

การเปรียบเทียบทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบ:
กรณีศึกษา โครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ, แอสปาย สาธร-ท่าพระ, เดอะ คีย์ วุฒากาศ
และไอดีโอ เอส115



บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

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

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2560
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A COMPARISON OF DWELLER'S ATTITUDES TOWARDS SPACE PLANNING OF
4-TYPES OF MIDDLE CLASS CONDOMINIUM UNITS:
CAST STUDY LUMPINI PLACE RATCHADA-THAPRA, ASPIRE SATHORN THAPRA, THE KEY
WUTTHAKAT, AND IDEO S115



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

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2017

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การเปรียบเทียบทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบ: กรณีศึกษา โครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ, แอสปาย สาทร-ท่าพระ, เดอะ คีย์ วุฒากาศ และไอ ดีโอ เอส115

โดย

นางสาวกมลัญญ์ สปิยารักษ์

สาขาวิชา

การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วรรณภา พิมพิริยะกุล

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(รองศาสตราจารย์ ดร. ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัชชิตติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร. ฉวีวรรณ เคนไพบูลย์)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(รองศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วรรณภา พิมพิริยะกุล)

.....กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บุษรา โปหาทอง)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(นาง ภาวิณี ธีรสวัสดิ์)

กฤษฎิ์ สปิยารักษ์ : การเปรียบเทียบทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบ: กรณีศึกษา โครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ, แอสปาย สาธร-ท่าพระ, เดอะ คีย์ วุฒากาศ และไอดีโอ เอส115 (A COMPARISON OF DWELLER'S ATTITUDES TOWARDS SPACE PLANNING OF 4-TYPES OF MIDDLE CLASS CONDOMINIUM UNITS: CAST STUDY LUMPINI PLACE RATCHADA-THAPRA, ASPIRE SATHORN THAPRA, THE KEY WUTTHAKAT, AND IDEO S115) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชักดิ์, อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม: ผศ. ดร. วรณภา พิมพ์วิริยะกุล, 176 หน้า.

งานวิจัยฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา แนวคิดของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตร รวมถึงศึกษาลักษณะการใช้งานและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย โดยวิธีการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการ และแจกแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาทั้ง 4 โครงการได้แก่ โครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ, แอสปาย สาธร-ท่าพระ, เดอะ คีย์ วุฒากาศ และไอดีโอ เอส115 จำนวน 317 ตัวอย่างสำหรับข้อมูลเชิงปริมาณ และใช้การสัมภาษณ์เชิงลึก 14 ตัวอย่างสำหรับข้อมูลเชิงคุณภาพ

การศึกษาแนวความคิด และปัจจัยที่ส่งผลต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยพบว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปัจจุบันมีการจัดผังห้องชุดพักอาศัยแบ่งเป็น 4 รูปแบบ โดยความกว้างของห้องชุดพักอาศัยเกิดจากข้อจำกัดทางโครงสร้างของงานสถาปัตยกรรมที่มีระยะห่างระหว่างเสาที่ 5.2-5.5 เมตรสำหรับจอตลอดได้ 2 คัน และขนาดห้องที่เพิ่มขึ้นจะแปรผันตรงกับความลึกของห้อง ในด้านความแตกต่างของการวางผังห้องชุดพักอาศัยนอกจากจะเกิดจากแนวความคิดของผู้ประกอบการแล้ว การวางงานระบบสุขาภิบาลก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งซึ่งส่งผลต่อตำแหน่งของการวางห้องน้ำและครัว อันเป็นตัวแปรสำคัญต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบที่มีความแตกต่างกัน

ผลการสำรวจด้านลักษณะครัวเรือน และการการใช้งานพื้นที่พบว่าผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบส่วนใหญ่มีสมาชิกในครัวเรือนจำนวน 1-2 คน มีรายได้ครัวเรือนประมาณ 55,000 –70,000 บาท ใช้งานห้องชุดพักอาศัยช่วงวันทำงานประมาณ 5-7 วันต่อสัปดาห์โดยเหตุผลเพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 และเพื่อแยกครอบครัวตามลำดับ นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 โครงการยังมีรูปแบบกิจกรรมการใช้งานพื้นที่ และการเลือกใช้เครื่องเรือนที่ตรงตามผังห้องชุดพักอาศัยที่ผู้ประกอบการกำหนด ยกเว้นกิจกรรมการทำงาน และกิจกรรมการเก็บของเครื่องใช้ที่มีการใช้งานพื้นที่ที่แตกต่างกัน เนื่องจากเป็นกิจกรรมที่ผู้ประกอบการไม่ได้กำหนดตำแหน่งพื้นที่ใช้งานในห้องชุดพักอาศัย ซึ่งนำไปสู่ปัญหาสำคัญของการใช้งานพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ คือปัญหาไม่มีพื้นที่เก็บของเป็นสัดส่วน นอกจากนี้ปัญหาดังกล่าวแล้วผู้อยู่อาศัยยังประสบปัญหาห้องน้ำไม่มีการระบายอากาศที่ดี และห้องครัวมีขนาดไม่เพียงพอต่อการใช้งานอีกด้วย

จากปัญหาดังกล่าวจึงนำไปสู่ความต้องการของผู้อยู่อาศัยคือ ต้องการห้องชุดพักอาศัยที่มีการวางผังโดยให้พื้นที่ติดหน้าต่างคือ ส่วนนอน ส่วนนั่งเล่น/รับแขก และครัว พื้นที่เปิดออกสู่ระเบียงคือครัว และพื้นที่ติดกับประตูทางเข้าคือส่วนนั่งเล่น/รับแขก นอกจากนี้ยังต้องการห้องเก็บของที่เป็นสัดส่วน รวมถึงต้องการพื้นที่ตู้เสื้อผ้า และพื้นที่ครัวมากขึ้นอีกด้วย และจากผลสำรวจพบว่าการวางผังห้องชุดพักอาศัยแบบโครงการแอสปาย สาธร-ท่าพระ และไอดีโอ เอส 115 มีรูปแบบการวางผังที่สร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้อยู่อาศัยมากที่สุด เนื่องจากมีการกันห้องเป็นสัดส่วน ห้องครัวที่มีการระบายอากาศที่ดี และสำหรับโครงการไอดีโอเอส 115 มีหน้าต่างในห้องน้ำทำให้ได้รับแสงธรรมชาติช่วยป้องกันความชื้น ดังนั้นผู้ประกอบการจึงควรพิจารณาความต้องการของผู้อยู่อาศัยไปใช้ในการพัฒนาวางผังห้องชุดพักอาศัย เพื่อเป็นการช่วยส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดให้ดียิ่งขึ้นในอนาคต

ภาควิชา เคหการ

ลายมือชื่อนิสิต

สาขาวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

ปีการศึกษา 2560

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาร่วม

5973551725 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: CONDOMINIUM UNITS SPACE PLANNING

KALUNYOO SIPIYARUK: A COMPARISON OF DWELLER'S ATTITUDES TOWARDS SPACE PLANNING OF 4-TYPES OF MIDDLE CLASS CONDOMINIUM UNITS: CAST STUDY LUMPINI PLACE RATCHADA-THAPRA, ASPIRE SATHORN THAPRA, THE KEY WUTTHAKAT, AND IDEO S115. ADVISOR: ASSOC. PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., CO-ADVISOR: ASST. PROF. VANNAPA PIMVIRIYAKUL, Ph.D., 176 pp.

This research aimed to study concepts of space planning for 30-35 square meter condominium units, and to understand the dwellers' space utilities and attitudes towards space planning of their units. The data were collected by interviewing the developers and using a questionnaire survey to collect responses from 317 residents, as well as using an in-depth interview with 14 participants living in the studied condominium units.

The study found that there were four types of space planning for 30-35 square meter condominium units. The variation in space planning was affected by not only the developers' concepts, but also sanitary systems, which affected bathroom and kitchen designs. In addition, the width of units was limited due to building structure spans of 5.2-5.5 meters between the columns for a two-car parking space; as a result, the size of room units depends on room depth.

The questionnaire responses indicated that most household in the studied condominiums comprised one to two family members with a monthly income of 55,001– 70,000 Baht. Most participants stayed overnight in their units between five and seven nights per week. The top reasons were being the second home follows by separating from parents in the second reason. Their space usage and furniture arrangements were based on room layouts specified by developers. However, their working activities and household storage had different requirements, as space for these activities was not designed by developers. This issue resulted in inefficient space utilisation problems in all four types of space planning. Moreover, issues of inadequate bathroom ventilation and insufficient kitchen space were reported.

As a result of these problems, the dwellers preferred rooms in which bedrooms, living rooms and kitchens were located near windows, with a balcony accessible from the kitchen, and the living room located near the main entry. Units with extra areas for storage, wardrobe and kitchen counters were more favoured. Furthermore, the unit space planning of Aspire Sathorn-Thapra and Ideo S115 were found to be the most satisfactory due to well-proportioned spaces and, proper kitchen ventilation. Likewise, the space planning of Ideo S115 allowed good ventilation in the bathroom. Overall, it is essential for developers to improve the quality of life in condominium residential environments by considering the needs and expectations of dwellers when planning the layout of condominium living space.

Department: Housing

Student's Signature

Field of Study: Housing and Real Estate Development

Advisor's Signature

Academic Year: 2017

Co-Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้เนื่องจากความกรุณาของอาจารย์ที่ปรึกษาที่มีพระคุณยิ่ง รศ.ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์ และอาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ผศ.ดร. วรธรรมา พิมพ์วิริยะกุล รวมถึงอาจารย์ ภาวิณี อีร์สวัสดิ์ ที่ได้เสียสละเวลาอันมีค่าในการให้คำปรึกษา ชี้แนะแนวทางสำหรับการดำเนินงานวิทยานิพนธ์เสมอมา รวมถึงขอบพระคุณ รศ.ดร. ฉวีวรรณ เค้นไพบูลย์ ที่กรุณาให้เกียรติมาเป็นประธานในการสอบวิทยานิพนธ์ และ ผศ. ดร. บุศรา โปวาทอง เป็นกรรมการ ซึ่งกรุณาให้คำแนะนำในการปรับปรุงแก้ไขเล่มวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้ถูกต้องสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบคุณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และคณาจารย์ทุกท่านในรั้วจามจุรีผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชา ความรู้ให้แก่ผู้วิจัยตั้งแต่ระดับปริญญาบัณฑิต และระดับปริญญาโทจนกระทั่งในวันนี้

นอกจากนี้ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ในภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทุกท่าน ที่อำนวยความสะดวกด้านการประสานงานในการสนับสนุนการดำเนินงานวิจัยมาโดยตลอด รวมถึงขอบคุณบุคคลที่มีส่วนร่วมในการให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลสำหรับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้แก่ ทีมงานผู้ประกอบการบริษัทอสังหาริมทรัพย์ พนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และผู้อยู่อาศัยในโครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ, แอสปาย สาทร-ท่าพระ, เดอะ คีย์ วุฒากาศ และไอทีโอ เอส115 ที่เป็นส่วนหนึ่งในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี

สุดท้ายนี้ขอขอบคุณบิดา มารดา และครอบครัว รวมถึงเพื่อนทุกคนที่คอยให้กำลังใจ และเป็นที่พักพิงในวันที่เหนื่อยล้า จนสามารถผ่านพ้นอุปสรรคต่างๆจนกระทั่งถึงวันนี้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญรูปภาพ.....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามในงานวิจัย.....	7
1.3 วัตถุประสงค์.....	7
1.4 ขอบเขตของงานวิจัย.....	7
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	8
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	9
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	10
2.1 แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัย.....	11
2.1.1 ทฤษฎีในการจัดผังพื้นที่ต่อการใช้งานของผู้อยู่อาศัย.....	11
2.1.2 แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัย.....	11
2.1.3 แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัยของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย.....	15
2.2 กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการวางผังห้องชุดพักอาศัย.....	16
2.3 แนวคิดด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดพักอาศัยในประเทศไทย.....	18
2.3.1 มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำประเภทอาคารชุด อาคารหลายชั้นของรายการมาตรฐาน แห่งประเทศไทย.....	18
2.3.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ของการเคหะแห่งชาติ.....	20

2.3.3	สรุปพื้นที่ใช้สอยชั้นต่ำที่ใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด	23
2.4.4	มาตรฐานห้องชุดพักอาศัยในเขตบริหารพิเศษฮ่องกง.....	33
2.5	บทความทางงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	38
2.6	วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง.....	40
บทที่ 3	วิธีดำเนินการวิจัย.....	44
3.1	กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	44
3.2	ระเบียบวิธีวิจัย.....	45
3.2.1	ศึกษาแนวคิดที่ส่งผลกระทบต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบของ ผู้ประกอบการในโครงการที่เป็นกรณีศึกษา	47
3.2.2	ศึกษาลักษณะครัวเรือน การใช้งานพื้นที่ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผัง ห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบ.....	48
3.2.3	เพื่อวิเคราะห์ และเปรียบเทียบทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพัก อาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบ.....	52
3.2.4	เสนอแนะแนวทางการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลางให้สอดคล้องกับการใช้ งานพื้นที่มากยิ่งขึ้น.....	52
3.3	ขั้นตอนในการวิจัย	53
3.4	ขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูล	54
3.5	แผนการดำเนินงานวิจัย	55
บทที่ 4	การวางผังห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบ	56
4.1	โครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ	56
4.1.1	ลักษณะโครงการ	56
4.1.2	รายละเอียดโครงการ	56
4.1.3	รูปแบบห้องชุดพักอาศัย	59
4.1.4	วิเคราะห์การวางผังห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา.....	61

