทางอากาศ น้ำ หรือเสียง นอกจากนั้นยังหมายรวมถึงกลุ่มสังคมในบริเวณข้างเคียงหรือเพื่อนบ้านด้วย จากความต้องการด้านสภาพแวดล้อมนำสู่ตัวแปรที่ผู้วิจัยต้องการวัด คือ ทำเลที่ตั้ง 2) ความต้องการขนาดและพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม หมายถึง มีขนาดและพื้นที่ใช้สอยที่

เหมาะสมกับขนาดของครอบครัว นำไปสู่ตัวแปรเพื่อทำการวัด คือ ประเภทของที่พักอาศัย ขนาดที่ดิน ขนาดพื้นที่ใช้สอย การจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายใน 3) ความต้องการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ดังนั้น ที่พักอาศัยควรมาพร้อมมาตรฐานการรักษาความปลอดภัยนำสู่ตัวแปรด้านระบบรักษาความปลอดภัย คุณภาพและวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้าง 4) ความต้องการในความสะอาดสบาย เช่น สถานที่อำนวยความสะดวกบริเวณและแนวรอบข้างโครงการ ได้แก่ ใกล้แหล่งงาน โรงเรียน หรือศูนย์การค้าขาย พื้นที่ส่วนกลางในโครงการ ได้แก่ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น หรือเครื่องออกกำลังกาย และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในที่พักอาศัยที่จะช่วยให้ความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัยดีขึ้น นำมาซึ่งตัวแปรด้านการคมนาคมการเดินทาง สถานที่อำนวยความสะดวกและแนวรอบข้างโครงการ พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในที่พักอาศัยโดยจากตัวแปรทั้งหมดที่กล่าวมาจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขสำคัญ คือ ระดับราคาของที่พักอาศัย

จากแนวคิดและทฤษฎีที่กล่าวมา ผู้วิจัยสามารถสรุปตัวแปรซึ่งนำไปสู่แนวทางการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยแนวราบเพื่อรองรับการขยายตัวของอำเภอแก่งคอย โดยมีรายละเอียดดังนี้ ตัวแปรต้น ปัจจัยส่วนบุคคลของประชากรที่อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ ระดับรายได้ ค่าใช้จ่ายภายในครัวเรือน ที่พักอาศัยของครอบครัวในปัจจุบัน ระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยและตัวแปรตามแบ่งเป็น 3 ชุดตัวแปรย่อย ได้แก่ ปัจจัยพื้นฐานทั่วไปที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัย ปัจจัยทางกายภาพของโครงการและปัจจัยทางกายภาพของที่พักอาศัย

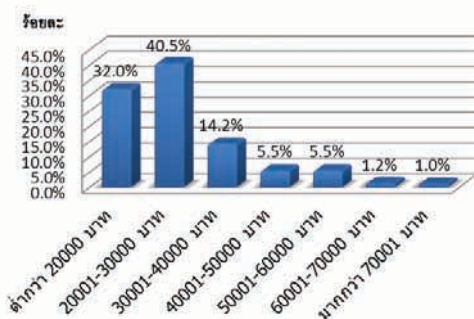
2.2 ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาในหัวข้อแนวทางการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยแนวราบเพื่อรองรับการขยายตัวของอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี นี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative research) ลักษณะการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive research) ประชากรในการศึกษา ได้แก่ ประชากรที่อาศัยอยู่ในอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี นับถึงธันวาคม 2556 มีจำนวนทั้งสิ้น 95,388 คน ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง ได้จากการสุ่มตัวอย่างจากประชากรในอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างตามความสะดวก (Convenience Sampling) จำนวนของกลุ่มตัวอย่างคำนวณจากสูตรของทาโร่ ยามาเน่ (Yamane, 1973) ระดับค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ร้อยละ 10 จึงได้มาซึ่งจำนวนของกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น จำนวน 100 คน โดยที่แบบสอบถามจะแบ่งออกเป็น 4 ตอน ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างผู้ตอบแบบสอบถาม ตอนที่ 2 ปัจจัยที่เป็นเงื่อนไขสำคัญในการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยตอนที่ 3 เป็นแบบสอบถามวัดระดับอิทธิพลต่อความต้องการทางลักษณะกายภาพของโครงการตอนที่ 4 เป็นแบบสอบถามวัดระดับอิทธิพลต่อความต้องการทางลักษณะกายภาพของที่พักอาศัยหลังจากได้ข้อมูลจากแบบสอบถาม จึงนำมาวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติวิเคราะห์เชิงพรรณนา ได้แก่ ค่าเฉลี่ย ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และนำผลจากการวิเคราะห์ทั้งหมดมาสรุปเป็นแนวทางการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยแนวราบเพื่อรองรับการขยายตัวของอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

2.3 ผลการวิจัย

2.3.1 ผลการวิจัยลักษณะประชากรภายในพื้นที่ อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

ได้ทำการวิเคราะห์ด้วยการแจกแจงความถี่ และหาค่าร้อยละ พบว่า ประชากร ส่วนใหญ่เป็น เพศหญิงมากกว่าเพศชาย ช่วงอายุที่พบมากที่สุด คือ อายุระหว่าง 46-50 ปี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.3 ของประชากรในพื้นที่ ซึ่งมีสถานภาพสมรส อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 57.00 โดยมากจะมีระดับ การศึกษา ปวช./อนุปริญญาตรี คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 31.9 ซึ่งประกอบอาชีพข้าราชการและ พนักงานบริษัทเอกชนอยู่ในสัดส่วนใกล้เคียงกัน ประชากรในพื้นที่มีรายได้โดยเฉลี่ยของครอบครัว ต่อเดือน 20,000-30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 40.5 แสดงดังแผนภูมิที่ 1 และมีค่าใช้จ่ายโดย เฉลี่ยของครอบครัวต่อเดือนอยู่ในระดับต่ำกว่า 10,000 บาท จำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 49.2 ของประชากรทั้งหมด ปัจจุบันพักอาศัยบ้าน พักส่วนตัวมากถึงร้อยละ 88.3

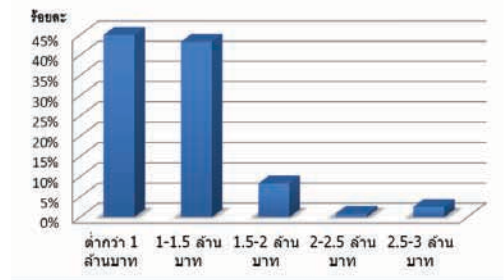


แผนภูมิที่ 1 รายได้โดยเฉลี่ยครอบครัวต่อเดือน

2.3.2 ผลการวิจัยความต้องการของประชากรใน อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

ด้านกายภาพของโครงการและที่พักอาศัย พบว่า ระดับราคาที่พักอาศัยที่เป็นที่ ต้องการมากที่สุด คือ ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท

คิดเป็นร้อยละ 45.0 และราคา 1-1.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.3 ตามลำดับ แสดงดังแผนภูมิที่ 2



แผนภูมิที่ 2 ระดับราคาของที่พักอาศัยตามความต้องการ ประชากรในอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

ด้านกายภาพของโครงการที่พักอาศัย ทำการเก็บแบบสอบถามด้วยการให้ลำดับความ สำคัญจากมากไปหาน้อยโดยประชากรกลุ่ม ตัวอย่างและนำมาทำการวิเคราะห์ด้วยค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน โดยผลการวิจัยพบว่า ระบบคมนาคมพื้นฐานผู้คนที่ต้องการมากที่สุดคือ รถโดยสารขนาดเล็กหรือรถสองแถว มอเตอร์ไซด์ รับจ้าง รถตู้ประจำทาง ตามลำดับ สถานที่อำนวยความสะดวกกลางแจ้งเชิงโครงการที่พักอาศัย ที่ประชากรมีความต้องการสูงสุด ได้แก่ โรง พยาบาล ร้านสะดวกซื้อ เช่น เซเว่น อีเลฟเว่น และ สถานที่ราชการแสดงดังตารางที่ 3 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการหรือพื้นที่ส่วนกลาง ที่ประชากรมีความต้องการสูงสุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบรักษา ความสะอาด และระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ประปา ไฟฟ้า ตามลำดับ แสดงดังตารางที่ 4

ตารางที่ 3 ระดับความสำคัญของสถานที่อำนวยความสะดวกตามความต้องการของประชากร

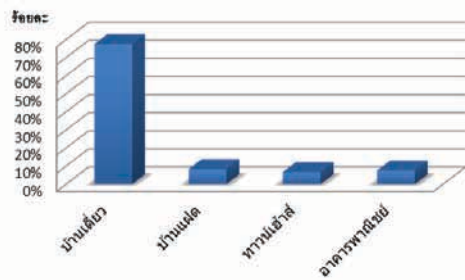
สถานที่อำนวยความสะดวก	ระดับความสำคัญ (ค่าเฉลี่ย)
โรงพยาบาล	4.72
ร้านสะดวกซื้อ	4.67
สถานที่ราชการ	4.63
โรงเรียน	4.58
ห้างสรรพสินค้า	4.52
ตลาดสด	4.50

ตารางที่ 4 ระดับความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการตามความต้องการของประชากร

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	ระดับความสำคัญ (ค่าเฉลี่ย)
ระบบรักษาความปลอดภัย	4.79
ระบบรักษาความสะอาด	4.77
สาธารณูปโภคพื้นฐานประปา ไฟฟ้า	4.59
สวนหย่อม	4.48
สระว่ายน้ำ	4.47
สนามเด็กเล่น	4.46