4.1.5 แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัย (รูปแบบ A) โดยบริษัท แอล.พี.เอ็น	62
4.2 โครงการแอสปาย สารร-ท่าพระ	64
4.2.1 ลักษณะโครงการ	64
4.2.2 รายละเอียดโครงการ	64
4.2.3 รูปแบบห้องชุดพักอาศัย	66
4.2.4 วิเคราะห์การวางผังห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา	68
4.2.5 แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัย (รูปแบบ B) โดยบริษัท เอพี	69
4.3 โครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศ	71
4.3.1 ลักษณะโครงการ	71
4.3.2 รายละเอียดโครงการ	71
4.3.3 รูปแบบห้องชุดพักอาศัย	73
4.3.4 วิเคราะห์การวางผังห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา	74
4.3.5 แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัย (รูปแบบ C) โดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	75
4.4 โครงการไอดีโอ เอส 115	76
4.4.1 ลักษณะโครงการ	76
4.4.2 รายละเอียดโครงการ	77
4.4.3 รูปแบบห้องชุดพักอาศัย	78
4.4.4 วิเคราะห์การวางผังห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา	80
4.4.5 แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัย (รูปแบบ D) โดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	81
4.5 สรุปการวางผังห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบ	83
บทที่ 5 พฤติกรรมการใช้พื้นที่ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบ	87
5.1 ลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย	88

5.1.1	สถานภาพทางสังคม	88
5.1.2	สถานภาพทางเศรษฐกิจ	91
5.2	ลักษณะการใช้งานพื้นที่	92
5.2.1	รูปกิจกรรมการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย	92
5.2.2	การเลือกใช้ และจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัย.....	95
5.2.3	ความสอดคล้องระหว่างรูปแบบกิจกรรม และการใช้งานพื้นที่ต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย	108
5.3	ทัศนคติต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย.....	113
5.3.1	ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย.....	113
5.3.2	ปัญหาที่เกิดจากการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย.....	119
5.3.3	ความต้องการปรับปรุงพื้นที่.....	123
5.3.4	การคาดการณ์ด้านที่อยู่อาศัยในอนาคต.....	126
5.4	สรุปผลการศึกษา	129
บทที่ 6	ผลสรุป และการเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงการจัดพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย	135
6.1	สรุปผลการศึกษา	135
6.1.1	ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A: โครงการลุมพินี เพลส รัชดา-ท่าพระ	135
6.1.2	ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B: โครงการแอสปาย สาทร-ท่าพระ	136
6.1.3	ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C: โครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศ	136
6.1.4	ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D: โครงการไอดีโอ เอส 115	137
6.2	อภิปรายผลการศึกษา	137
6.2.1	การวางผังห้องชุดพักอาศัย	137
6.2.2	ลักษณะคร่าวเรือนของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัย.....	139
6.2.3	ลักษณะการใช้งานพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย	140

6.2.4	ทัศนคติต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย	142
6.3	ข้อเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงการจัดพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย.....	146
6.3.1	ข้อเสนอแนะสำหรับการปรับปรุงห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ	146
6.3.2	สรุปปัญหาการใช้งาน และเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงการจัดพื้นที่ในห้องชุด พักอาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตร.....	147
6.3.3	ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงานต่างๆ.....	155
6.3.4	ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยในอนาคต.....	155
	รายการอ้างอิง.....	157
	ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	176



สารบัญตาราง

ตาราง 1 การวางผังห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบ 2

ตาราง 2 ข้อมูลโครงการอาคารชุดที่มีห้องชุดพักอาศัยขนาด 30 - 35 ตารางเมตร ในบริเวณ 1) เขตธนบุรี จนถึงเขตภาษีเจริญ และ 2) เขตบางนา จนถึงอำเภอเมืองสมุทรปราการ (ราคาห้องชุดพักอาศัยเฉลี่ยต่อตารางเมตร ณ ปีพ.ศ. 2560) 4

ตาราง 3 เปรียบเทียบการวางผังห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบ..... 15

ตาราง 4 ขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์เฉพาะอย่าง 18

ตาราง 5 ขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน 19

ตาราง 6 พื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำในหน่วยพักอาศัย 1 หน่วย 20

ตาราง 7 ขนาดช่องเปิดขั้นต่ำที่เพียงพอต่อการใช้สอย(การเคหะแห่งชาติ 2525)..... 20

ตาราง 8 การเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยขนาดขั้นต่ำในหน่วยพักอาศัย 1 หน่วย(การเคหะแห่งชาติ 2525)..... 21

ตาราง 9 การเปรียบเทียบความกว้างขั้นต่ำในพื้นที่ต่างๆ 21

ตาราง 10 สรุปพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำที่ใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด 23

ตาราง 11 มาตรฐานขนาดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยขั้นต่ำ และอัตราส่วนขนาดพื้นที่อยู่อาศัยต่อคนของประเทศญี่ปุ่น (ไม่รวมพื้นที่ห้องน้ำ ห้องเก็บของ และระเบียง(LUI, WU et al. 1999)..... 24

ตาราง 12 ตารางประเภทห้องพักที่กำหนดโดย HDB (HBD)..... 30

ตาราง 13 มาตรฐานขนาดพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยขั้นต่ำต่อคนในไต้หวัน(Ho 2015) 32

ตาราง 14 มาตรฐานขนาดพื้นที่ และอัตราส่วนขนาดพื้นที่ต่อคนในแต่ละประเทศ 33

ตาราง 15 ตารางมาตรฐานจำนวนสุขภัณฑ์ต่อจำนวนผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดของเขตบริหารพิเศษฮ่องกง 34

ตาราง 16 การเปรียบเทียบมาตรฐานขั้นต่ำของห้องชุดพักอาศัยที่มีสภาพความเป็นอยู่ที่น่าพึงพอใจในประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ ฮ่องกง และไทย 38

ตาราง 17 ระเบียบวิธีวิจัย..... 45

ตาราง 18 สรุปจำนวนกลุ่มตัวอย่างสำหรับงานวิจัย 49

ตาราง 19	แผนการดำเนินงานวิจัย	55
ตาราง 20	รูปแบบห้องชุดพักอาศัยในโครงการลุมพินี เฟลส รัชดา-ท่าพระ	59
ตาราง 21	ขนาดพื้นที่ใช้งานเปรียบเทียบกับขนาดห้องทั้งหมดของห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A	61
ตาราง 22	ขนาดทางสัญจรเปรียบเทียบกับขนาดห้อง.....	62
ตาราง 23	รูปแบบห้องชุดพักอาศัยในโครงการแอสปาย สาทร-ท่าพระ	66
ตาราง 24	ขนาดพื้นที่ใช้งานเปรียบเทียบกับขนาดห้องทั้งหมดของห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B.....	68
ตาราง 25	ขนาดทางสัญจรเปรียบเทียบกับขนาดห้อง.....	69
ตาราง 26	รูปแบบห้องชุดพักอาศัยในโครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศ.....	73
ตาราง 27	ขนาดพื้นที่ใช้งานเปรียบเทียบกับขนาดห้องทั้งหมดของห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C	74
ตาราง 28	ขนาดทางสัญจรเปรียบเทียบกับขนาดห้อง.....	75
ตาราง 29	รูปแบบห้องชุดพักอาศัยในโครงการไอดีโอ เอส 115.....	78
ตาราง 30	ขนาดพื้นที่ใช้งานเปรียบเทียบกับขนาดห้องทั้งหมดของห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D	80
ตาราง 31	ขนาดทางสัญจรเปรียบเทียบกับขนาดห้อง.....	81
ตาราง 32	การเปรียบเทียบการวางผังห้องชุดพักอาศัย	84
ตาราง 33	ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนสมาชิกในครัวเรือน เพศ และความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย (ความถี่ของเพศเฉลี่ยจากจำนวนสมาชิกในแต่ละครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่าง)	88
ตาราง 34	สัดส่วนจำนวนเพศชาย และเพศหญิง	89
ตาราง 35	ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนสมาชิกในครัวเรือน และอายุของผู้อยู่อาศัย (ความถี่ของอายุเฉลี่ยจากจำนวนสมาชิกในแต่ละครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่าง).....	89
ตาราง 36	ลักษณะอาชีพของผู้อยู่อาศัย (ความถี่ของอาชีพเฉลี่ยจากจำนวนสมาชิกในแต่ละครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่าง).....	90
ตาราง 37	ภูมิลำเนาเดิมของผู้อยู่อาศัย.....	91
ตาราง 38	เหตุผลในการซื้อ หรือเช่าห้องชุดพักอาศัย	91
ตาราง 39	ความสัมพันธ์ระหว่างการถือครองกรรมสิทธิ์ และรายได้ครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย	92
ตาราง 40	จำนวนวันในการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย	93

ตาราง 41	รูปแบบกิจกรรมการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย	94
ตาราง 42	การเลือกใช้เครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัย.....	96
ตาราง 43	รูปแบบการจัดเครื่องเรือนของผู้อยู่อาศัยต่อรูปแบบการวางผังโดยผู้ประกอบการ.....	97
ตาราง 44	ตำแหน่งของการใช้พื้นที่เพื่อการพักผ่อน	109
ตาราง 45	ตำแหน่งของการใช้พื้นที่เพื่อการนอนหลับ.....	109
ตาราง 46	ตำแหน่งของการใช้พื้นที่เพื่อการแต่งตัว.....	110
ตาราง 47	ตำแหน่งของการใช้พื้นที่เพื่อการเตรียมอาหาร และประกอบอาหาร	110
ตาราง 48	ตำแหน่งของการใช้พื้นที่เพื่อการรับประทานอาหาร.....	111
ตาราง 49	ตำแหน่งของการใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมบริการต่างๆ	111
ตาราง 50	ตำแหน่งของการใช้พื้นที่เพื่อการเก็บของ	113
ตาราง 51	ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อขนาดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย.....	114
ตาราง 52	ความพึงพอใจต่อตำแหน่งการวางผังพื้นที่อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม	118
ตาราง 53	ความพึงพอใจต่อแสงสว่าง และการระบายอากาศภายในห้องชุดพักอาศัย.....	119
ตาราง 54	ปัญหาที่เกิดจากการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย	120
ตาราง 55	ตัวอย่างปัญหาที่เกิดจากการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย	121
ตาราง 56	พื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยต้องการให้มีขนาดใหญ่ขึ้น	123
ตาราง 57	พื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยยินยอมให้ลดขนาดลงได้.....	124
ตาราง 58	พื้นที่ที่ต้องการให้อยู่ใกล้หน้าต่าง.....	124
ตาราง 59	พื้นที่ที่ต้องการให้เปิดสู่ระเบียง	125
ตาราง 60	พื้นที่ที่ต้องการให้ติดประตูทางเข้า	125
ตาราง 61	ความต้องการเพิ่มเติมพิเศษจากพื้นที่เดิม.....	126
ตาราง 62	แนวโน้มการย้ายที่อยู่ใหม่ในอนาคตของผู้อยู่อาศัย	126
ตาราง 63	ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนสมาชิกในครัวเรือน และขนาดห้องชุดพักอาศัยที่ต้องการ	127
ตาราง 64	รูปแบบห้องชุดพักอาศัยที่ตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากที่สุด	128

ตาราง 65 ตารางสรุปผลการศึกษา.....	129
ตาราง 66 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้งานภายในห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบ และมาตรฐานพื้นที่ ใช้สอยภายในอาคารชุดของการเคหะแห่งชาติ.....	138
ตาราง 67 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้งานภายในห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบ และงานวิจัยเรื่อง ความสัมพันธ์ระหว่าง ห้องชุดประเภทสตูดิโอกับระดับราคาในเขตกรุงเทพมหานคร	139
ตาราง 68 การประมาณรายได้ครัวเรือนทั่วประเทศตามเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติปี2560	140
ตาราง 69 โครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด.....	142
ตาราง 70 โครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	143
ตาราง 71 ข้อเสนอแนะสำหรับการปรับปรุงห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ	146
ตาราง 72 สรุปปัญหาการใช้งาน และเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงการจัดพื้นที่ในห้องชุดพัก อาศัย.....	147
ตาราง 73 เสนอแนะแนวทางการปรับปรุงการจัดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย.....	153

สารบัญรูปภาพ

รูปภาพ 1 ตำแหน่งของอาคารชุดแบ่งโดยการวางผังตามรูปแบบที่ได้ทำการศึกษาในเขตธนบุรี – เขตภาษีเจริญ.....	3
รูปภาพ 2 ตำแหน่งของอาคารชุดแบ่งโดยการวางผังตามรูปแบบที่ได้ทำการศึกษาในเขตเขตบาง นา-อำเภอเมือง สมุทรปราการ.....	4
รูปภาพ 3 การแบ่งพื้นที่ใช้งานในห้องชุดพักอาศัยประเภทสตูดิโอ	12
รูปภาพ 4 ความต้องการพื้นที่ขั้นต่ำของส่วนนอน	12
รูปภาพ 5 มาตรฐานก้ำไอโซฟาขนาดต่างๆ.....	13
รูปภาพ 6 ความต้องการพื้นที่ขั้นต่ำของห้องน้ำ	14
รูปภาพ 7 ความต้องการพื้นที่ขั้นต่ำของส่วนเตรียมอาหาร.....	14
รูปภาพ 8 ผังพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยที่พัฒนาโดยการเคหะแห่งชาติ.....	22
รูปภาพ 9 ผังพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตร.ม.....	22
รูปภาพ 10 ตัวอย่างห้องแบบญี่ปุ่น (ชาย) และตัวอย่างห้องแบบตะวันตก (ขวา)	25
รูปภาพ 11 การแบ่งขนาดห้องด้วยเสื่อทาทามิในห้องแบบญี่ปุ่น.....	25
รูปภาพ 12 ตัวอย่างห้องน้ำสำเร็จในญี่ปุ่น	26
รูปภาพ 13 การจัดวางผังห้องพักอาศัยในประเทศญี่ปุ่นขนาด 28 ตารางเมตร (2015).....	26
รูปภาพ 14 การจัดวางผังห้องพักอาศัยในประเทศญี่ปุ่นขนาด 64 ตารางเมตร(2015)	27
รูปภาพ 15 การจัดวางผังห้องพักอาศัย 2-room flat ขนาด 36 ตารางเมตร (Tealida)	28
รูปภาพ 16 การจัดวางผังห้องพักอาศัย 3-room flat ขนาด 60 ตารางเมตร (Tealida)	29
รูปภาพ 17 การจัดวางผังห้องพักอาศัย 4-room flat ขนาด 90 ตารางเมตร (Tealida)	29
รูปภาพ 18 การจัดวางผังห้องพักอาศัย 5-room flat ขนาด 110 ตารางเมตร (Tealida).....	30
รูปภาพ 19 การวางผังอาคารชุด Blk 63 Sims Place (S)380063, Geylang HDB Town.....	31
รูปภาพ 20 การวางผังอาคารชุด Blk 29 Ghim Moh Link (S)270029 Floor Plans Queenstown HDB Town.....	31