ด้านกายภาพของที่พักอาศัย พบว่า บ้านเดี่ยวเป็นประเภทที่พักอาศัยที่ได้รับความต้องการสูงสุดมากถึงร้อยละ 77.5 แสดงดังแผนภูมิที่ 3 รูปลักษณะในการออกแบบที่พักอาศัยที่ประชากรต้องการ คือ รูปแบบสมัยใหม่ รูปแบบร่วมสมัย รูปแบบรีสอร์ทและรูปแบบคลาสสิก ซึ่งได้รับความต้องการในระดับที่ใกล้เคียงกัน ขนาดที่ดินโดยมากแล้วประชากรมีความต้องการพื้นที่ดินไม่เกิน 20 ตารางวา ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในที่พักอาศัยที่ประชากรต้องการ ไม่เกิน 79 ตารางเมตร โดยจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในเป็น 2 ห้องนอน 1-2 ห้องน้ำ

ด้านคุณภาพของงานก่อสร้างนั้นประชากรให้ความสำคัญต่องานระบบไฟฟ้า วัสดุผนังหลังคา วัสดุตกแต่ง/สีทาผนังภายนอกและภายใน วัสดุประตูหน้าต่าง เรียงตามลำดับ สิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมภายในที่พักอาศัยที่ประชากรต้องการ ได้แก่ ระบบอินเทอร์เน็ต เครื่องตัดไฟอัตโนมัติและถังเก็บน้ำ เรียงตามลำดับ



แผนภูมิที่ 3 ประเภทของที่พักอาศัยตามความต้องการ

3. การอภิปรายผล และสรุป ข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัยข้างต้นสามารถตอบวัตถุประสงค์การวิจัยถึงความต้องการของประชากร อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี ที่มีต่อพื้นฐานทางกายภาพของโครงการและที่พักอาศัยได้ดังนี้

ด้านทำเลที่ตั้ง จากผลการสำรวจความต้องการทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยโดยนำวิเคราะห์ร่วมกับสถานที่อำนวยความสะดวกและระบบคมนาคมพื้นฐานที่ประชากรต้องการ สามารถสรุปได้ว่าควรเป็นทำเลที่ตั้ง ซึ่งอยู่ใกล้กับโรงพยาบาลและร้านสะดวกซื้อ เช่น เซเว่น อีเลฟเว่น และหากอยู่ไม่ไกลจากสถานที่ราชการมากนักก็จะช่วยส่งเสริมศักยภาพของโครงการได้ดียิ่งขึ้น โดยควรมีรถโดยสารขนาดเล็กหรือรถสองแถวเข้าถึงตัวโครงการที่พักอาศัยได้

ด้านระดับราคาและประเภทของที่พักอาศัย จากการวิเคราะห์รายได้และค่าใช้จ่ายของแต่ละครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า ประชากรในพื้นที่มีรายได้ไม่สูงนักสอดคล้องกับผลการสำรวจที่มีความต้องการที่พักอาศัยในราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 90 ดังนั้น ผู้วิจัยเสนอแนะว่าที่พักอาศัยสามารถเป็นได้ทั้งประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหรือบ้านแฝด ทั้งนี้ ถึงแม้ว่าบ้านเดี่ยวจะเป็นที่ต้องการของประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดแต่บ้านแฝดอาจเป็นทางเลือกที่สองในการพัฒนาโครงการ เนื่องจากการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวจะมีต้นทุนที่สูงกว่าและอาจจะไม่สามารถกำหนดราคาขายให้ไม่เกิน 1.5 ล้านบาทได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่ต้นทุนค่าที่ดินหากต้นทุนค่าที่ดินบางทำเลสูงอาจพิจารณาการพัฒนาถึงโครงการบ้านแฝดเพื่อสามารถกำหนดราคาขายให้ได้ตรงกับความต้องการและกำลังซื้อของกลุ่มเป้าหมาย

ด้านปัจจัยทางกายภาพของโครงการ ผลการสำรวจสรุปได้ว่า ควรคำนึงถึงระบบการรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด ทั้งขยะแต่ละหลังที่มีความสะอาดเรียบร้อยเป็นสำคัญ ทั้งนี้ รวมถึงการมีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ประปา ไฟฟ้า จะช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการให้มีมาตรฐานยิ่งขึ้น

ด้านปัจจัยทางกายภาพของที่พักอาศัย ผลการสำรวจระบุได้ว่าขนาดที่ดินที่เหมาะสมควรจัดสรรที่ดินตามเกณฑ์ขั้นต่ำที่กฎหมายกำหนด เนื่องจากหากจัดสรรพื้นที่ดินขนาดใหญ่จะทำให้มีต้นทุนสูงขึ้นและไม่สามารถกำหนดราคาขายที่เหมาะสมกับความต้องการและกำลังซื้อของประชากรได้ การจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยและขนาดภายในที่พักอาศัยควรสัมพันธ์กับพื้นที่บริเวณโดยรวมของที่พักอาศัย โดยวิเคราะห์จากผลการ

สำรวจได้ว่าขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่พักอาศัยที่เหมาะสมโดยประมาณ 100 ตารางเมตร ขนาด 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และที่จอดรถยนต์ 1 คัน การเลือกใช้วัสดุ อุปกรณ์ในการก่อสร้างควรคำนึงถึงความคงทน แข็งแรงเป็นสำคัญ ทั้งนี้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในที่พักอาศัยที่ประชากรจากผลการสำรวจต้องการมากที่สุดคือ ระบบอินเตอร์เน็ตภายในที่พักอาศัย เครื่องตัดไฟอัตโนมัติ และถังเก็บน้ำ

รายการอ้างอิง

- กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย. (2556). *บริการข้อมูลประชากรและบ้าน*. สืบค้นเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2557, จาก <http://www.dopa.go.th>
- กิริติ ศตะสุข. (2551). *การศึกษาความต้องการของนักลงทุนในการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัย*. 4. สาขาวิชานวัตกรรมกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- กรุงเทพธุรกิจออนไลน์. (2557). *คสช. ดันรถไฟรางคู่ 8 เส้นทาง 8.6 แสนล้าน*. สืบค้นเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2557, จาก <http://thaipublica.org>
- จักรพันธ์ ศิริจันทร์พงศ์. (2550). *ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านของผู้บริโภคในโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่*. การค้นคว้าอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- ชัยยะ พัฒนะเจริญ. (2539). *การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในทาวเฮ้าส์ 2 ชั้นที่อยู่อาศัยโครงการขนาดเล็ก ขนาดใหญ่ ย่านบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

- งษ์ชัย สันติวงษ์. (2540). *พฤติกรรมผู้บริโภคทางการตลาด*. กรุงเทพฯ: ประชุมช่าง จำกัด.
- ธานินท์ ศิลป์จารุ. (2553). *การวิจัยและการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ* (พิมพ์ครั้งที่ 11) กรุงเทพฯ: บิลซิเนสอาร์แอนด์ดี.
- บุญชม ศรีสะอาด. (2543). *การวิจัยทางการวัดผลและประเมินผล* กรุงเทพฯ: สุวีริยาสาส์น.
- ประมธ สะตะเวทิน. (2540). *หลักและทฤษฎีทางสื่อสาร*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- ประทีป ตั้งมติธรรม. (2537). *เคล็ดไม่ลับสู่ภาคีสอสังหาริมทรัพย์*. นนทบุรี: ห้างหุ้นส่วนจำกัด ไอ.เอ็น.เค. กราฟฟิคดีไซน์ แอนด์พริ้นต์.
- ประชาชาติธุรกิจ พร็อพเพอร์ตี้. (2557). *โยธาฯ คัดผังเมืองนำร่อง 15 จังหวัด ต้นแบบพัฒนาพื้นที่รับเมกะโปรเจกต์ทะเลเอเซีย*. สืบค้นเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2557, จาก <http://www.prachachat.net>.
- ประชาชาติธุรกิจ พร็อพเพอร์ตี้. (2557). *ดันลงทุน"รางคู่-ทางด่วนน้ำ"ลุยไฮสปีดอีสานแทนเชียงใหม่*. สืบค้นเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2557, จาก <http://www.prachachat.net>
- ประวัติศาสตร์ ชาดินิยม บทความวิชาการ ปกตินกะ. (2554). *ที่ตั้งจังหวัดสระบุรี*. สืบค้นเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2557, จาก <http://missvilitt.blogspot.com>.
- พิษณุ จงสถิตวัฒนา. (2544). *การบริหารการตลาด*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์. (2541). *กลยุทธ์การตลาด*. กรุงเทพฯ: พัฒนาศึกษา.
- สมจิตร ล้วนจำเจริญ. (2541). *พฤติกรรมผู้บริโภค*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- สมวงศ์ พงศ์สถาพร. (2546). *การสื่อสารการตลาดแบบผสมผสานภาคปฏิบัติ*. กรุงเทพฯ: Nut Republic.
- เสรี วงษ์มณฑา. (2542). *การวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค*. กรุงเทพฯ: บริษัท ธีระฟิล์ม และโซเท็กซ์ จำกัด.
- โสภณ พรโชคชัย. (2555). *การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย*. กรุงเทพฯ: ส.วีรัชการพิมพ์.
- อดุลย์ จาตุรงค์กุล. (2543). *พฤติกรรมผู้บริโภค = Consumer behavior*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- Kotler, P. (2003). *Marketing management*. New Jersey: Prentice Hall.
- Maslow, A. (2000). *Theory of human motivation*. Toronto, Ontario: Psychological Review Publication.
- Schiffman, L. G. & Leslie, L. K. (1994). *Customer behavior*. New Jersey: Prentice-Hall Inc.