รูปภาพ 21 ห้องชุดพักอาศัยขนาด 33.3 ตารางเมตร ภายใต้การดูแลของหน่วยงาน Taipei City Government.....	33
รูปภาพ 22 ผังห้องชุดพักอาศัยโดยภาครัฐ (The Hong Kong Housing Authority หรือ HA).....	35
รูปภาพ 23 การวางผังอาคารชุดแบบ The Concord และ The Elegance.....	36
รูปภาพ 24 การวางผังอาคารแบบ The Slab.....	37
รูปภาพ 25 ตัวอย่างผังห้องชุดพักอาศัยโดยภาคเอกชนในเขตบริหารพิเศษฮ่องกง.....	37
รูปภาพ 26 แผนภูมิแสดงกรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	44
รูปภาพ 27 แผนภูมิแสดงขั้นตอนในการวิจัย.....	53
รูปภาพ 28 แผนภูมิแสดงขั้นตอนการวิเคราะห์และจัดกลุ่มข้อมูล.....	54
รูปภาพ 29 ผังรวม (Master Plan) ของโครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ.....	57
รูปภาพ 30 ผังอาคาร A และ อาคาร B ชั้น 3 – 6.....	57
รูปภาพ 31 ผังอาคาร A และ อาคาร B ชั้น 7.....	57
รูปภาพ 32 ผังอาคาร A ชั้น 8 – 24.....	58
รูปภาพ 33 ผังอาคาร A ชั้น 26 – 29.....	58
รูปภาพ 34 ผังอาคาร B ชั้น 8 – 17.....	58
รูปภาพ 35 ผังอาคาร B ชั้น 18 – 21.....	58
รูปภาพ 36 ผังอาคาร B ชั้น 22 – 28.....	59
รูปภาพ 37 การแบ่งพื้นที่ใช้งานในผังห้องชุดพักอาศัยโครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ ขนาด 34 ตารางเมตร.....	61
รูปภาพ 38 เส้นทางสัญจรในผังห้องชุดพักอาศัยโครงการ.....	62
รูปภาพ 39 การแบ่งพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A.....	63
รูปภาพ 40 ผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 22.5 – 26 ตารางเมตรและ 21.5 ตารางเมตร.....	63
รูปภาพ 41 ผังรวม (Master Plan) ของโครงการแอสปาย สาทร-ท่าพระ.....	64
รูปภาพ 42 ผังอาคารฝั่ง Hikari Wing ชั้น 7 – 29.....	65

รูปภาพ 43	ผังอาคารฝั่ง Tsuki Wing ชั้น 7 – 29	65
รูปภาพ 44	การแบ่งพื้นที่ใช้งานในฝั่งห้องชุดพักอาศัยโครงการแอสปาย สาธร-ท่าพระ ขนาด 30.5 ตารางเมตร.....	68
รูปภาพ 45	เส้นทางสัญจรในฝั่งห้องชุดพักอาศัยโครงการแอสปาย สาธร-ท่าพระ ขนาด 30.5 ตารางเมตร.....	69
รูปภาพ 46	ฝั่งห้องชุดพักอาศัยขนาด 45.5 ตารางเมตร	69
รูปภาพ 47	การแบ่งพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B	70
รูปภาพ 48	ผังรวม (Master Plan) ของโครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศ.....	71
รูปภาพ 49	ผังอาคารโครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศ ชั้น 4.....	72
รูปภาพ 50	ผังอาคารโครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศ ชั้น 5 – 21.....	72
รูปภาพ 51	การแบ่งพื้นที่ใช้งานในฝั่งห้องชุดพักอาศัยโครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศ ขนาด 32.5 ตารางเมตร.....	74
รูปภาพ 52	เส้นทางสัญจรในฝั่งห้องชุดพักอาศัย.....	75
รูปภาพ 53	ฝั่งห้องชุดพักอาศัยขนาด 34 ตารางเมตรโครงการThe Room สุขุมวิท 69	76
รูปภาพ 54	การแบ่งพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C	76
รูปภาพ 55	ผังรวม (Master Plan) ของโครงการไอดีโอ เอส115	77
รูปภาพ 56	ผังอาคารโครงการไอดีโอ เอส115 ชั้น 7	77
รูปภาพ 57	ผังอาคารโครงการไอดีโอ เอส115 ชั้น 8 – 35	78
รูปภาพ 58	การแบ่งพื้นที่ใช้งานในฝั่งห้องชุดพักอาศัยโครงการไอดีโอ เอส115 ขนาด 34 ตารางเมตร .80	
รูปภาพ 59	เส้นทางสัญจรในฝั่งห้องชุดพักอาศัย.....	81
รูปภาพ 60	การแบ่งพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D.....	82
รูปภาพ 61	ฝั่งห้องชุดพักอาศัยขนาด 27.5 และ 34 ตารางเมตร.....	83
รูปภาพ 62	แผนภูมิวงกลมแสดงอัตราส่วนพื้นที่ใช้งานภายในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ.....	86
รูปภาพ 63	แสดงการเปรียบเทียบฝั่งห้องชุดพักอาศัยที่กำหนดโดยผู้ประกอบการ และ	97
รูปภาพ 64	แสดงการตัวอย่างจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A โดยผู้อยู่อาศัย 1.....	98

รูปภาพ 65 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A โดยผู้อยู่อาศัย 2.....	98
รูปภาพ 66 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A โดยผู้อยู่อาศัย 3.....	99
รูปภาพ 67 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A โดยผู้อยู่อาศัย 4.....	99
รูปภาพ 68 แสดงการเปรียบเทียบผังห้องชุดพักอาศัยที่กำหนดโดยผู้ประกอบการ และการวิเคราะห์การจัด เครื่องเรือนโดยผู้อยู่อาศัยโครงการแอสปาย สาทร – ท่าพระ	100
รูปภาพ 69 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B โดยผู้อยู่อาศัย 1... ..	101
รูปภาพ 70 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B โดยผู้อยู่อาศัย 2... ..	101
รูปภาพ 71 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B โดยผู้อยู่อาศัย 3... ..	102
รูปภาพ 72 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B โดยผู้อยู่อาศัย 4... ..	102
รูปภาพ 73 แสดงการเปรียบเทียบผังห้องชุดพักอาศัยที่กำหนดโดยผู้ประกอบการ และการวิเคราะห์การจัด.....	103
รูปภาพ 74 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C โดยผู้อยู่อาศัย 1 ..	104
รูปภาพ 75 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C โดยผู้อยู่อาศัย 2 ..	104
รูปภาพ 76 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C โดยผู้อยู่อาศัย 3 ..	105
รูปภาพ 77 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C โดยผู้อยู่อาศัย 4 ..	105
รูปภาพ 78 แสดงการเปรียบเทียบผังห้องชุดพักอาศัยที่กำหนดโดยผู้ประกอบการ และการวิเคราะห์การจัด.....	106
รูปภาพ 79 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D โดยผู้อยู่อาศัย 1 ..	107
รูปภาพ 80 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D โดยผู้อยู่อาศัย 2 ..	107
รูปภาพ 81 แสดงการแบ่งพื้นที่ 8 ส่วนภายในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ.....	108
รูปภาพ 82 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบที่ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจด้านขนาดพื้นที่มากที่สุด และน้อยที่สุด	114
รูปภาพ 83 แผนภูมิแท่งแสดงการเปรียบเทียบความพึงพอใจของจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อขนาดพื้นที่	115
รูปภาพ 84 แผนภูมิแท่งแสดงการเปรียบเทียบความพึงพอใจของจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อขนาดพื้นที่	116
รูปภาพ 85 แผนภูมิแท่งแสดงการเปรียบเทียบความพึงพอใจของจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อขนาดพื้นที่	116

รูปภาพ 86	แผนภูมิแท่งแสดงการเปรียบเทียบความพึงพอใจของจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อขนาดพื้นที่	117
รูปภาพ 87	แสดงผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบที่ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจด้านตำแหน่งการวางผังมากที่สุด.....	118
รูปภาพ 88	แสดงผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบที่ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจด้านแสงสว่าง.....	119
รูปภาพ 89	ระดับรายได้ต่อครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร ที่มา: (Hakuhodo 2558).....	139
รูปภาพ 90	ตัวอย่างการจัดวางตู้เก็บของภายในห้องชุดพักอาศัยขนาด 28 ตารางเมตรในประเทศญี่ปุ่น	140
รูปภาพ 91	ตัวอย่าง Household shelter ภายในห้องชุดพักอาศัยขนาด 36 ตารางเมตรในประเทศสิงคโปร์	141
รูปภาพ 92	ห้องชุดพักอาศัยขนาด 31.5 ตารางเมตร โครงการเซียล่า ศรีปทุม	141
รูปภาพ 93	การจัดวางผังอาคารชุด Blk 63 Sims Place, Geylang HDB Town	144
รูปภาพ 94	การวางผังอาคารแบบ The Slab ในเขตบริหารพิเศษฮ่องกง	145
รูปภาพ 95	ผังพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยที่พัฒนาโดยการเคหะแห่งชาติ.....	145
รูปภาพ 96	การเสนอแนะ zoning ห้องชุดพักอาศัยจากการสรุปปัญหาการใช้งาน และความ ต้องการของผู้อยู่อาศัย.....	150
รูปภาพ 97	ผังเสนอแนะการปรับปรุงห้องชุดพักอาศัย.....	151
รูปภาพ 98	ผังเสนอแนะการปรับปรุงห้องชุดพักอาศัยแบบ 3 มิติ.....	151
รูปภาพ 99	ภาพ 3 มิติ แสดงการเสนอแนะการปรับปรุงห้องชุดพักอาศัย.....	152

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในช่วง 4 ทศวรรษที่ผ่านมาที่อยู่อาศัยภายในเขตเมืองของกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว อันเนื่องมาจากการเพิ่มของจำนวนประชากร และการอพยพจากชนบทสู่เมืองเพื่อหาโอกาสในการทำงานเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้เกิดปัญหาราคาที่ดินในเขตเมืองมีราคาสูงขึ้นมาก ในช่วงปีพ.ศ. 2522 มีการออกพระราชบัญญัติอาคารชุดสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวสูงเพื่อการใช้ที่ดินในเขตเมืองให้ได้รับประโยชน์อย่างคุ้มค่า และช่วยให้ต้นทุนที่อยู่อาศัยให้ต่ำลงเพื่อให้ประชากรมีความสามารถในการจ่าย (Affordability) ตามแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่ประสบความสำเร็จในต่างประเทศ (ดีสุข & เพชรานนท์, 2558)

รูปแบบห้องชุดพักอาศัยที่สร้างขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2522-2539 มีขนาดเฉลี่ยอยู่ที่ 60-100 ตารางเมตร ในขณะที่ห้องชุดพักอาศัยที่สร้างขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2540-2549 มีขนาดเฉลี่ยอยู่ที่ 40-50 ตารางเมตร และจากการพัฒนาระบบขนส่งรถไฟฟ้ามหานคร (BTS) ส่งผลราคาที่ดินในเมืองสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งผลจากการสำรวจในรอบ 30 ปี (พ.ศ. 2528 ถึง พ.ศ. 2558) ราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้นถึง 47 เท่า (Area, 2559) ส่งผลให้ห้องชุดพักอาศัยในช่วงปีพ.ศ. 2550-2559 มีขนาดเฉลี่ยที่ 25-40 ตารางเมตร เพื่อให้ประชากรทั่วไปมีความสามารถในการจ่ายเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัย และการคาดการณ์ในช่วงปี 2560-2565 การวางผังห้องชุดพักอาศัยมีแนวโน้มเล็กลงในขนาด 21-30 ตารางเมตร ซึ่งส่งผลเสียต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย (ดีสุข & เพชรานนท์, 2558)

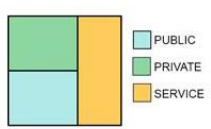
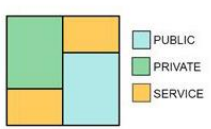
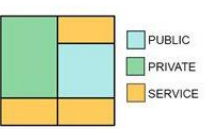
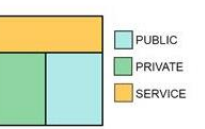