**การศึกษาปัญหาในการจัดเก็บค่าส่วนกลาง
หมู่บ้านจัดสรรราคาระดับกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
The Study of Problems Collecting of the Common Area Expense
in Intermediate Price Housing Estate in Bangkok and Vicinity**

ปวีณา ฉายศรี¹ ดร. ดำรงศักดิ์ รินชุมภู² และ ดร. ชัยวัฒน์ ธีรัตน์พงษ์³

Paveena Chaisri¹ , Damrongsak Rinchumphu, Ph.D.² and Chaiwat Riratanaphong, Ph.D.³

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail: paveena.chaisri@gmail.com¹, damrongsak@ap.tu.ac.th², chaiwatt07@hotmail.com³

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาในการจัดเก็บค่าส่วนกลาง และรูปแบบการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยได้เชื่อมโยงแนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร และแนวความคิดเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ซึ่งได้ออกแบบการวิจัยเป็นแบบผสม โดยใช้การวิจัยเชิงปริมาณ ซึ่งใช้แบบสอบถามเป็นตัวเริ่มต้นในการศึกษาค้นคว้า และเสริมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ด้วยการศึกษาเชิงคุณภาพเพิ่มเติมเป็นเครื่องมือในการวิจัย โดยในส่วนขอแบบสอบถามเก็บตัวอย่างข้อมูล จำนวน 400 ตัวอย่าง ซึ่งใช้กับประชากรที่อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 5 หมู่บ้าน หมู่บ้านละ 80 ชุด ในส่วนขอแบบสัมภาษณ์ สำหรับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 5 หมู่บ้าน ซึ่งแสดงผลลัพธ์ถึงปัญหาที่พบในการจัดเก็บค่าส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรโครงการจัดสรรขนาดกลาง คือ ปัญหาการชำระค่าส่วนกลางล่าช้า และปัญหาลูกบ้านไม่มีความรู้เรื่องนิติบุคคล เพราะไม่ศึกษาข้อกฎหมาย และสิ่งที่ทำให้เกิดความพึงพอใจต่อการบริหารชุมชนที่ทำให้ท่านสมาชิกยินดีจ่ายค่าส่วนกลาง คือ การทำความสะอาดถนนและการเก็บขยะเป็นสิ่งที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจมากที่สุด ซึ่งเป็นร้อยละ 48.5 และ 42.8 ตามลำดับ ทั้งนี้ เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรและการจัดเก็บค่าส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรที่มีประสิทธิภาพต่อไป

Abstract

The purpose of study is to identify problems on the collection of common area expenses and the management patterns in housing estate in Bangkok and vicinity. The research framework is linked to the concepts and the theories of housing estate management and the collection of common area expenses. The research employs the mixed-method of both quantitative and qualitative approaches. The questionnaire was distributed as a research tool to

400 samples of residents in the housing projects. The data were collected from 80 questionnaires in 5 housing estates. The Interviews each set for each were conducted with management units. The results shows problem on the collection of common area expense and the management pattern in housing estates is problem of late collection of common area expense and problem of no knowledge of residents because no knowledge about laws and its satisfaction with the management on the residents willingness to pay for common area expense is Street cleaning and Garbage collection. It's 48.5 and 42.8 percent by order. The result of the research will be used as the guideline for the management of housing estate and the effective collection of the common area expenses.

คำสำคัญ (Keywords): ค่าส่วนกลาง (The Common Area Expense), หมู่บ้านจัดสรร (The Management Pattern), รูปแบบการบริหารจัดการ (Housing Estate)

1. บทนำ

“บ้านจัดสรร” คือการที่ “ผู้จัดสรร” หรือ “เจ้าของโครงการ” นำที่ดินมาจัดแบ่ง หรือจัดสร้างหมู่บ้านแล้วแบ่งขาย โดยสาธารณูปโภคส่วนกลางจะตกเป็นภาระจ่ายอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลง ซึ่ง “ผู้จัดสรร” หรือ “เจ้าของโครงการ” มีหน้าที่บำรุงรักษาจัดการดูแล โดยมีสิทธิเก็บเรียกค่าใช้จ่ายจาก “ผู้อยู่อาศัย” ซึ่งหากผู้จัดสรรหรือเจ้าของโครงการ ปล่อยปละละเลยสาธารณูปโภค การดูแลรักษา และบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งผู้อยู่อาศัยจ่ายเงินค่าส่วนกลาง หรือบรรดาผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรนั้น ๆ เห็นพ้องต้องกันว่าการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของโครงการ ไม่โปร่งใส จึงไม่น่าไว้วางใจให้บริหารส่วนกลางต่อไปเมื่อเป็นเช่นนี้ กฎหมายจึงเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อหรือผู้อยู่อาศัยไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของทั้งโครงการ มีมติจัดตั้ง “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ซึ่งมีหน้าที่บริหารจัดการ และควบคุมดูแลการจัดเก็บค่าส่วนกลางมาเพื่อบริหารโครงการ (กฎกระทรวง, 2545)

ซึ่งการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร มีรูปแบบในการดำเนินการโดยกลุ่มบุคคลต่าง ๆ ตลอดจนมีลักษณะและวิธีการที่หลากหลาย โดยสามารถแบ่งออกเป็นรูปแบบและประเภทต่าง ๆ ในการดำเนินการบริหารหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

(1) บริหารโดยเจ้าของโครงการ มีลักษณะเป็นชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่เจ้าของโครงการเป็นผู้ดูแลเอง ซึ่งส่วนใหญ่มักจะเป็นโครงการที่ยังโอนกรรมสิทธิ์ไม่ครบทุกแปลง หรือยังไม่ปิดการขายโครงการ หรือเจ้าของโครงการได้โอนเงินกองทุนดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้กับคณะกรรมการหมู่บ้านเพื่อนำไปใช้ดูแล แต่ค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการดูแลและบริหารภายในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรเจ้าของโครงการยังเป็นผู้รับภาระอยู่ซึ่งในการบริหารโดยเจ้าของโครงการส่วนใหญ่มักมีการว่าจ้างผู้จัดการหมู่บ้าน แต่ระยะยาวไม่เป็นที่นิยมทำกันนัก เนื่องจากบริษัทจัดสรรเดิมนั้นต้องหากำไรสูงสุดจึงมุ่งไปในการผลิตโครงการใหม่มากกว่า

(2) บริหารโดยผู้อยู่อาศัยหรือคณะกรรมการชุมชน การบริหารในรูปแบบนี้ส่วนใหญ่จะมีการรวบรวมกลุ่มลูกบ้านผู้อยู่อาศัยจัดตั้งเป็น

องค์กรชุมชนใหม่หลังการเข้าอยู่อาศัย เพื่อดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ในหมู่บ้านของตน ซึ่งมีการจัดตั้งได้หลายรูปแบบ เช่น กรรมการหมู่บ้าน สมาคม สหกรณ์ เป็นต้น

(3) บริหารโดยบริษัทบริหารทรัพย์สิน เป็นชุมชนหมู่บ้านจัดสรรที่เจ้าของโครงการ หรือผู้อยู่อาศัยว่าจ้างบริษัทเอกชนรับบริหารชุมชนบ้านจัดสรรเข้าไปดูแล โดยกิจกรรมหลักที่บริษัทบริหารชุมชนจะดำเนินการ คือ งานลูกค้าสัมพันธ์ งานเก็บเงินบริหารชุมชนการจัดการ หรือดูแลผลประโยชน์อื่น ๆ ให้กับเจ้าของโครงการและลูกบ้าน (ศุกรกร แก้วกัลลา, 2550)

ในส่วนของค่าส่วนกลางนั้น กฎหมายกำหนดให้สามารถนำไปเป็นค่าใช้จ่ายประเภท “บริการสาธารณะ” ได้ แต่ทั้งนี้ต้องเฉพาะในกรณี que ผู้จัดสรรที่ดิน ได้เขียนรายละเอียดไว้ในแผนงานโครงการและวิธีการจัดสรรว่าจะเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะ จากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามอัตราที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในขั้นตอนการยื่นคำขอจัดสรรเท่านั้น สำหรับปัญหาที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่เป็นเรื่องของการนำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางนี้ไปใช้จ่ายไม่ถูกประเภท ดังนั้น ในฐานะของผู้พักอาศัยที่มีหน้าที่จ่ายค่าส่วนกลาง จึงควรรู้ว่าเงินค่าส่วนกลางที่เก็บล่วงหน้าไปนั้น นำไปใช้จ่ายในทางที่ถูกต้องหรือไม่ และบริการอะไรบ้าง ที่สามารถเรียกเก็บได้หรือไม่ ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งค่าส่วนกลางสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

(1) ค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บได้ ซึ่งเป็น “บริการสาธารณะ” หมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตาม

มาตรา 23 (4) ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้าแสงสว่าง ส่วนกลาง ค่าบริหารจัดการหมู่บ้าน ค่าพนักงานหมู่บ้าน ค่าจัดเก็บขยะ ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าพนักงานรักษาความสะอาด

(2) ค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บไม่ได้ ซึ่งเป็นการบริการสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมถนน ค่าดูแลรักษาสวนหย่อม ค่าน้ำประปาส่วนกลาง ค่าลอกท่อระบายน้ำส่วนกลาง (ASEANLiving, 2555)

ดังนั้น รูปแบบการบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเป็นเรื่องที่ถือว่ามีความสำคัญ เพราะหมายถึงการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ดี อันจะส่งผลต่อการอยู่อาศัยของคนในชุมชนให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี และช่วยเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินในอนาคต ซึ่งการบริหารชุมชนจำเป็นต้องมีต้นทุนการดำเนินการ หมายถึง “ค่าส่วนกลาง” ซึ่งเป็นการเสียค่าบริการรักษาให้สินทรัพย์ส่วนรวม อันได้แก่ กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อช่วยให้การบริหารชุมชนมีประสิทธิภาพ (ประภัสสร, 2553)