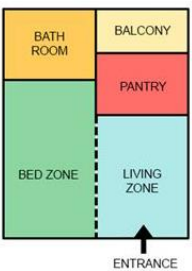
จากการศึกษาพบว่าห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตรเป็นขนาดที่เพียงพอต่อการอยู่อาศัยตามมาตรฐานที่อยู่อาศัย และสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุด อาคารหลายชั้นของรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย (สถาบันวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย) รวมถึงมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ของการเคหะแห่งชาติ (การเคหะแห่งชาติ, 2525) โดยกำหนดรายการมาตรฐานขนาดพื้นที่ใช้สอยที่มีสภาพความเป็นอยู่ที่น่าพึงพอใจสำหรับผู้อยู่อาศัย 2-4 คนและควรเป็นผู้ใหญ่ไม่เกิน 2 คน ต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 34 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ 11.30 ตารางเมตรต่อคน เช่นเดียวกับนานาชาติที่มีลักษณะสภาพทางกายภาพ และสังคมใกล้เคียงกับกรุงเทพมหานคร เช่นญี่ปุ่น สิงคโปร์ และไต้หวัน ก็มีมาตรฐานที่อยู่อาศัยใกล้เคียงกันที่ 14, 12 และ 11 ตารางเมตรต่อคนตามลำดับ (LUI, WU, & Lee, 1999) ดังนั้นการศึกษาลักษณะการใช้งานพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตรจึงเป็นปัจจัยสำคัญในการบ่งชี้คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในประเทศไทยปัจจุบันจากมาตรฐานที่อยู่อาศัยในประเทศไทยและนานาชาติ ประกอบกับผลสำรวจผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดโดยรอบกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2558 พบว่าคนเมืองเริ่มแสวงหา “First and Last Home” หรือหาห้องชุดพักอาศัยเมืองเพื่อการอยู่อาศัยเป็นบ้านถาวรแบบ Real Home มากขึ้น เนื่องจากรูปแบบสังคมคนยุคใหม่ที่เปลี่ยนไป คือมีจำนวนสมาชิกครอบครัวน้อยลงเพียง 1-3 คน จึงเป็นเหตุผลให้คนยุคใหม่เริ่มแสวงหาห้องชุดพักอาศัยที่มีความเหมาะสม ทั้งทำเลขนาดห้อง และราคาที่สมเหตุสมผล (จุลฉนิโชติ, 2558)

ประกอบกับการสำรวจของพุทธวัน หนูราช (2557) พบว่าผู้อยู่อาศัยในห้องขนาด 33–40 ตารางเมตรใน ฐานะบ้านหลังแรกร้อยละ 30 ไม่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต เนื่องจากความสะดวก ไม่คิดเพิ่มจำนวนสมาชิก และไม่มีกำลังในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยใหม่ ดังนั้นห้องชุดขนาดประมาณ 30-35 ตารางเมตร จึงมีความน่าสนใจใน การนำมาศึกษาเพื่อการนำมาพัฒนาในรูปแบบห้องชุดพักอาศัยในอนาคต

จากการศึกษาบทความและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้งานพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-35 ตาราง เมตร พบว่ามีผู้ทำการวิจัยอยู่น้อย งานวิจัยที่พบส่วนมากเป็นการเก็บข้อมูลเปรียบเทียบห้องชุดพักอาศัยขนาดต่าง กันที่ตั้งอยู่ในโครงการเดียวกัน ซึ่งได้ผลว่าห้องชุดพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่มากกว่าย่อมสร้างความพึงพอใจให้กับผู้อยู่ อาศัยได้มากกว่าห้องขนาดเล็ก (พักทองพันธ์, 2556) นอกจากนี้ยังมีงานวิจัยด้านการเลือกใช้เครื่องเรือนในห้องชุด พักอาศัยขนาดเล็ก 22.5 ตารางเมตร (สุพรศิลป์, 2557) แต่ไม่มีงานวิจัยใดที่แสดงให้เห็นถึงการใช้งานในห้องชุดพัก อาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตรซึ่งมีแนวโน้มที่จะเป็นที่นิยมมากขึ้นในอนาคตสำหรับการเป็นบ้านถาวร จากที่มา ดังกล่าวจึงเป็นวัตถุประสงค์ของการศึกษานี้

จากการทบทวนวรรณกรรมพบว่าลักษณะการวางผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 30–35 ตารางเมตรในกรุงเทพ มหานครและปริมณฑลมีรูปแบบการวางผังที่พบได้ส่วนใหญ่ 4 รูปแบบดังนี้ (ThinkofLiving, 2559)

ตาราง 1 การวางผังห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบ

รูปแบบ	รูปแบบ A	รูปแบบ B	รูปแบบ C	รูปแบบ D
การแบ่งพื้นที่				
การจัดวางผัง				
ขนาด	21-35 ตร.ม.	25-35 ตร.ม.	26-40 ตร.ม.	32-40 ตร.ม.

รูปแบบ A: จัดพื้นที่บริการ (Service Area) ไว้ที่ฝั่งใดฝั่งหนึ่ง เพื่อสะดวกต่อการวางงานระบบงานสุขภิบาล และ วางพื้นที่ส่วนนอนและส่วนพักผ่อนแบบเปิดโล่ง (Opened Plan)

รูปแบบ B: จัดวางพื้นที่ใช้สอยเป็นสัดส่วนอย่างชัดเจนด้วยการกั้นผนัง จัดวางครัวใกล้กับระเบียงเพื่อระบายอากาศ และมีการกั้นส่วนครัวเพื่อไม่ให้กลิ่นอาหารรบกวนในห้อง

รูปแบบ C: จัดวางพื้นที่ส่วนนอนและส่วนพักผ่อนแบบเปิดโล่งติดกับหน้าต่างทำให้ได้วิว และแสงธรรมชาติเต็มที่ และจัดพื้นที่ส่วนบริการ (Service Area) ติดริมโถงทางเดินเพื่อความสะดวกในการซ่อมแซม

รูปแบบ D: จัดพื้นที่บริการ (Service Area) ไว้ติดกับหน้าต่างเพื่อการระบายอากาศ และจัดพื้นที่ส่วนนอนและส่วนพักผ่อนแบบเปิดโล่ง ติดริมโถงทางเดิน

โครงการอาคารชุดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีการกระจายอยู่ตามเส้นทางรถไฟฟ้าฟ้ามหานครและตามเส้นทางถนนหลักใกล้ทางพิเศษเป็นส่วนใหญ่ มีระดับราคาเฉลี่ยที่ประมาณ 65,000 – 150,000 ต่อตารางเมตร โดยเฉพาะอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในมีราคาห้องชุดพักอาศัยที่สูงมากถึง 100,000 ต่อตารางเมตรขึ้นไป ซึ่งเป็นราคาที่กลุ่มคนเริ่มทำงาน หรือผู้เริ่มแยกครอบครัวไม่สามารถจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยได้ จึงได้ทำการสำรวจโครงการอาคารชุดราคาปานกลางที่ระดับราคา 70,000 – 89,000 บาทต่อตารางเมตร (พสุวัต, 2560) พบว่า 1) เขตธนบุรี จนถึงเขตภาษีเจริญ และ 2) เขตบางนา จนถึงอำเภอเมืองสมุทรปราการ เป็นย่านที่น่าจับตามองในปัจจุบัน เนื่องจากราคาที่ดินยังไม่สูงมากนัก และใช้เวลาเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองด้วยรถไฟฟ้าฟ้ามหานครไม่เกิน 30 นาที ส่งผลให้ในย่านดังกล่าวมีการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดราคาปานกลางอย่างหนาแน่น และจากการสำรวจเบื้องต้นในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2560 พบว่าอาคารชุดในเขตดังกล่าว มีการกระจายตัวดังตำแหน่งต่อไปนี้



รูปภาพ 1 ตำแหน่งของอาคารชุดแบ่งโดยการวางผังตามรูปแบบที่ได้ทำการศึกษาในเขตธนบุรี – เขตภาษีเจริญ

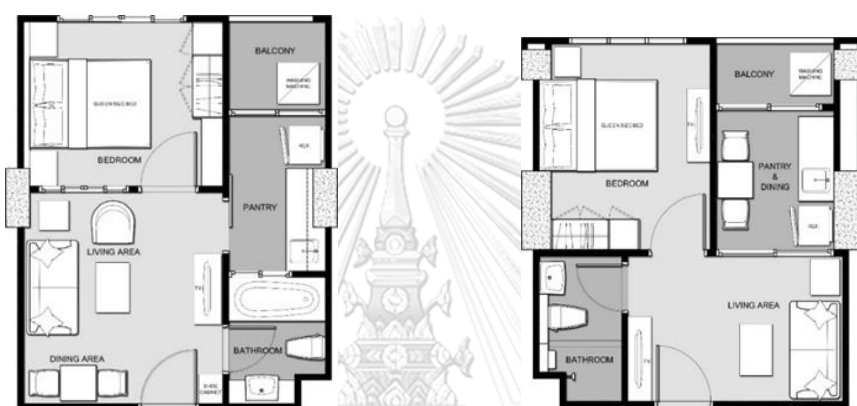
ตาราง 2 ข้อมูลโครงการอาคารชุดที่มีห้องชุดพักอาศัยขนาด 30 - 35 ตารางเมตร ในบริเวณ 1) เขตธนบุรี จนถึง เขตภาษีเจริญ และ 2) เขตบางนา จนถึงอำเภอเมืองสมุทรปราการ (ราคาห้องชุดพักอาศัยเฉลี่ยต่อตารางเมตร ณ ปี พ.ศ. 2560) (ต่อ)

รูปแบบ	โครงการ	บริษัท	ปีสร้างเสร็จ	ขนาดห้อง	ราคา/ตร.ม.	จำนวนห้อง
A (ต่อ)	- เขตบางนา - อำเภอเมืองสมุทรปราการ					
	ศุภาลัย ซิตี้ รีสอร์ท แบริง	ศุภาลัย	2559	33.5	60,000	144
	เดอะ เมโทรโพลิส สำโรง	เมโทรโพลิส	-	35	70,000	78
	ไอดีโอ เอส 115	Ananda	2560	34	79,000	286
B	- เขตธนบุรี - เขตภาษีเจริญ					
	ฟิวส์ เซ็นส์	พฤษภา	2558	30	69,000	220
	แอสปาย สาทร-ท่าพระ	AP	2559	30.5	83,000	828
	ยู ดีไลท์ ตลาดพลู	GrandUnity	2559	30	80,000	725
	แอสปาย สาทร - ราชพฤกษ์	AP	-	30.5	83,000	340
	เดอะ เบส เพชรเกษม	แสนสิริ	-	31.5	89,000	266
	- เขตบางนา - อำเภอเมืองสมุทรปราการ					
	แมนฮัตตัน พาร์ค เรสซิเดนซ์	ยูโร-ไทย	2558	31	50,000	79
	เดอะ แกลเลอรี แบริง 6	The Urban	2558	33.5	75,000	152
	ไอดีโอ โอทู	Ananda	2560	32.5	100,000	552
	C	- เขตธนบุรี - เขตภาษีเจริญ				
พาร์คแลนด์ ตากสิน - ท่าพระ		นารายณ์	2553	35	70,000	432
ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร		Ananda	2554	34	85,000	210
ฟิวส์ สาทร-จากสิน		พฤษภา	2555	35	89,000	126
เดอะคีย์ วุฒากาศ		L&H	2558	32.5	78,000	337
เดอะคีย์ สาทร - ราชพฤกษ์		L&H	2557	30.5	78,000	418
ไอดีโอ วุฒากาศ		Ananda	2558	30	90,000	345
ไอดีโอ สาทร - ท่าพระ		Ananda	2558	30	95,000	400
เดอะ เทมโป แกรนด์ วุฒากาศ		Built Land	2559	30	74,000	422
- เขตบางนา - อำเภอเมืองสมุทรปราการ						
ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท อีสต์เกต		Ananda	2559	30.5	125,000	468
ไอดีโอ โอทู		Ananda	2560	32.5	100,000	552
ยูนิโอ สุขุมวิท 72		Ananda	-	31-36	50,000	118
D		- เขตธนบุรี - เขตภาษีเจริญ				
	ศุภาลัย ปาร์ค ราชพฤกษ์-เพชรเกษม	ศุภาลัย	2556	33	70,000	250
	ไอดีโอ ท่าพระ อินเตอร์เซนจ์	Ananda	-	34	85,000	154
	- เขตบางนา - อำเภอเมืองสมุทรปราการ					
	จิติ โยม สุขุมวิท 101/2	ศุภาลัย	2553	30	35,000	ไม่มีข้อมูล
ไอดีโอ เอส 115	Ananda	2560	34	79,000	286	

จากข้อมูลโครงการอาคารชุดในบริเวณ 1) เขตธนบุรี จนถึงเขตภาษีเจริญ และ 2) เขตบางนา จนถึงอำเภอเมืองสมุทรปราการ ในตารางที่ 2 นำมาสู่การคัดเลือกห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา โดยมีหลักเกณฑ์การคัดเลือกดังนี้

1. เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตร
2. มีระดับราคาระหว่าง 2,400,000–2,700,000 บาท
3. เป็นโครงการที่มีจำนวนหน่วยพักอาศัยมากพอสำหรับการเก็บข้อมูล
4. เป็นโครงการของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทยที่มีชื่อเสียง มีคุณภาพสินค้าที่มีมาตรฐาน
5. โครงการได้เปิดให้เข้าอยู่อาศัยแล้วไม่ต่ำกว่า 6 เดือน

ผลการคัดเลือกตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวทำให้ได้กรณีศึกษา 4 กรณีดังนี้



A โครงการลุมพินี เฟลส รัชดา - ท่าพระ

B โครงการแอสปาย สาทร - ท่าพระ



C โครงการเดอะคีย์ วุฒากาศ



D โครงการไอทีโอ เอส 115

1. ผังห้องรูปแบบ A : กรณีศึกษาโครงการลุมพินี เฟลส รัชดา - ท่าพระ โดยบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ห้องขนาด 34 ตร.ม. / ราคา 70,000 บาทต่อตร.ม.)
2. ผังห้องรูปแบบ B : กรณีศึกษาโครงการแอสปาย สาทร - ท่าพระ โดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (ห้องขนาด 30.5 ตร.ม. / ราคา 83,000 บาทต่อตร.ม.)
3. ผังห้องรูปแบบ C : กรณีศึกษาโครงการเดอะคีย์ วุฒากาศ โดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ห้องขนาด 32.5 ตร.ม. / ราคา 78,000 บาทต่อตร.ม.)
4. ผังห้องรูปแบบ D : กรณีศึกษาโครงการไอทีโอ เอส 115 โดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ห้องขนาด 34 ตร.ม. / ราคา 79,000 บาทต่อตร.ม.)

จากที่มำดั่งกล่าวจึงนำมำสู่ประเด็นการศึกษาที่สนใจ 2 ประเด็น ประเด็นแรกคือ การวางผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตรที่ต่างกัน 4 รูปแบบ ส่งผลอย่างไรต่อการอยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัย และประเด็นต่อมาคือ การวางผังห้องชุดพักอาศัยมีแนวโน้มในการพัฒนาอย่างไร เพื่อให้สอดคล้องกับการอยู่อาศัยแบบบ้านถาวร (Real Home) ทั้งนี้จากการศึกษาดังกล่าวจะนำไปสู่แนวทางการพัฒนาห้องชุดพักอาศัยที่สอดคล้องกับการอยู่อาศัยของคนยุคใหม่ ทั้งด้านกายภาพของห้องชุดพักอาศัย และความสามารถในการจ่าย อันจะส่งประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ ผู้ออกแบบ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในอนาคต

1.2 คำถามในงานวิจัย

- 1) การวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลางขนาด 30-35 ตารางเมตรทั้ง 4 รูปแบบ ส่งผลอย่างไรกับการใช้งาน และทัศนคติของผู้อยู่อาศัย
- 2) การวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลางขนาด 30-35 ตารางเมตร รูปแบบใดมีแนวโน้มสร้างความพึงพอใจต่อผู้อยู่อาศัยมากที่สุด

1.3 วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อศึกษาแนวคิดที่ส่งผลต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบของผู้ประกอบการในโครงการที่เป็นกรณีศึกษา
- 2) เพื่อศึกษาลักษณะคร่าวเรื้อน การใช้งานพื้นที่ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบ
- 3) เพื่อวิเคราะห์ และเปรียบเทียบทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบ
- 4) เพื่อเสนอแนะแนวทางการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลางให้สอดคล้องกับการใช้งานพื้นที่มากยิ่งขึ้น

1.4 ขอบเขตของงานวิจัย

การดำเนินงานวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อการศึกษาแนวคิดและปัจจัยที่ส่งผลต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตร ระดับราคาระหว่าง 2,400,000 - 2,700,000 บาท หรือคิดเป็นราคา 70,000 – 89,000 บาทต่อตารางเมตร จากโครงการอาคารชุดในบริเวณ 1) เขตธนบุรี จนถึงเขตภาษีเจริญ และ 2) เขตบางนา จนถึงอำเภอเมืองสมุทรปราการ ได้แก่ โครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ, แอสปาย สาทร-ท่าพระ, เดอะ คีย์ วุฒากาศ และไอดีโอ เอส 115 รวมถึงสำรวจลักษณะการใช้งานพื้นที่ และทัศนคติต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่เป็นกรณีศึกษาทั้ง 4 กรณี

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

1) การวางผังห้องชุดพักอาศัย

ราชบัณฑิตยสถาน ให้ความหมาย “การวางผัง” ว่า การควบคุม และการกำหนดแนวแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ โดยคำนึงถึงความสะดวกสบาย ความปลอดภัย ความประหยัด และความสวยงาม

กิตติ สินธุเสก กล่าวว่าการวางผังควรเริ่มจากการวิเคราะห์ความต้องการของผู้อยู่อาศัย ตามด้วยการกำหนดพื้นที่ใช้สอย (Functions) รวมถึงทางสัญจร (Circulation) ภายในพื้นที่(สินธุเสก, 2547)

ในการศึกษาหมายถึง การกำหนดตำแหน่งและขนาดของพื้นที่ใช้งาน รวมถึงการจัดวางเครื่องเรือนต่างๆภายในห้องชุดพักอาศัยให้สอดคล้องกับการใช้งานพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย

2) อาคารชุดราคาปานกลาง

บริษัท CBRE กำหนดการจัดหมวดหมู่อาคารชุดในกรุงเทพมหานครแบ่งเป็น 6 กลุ่ม โดยอาคารชุดระดับปานกลางมีมีราคาห้องชุดพักอาศัยระหว่าง 70,000 - 89,000 บาทต่อตารางเมตร(พสุวัต, 2560)

การศึกษาหมายถึง อาคารชุดที่มีราคาขายห้องชุดพักอาศัยระหว่าง 70,000 - 89,000 บาทต่อตารางเมตร

3) การใช้งานพื้นที่

ศศิภา โรจนวีระสิงห์ แบ่งกิจกรรมการใช้งานของมนุษย์เป็น 5 กิจกรรม ได้แก่ 1) นอน/พักผ่อน 2) ทำงาน 3) การใช้ห้องน้ำ 4) การประกอบอาหาร 5) การรับประทานอาหาร และแบ่งพื้นที่ใช้งานในหน่วยพักอาศัยเป็น 4 พื้นที่ดังนี้ 1) พื้นที่พักผ่อน 2) พื้นที่ประกอบอาหาร 3) พื้นที่ใช้งานระบบประปา และ 4) พื้นที่ทำกิจกรรมส่วนตัว (โรจนวีระสิงห์, 2554)

เสริชย์ บุขรา และธีระเดช แบ่งพื้นที่ใช้งานในห้องชุดพักอาศัยประเภทสตูดิโอออกเป็น 6 พื้นที่ดังนี้ 1) ห้องนอน 2) ห้องนั่งเล่น 3) ห้องน้ำ 4) ส่วนเตรียมอาหาร 5) ส่วนทานอาหาร 6) ระเบียง (โชติพานิช, โปวาทอง, & จินจะโปะ, 2559)

ในการศึกษาหมายถึง พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยที่เกิดจากกิจกรรมต่างๆแบ่งเป็น 9 กิจกรรมดังนี้ 1) การพักผ่อน 2) ทำงาน 3) การนอน 4) การแต่งตัว 5) การใช้ห้องน้ำ 6) การประกอบอาหาร 7) การรับประทานอาหาร 8) กิจกรรมบริการ 9) การเก็บของ รวมถึงลักษณะการจัดวางเครื่องเรือน โดยแบ่งพื้นที่ใช้งานในห้องชุดพักอาศัยออกเป็น 8 พื้นที่ดังนี้ 1) โถงทางเข้า 2) ส่วนนั่งเล่น/รับแขก 3) ส่วนนอน 4) ส่วนแต่งตัว 5) ห้องน้ำ 6) คริว 7) ส่วนรับประทานอาหาร 8) ระเบียง

4) ความสอดคล้องกับการใช้งานพื้นที่

ราชบัณฑิตยสถาน ให้ความหมาย “ความสอดคล้อง” ว่า ความกลมกลืนเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน

ในการศึกษาหมายถึง ความไม่ขัดแย้งกันระหว่างกิจกรรมการใช้งานพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย ต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยที่ผู้ประกอบการกำหนด เช่น การดูโทรทัศน์ในส่วนนั่งเล่น/รับแขก การเตรียมอาหารในครัว หรือการซักเสื้อผ้าในบริเวณที่ผู้ประกอบการกำหนด

5) ทัศนคติต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย

ราชบัณฑิตยสถาน ให้ความหมาย “ทัศนคติ” ว่า แนวความคิดเห็น

กาญญาพัฒน์ สุนทรศักดิ์ ทำการสำรวจทัศนคติจากผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัย 2 ด้านคือ

1) ความพึงพอใจต่อรูปแบบทางกายภาพ เช่นตำแหน่งของพื้นที่ใช้งาน และการออกแบบ 2) ความต้องการพื้นที่ใช้งาน เช่นขนาดพื้นที่ต่อการใช้งาน และการใช้เครื่องเรือน (สุนทรศักดิ์, 2555)

ในการศึกษาหมายถึง ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยต่อการใช้งานพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย โดยแบ่งการศึกษาใน 3 ด้านได้แก่ 1) ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่ ตำแหน่งการวางผัง แสงสว่างและการระบายอากาศ 2) ปัญหาที่เกิดจากการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย และ 3) ความต้องการในการปรับปรุงห้องชุดพักอาศัย

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับผู้ประกอบการในการออกแบบห้องชุดพักอาศัยให้ตอบรับกับลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย ตลอดจนการใช้งานพื้นที่ และมีทัศนคติที่ดีต่อรูปแบบการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย
- 2) เพื่อเป็นแนวทางเบื้องต้นในการนำมาปรับใช้ในการพัฒนามาตรฐานด้านที่อยู่อาศัยภายใต้การดำเนินงานของหน่วยงานรัฐให้มีความเหมาะสมต่อผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยถึงปานกลาง
- 3) เพื่อเป็นข้อมูลเชิงวิชาการด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ ในการช่วยพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยให้สูงขึ้นด้วยการปรับมาตรฐานขนาดพื้นที่ใช้สอยต่อคนให้ทัดเทียมกับนานาชาติ

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยการเปรียบเทียบทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบ สามารถแจ้งการศึกษาออกเป็นหัวข้อต่างๆได้ดังนี้

2.1 แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัย

- 2.1.1 ทฤษฎีในการจัดผังพื้นที่ต่อการใช้งานของผู้อยู่อาศัย
- 2.1.2 แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัย
- 2.1.3 แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัยของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

2.2 กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการวางผังห้องชุดพักอาศัย

- 2.2.1 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 2.2.2 กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2537
- 2.2.3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

2.3 แนวคิดด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดพักอาศัยในประเทศไทย

- 2.3.1 มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำประเภทอาคารชุด อาคารหลายชั้นของรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย
- 2.3.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ของการเคหะแห่งชาติ
- 2.3.3 สรุปรูปพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำที่ใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

2.4 แนวคิดด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดพักอาศัยในต่างประเทศ

- 2.4.1 มาตรฐานห้องชุดพักอาศัยในประเทศญี่ปุ่น
- 2.4.2 มาตรฐานห้องชุดพักอาศัยในประเทศสิงคโปร์
- 2.4.3 มาตรฐานห้องชุดพักอาศัยในไต้หวัน
- 2.4.4 มาตรฐานห้องชุดพักอาศัยในเขตบริหารพิเศษฮ่องกง
- 2.4.5 สรุปรมาตรฐานขั้นต่ำของห้องชุดพักอาศัยที่มีสภาพความเป็นอยู่ที่น่าพึงพอใจในประเทศ ญี่ปุ่น สิงคโปร์ ฮ่องกง และไทย

2.5 บทความงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.6 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัย

ทฤษฎีในการจัดผังพื้นที่ต่อการใช้งานของผู้อยู่อาศัย

Space planning หรือการวางผังคือ การแบ่ง (Divisions), การจัดสรร (Allocation), การจัดเรียง (Arrangement) และการจัดระเบียบ (Organization) ของพื้นที่ ซึ่งเป็นพื้นฐานของการจัดพื้นที่ทาง 3 มิติ และจะส่งผลต่อการใช้งานของมนุษย์ (Poursani, 2016) ดังนั้นการวางผังที่ดีควรคำนึงถึงองค์ประกอบที่สำคัญ 3 ข้อดังนี้ (สินธุเสก, 2547)

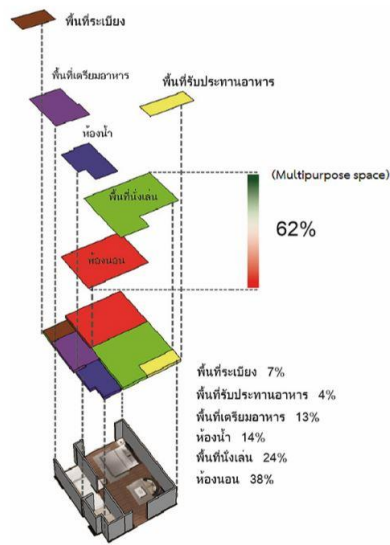
- 1) วิเคราะห์ความต้องการของผู้อยู่อาศัย (Requirement)
- 2) การกำหนดพื้นที่ใช้สอย (Functions)
- 3) รวมถึงทางสัญจรภายในพื้นที่ (Circulation)

เนื่องจากการวางผังเป็นการแก้ปัญหาพื้นที่ ซึ่งแต่ละพื้นที่จะมีความแตกต่างกัน ดังนั้นการวางผังจึงไม่มีข้อกำหนดที่ตายตัว และไม่มีข้อถูกหรือผิด เพียงแต่ต้องคำนึงถึงการใช้อย่างคุ้มค่าและสอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากที่สุด โดยการวางผังควรตระหนักถึงสิ่งที่สำคัญดังนี้

- ข้อจำกัดทางโครงสร้าง และงานระบบต่างๆ
- องค์ประกอบของพื้นที่ใช้สอยที่สำคัญ โดยจัดขนาดห้องตามลำดับความสำคัญของการใช้งาน
- จำนวนผู้พักอาศัยอยู่ในพื้นที่ และระยะระหว่างบุคคล
- การกำหนดเครื่องเรือน และทางสัญจรให้เหมาะสมกับขนาดพื้นที่
- การระบายอากาศ และแสงสว่างธรรมชาติ