จากที่มาข้างต้น จึงมีความจำเป็นในการศึกษาถึงปัญหา และที่มาของปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บค่าส่วนกลางของการบริหารหมู่บ้านจัดสรร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในยุคที่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีการขยายตัวอย่างสูงในปัจจุบัน

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

การศึกษาในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาในการจัดเก็บค่าส่วนกลาง และรูปแบบการบริหารจัดการ และการจัดเก็บค่าส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรร ภาคระดับกลางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในมุมมองของผู้อยู่อาศัย

และผู้บริหารนิติบุคคล เพื่อนำมาใช้เป็นแนวทาง และการแก้ปัญหา อันจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร และผู้ที่สนใจต่อไป

3. ระเบียบวิธีวิจัย

งานศึกษาเรื่องปัญหาและที่มาของปัญหา ในการจัดเก็บค่าส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรกับ รูปแบบการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรในเขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ใช้เทคนิคการเก็บ รวบรวมข้อมูลเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ ประกอบกัน เพื่อนำเสนอรูปแบบการจัดการ หมู่บ้านจัดสรร และสาเหตุของปัญหาในการจัด เก็บค่าส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้น โดย แยกเป็น

3.1 ข้อมูลเชิงปริมาณ ได้แก่ แบบสอบถาม ใช้ กับประชากรที่อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 5 หมู่บ้าน หมู่บ้านละ 80 กลุ่มตัวอย่าง ซึ่งกำหนดจำนวนกลุ่มตัวอย่าง จากตารางของ Taro Yamane ที่ระดับความเชื่อ มั่น 95% ระดับความคลาดเคลื่อน $\pm 5\%$ ซึ่งจะได้ จำนวนกลุ่มตัวอย่างในการศึกษารั้งนี้ทั้งสิ้น 400 ตัวอย่าง โดยมีเนื้อหาเพื่อสอบถามความพอใจใน การบริหารชุมชน ที่ทำให้ยินดีจ่ายค่าส่วนกลางใน ปัจจุบัน ซึ่งจากการทบทวนวรรณกรรม การ บริหารชุมชน ประกอบด้วย ระบบรักษาความ ปลอดภัย ระบบไฟส่องสว่าง การเก็บขยะ การ ทำความสะอาดถนน การซ่อมแซมสาธารณูปโภค การดูแลสวน และการดูแลสโมสร โดยใช้การ วิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณด้วยค่าความถี่ ร้อยละ

3.2 ข้อมูลเชิงคุณภาพ ได้แก่ แบบสัมภาษณ์ คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 5 หมู่บ้าน โดยจัดแบ่งเนื้อหา ดังนี้

(1) ข้อมูลการให้ความสำคัญในการบริหาร ชุมชนของประธานคณะกรรมการนิติบุคคล

(2) รูปแบบการบริหารชุมชนของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร

(3) ปัญหาและอุปสรรคในการบริหาร ชุมชนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับการจ่ายค่า ส่วนกลางของลูกบ้าน

(4) ปัจจัยที่ทำให้การบริหารชุมชนนิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีประสิทธิภาพ

โดยใช้การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพด้วย เชิงสถิติพรรณนา

4. ผลการวิจัย

ผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมผลการสำรวจจาก ทั้งแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์โดยมีผลการ สำรวจ ดังนี้

4.1 ข้อมูลความพึงพอใจในการบริหารชุมชน ที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยยินดีจ่ายค่าส่วนกลาง จากแบบสอบถาม

ตารางที่ 1 ข้อมูลความพึงพอใจต่อระบบรักษาความ ปลอดภัย ได้แก่ ยามหรือ รปภ. และระบบ CCTV

ระบบรักษา ความปลอดภัย	ความถี่	ร้อยละ	SD
น้อยที่สุด	5	1.3	0.917
น้อย	21	5.3	
ปานกลาง	141	35.3	
มาก	140	35.0	
มากที่สุด	93	23.3	
รวม	400	100.0	

จากผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มใหญ่มีความพึงพอใจในระบบรักษาความปลอดภัย อยู่ในระดับมากถึงปานกลาง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 35.0 ถึง 35.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 2 ข้อมูลความพึงพอใจต่อระบบไฟฟ้าส่องสว่าง

ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง	ความถี่	ร้อยละ	SD
น้อยที่สุด	29	7.3	0.841
น้อย	0	0	
ปานกลาง	142	35.5	
มาก	161	40.3	
มากที่สุด	68	17.0	
รวม	400	100.0	

จากผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มใหญ่มีความพึงพอใจในระบบไฟฟ้าส่องสว่าง อยู่ในระดับมากถึงปานกลาง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 40.3 และ 35.5 ตามลำดับ

ตารางที่ 3 ข้อมูลความพึงพอใจต่อการเก็บขยะ

การเก็บขยะ	ความถี่	ร้อยละ	SD
น้อยที่สุด	0	1.3	0.862
น้อย	34	8.5	
ปานกลาง	122	30.5	
มาก	171	42.8	
มากที่สุด	73	18.0	
รวม	400	100.0	

จากผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มใหญ่มีความพึงพอใจในการเก็บขยะ อยู่ในระดับมากถึงปานกลาง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 42.8 และ 30.5 ตามลำดับ

ตารางที่ 4 ข้อมูลความพึงพอใจต่อการทำความสะอาดถนน

การทำ ความสะอาดถนน	ความถี่	ร้อยละ	SD
น้อยที่สุด	1	0.3	0.778
น้อย	22	5.5	
ปานกลาง	130	32.5	
มาก	194	48.5	
มากที่สุด	53	13.3	
รวม	400	100.0	

จากผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มใหญ่มีความพึงพอใจในการทำความสะอาดถนน อยู่ในระดับมากถึงปานกลาง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 48.5 และ 32.5 ตามลำดับ

ตารางที่ 5 ข้อมูลความพึงพอใจต่อการซ่อมแซมสาธารณูปโภค

การซ่อมแซม สาธารณูปโภค	ความถี่	ร้อยละ	SD
น้อยที่สุด	8	2.0	0.895
น้อย	35	8.8	
ปานกลาง	161	40.3	
มาก	145	36.3	
มากที่สุด	51	12.8	
รวม	400	100.0	

จากผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มใหญ่มีความพึงพอใจในการซ่อมแซมสาธารณูปโภค อยู่ในระดับมากถึงปานกลาง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 36.3 และ 40.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 6 ข้อมูลความพึงพอใจต่อการดูแลสวน

การดูแลสวน	ความถี่	ร้อยละ	SD
น้อยที่สุด	11	2.8	0.866
น้อย	36	9.0	
ปานกลาง	162	40.5	
มาก	159	39.8	
มากที่สุด	32	8.0	
รวม	400	100.0	

การศึกษาปัญหาในการจัดเก็บค่าส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรราคาระดับกลาง
ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
ปวีณา ฉายศรี ดร. ดำรงค์ดี รินชุมภู และ ดร. ชัยวัฒน์ วิรัตน์พงษ์

จากผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม
กลุ่มใหญ่มีความพึงพอใจในการดูแลสวน อยู่ที่
ระดับมากถึงปานกลาง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 39.8
และ 40.5 ตามลำดับ

ตารางที่ 7 ข้อมูลความพึงพอใจต่อการดูแลสโมสร

การดูแลสโมสร	ความถี่	ร้อยละ	SD
น้อยที่สุด	24	6.0	1.022
น้อย	58	14.5	
ปานกลาง	148	37.0	
มาก	130	32.5	
มากที่สุด	40	10.0	
รวม	400	100.0	

จากผลการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม
กลุ่มใหญ่มีความพึงพอใจในการดูแลสโมสร อยู่ที่
ระดับมากถึงปานกลาง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 32.5
และ 37.0 ตามลำดับ

4.2 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ประธาน

คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(1) ข้อมูลการให้ความสำคัญในการบริหาร
ชุมชนของประธานคณะกรรมการนิติบุคคล

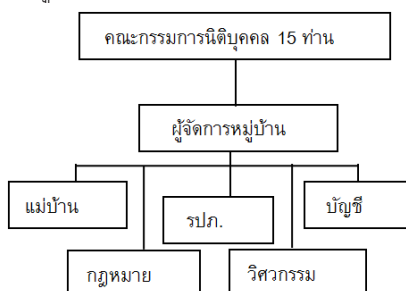
ตารางที่ 8 ตารางสรุปร้อยละ ข้อมูลการให้ความสำคัญ
ในการบริหารชุมชนของประธานคณะกรรมการนิติบุคคล

ระบบสาธารณูปโภค	ค่าน้ำหนัก (%)	อันดับ
ระบบรักษาความปลอดภัย	25	1
ระบบไฟส่องสว่าง	23	2
การเก็บขยะ	18	3
การทำความสะอาดถนน	18	3
การซ่อมแซมสาธารณูปโภค	7	5
การดูแลสวน	6	6
การดูแลสโมสร	3	7
รวม	100	

จากผลการสัมภาษณ์ประธานคณะกรรมการ
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับการ
จัดการไปกับระบบรักษาความปลอดภัยและระบบ
ไฟฟ้าส่องสว่างมากที่สุด และให้ความสำคัญกับ
การดูแลสโมสรน้อยที่สุด