2.1.2 แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัย

การวางผังห้องชุดพักอาศัยมีส่วนคล้ายคลึง หรือเหมือนกับห้องต่างๆ ภายในบ้าน คือจะเป็นห้องที่สามารถใช้งานได้ตามความต้องการของสมาชิกแต่ละคนในครอบครัว แต่ต่างกันที่พื้นที่ของห้องชุดพักอาศัยมีขนาดจำกัด และมีเนื้อที่ใช้สอยไม่มาก ซึ่งจากผลการสำรวจห้องชุดพักอาศัยในประเทศไทยพบว่าเมื่อเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนต่างๆ กับขนาดพื้นที่รวมของห้องชุดพักอาศัยสามารถแบ่งพื้นที่การใช้งานหลักออกเป็น 6 กิจกรรมดังนี้ (โชติพานิช et al., 2559)



การแบ่งพื้นที่ใช้งานในห้องชุดพักอาศัยประเภทสตูดิโอ

1. ห้องนอน : มีสัดส่วนมากที่สุดถึงร้อยละ 38
2. ห้องนั่งเล่น : เป็นสัดส่วนร้อยละ 24
3. ห้องน้ำ : เป็นสัดส่วนร้อยละ 14
4. ส่วนเตรียมอาหาร : เป็นสัดส่วนร้อยละ 13
5. ระเบียง : เป็นสัดส่วนร้อยละ 7
6. ส่วนรับประทานอาหาร : เป็นสัดส่วนร้อยละ 4

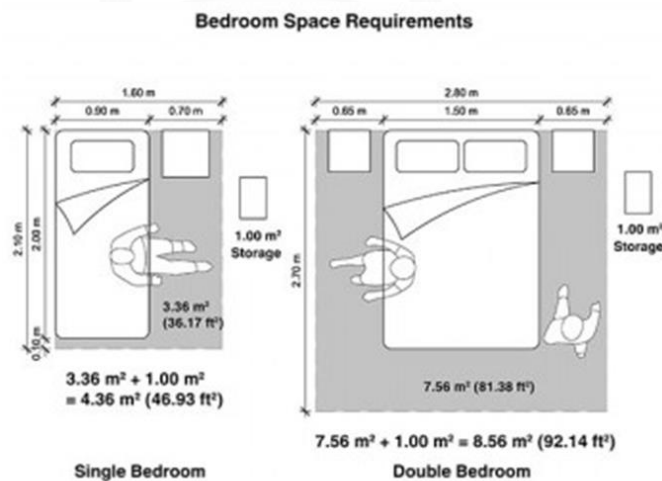
รูปภาพ 3 การแบ่งพื้นที่ใช้งานในห้องชุดพักอาศัยประเภทสตูดิโอ

1) ส่วนนอน

ส่วนนอนเป็นส่วนที่มีความสำคัญมากที่สุดหากคิดตามความจำเป็นในการดำเนินชีวิต ตำแหน่งที่ตั้งและค่านิ่งในการจัดห้องนอนควรอยู่ใกล้หน้าต่างเพื่อให้ได้รับแสงสว่างพอเพียง และให้มีการระบายอากาศได้อย่างทั่วถึง และควรจัดไว้ใกล้กับห้องน้ำเพื่อความสะดวกต่อการใช้งาน

องค์ประกอบเครื่องเรือนที่สำคัญในห้องนอน

- เตียง: เป็นสิ่งสำคัญที่สุดในการกำหนดขนาดของห้อง และตำแหน่งของเครื่องเรือนอื่นๆ รวมถึงทางสัญจรโดยรอบเตียงต้องไม่น้อยกว่า 0.65 เมตร



Source of Information:
Chinese Society of Housing Studies, 'The Stipulation and Implementation Proposal of The Minimum Living Standards Report' (no official translation found), commissioned by Construction and Planning Agency Ministry of the Interior, Taiwan, 31 December 2008, http://www.cpsai.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=7334&Itemid=105.
Redrawn by Alfred Ho in 2014; alfredhs@yahoo.com.hk

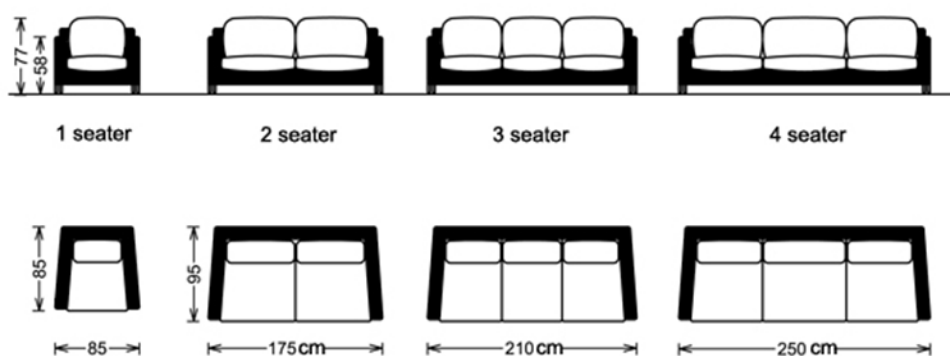
รูปภาพ 4 ความต้องการพื้นที่ขั้นต่ำของส่วนนอน

- โต๊ะข้างเตียง : โดยทั่วไปจะมีความลึกอยู่ที่ 0.35-0.60 เมตร มีความกว้างประมาณ 0.30-0.80 เมตร และควรมีความสูงที่ต่ำกว่าเตียง เพื่อไม่ให้เกิดอันตรายศีรษะชนขอบโต๊ะข้าง
- ตู้เสื้อผ้า : โดยทั่วไปจะมีความลึกอยู่ที่ 0.60 เมตร ความยาวขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่ ขนาดต่ำที่สุดยาว 1 เมตร

2) ส่วนนั่งเล่น/รับแขก

เนื่องจากเป็นห้องค่อนข้างมีความสาธารณะ และรองรับคนจำนวนมาก จึงควรจัดอยู่ใกล้กับทางเข้าห้องชุดพักอาศัย และควรให้ความสำคัญกับทางสัญจรภายในห้อง โดยระยะทางเดินระหว่างเครื่องเรือนควรมีขนาดขั้นต่ำดังนี้

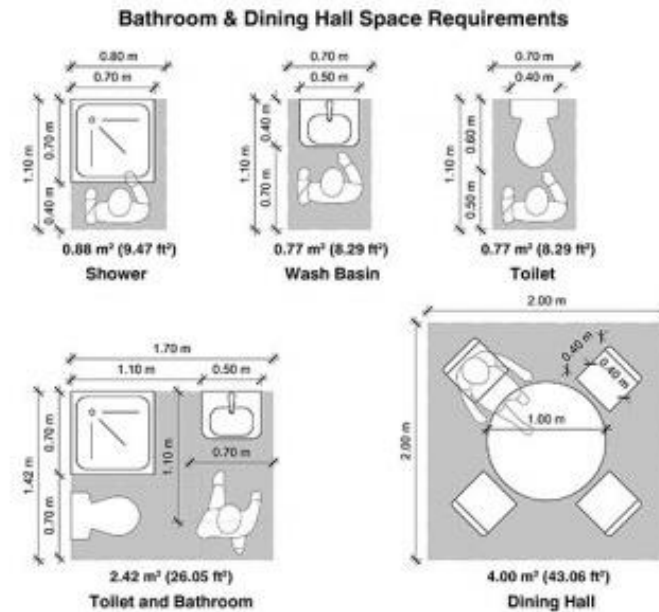
- ทางติดต่อระหว่างประตูทางเข้ากับกลุ่มชุดเครื่องเรือนควรมีความกว้างประมาณ 1.10-1.35 เมตร โดยประตูควรจะอยู่ในตำแหน่งที่ไม่เป็นอุปสรรคกับการจัดกลุ่มเครื่องเรือน
- การจัดกลุ่มเครื่องเรือนสำหรับการสนทนา ควรอยู่ในระยะ 2.60 เมตร
- พื้นที่ส่วนนี้ควรจัดให้มีความยืดหยุ่นสูง เพื่อเตรียมรองรับการเปลี่ยนแปลง และการขยายตัวของกิจกรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งในห้องชุดที่มีขนาดเล็กที่ต้องรองรับหลายกิจกรรม



รูปภาพ 5 มาตรฐานเก้าอี้โซฟาขนาดต่างๆ

3) ห้องน้ำ

ห้องน้ำต้องมีที่ใหญ่เพียงพอ มีการจัดพื้นที่สำหรับสุขภัณฑ์ และทางสัญจรสำหรับการใช้สอยได้โดยสะดวก ตำแหน่งที่ตั้งและข้อคำนึงถึงในการวางผังห้องน้ำควรอยู่ในตำแหน่งที่สะดวกในการติดต่อกับห้องต่างๆ ควรอยู่ในที่มิดชิดพอสมควร ประตูของห้องน้ำไม่ควรหันไปทางห้องรับประทานอาหารหรือห้องครัว ภายในห้องควรมีการระบายอากาศที่ดี และมีแสงสว่างที่เพียงพอ



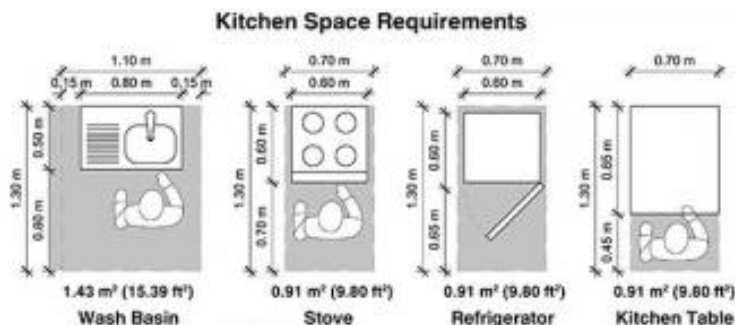
Source of Information:
 Chinese Society of Housing Studies, 'The Stipulation and Implementation Proposal of The Minimum Living Standards Report' (no official translation found), commissioned by Construction and Planning Agency Ministry of the Interior, Taiwan, 31 December 2008. http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=7334&Itemid=105.
 Redrawn by Alfred Ho in 2014; alfredhoh@yahoo.com.hk

รูปภาพ 6 ความต้องการพื้นที่ขั้นต่ำของห้องน้ำ

4) ส่วนเตรียมอาหาร

ตำแหน่งที่เหมาะสมสำหรับการวางผังส่วนเตรียมอาหารควรอยู่ในบริเวณที่มีแสงสว่างเพียงพอ มีระบบระบายอากาศที่มีประสิทธิภาพเพื่อป้องกันกลิ่นอาหารที่รบกวนพื้นที่อื่นในห้องชุดพักอาศัย

เครื่องเรือนในส่วนเตรียมอาหารส่วนมากเป็นเคาน์เตอร์ มีความลึกประมาณ 0.60 – 0.70 เมตร โดยมีระยะทางเดินระหว่างเครื่องเรือน 2 ชั้น ไม่ต่ำกว่า 1.2 เมตร แต่ในกรณีที่เป็นเคาน์เตอร์ที่มีการใช้งานฝั่งเดียว (Straight Wall Kitchen) ระยะทางเดินต้องไม่ต่ำกว่า 0.70 เมตร



Source of Information:
 Chinese Society of Housing Studies, 'The Stipulation and Implementation Proposal of The Minimum Living Standards Report' (no official translation found), commissioned by Construction and Planning Agency Ministry of the Interior, Taiwan, 31 December 2008. http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=7334&Itemid=105.
 Redrawn by Alfred Ho in 2014; alfredhoh@yahoo.com.hk

รูปภาพ 7 ความต้องการพื้นที่ขั้นต่ำของส่วนเตรียมอาหาร

5) ระเบียง

เป็นส่วนหนึ่งที่ต้องจัดให้มีทุกห้องชุดพักอาศัย เพื่อเป็นบริเวณซักล้าง หรือตากผ้า ซึ่งจะมีการเปียกชื้นอยู่เสมอ ดังนั้นจึงควรวางในตำแหน่งที่การระบายอากาศที่ดี และควรติดต่อกับห้องครัวโดยตรง เพื่อการใช้งานที่ต่อเนื่องในส่วนบริการ

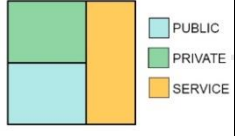
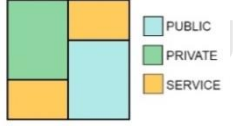
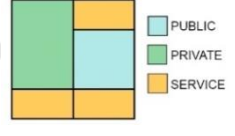
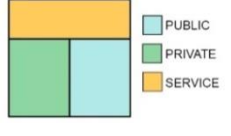
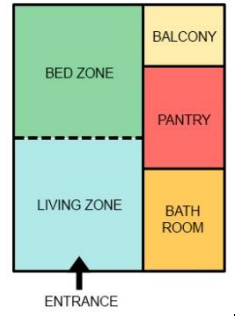
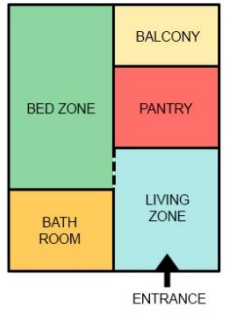

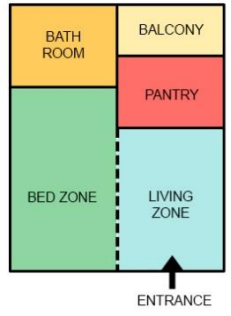
6) ส่วนรับประทานอาหาร

มาตรฐานของโต๊ะอาหารสำหรับคนนั่ง 1 ที่จะใช้ความกว้างประมาณ 0.60 เมตร ซึ่งความกว้างต่ำที่สุดที่ยอมรับได้คือไม่ต่ำกว่า 0.50 เมตร มีความลึกไม่น้อยกว่า 0.35 เมตร และต้องเผื่อพื้นที่สำหรับเก้าอี้ อีก 0.40 เมตร ตำแหน่งการวางผังควรอยู่ใกล้กับส่วนเตรียมอาหาร

2.1.3 แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัยของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

Think of Living ซึ่งเป็นสื่อออนไลน์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่น่าเชื่อถือของประเทศไทยได้การสำรวจการวางผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 21 - 40 ตารางเมตรจากโครงการชุดพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงของบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ในประเทศไทยที่ก่อสร้างในปีพ.ศ. 2555 - 2558 พบว่ามีรูปแบบการวางผังที่พบได้ส่วนใหญ่เป็นแบบสตูดิโอ หรือห้องแบบ 1 ห้องนอน ซึ่งมีรูปแบบพบได้บ่อยในตลาดอาคารชุดแตกต่างกันทั้งหมด 4 รูปแบบดังนี้ (ThinkofLiving, 2559)

ตาราง 3 เปรียบเทียบการวางผังห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบ

รูปแบบ	รูปแบบ A	รูปแบบ B	รูปแบบ C	รูปแบบ D
การแบ่งพื้นที่				
การจัดวางผัง				
ขนาด	21-35 ตร.ม.	25-35 ตร.ม.	26-40 ตร.ม.	32-40 ตร.ม.

รูปแบบ	รูปแบบ A	รูปแบบ B	รูปแบบ C	รูปแบบ D
ข้อดี	- มีการแบ่งส่วนserviceที่ชัดเจน - ได้ห้องนอนและส่วนนั่งเล่นที่มีขนาดกว้าง ดูโล่ง - ใช้ประตูกันกลิ่นอาหารไม่ให้รบกวนในพื้นที่ส่วนนั่งเล่น	- มีการกันพื้นที่เป็นสัดส่วน - รวมพื้นที่ครัวและส่วนซักล้างในพื้นที่เดียวกัน - ครัว และส่วนรับประทานอาหารติดกับหน้าต่างระบายกลิ่นอาหารได้ดี	- ส่วน service อยู่ติดกับโถงทางเดินอาคาร ง่ายต่อการบำรุงรักษา - การจัดการขยะจากครัวไม่ต้องผ่านส่วนพักผ่อน - ส่วนนอน และอเนกประสงค์ดูกว้าง และได้วิว	- ส่วน service อยู่ติดกับภายนอกอาคารทำให้มีการระบายอากาศที่ดี - ส่วน service ช่วยป้องกันความร้อนที่จะเข้าสู่ภายในห้อง
ข้อเสีย	- ส่วนนั่งเล่นต้องการแสงธรรมชาติจากห้องนอน ซึ่งทำให้ไม่เป็นส่วนตัว ไม่เหมาะสมกับการต้อนรับแขก	- การแบ่งพื้นที่ด้วยการกันห้องอย่างชัดเจนทำให้ห้องดูแคบ และอึดอัด	- กลิ่นอาหารจากการทำครัวจะติดตามเครื่องเรือนในส่วนอเนกประสงค์	- ส่วนนั่งเล่นจะอึดอัดเนื่องจากไม่มีการระบายอากาศที่ดี ไม่ได้รับแสงธรรมชาติเท่าที่ควร และไม่เห็นทัศนียภาพภายนอก

2.2 กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับกรวางผังห้องชุดพักอาศัย

2.2.1 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

หมวดที่ 2 ส่วนต่างๆของอาคาร (ส่วนที่2 พื้นที่ภายในอาคาร)

- ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม.
- ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร
- ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพักต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร
- ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัย ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร

โดยระยะตั้งให้วัดจากพื้นถึงพื้น และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะตั้งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ด้วย

ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร

2.2.2 กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2537

หมวด 2 แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม

- ข้อ 9 ห้องน้ำและห้องส้วมจะแยกจากกันหรือรวมอยู่ในห้องเดียวกันก็ได้โดยมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - 1) สร้างด้วยวัสดุทนทาน และทำความสะอาดง่าย
 - 2) ระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงเพดานยอดฝ้าหรือผนังตอนต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร
 - 3) มีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ห้อง หรือมีพัดลมระบายอากาศเพียงพอ
 - 4) พื้นห้องน้ำและห้องส้วมมีความลาดเอียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 100 ส่วน และมีจุดระบายน้ำตั้งอยู่ในตำแหน่งต่ำสุดบนพื้นห้อง
 - 5) ในกรณีที่มีท่อระบายอุจจาระให้มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร และมีความลาดไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ส่วน
 - 6) มีท่อระบายก๊าซขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 2.50 เซนติเมตร และมีความสูงอยู่ในระดับที่กลิ่นเหม็นของก๊าซไม่รบกวนผู้อื่น
 - 7) ที่ปัสสาวะต้องมีระบบการดักกลิ่นและเป็นแบบใช้น้ำชำระลงสู่ระบบกำจัดสิ่งปฏิกูล
 - 8) ในกรณีเป็นอาคารที่มีบุคคลเข้าใช้สอยประจำอยู่หลายชั้น การจะจัดให้มีห้องส้วมและที่ปัสสาวะในชั้นใดให้เป็นไปตามความจำเป็นและเหมาะสม
 - 9) ในกรณีที่ห้องน้ำ และห้องส้วมรวมอยู่ในห้องเดียวกัน ต้องมีขนาดพื้นที่ภายในของห้องไม่น้อยกว่า 1.50 ตารางเมตร แต่ถ้าห้องน้ำและห้องส้วมแยกกัน ต้องมีขนาดพื้นที่ภายในของแต่ละห้องไม่น้อยกว่า 0.90 ตารางเมตร และมีความกว้างภายในไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร

2.2.3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

หมวดที่ 5 ส่วนต่างๆของอาคาร มีการกล่าวถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับห้องชุดพักอาศัยมีดังนี้

- ข้อ 31 ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยในอาคารให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.50 เมตร กับรวมเนื้อที่พื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร
- ข้อ 32 ห้องนอนหรือห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยในอาคาร ให้มีช่องประตูและหน้าต่างเป็นเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ของห้องนั้น โดยไม่รวมนับส่วนประตูหรือหน้าต่างอันติดต่อกับห้องอื่น
- ข้อ 33 ช่องทางเดินภายในอาคารสำหรับบุคคลใช้สอยหรือพักอาศัย ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร กันมิให้มีเสากีดกันส่วนหนึ่งส่วนใดแคบกว่ากำหนดนั้น ทั้งให้มีแสงสว่างแลเห็นได้ชัด
- ข้อ 34 ยอดหน้าต่างและประตูในอาคาร ให้ทำสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร และบุคคลซึ่งอยู่ในห้องต้องสามารถเปิดประตูหน้าต่างและออกจากห้องนั้นได้โดยสะดวก
- ข้อ 35 ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดาน ยอดฝ้า หรือยอดผนังของอาคารตอนต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ดังนี้

- 1) ห้องพักอาศัย ต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร
- 2) คริวไฟสำหรับอาคารพักอาศัย ต้องไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร
- 3) ห้องน้ำ ห้องส้วม ระเบียง ต้องไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

สำหรับห้องที่มีการสร้างพื้นระหว่างชั้นของอาคารต้องมีความสูงจากระดับบนของพื้นห้องถึงระดับต่ำสุดของเพดานไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร โดยพื้นระหว่างชั้นของอาคารดังกล่าวต้องมีความสูงจากจากระดับของพื้นห้องไม่ต่ำกว่า 2.25 เมตร และต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของพื้นที่ทั้งหมดของห้องนั้น ๆ ห้ามกั้นริมของพื้นระหว่างชั้นสูงเกิน 90 เซนติเมตร เว้นแต่กรณีที่มีการจัดระบบการปรับอากาศ

- ข้อ 37 ห้ามมิให้มีประตูหน้าต่างหรือช่องลมจากคริวไฟเปิดเข้าสู่ห้องส้วมหรือห้องนอนของอาคารได้โดยตรง

2.3 แนวคิดด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดพักอาศัยในประเทศไทย

2.3.1 มาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำประเภทอาคารชุด อาคารหลายชั้นของรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย

การกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัย และสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุดประเภทอาคารชุด อาคารหลายชั้นของรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย (สถาบันวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย) เพื่อให้มีสภาพแวดล้อมที่ถูกสุขอนามัย มีอุปกรณ์เครื่องใช้ที่มีความเหมาะสม และมีสภาพความเป็นอยู่ที่น่าพอใจ เหมาะสมกับชนิดและคุณภาพของระดับความเป็นอยู่ โดยมีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับห้องชุดพักอาศัยดังนี้

- 4) ขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์เฉพาะอย่าง

ตาราง 4 ขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์เฉพาะอย่าง

พื้นที่ใช้สอย	ความกว้างขั้นต่ำ (เมตร)	พื้นที่ห้องขั้นต่ำ (ตร.ม.)
1. หน่วยพักอาศัยของครอบครัว 5 คน	-	≥ 30.00
2. ห้องรับแขก-พักผ่อน	≥ 2.40	≥ 9.00
3. ห้องรับประทานอาหาร	≥ 2.40	≥ 7.50
4. ห้องนอนที่ 1	≥ 2.40	≥ 9.00
ห้องนอนที่ 2	≥ 2.40	≥ 7.90
ห้องนอนที่ 3	≥ 2.40	≥ 7.00
5. พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยอื่นๆ	≥ 2.40	≥ 7.00
6. ห้องคริว	≥ 1.80	≥ 5.40
7. ห้องน้ำ-ห้องส้วม	-	≥ 2.50
พื้นที่ห้องอาบน้ำแยกเดี่ยว	-	≥ 1.30
พื้นที่ห้องส้วมแยกเดี่ยว	-	≥ 1.30
8. ห้อง หรือพื้นที่ซีกล่าง	≥ 1.30	≥ 2.20

5) ขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ตาราง 5 ขนาดพื้นที่ของห้องที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

พื้นที่ใช้สอย	ความกว้างขั้นต่ำ (เมตร)	พื้นที่ห้องขั้นต่ำ (ตร.ม.)
1. ห้องรับแขก-พักผ่อน-รับประทานอาหาร	≥ 2.40	≥ 13.00
2. ห้องรับแขก-พักผ่อน-รับประทานอาหาร-เตรียมอาหาร	≥ 2.40	≥ 16.80
3. ห้องครัวและรับประทานอาหาร	≥ 2.40	≥ 7.50

6) ขนาดพื้นที่ของเครื่องเรือนติดตาย

- ห้องเก็บของ : ให้มีพื้นที่เก็บของส่วนบุคคล เช่น ผ้าปูที่นอน จำนวน 1 ตู อยู่ในบริเวณที่ติดต่อกัน โดยสะดวกจากห้องนอน โดยมีความกว้าง 0.60 เมตร ความลึก 0.60 เมตร มีชั้นวางที่มีระยะห่าง 0.30 เมตร และมีพื้นที่รวมไม่ต่ำกว่า 1.10 ตารางเมตร โดยไม่จำเป็นต้องมีบานเปิด
- ตู้เสื้อผ้า : ควรจัดให้มีตู้เสื้อผ้าภายในห้องนอน ซึ่งมีความลึกอย่างน้อย 0.60 เมตร กว้างอย่างน้อย 0.90 เมตร และสูงไม่ต่ำกว่า 1.80 เมตร มีชั้นอย่างน้อย 1 ชั้น อยู่ต่ำกว่าระดับหลังตู้ 0.30 เมตร และมีราวแขวนเสื้ออย่างน้อย 1 ราว ติดที่ความสูงจากพื้นประมาณ 1.40 เมตร
- ชั้นวางของ : ควรจัดให้มีชั้นวางของที่พื้นที่รวมไม่ต่ำกว่า 1.80 ตารางเมตร โดยมีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.20 เมตร และชั้นที่สูงที่สุด สูงจากพื้นไม่เกิน 1.80 เมตร
- เคา์นเตอร์ และอ่างล้างจาน : พื้นที่เคาน์เตอร์ต้องไม่น้อยกว่า 0.5 ตารางเมตร เคา์นเตอร์สูงจากพื้น 0.85 เมตร ลึกอย่างน้อย 0.50 ม. และมีอ่างล้างจานขนาด 0.50x0.50 เมตร 1 อ่าง

7) มาตรฐานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

- ความสูงของฝ้าเพดาน : ความสูงจากพื้นห้องถึงฝ้าเพดานต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร พื้นที่ที่ฝ้าเพดานต่ำกว่า 1.80 เมตร ไม่ถูกนับรวมเป็นพื้นที่สำหรับอยู่อาศัย
- ปริมาตร : ปริมาตรที่อยู่อาศัยต่อคนต้องไม่น้อยกว่า 8.50 ลูกบาศก์เมตร โดยนับรวมห้องต่างๆ ทั้งหมดภายในหน่วยพักอาศัย
- แสงสว่าง และการระบายอากาศ : จะต้องมีส่วนที่ระบายอากาศ โดยมีช่องเปิด หรือหน้าต่าง กระจกที่ได้รับแสงสว่าง และการระบายอากาศโดยวิธีทางธรรมชาติ โดยขนาดที่เล็กที่สุดของช่องเปิดต้องมีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ห้องดังกล่าว

2.3.2 มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ของการเคหะแห่งชาติ

มาตรฐานพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารชุด และลักษณะข้อจำกัดขั้นต่ำสุดตามมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดของการเคหะแห่งชาติ จัดทำขึ้นเพื่อกำหนดรายการมาตรฐานขนาดพื้นที่ใช้สอยให้มีสภาพความเป็นอยู่ที่น่าพึงพอใจ ซึ่งเป็นเพียงข้อกำหนดขั้นต่ำเท่านั้น และอาจจะไม่สามารถนำไปใช้ได้กับทุกโครงการจึงมีความจำเป็นในการพิจารณาเลือกใช้ให้เหมาะสมกับแต่ละโครงการ โดยจะกำหนดขั้นต่ำของพื้นที่ไว้ต่าง ๆ ดังนี้