(2) รูปแบบการบริหารชุมชนของนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรโดยผลการสัมภาษณ์ประธาน
คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่า
ทั้ง 5 หมู่บ้าน ใช้รูปแบบการบริหารแบบบริหาร
กันเอง โดยเลือกตั้งจากสมาชิกในหมู่บ้านซึ่งมี
ประธาน รองประธานและกรรมการ รวม 15 ท่าน
ซึ่งสามารถแสดงเป็นแผนภูมิการบริหาร (รูปที่ 1)
ได้ดังนี้

รูปที่ 1 แสดงรูปแบบการบริหารนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร
ทั้ง 5 หมู่บ้าน



(3) ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารชุมชน
ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับการจ่ายค่าส่วน
กลางของลูกบ้าน จากผลการศึกษาข้อมูล
สัมภาษณ์ประธานคณะกรรมการนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร พบว่า ปัญหาการบริหารนิติบุคคล
ที่พบมากที่สุดจากทั้ง 5 หมู่บ้าน คือ ปัญหาการ
ชำระค่าส่วนกลางล่าช้า และปัญหาลูกบ้านไม่มี
ความรู้เรื่องนิติบุคคล เพราะไม่ศึกษาข้อกฎหมาย
ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของประภัสสร ใจเกล้า
(พ.ศ.2553) ซึ่งได้กล่าวไว้ในงานวิจัยเรื่องการ

บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรว่าปัญหาที่พบจากการบริหารนิติบุคคล คือ การขาดความรู้และความเข้าใจถึงสิทธิและหน้าที่ในการบริหาร

(4) ปัจจัยที่ทำให้การบริหารชุมชน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีประสิทธิภาพ จากผลการศึกษาข้อมูลสัมภาษณ์ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่พบมากที่สุด คือ การให้ความร่วมมือและความโปร่งใสพร้อมชี้แจงรายรับรายจ่ายอย่างชัดเจน ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดบริหารชุมชน ที่ต้องการให้ความร่วมมือของสมาชิกในหมู่บ้าน และการชี้แจงรายละเอียดการจัดการเงินค่าส่วนกลางแก่สมาชิกทั้งหมด

5. สรุปผลและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผล

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นได้ข้อสรุปของผลการศึกษาดังนี้

5.1.1 ข้อมูลความพึงพอใจในการบริหารชุมชนที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยยินดีจ่ายค่าส่วนกลาง

ผลการศึกษาข้อมูลความพึงพอใจต่อการบริหารชุมชนที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยยินดีจ่ายค่าส่วนกลางพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจในระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดอยู่ที่ช่วงระดับมากถึงปานกลาง และสามารถเรียงลำดับได้ดังนี้ การทำความสะอาดถนน และการเก็บขยะ เป็นสิ่งที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจมากที่สุด ซึ่งเป็นร้อยละ 48.5 และ 42.8 ตามลำดับ ส่วนการดูแลสวน เป็นอันดับสุดท้ายที่ทำให้ผู้อยู่อาศัย มีความพึงพอใจที่จะจ่ายค่าส่วนกลาง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 37.0

5.1.2 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากผลการสัมภาษณ์ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ข้อมูลการให้ความสำคัญในการบริหารชุมชนไปกับระบบรักษาความ

ปลอดภัย และระบบไฟฟ้าส่องสว่างมากที่สุด ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 25 และร้อยละ 23 ตามลำดับ และให้ความสำคัญกับการดูแลสโมสรน้อยที่สุด ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 3

ในส่วนของผลการศึกษาข้อมูลสัมภาษณ์ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรถึงการบริหารนิติบุคคล พบว่า แต่ละหมู่บ้านมีรูปแบบการบริหารเหมือนกัน คือ บริหารกันเอง โดยเลือกตั้งจากสมาชิกในหมู่บ้าน โดยมีประธานรองประธานและกรรมการ รวม 15 ท่าน และปัญหาการบริหารนิติบุคคลที่พบมากที่สุดจากทั้ง 5 หมู่บ้าน คือ ปัญหาการชำระค่าส่วนกลางล่าช้า และปัญหาลูกบ้านไม่มีความรู้เรื่องนิติบุคคล เพราะไม่ศึกษาข้อกฎหมาย ส่วนปัจจัยที่ทำให้การบริหารหมู่บ้านจัดสรรมีประสิทธิภาพ ที่พบมากที่สุด คือ การให้ความร่วมมือและความโปร่งใสพร้อมชี้แจงรายรับรายจ่ายอย่างชัดเจน

5.1.3 วิเคราะห์ความสอดคล้อง/แตกต่าง ระหว่างข้อมูลความพึงพอใจจากผู้อยู่อาศัยที่ทำให้จ่ายค่าส่วนกลางกับข้อมูลการให้ความสำคัญในการบริหารชุมชนจากการสัมภาษณ์ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สรุปได้ว่าผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับการทำความสะอาดถนนและการเก็บขยะ ซึ่งเป็นสิ่งที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจมากที่สุด ตามลำดับ ส่วนระบบรักษาความปลอดภัย เป็นอันดับสุดท้าย ในขณะที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญในการบริหารชุมชนไปกับระบบรักษาความปลอดภัย และระบบไฟฟ้าส่องสว่าง มากที่สุด และให้ความสำคัญกับการดูแลสโมสร น้อยที่สุด

5.2 ข้อเสนอแนะ

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้มุ่งเน้นศึกษาปัญหาในการจัดเก็บค่าส่วนกลาง และรูปแบบการ

บริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งผลสรุปจากการวิจัยทำให้ได้ทราบถึงการให้ความสำคัญในการบริหารจัดการดูแลหมู่บ้านจัดสรรในมุมมองของผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และความพึงพอใจที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยจ่ายค่าส่วนกลาง เพื่อให้ผู้บริหารนิติบุคคลหรือคณะกรรมการ บริหารนิติบุคคลที่ดำรงวาระอยู่ในการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร ได้ทราบความต้องการของผู้อยู่อาศัยส่วนมาก เพื่อใช้เป็นแนวทางในการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร และส่งผลการจัดเก็บค่าส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรที่มีประสิทธิภาพต่อไป ซึ่งผลลัพธ์จากการวิจัยนี้ชี้ให้เห็นว่า สิ่งที่ผู้บริหารนิติบุคคลหรือคณะกรรมการบริหารจัดการแต่ละหมู่บ้านให้ความสำคัญ มีความสัมพันธ์กับความพึงพอใจในการจ่ายค่าส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยไปเป็นในแนวทางที่ขัดแย้งกัน ทั้งนี้หากทางนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรปรับการให้ความสำคัญให้เป็นไปตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย จะส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในการบริหารชุมชนมากขึ้น จะช่วยลดปัญหาที่พบมากที่สุดในการบริหารชุมชน คือ การจัดเก็บค่าส่วนกลางที่เก็บได้ล่าช้าดังที่กล่าวมาข้างต้น และเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการได้ดียิ่งขึ้น

รายการอ้างอิง

- กฎกระทรวง. (2545). *การขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร*. กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา.
- ประภัสสร ใจกล้า. (2553). *การบริหารชุมชนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการจัดสรรขนาดกลาง: กรณีศึกษาหมู่บ้านเบญญา ภาวราชพฤกษ์ และณัฐชากรินวิลล์ จังหวัดนนทบุรี*. วิทยานิพนธ์เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ศุภกร แก้วกล้า. (2550). *การบริหารจัดการที่อยู่อาศัยของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร*. สืบค้นจาก [http:// www.gotoknow.org/posts/105064](http://www.gotoknow.org/posts/105064)
- ASEANLiving. (2555). *ค่าส่วนกลางลวงหน้า บริการอะไรบ้างที่สามารถเรียกเก็บได้หรือไม่ได้*. สืบค้นจาก <http://www.aseanliving.com/blog/property-tips/4-property-fees.html>

การศึกษาปัจจัยที่มีผลในการเลือกเข้าพักโรงแรมบูติก
ในย่านเมืองเก่ากรุงเทพมหานคร
Study of Factors Affecting the Decision of Staying
in Boutique Hotel in Bangkok Old Town Area

ปณต แสนมันคงกุล¹ ดร. ดำรงศักดิ์ รินชุมภู² และ ดร. สิทธีชัย นาคสุขสกุล³

Panod Saenmunkongkul¹, Damrongsak Rinchumphu, Ph.D.² and Sittichai Naksuksakul, Ph.D.³

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail: pranodsia9@gmail.com¹, damrongsak@aptu.ac.th², s_naksuksakul@hotmail.com³

บทคัดย่อ

จากการรวมตัวเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) ของประเทศในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ นั้น ส่งผลให้การท่องเที่ยวในภูมิภาคนี้เติบโตขึ้นเป็นอย่างมาก รวมถึงนโยบายแผนพัฒนาผังเมืองของกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2556 เพื่อฟื้นฟูย่านเมืองเก่าด้วยการปรับปรุงภูมิทัศน์ และฟื้นฟูย่านต่าง ๆ เพื่อสร้างชุมชนเข้มแข็ง อนุรักษ์ บูรณะอาคารเก่า เพื่อสร้างการท่องเที่ยวด้านประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมให้แก่กรุงเทพมหานคร ดังนั้น การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลในการเลือกเข้าพักโรงแรมบูติก ในย่านเมืองเก่ากรุงเทพมหานคร โดยเป็นการศึกษาเชิงปริมาณ เก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) จำนวน 400 ชุด ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 จากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ และทำการวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ การหาค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ผลการศึกษาพบว่า พฤติกรรมการใช้งานโรงแรมบูติก พบว่า กลุ่มตัวอย่างมีเหตุผลในการเลือกเข้าพัก เพราะลักษณะทางสถาปัตยกรรมและการตกแต่ง ซึ่งกลุ่มตัวอย่างตัดสินใจเลือกเข้าพักในโรงแรมประเภทนี้ด้วยตนเอง และใช้วิธีในการจองและเข้าถึงข้อมูลของโรงแรมผ่านอินเทอร์เน็ตโดยเลือกเข้าพักในช่วงเทศกาลและวันหยุดยาว มีลักษณะการเดินทางท่องเที่ยวที่ครบครัน ซึ่งกลุ่มตัวอย่างเลือกประเภทห้องพักแบบเตียงเดี่ยวขนาดใหญ่ (double bed) และชอบการออกแบบตกแต่งห้องพักในลักษณะอนุรักษ์อาคารเก่า ราคาที่พักเหมาะสมอยู่ระหว่าง 1,001-3,000 บาทต่อคืน สิ่งอำนวยความสะดวกที่ให้ความสำคัญนอกเหนือจากห้องพัก คือ ร้านอาหารและสระว่ายน้ำ ทางด้านปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด จะเห็นได้ว่าในทุก ๆ ด้าน ล้วนมีระดับความสำคัญที่มาก โดยที่ จะให้ความสำคัญมากที่สุดสอดคล้องกับแนวคิดของโรงแรมบูติก คือ ด้านผลิตภัณฑ์ บรรยากาศและการออกแบบตกแต่งด้านพนักงานและด้านกระบวนการ คือ การให้บริการของพนักงานที่ดีและรวดเร็ว

Abstract

In 2015, ASEAN has established an integrated ASEAN Economic Community (AEC). It has affected the tourist industry in this region which had rapidly grows. The policy of Urban Development Plan of Bangkok in 2013, restoration an old town by renovating landscape and area to create strong community, conserve old building in creating a historical and cultural tourism in Bangkok. The study aimed has focused on identify factors of staying in boutique hotel. The research has come from questionnaire based on satisfaction survey with 95% confidential to study the customer behavior of tourists. The 400 data were collected from both Thais and foreign tourists. The results from this study shown that tourists, who are interested in boutique hotel, prefer architecture and decoration of the hotel as the most preferable factor. The tourists has done researching and collecting hotel information by themselves via internet. In additional, the terms of staying in boutique hotel from the tourists' behavior were travelling with family during season's holiday and long weekend. The most preferable room is double bed with conservative decoration. The appropriate rate is between 1,001-3,000 baths per night. For the facilities, the survey illustrates that tourists give precedence on a restaurant and swimming pool, respectively. However, the factor of marketing mix has shown that there are priority in every parts of it but to give most important in consistent with the concept of boutique hotel which are product, atmosphere and design decoration. Also the staff and process is to provide better and faster in services as well.

คำสำคัญ (Keywords): การสำรวจความพึงพอใจ (Boutique Hotel), พฤติกรรมการท่องเที่ยว (Customer Behavior), ย่านเมืองเก่า (Old Town Area), โรงแรมบูติก (Satisfaction Survey)

1. บทนำ

ในปัจจุบันประเทศไทยกำลังเดินหน้าพัฒนาเศรษฐกิจในหลายด้าน และการท่องเที่ยวก็เป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมหลักที่สร้างรายได้ให้กับประเทศอย่างมากมาโดยตลอด ประกอบกับในปี พ.ศ. 2558 ที่จะมาถึง ซึ่งประเทศในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ นั้นจะรวมตัวเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) ทำให้เกิดการวิเคราะห์และคาดการณ์กันว่ามีโอกาสอย่างมากที่จะส่งผลให้การท่องเที่ยวใน

ภูมิภาคนี้เติบโตขึ้นเป็นอย่างมาก สอดรับกับนโยบายแผนที่พัฒนาผังเมือง กรุงเทพมหานคร 3 ด้าน ของหม่อมอมรวงศ์สุมชุมพันธุ์ บริพัตร ผู้ว่าราชการจังหวัด กรุงเทพมหานคร ในปี พ.ศ. 2556 (<http://www.manager.co.th>, 2557) ซึ่งได้รวมนโยบาย "ฟื้นฟูย่านเมืองเก่าชีวิตใหม่" สำหรับแนวทางในการพัฒนาคือการปรับปรุงภูมิทัศน์และฟื้นฟูย่านต่าง ๆ เพื่อสร้างการท่องเที่ยวด้านประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมให้แก่กรุงเทพมหานคร ซึ่งพื้นที่นำร่อง 5 แห่ง ได้แก่

1. ย่านคลองสาน-กะดีจีน
2. ย่านตลาดน้อย
3. บริเวณโดยรอบพระบรมมหาราชวัง
4. ย่านเยาวราช
5. ตลาดยอด

ซึ่งทั้ง 5 ย่านข้างต้นนี้ จะอยู่ในบริเวณที่มีเอกลักษณ์ ความน่าสนใจ และมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม ดังแสดงในรูปที่ 1



รูปที่ 1 ตำแหน่งย่านเมืองเก่า 5 ย่าน

2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาพฤติกรรมและปัจจัยในการตัดสินใจเลือกพักโรงแรมบูติกในย่านเมืองเก่า กรุงเทพมหานครของนักท่องเที่ยว

3. ทบทวนวรรณกรรม

3.1 แนวคิดเรื่องโรงแรมบูติก

Lucienne Anhar (2001) ได้กล่าวไว้ว่า ลักษณะเด่นของโรงแรมบูติก ที่ทำให้แตกต่างออกจากโรงแรมอื่น ๆ ทั่วไป จะแบ่งได้สามด้านหลัก ๆ ดังนี้ 1. ด้านสถาปัตยกรรม 2. ด้านการให้บริการ

3. ด้านกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ดังนั้น การศึกษาจึงเน้นศึกษาด้านที่แตกต่างนี้

3.2 การวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค

คิวดูทรี พงศกรรังศิลป์ (2547) ได้กล่าวถึงการวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภคโดยใช้หลักการโมเดล 7 O's ได้แก่ ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย (Occupants), สิ่งที่ถูกค้าซื้อ (Objects), วัตถุประสงค์ในการซื้อ (Objectives), ผู้ที่เกี่ยวข้องในการซื้อ (Organization), กระบวนการตัดสินใจซื้อ (Operations), โอกาสในการซื้อ (Occasions), สถานที่จำหน่ายสินค้า (Outlets) โดยโรงแรมบูติกนั้นนักท่องเที่ยวจะมีรสนิยมและลักษณะพฤติกรรมเฉพาะตัว จึงควรมีความเข้าใจเพื่อสามารถตอบสนองความต้องการ

3.3 ทฤษฎีส่วนประสมทางการตลาด

Philip Kotler (2003) ได้ให้แนวคิดส่วนประสมทางการตลาดสำหรับธุรกิจบริการ (service marketing mix) ว่าเป็นแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่ให้บริการซึ่งเป็นธุรกิจที่แตกต่างสินค้าอุปโภคและบริโภคทั่วไป จำเป็นจะต้องใช้ส่วนประสมการตลาด (Marketing Mix) 7 อย่าง หรือ 7P's ในการกำหนดกลยุทธ์การตลาด ซึ่ง 7P's นั้นประกอบไปด้วย ด้านผลิตภัณฑ์ (product), ด้านราคา (price), ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (place), ด้านการส่งเสริม (promotion), ด้านบุคคล (people) หรือพนักงาน (employee), ด้านกายภาพและการนำเสนอ (physical evidence/environment and presentation) และด้านกระบวนการ (process) โดยส่วนประกอบทุกตัวมีความเกี่ยวพันกันทางธุรกิจให้บริการจำเป็นต้องเข้าใจถึงส่วนประสมการตลาดทั้ง 7 องค์ประกอบ ขึ้นอยู่กับจะให้ความสำคัญกับปัจจัยส่วนประสมการตลาดตัวใดมากกว่ากัน

4. วิธีกรวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาในรูปแบบวิจัยเชิงปริมาณ (quantitative research) โดยอาศัยเทคนิคการวิจัยเชิงสำรวจ (survey research) และใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติทั้งที่เคยและไม่เคยมีประสบการณ์ในการเข้าพักโรงแรมประเภทบูติกจำนวน 400 คน ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยเป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม แบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลพฤติกรรมและลักษณะการใช้งานโรงแรมบูติกของนักท่องเที่ยว และแบบสอบถามเกี่ยวกับการให้ระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อความพึงพอใจในการใช้บริการโรงแรมบูติก ซึ่งมีลักษณะเป็นคำถามประเภทมาตราส่วนประเมินค่าแบบลิเคิร์ต (Likert's Scale) โดยแบ่งออกเป็น 5 ระดับ โดยมีการกำหนดเกณฑ์ในการแปรผลในแต่ละช่วงคะแนนเฉลี่ยตามแนวคิดของ Best (1997, p 190) เมื่อดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลเรียบร้อยแล้วผู้วิจัยได้นำข้อมูลที่ได้มาประมวลผลโดยใช้สถิติพรรณนา ได้แก่ ค่าร้อยละ ความถี่ ค่าเฉลี่ย

5. การอภิปรายและวิเคราะห์ผลการศึกษา

จากการศึกษาแนวทางการปรับปรุงอาคารในย่านเมืองเก่ากรุงเทพมหานคร เพื่อพัฒนาเป็นโรงแรมบูติก ผู้วิจัยได้นำข้อมูลจากแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 400 ชุด มาทำการวิเคราะห์และประมวลผล โดยผลการวิจัยมีดังนี้

5.1 ลักษณะด้านประชากรศาสตร์ของหน่วยตัวอย่าง

ตารางที่ 1 ปัจจัยส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง

ปัจจัยส่วนบุคคล	จำนวน	ร้อยละ
เพศ		
ชาย	181	45.25
หญิง	219	54.75
อายุ		
ต่ำกว่า 26	55	13.75
26-30 ปี	96	24.00
31-35 ปี	71	17.75
36-40 ปี	38	9.50
41-45 ปี	22	5.50
46-50 ปี	18	4.50
50-55 ปี	21	5.25
55-60 ปี	34	8.50
มากกว่า 60 ปี	45	11.25
สัญชาติ		
ไทย	354	88.50
ต่างชาติ	46	11.50
รายได้		
ต่ำกว่า 15,000 บาท	39	9.75
15,000-30,000 บาท	106	26.50
30,001-50,000 บาท	86	21.50
50,001-75,000 บาท	55	13.75
75,001-100,000 บาท	41	10.25
มากกว่า 100,000 บาท	73	18.25
ประสบการณ์ในการเข้าพัก		
เคย	267	66.75
ไม่เคย	133	33.25

จากข้อมูลในตารางที่ 1 แสดงให้เห็นว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 54.75 โดยเป็นสัญชาติไทยเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 88.50 โดยมีอายุอยู่ในช่วง 26-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 24 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ระหว่าง 15,000 – 30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 26.5 และในจำนวนทั้งหมดนี้ ส่วนใหญ่เคยมีประสบการณ์ในการเข้าพักโรงแรมบูติกมาก่อน โดยคิดเป็นร้อยละ 66.75

5.2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการใช้งาน โรงแรมบูติก

สามารถสรุปข้อมูลพฤติกรรมการใช้งาน
โรงแรมบูติกในย่านเมืองเก่า กรุงเทพมหานครได้
ดังนี้

1. เหตุผลในการเลือกเข้าพักโรงแรมบูติก
ประเภทอาคารปรับปรุงในย่านเมืองเก่ากรุงเทพ
มหานครจากตารางที่ 2 พบว่า ลักษณะทางสถา-
ปัตยกรรมและการตกแต่ง เป็นปัจจัยหลักในการ
เลือกเข้าพัก โดยคิดเป็นร้อยละ 73.00 ลำดับถัดมา
ใกล้แหล่งท่องเที่ยว คิดเป็นร้อยละ 44.25 เนื่อง
ด้วยในบริเวณเมืองเก่า กรุงเทพมหานคร มี
ลักษณะอาคารที่ค่อนข้างมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว
จึงเป็นเหตุผลหลักในการเลือกโรงแรมที่พัก อีกทั้ง
ในบริเวณนี้ยังแวดล้อมไปด้วยสถานที่ท่องเที่ยว
สำคัญ ดังนั้นสถานที่ท่องเที่ยวจึงเป็นอีกหนึ่ง
เหตุผลหลักในการเลือกเข้าพักโรงแรม

ตารางที่ 2 เหตุผลในการเลือกเข้าพัก

เหตุผลในการเลือกเข้าพัก	จำนวน	ร้อยละ
สนใจในวัฒนธรรมและประเพณี	124	31.00
สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง	292	73.00
ความน่าสนใจของชุมชน	163	40.75
ใกล้แหล่งท่องเที่ยว	177	44.25
ประสบการณ์ที่แตกต่าง	146	36.50
ในการให้บริการที่เป็นกันเอง	123	30.75
ติดต่อธุรกิจ	13	3.25
อื่น ๆ	2	0.50

2. บุคคลที่มีผลในการตัดสินใจเลือกเข้าพัก
ในโรงแรมประเภทนี้ คือ ตนเอง คิดเป็นร้อยละ
73.25 ดังแสดงในตารางที่ 3

ตารางที่ 3 บุคคลที่มีผลในการตัดสินใจ

บุคคลที่มีผลในการตัดสินใจ	จำนวน	ร้อยละ
ตนเอง	293	73.25
คู่อีก	130	32.5
เพื่อน	136	34.00
ครอบครัว	149	37.25
บริษัท	14	3.50

3. วิธีการจองและเข้าถึงข้อมูลของ
โรงแรม คือ ผ่านทางอินเทอร์เน็ต ที่ร้อยละ 89.50
ดังแสดงในตารางที่ 4

ตารางที่ 4 การจองและเข้าถึงข้อมูลของโรงแรม

การจองและเข้าถึงข้อมูลของ โรงแรม	จำนวน	ร้อยละ
อินเทอร์เน็ต	358	89.50
งานท่องเที่ยว	86	21.50
รวมอยู่ในแพคเกจทัวร์	51	12.75
เข้าติดต่อที่โรงแรม (walk in)	137	34.25
จองผ่านเอเจนซี่	25	6.25

4. ช่วงเวลาที่เข้าพักโรงแรม ที่นักท่องเที่ยว
ส่วนใหญ่จะคำนึงถึงช่วงเวลาที่สะดวกในการ
เข้าพักมากกว่าฤดูกาล แต่จะให้ความสำคัญกับ
ฤดูฝนน้อยที่สุด ดังแสดงในตารางที่ 5

ตารางที่ 5 ช่วงเวลาที่เข้าพักโรงแรม

ช่วงเวลาที่เข้าพักโรงแรม	จำนวน	ร้อยละ
ฤดูร้อน	125	31.25
ฤดูฝน	26	6.50
ฤดูหนาว	159	39.75
เทศกาล หรือวันหยุดยาว	263	65.75

5. ลักษณะการเดินทางท่องเที่ยว จะมี
ลักษณะใกล้เคียงกันที่เดินทางกับครอบครัว และ
เดินทางกับเพื่อน ที่ร้อยละ 60.75 และ 54.50
ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 6

ตารางที่ 6 ลักษณะการเดินทางท่องเที่ยว

ลักษณะการท่องเที่ยว	จำนวน	ร้อยละ
คนเดียว	68	17.00
เพื่อน	218	54.50
คู่รัก	136	34.00
ครอบครัว	243	60.75
เพื่อนร่วมงาน	39	9.75

6. ประเภทห้องพักเลือกในการเข้าพัก จะมีจำนวนใกล้เคียงกันที่แบบเตียงเดี่ยวขนาดใหญ่ และแบบเตียงคู่ คิดเป็นร้อยละ 39.25 และ 34.50 ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 7

ตารางที่ 7 ประเภทห้องพักเลือกในการเข้าพัก

ประเภทห้องพักเลือกในการเข้าพัก	จำนวน	ร้อยละ
แบบเตียงเดี่ยว	42	10.25
แบบเตียงคู่	138	34.50
แบบเตียงเดี่ยวขนาดใหญ่	157	39.25
แบบห้องสวีท (suite)	58	14.50
อื่น ๆ	6	1.50

7. รูปแบบการเดินทางท่องเที่ยว และการเข้าถึงโรงแรม เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นคนไทย การท่องเที่ยวจึงเดินทางด้วยรถส่วนตัว ดังแสดงในตารางที่ 8

ตารางที่ 8 บุคคลที่มีผลในการตัดสินใจ

รูปแบบการเดินทางท่องเที่ยวและการเข้าถึงโรงแรม	จำนวน	ร้อยละ
รถส่วนตัว	239	59.75
ระบบขนส่งสาธารณะ	137	34.25
เดินทางกับบริษัททัวร์	24	6.00

8. ลักษณะการออกแบบตกแต่งห้องพัก เนื่องจากที่ตั้งโรงแรมอยู่ในบริเวณที่มีลักษณะการตกแต่งที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ นักท่องเที่ยวจึงเลือก

ที่จะพักในโรงแรมที่มีลักษณะที่มีการอนุรักษ์อาคารเก่าเอาไว้ คิดเป็นร้อยละ 58.75 ตามตารางที่ 9

ตารางที่ 9 ลักษณะการออกแบบตกแต่งห้องพัก

การตกแต่งห้องพัก	จำนวน	ร้อยละ
อนุรักษ์อาคารเก่า	235	58.75
ทันสมัย (modern)	86	21.50
ร่วมสมัย (contemporary)	160	40.00
ลอฟท์ (loft)	80	20.00
มินิมอล (minimal)	58	14.50
รูปแบบไทย	77	19.25
คลาสสิก หรือวินเทจ (classic or vintage)	101	25.25

9. จำนวนคืนที่เข้าพัก พบว่า ส่วนใหญ่จะพักที่จำนวน 2 คืน เนื่องจากพักในช่วงเทศกาลหรือวันหยุดยาวเป็นส่วนใหญ่

ตารางที่ 10 จำนวนคืนที่เข้าพัก

จำนวนคืนที่เข้าพัก	จำนวน	ร้อยละ
1 คืน	74	18.50
2 คืน	245	61.25
3 คืน	54	13.50
4 คืนขึ้นไป	27	6.75

10. ราคาค่าที่พักเหมาะสม อยู่ในช่วงราคาที่ 1,001 - 3,000 บาทต่อคืน ดังแสดงในตารางที่ 11

ตารางที่ 11 ราคาค่าที่พักเหมาะสม

ราคาค่าที่พักเหมาะสม	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1,001 บาท	53	13.25
1,001 - 3,000 บาท	246	61.50
3,001 - 5,000 บาท	81	20.25
5,001 - 8,000 บาท	17	4.25
8,001 - 10,000 บาท	1	0.25
10,001 บาทขึ้นไป	2	0.50

11. สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ นอกจากห้องพักที่ให้ความสำคัญ เนื่องจากอาคารในย่านเมืองเก่ามีข้อจำกัดหลายอย่าง ดังนั้น สิ่งอำนวยความสะดวกอาจไม่ครบถ้วน แต่สิ่งที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญมากที่สุด คือ ร้านอาหาร ที่ร้อยละ 91.75 ดังแสดงในตารางที่ 12

ตารางที่ 12 สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ นอกจากห้องพักที่ให้ความสำคัญ

สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ นอกจากห้องพักที่ให้ความสำคัญ	จำนวน	ร้อยละ
ร้านอาหาร	367	91.75
บาร์	130	32.50
ฟิตเนส	61	15.25
สระว่ายน้ำ	215	53.75
สปา	145	36.25
ที่จอดรถ	269	67.25

5.3 ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด

จากผลการสำรวจ ผู้วิจัยสามารถสรุปข้อมูลระดับความสำคัญส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกเข้าพักโรงแรมบูติกในย่านเมืองเก่ากรุงเทพมหานคร ดังตารางที่ 13 พบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในปัจจุบันส่วนประสมทางการตลาดในด้านพนักงานในระดับมากที่สุด เมื่อวิเคราะห์แต่ละด้านทำให้ทราบว่ากลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญด้านผลิตภัณฑ์ในประเด็นของโรงแรมบูติกควรมีรูปแบบการตกแต่งสวยงาม ด้านราคาให้ความสำคัญมากในประเด็นของราคาห้องพักเหมาะสมกับระยะเวลาที่เข้าพัก ด้านช่องทางการจัดจำหน่ายให้ความสำคัญมากในประเด็นของความสะดวกในการจองโรงแรม ด้านส่งเสริมการตลาดภาพรวมให้ความสำคัญมากในประเด็น

ของการประชาสัมพันธ์ทางสื่อสังคมออนไลน์ (social network) ด้านพนักงานภาพรวมให้ความสำคัญมากในประเด็นของความสัมพันธ์ในการให้บริการของพนักงาน ด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพให้ความสำคัญมากในประเด็นของโรงแรมบูติก ควรมีบรรยากาศและสภาพแวดล้อมโดยรอบโรงแรมที่ดี และด้านกระบวนการภาพรวมให้ความสำคัญมากในประเด็นของ โรงแรมบูติก ควรมีการปฏิบัติการที่รวดเร็ว

ตารางที่ 13 ระดับความสำคัญส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการเลือกเข้าพักโรงแรมบูติกฯ

ด้าน	ความสำคัญ
ผลิตภัณฑ์	
- รูปแบบการตกแต่งสวยงาม	3.95 (มาก)
- การตกแต่งที่มีเอกลักษณ์ชัดเจน	3.93 (มาก)
- การคงไว้ซึ่งลักษณะสถาปัตยกรรมเดิมของอาคาร	3.84 (มาก)
- อยู่ในชุมชนที่มีลักษณะเฉพาะทางวัฒนธรรม	3.56 (มาก)
- ทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยว	3.77 (มาก)
- ความสะดวกในการเข้าถึงโรงแรม	3.79 (มาก)
ราคา	
- มีราคาต่ำกว่าโรงแรมรูปแบบอื่น	3.34 (ปานกลาง)
- มีระดับราคาหลากหลายให้เลือก	3.63 (มาก)
- ราคาห้องพักเหมาะสมกับระยะเวลาที่เข้าพัก	3.71 (มาก)
ช่องทางการจัดจำหน่าย	
- ความสะดวกในการจองโรงแรม	3.99 (มาก)
- ความหลากหลายของช่องทางการจองห้องพัก	3.76 (มาก)
- สามารถจองห้องพัก และชำระเงินผ่านช่องทางอินเทอร์เน็ต	3.94 (มาก)
- มีบริการสำรองห้องพักผ่านบริษัทตัวแทนการท่องเที่ยว	3.10(ปานกลาง)
ด้านส่งเสริมการตลาด	
- การประชาสัมพันธ์ทางสื่อสังคมออนไลน์ (social network)	3.69 (มาก)
- จัดรายการส่งเสริมการขายภายในงานท่องเที่ยว	3.43 (มาก)
- จัดรายการส่งเสริมการขายร่วมกับโปรโมชันบัตร	3.49 (มาก)
- โปรโมชันสะสมแต้มการเข้าใช้บริการ	3.09(ปานกลาง)
- มีการจัดรายการส่งเสริมการขายผ่านทางอีเมลส่วนตัว	2.88(ปานกลาง)

ด้าน	ความสำคัญ
ด้านพนักงาน	
- ความเชี่ยวชาญในด้านการทำงาน	3.74 (มาก)
- ความสุภาพในการให้บริการ	4.27 (มากที่สุด)
- ความเอาใจใส่ และเป็นกันเองในการให้บริการ	4.24 (มากที่สุด)
- บุคลิกภาพของพนักงาน	3.98 (มาก)
- ความสามารถในการแก้ไขปัญหาของพนักงาน	4.06 (มาก)
ด้านสภาพแวดล้อมทางกายภาพ	
- มีเสียงดนตรีประกอบบรรยากาศภายในโรงแรม	3.25(ปานกลาง)
- มีการเสริมบรรยากาศด้วยกลิ่นหอมภายในโรงแรม	3.46 (มาก)
- เครื่องแบบและการแต่งกายของพนักงานที่ดี	3.60 (มาก)
- มีบรรยากาศ และสภาพแวดล้อมโดยรอบโรงแรมที่ดี	4.15 (มาก)

6. บทสรุป

จากการศึกษาตามวัตถุประสงค์ พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุระหว่าง 26-30 ปี สัญชาติไทย จำนวนรายได้ต่อเดือนระหว่าง 15,000 - 30,000 บาทต่อเดือน

ในด้านพฤติกรรมกรรมการใช้งานโรงแรมบูติกพบว่า ลักษณะทางสถาปัตยกรรมและการตกแต่ง โดยเฉพาะแบบที่มีกลิ่นไอของอาคารเก่า ส่งผลในการเลือกเข้าพัก เนื่องจากเป็นจุดหลักจุดหนึ่งที่ทำให้แตกต่างจากโรงแรมประเภทอื่น ๆ โดยหาข้อมูลและจองผ่านช่องทางทางอินเทอร์เน็ตเป็นหลัก เนื่องจากเป็นวิธีที่สะดวกรวดเร็ว ระยะเวลาในการท่องเที่ยวจะอยู่ในช่วง 1-3 วัน โดยมักจะเลือกพักในช่วงวันหยุดยาวหรือเทศกาล โดยราคาที่เหมาะสมนั้นจะอยู่ในระหว่าง 1,001-3,000 บาทต่อคืน และด้วยข้อจำกัดของพื้นที่ทำให้โรงแรมในย่านนี้มีความจำกัดในด้านสิ่งอำนวยความสะดวก โดยนอกเหนือจากห้องพักแล้ว ร้านอาหารและสระว่ายน้ำ เป็นสิ่งที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญเป็นสิ่งแรก ๆ

ทางด้านปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดจะเห็นได้ว่าในทุก ๆ ด้าน ล้วนมีระดับความสำคัญที่มากโดยที่จะให้ความสำคัญมากที่สุดสอดคล้อง

กับแนวคิดของโรงแรมบูติก คือ ด้านผลิตภัณฑ์ในส่วนการตกแต่งที่สวยงาม มีเอกลักษณ์ และมีการคงไว้ซึ่งลักษณะสถาปัตยกรรมเดิม ด้านช่องทางการจัดจำหน่ายต้องมีความสะดวกและเข้าถึงได้ง่ายผ่านช่องทางทางอินเทอร์เน็ต ด้านพนักงานและด้านกระบวนการ คือ การให้บริการของพนักงานที่ดีมีความเชี่ยวชาญ บุคลิกภาพดีมีความสุภาพ และด้านสภาพแวดล้อมที่มีบรรยากาศที่ดี เนื่องจากนักท่องเที่ยวที่เลือกเข้าพักโรงแรมบูติก ล้วนแสวงหาประสบการณ์และการให้บริการที่ต่างไปจากโรงแรมทั่วไป ผู้ประกอบการจึงควรมุ่งเน้นพัฒนาเพื่อการแข่งขันให้ความสำคัญส่วนประสมทางการตลาดเหล่านี้ มากกว่าในเรื่องของการส่งเสริมการตลาดที่นักท่องเที่ยวให้ความสำคัญน้อยกว่า

ผลจากการวิเคราะห์ทำให้ทราบถึงความต้องการของนักท่องเที่ยว ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอตามสถานที่และสถานการณ์ ดังนั้นผู้ประกอบการควรสำรวจความพึงพอใจอย่างสม่ำเสมอ เพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงให้ตอบสนองให้ตรงกับความต้องการของนักท่องเที่ยว

รายการอ้างอิง

- จิระวัฒน์ อนุวิชานนท์. (2554). *การตลาดการท่องเที่ยวและการบริการ*.
รุ่งชัย กรณ์ย์สุกสี. (2555). *แนวทางการพัฒนาตึกแถวเพื่อใช้เป็นโรงแรมขนาดเล็กในย่านศูนย์กลางธุรกิจ*. วิทยานิพนธ์ วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
ศิวฤทธิ พงศกรรังศิลป์. (2547). *หลักการตลาด*. กรุงเทพมหานคร: บริษัท สำนักพิมพ์ที่อุปจำกัด.

อนาวิล อ่อนลำอ่างค์. (2557). *การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกใช้บริการโรงแรมบูติกของนักท่องเที่ยวชาวไทย*, วิทยานิพนธ์ วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง.

Anhar, L. (2001). *The definition of boutique hotels*. สืบค้นเมื่อ 20 ม.ค. 2558, จาก <http://www.hospitalitynet.org/news/4010409.html>

Kotler, P. (2003). *Marketing management*. 11th ed. Upper Sanddle River, New Jersey: Prentice Hall.