- 1) มาตรฐานพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารชุด และลักษณะข้อจำกัดขั้นต่ำสุด (การเคหะแห่งชาติ, 2525, pp. 15-18)

ขนาดของพื้นที่ใช้สอยในหน่วยพักอาศัย ควรจะมีขนาดขั้นต่ำไม่น้อยกว่าที่ตารางระบุไว้ดังนี้

ตาราง 6 พื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำในหน่วยพักอาศัย 1 หน่วย

พื้นที่ใช้สอย	ความกว้างขั้นต่ำ (เมตร)	พื้นที่ห้องขั้นต่ำ (ตร.ม.)
1. หน่วยพักอาศัยของครอบครัว 5 คน	-	≥ 33.00
2. ห้องนอนภายในหน่วยพักอาศัย	≥ 2.50	≥ 9.00
- กรณีส่วนที่ใช้นอนไม่ได้กันห้อง	-	≥ 5.76
3. ห้องอเนกประสงค์ (พักผ่อน-รับประทานอาหาร)	≥ 2.40	≥ 13.00
- กรณีมีเฉพาะส่วนพักผ่อน	-	≥ 11.20
- กรณีมีเฉพาะส่วนรับประทานอาหาร	-	≥ 7.50
4. ครีว หรือส่วนประกอบอาหาร	-	≥ 4.32
5. ห้องน้ำ-ห้องส้วม	≥ 0.90	≥ 1.50
- กรณีห้องน้ำแยกเดี่ยว	-	≥ 0.90
- กรณีห้องส้วมแยกเดี่ยว	≥ 0.90	≥ 1.08
6. ระเบียง (ซีกล่าง-ตากผ้า)	-	≥ 2.16

ตาราง 7 ขนาดช่องเปิดขั้นต่ำที่เพียงพอต่อการใช้สอย(การเคหะแห่งชาติ, 2525, pp. 40-41)

ขนาดของประตู	ความกว้างขั้นต่ำ (เมตร)	ความสูงขั้นต่ำ (เมตร)
1. ประตูทางเข้าหลัก	≥ 0.90	≥ 2.00
2. ประตูภายใน และประตูบริการ	≥ 0.80	≥ 2.00
3. ประตูห้องครัว	≥ 0.60	≥ 1.80
4. ประตูห้องเก็บของ และห้องเสื้อผ้า	≥ 0.70	≥ 1.80
5. ราวะระเบียง (อาคารสูงไม่เกิน 5 ชั้น)		≥ 0.90
ราวะระเบียง (อาคารสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป)		≥ 1.10

2) การพิจารณาขนาดพื้นที่ใช้สอย

การเคหะแห่งชาติได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยต่ำสุดในส่วนต่างๆของ หน่วยพักอาศัยตามแต่ละมาตรฐานสำหรับนำมาใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดดังนี้

- กำหนดให้ (1) คือ สถาบันวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี แห่งประเทศไทย
 (2) คือ การเคหะแห่งชาติ
 (3) คือ Office of Housing and Urban Development Washington, D.C,
 (4) คือ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

ตาราง 8 การเปรียบเทียบพื้นที่ใช้สอยขนาดขั้นต่ำในหน่วยพักอาศัย 1 หน่วย(การเคหะแห่งชาติ, 2525, pp. 62-65)

พื้นที่ใช้สอย	ขนาดพื้นที่ขั้นต่ำ (ตร.ม.)			
	(1)	(2)	(3)	(4)
1. ห้องนอน 1	8.97	8.46	9.30	9.00
ห้องนอน 2	-	7.20	7.90	9.00
ห้องนอน 3	-	5.76	7.00	9.00
2. ห้องอเนกประสงค์ (พักผ่อน-รับประทานอาหาร)	13.81	18.00	13.00	-
กรณีมีเฉพาะส่วนพักผ่อน	-	14.40	11.20	-
กรณีมีเฉพาะส่วนรับประทานอาหาร	-	8.64	7.50	-
3. ครีว หรือส่วนประกอบอาหาร	4.08	4.30	5.00	-
กรณีรวมพื้นที่รับประทานอาหาร และครีว	-	12.96	7.50	-
พื้นที่ใช้สอย	ขนาดพื้นที่ขั้นต่ำ (ตร.ม.)			
	(1)	(2)	(3)	(4)
4. ห้องน้ำ-ห้องส้วม	2.16	1.50	3.20	1.50
กรณีห้องน้ำแยกเดี่ยว	-	1.08	2.20	-
กรณีห้องส้วมแยกเดี่ยว	-	1.44	1.80	0.90
5. ระเบียง (ซักล้าง-ตากผ้า)	-	1.08	2.16	-

ตาราง 9 การเปรียบเทียบความกว้างขั้นต่ำในพื้นที่ต่างๆ

พื้นที่ใช้สอย	ความกว้างขั้นต่ำ (เมตร)		
	(2)	(3)	(4)
1. ห้องนอน	2.50	-	2.50
2. ห้องอเนกประสงค์ (พักผ่อน-รับประทานอาหาร)	2.40	2.40	-
กรณีมีเฉพาะส่วนพักผ่อน	2.40	2.40	2.50
3. ครีว หรือส่วนประกอบอาหาร	2.10	1.80	-
4. ห้องน้ำ-ห้องส้วม	1.20	-	0.90

3) รูปแบบห้องชุดพักอาศัยที่พัฒนาโดยการเคหะแห่งชาติ

โครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นโครงการที่มุ่งสร้างที่อยู่อาศัยใหม่กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในเมืองที่มีรายได้ไม่เกิน 10,000 บาท และ 15,000 บาท โดยเน้นการก่อสร้างในรูปแบบห้องชุดพักอาศัย และบ้านเดี่ยวขนาดเล็กให้ผู้อยู่อาศัยผ่อนส่ง เป็นเจ้าของได้ในอัตราผ่อนชำระไม่เกินเดือนละ 1,000 บาท และ 1,500 บาท ภายในระยะเวลา 30 ปี โดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน และมีรัฐบาลเป็นผู้ให้เงินอุดหนุนในส่วนที่เกินขีดความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อย

โดยโครงการอาคารพักอาศัย สูง 4 และ 5 ชั้น ประกอบด้วยหน่วยห้องชุดพักอาศัยแบบอเนกประสงค์ 24 ตารางเมตร และแบบ 1 ห้องนอนขนาด 33 ตารางเมตร ซึ่งมีรูปแบบการวางผังดังนี้



รูปภาพ 8 ผังพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยที่พัฒนาโดยการเคหะแห่งชาติ



รูปภาพ 9 ผังพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 33 ตร.ม.

โครงการบ้านเอื้ออาทร ประชาอุทิศ, แพรกษา14, ลาดกระบัง2, ภูเก็ต

2.3.3 สรุปพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำที่ใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

สรุปพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำใน 1 หน่วยห้องชุดพักอาศัยโดยพิจารณาจากมาตรฐานข้างต้น และกำหนดให้ขนาดห้องมาตรฐานดังกล่าวจะสามารถจุคนพักอาศัยได้โดยมีสภาพความเป็นอยู่ที่น่าพึงพอใจ ต้องพิจารณาจากจำนวนห้องหรือส่วนนอน โดยกำหนดให้ห้องที่อยู่ได้ 3-4 คน ต้องเป็นผู้ใหญ่ไม่เกิน 2 คน

ตาราง 10 สรุปพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำที่ใช้เป็นต้นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

พื้นที่ใช้สอย	ต้นแบบหน่วยพักอาศัย (ตร.ม.)			
	สตูดิโอ	1 ห้องนอน	2 ห้องนอน	3 ห้องนอน
1. ห้องนอน 1 (ส่วนนอนที่1)	(8.60)	9.00	9.00	9.00
(ส่วนนอน 2)	-	7.20	-	-
ห้องนอน 2	-	-	9.00	9.00
2. ห้องอเนกประสงค์ (พักผ่อน+ทานอาหาร)	18.00	18.00	18.00	-
กรณีมีเฉพาะส่วนพักผ่อน	-	-	-	14.40
กรณีมีเฉพาะส่วนรับประทานอาหาร	-	-	-	8.64
3. ครีว หรือส่วนประกอบอาหาร	4.32	4.32	4.32	4.32
4. ห้องน้ำ-ห้องส้วม 1	2.16	2.16	2.16	3.20
ห้องน้ำ-ห้องส้วม 2	-	-	-	2.16
5. ระเบียง (ซักล้าง+ตากผ้า)	1.08	1.08	2.16	2.16
รวมพื้นที่	34.20	41.76	51.84	62.88

2.4 แนวคิดด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดพักอาศัยในต่างประเทศ

2.4.1 มาตรฐานห้องชุดพักอาศัยในประเทศญี่ปุ่น

ในประเทศญี่ปุ่นไม่มีกฎหมายบังคับเกี่ยวกับขนาดที่อยู่อาศัย และความหนาแน่นของจำนวนผู้อยู่อาศัย มีเพียงข้อแนะนำ (Guideline) ที่เป็นเครื่องมือช่วยระบุมาตรฐานขั้นต่ำของห้องชุดพักอาศัยที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีสภาพความเป็นอยู่ที่น่าพึงพอใจเท่านั้น ซึ่งโดยปกติจะกำหนดให้ 1 ครีวเรือนมีผู้อยู่อาศัยไม่เกิน 6 คน และมีขนาดพื้นที่ต่อคนตามตารางดังต่อไปนี้ (กำหนดพื้นที่ประกอบด้วยส่วนนั่งเล่น ส่วนนอน ส่วนรับประทานอาหาร และส่วนครีว ทั้งนี้ไม่รวมพื้นที่ห้องน้ำ ห้องเก็บของ และระเบียง) (LUI et al., 1999)

ตาราง 11 มาตรฐานขนาดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยขั้นต่ำ และอัตราส่วนขนาดพื้นที่อยู่อาศัยต่อคนของประเทศญี่ปุ่น (ไม่รวมพื้นที่ห้องน้ำ ห้องเก็บของ และระเบียง (LUI et al., 1999, p. 15)

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน)	พื้นที่ห้องชุดพักอาศัย (ตารางเมตร)	อัตราส่วนขนาดพื้นที่อยู่อาศัย ต่อ 1 คน (ตารางเมตร)
1	7.4	7.4
1 (ผู้สูงอายุ)	15	15
2	17.5	8.75
3	25	8.3
4	32.5	8.125
5	37.5	7.5
6	45	7.5

ที่มา: The Building Center of Japan, A Quick Look at Housing in Japan

โดยทั่วไปห้องชุดพักอาศัยในญี่ปุ่นจะไม่นิยมระบุห้องนอนในผังพื้นที่ของห้อง เนื่องจากวัฒนธรรมของชาวญี่ปุ่นจะมีการใช้ประโยชน์ของห้องในรูปแบบที่หลากหลายตามช่วงเวลาเช่น เวลากลางวันใช้เป็นห้องพักผ่อน หรือรับประทานอาหาร และในตอนกลางคืนจะมีการปรับเปลี่ยนเป็นห้องนอน ดังนั้นการเรียกชื่อรูปแบบห้องชุดพักอาศัยในญี่ปุ่นจะมีการเรียกที่ต่างออกไปจากมาตรฐานทั่วไป ดังนี้

1 LDK (1 = 1ห้องนอนประเภท, L= Living Room, D= Dining Room, K = Kitchen)

หมายถึง มี 1 ห้องนอนประเภท ห้องนั่งเล่น ครัว และห้องรับประทานอาหาร

มาตรฐานห้องชุดพักอาศัยของประเทศญี่ปุ่นต้องมีขนาดขั้นต่ำคือ 1K (1ห้องนอนประเภท และครัว) (2015) มีพื้นที่ห้องไม่ต่ำกว่า 15 ตารางเมตร และมีความสูงห้องอย่างน้อย 2.10 เมตร ประกอบด้วย (LUI et al., 1999)

1) Genkan โถงทางเข้า

ต้องมีพื้นที่สำหรับเก็บรองเท้า และเสื่อโค้ทกันหนาว Gesoku-iri

2) ห้องนอนประเภท แบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่

ก. Wa-shitsu ห้องแบบญี่ปุ่น

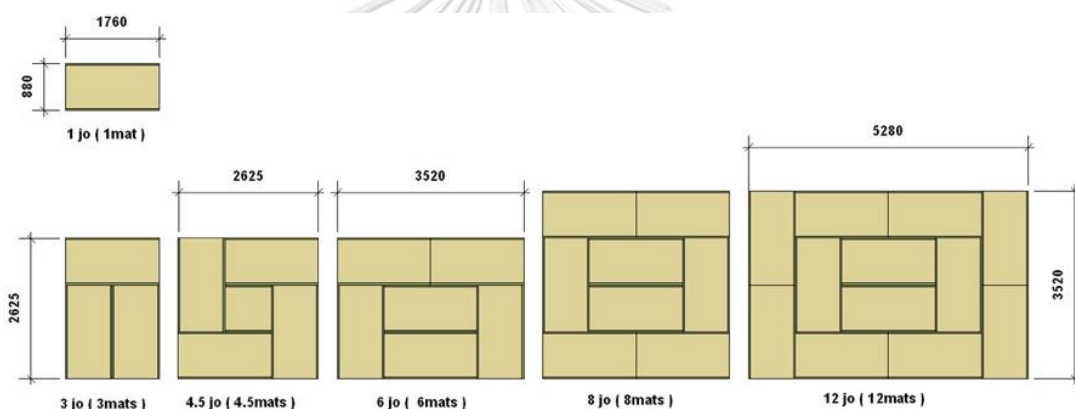
โดยทั่วไปจะปูด้วยเสื่อทาทามิ (Tatami or Jou) หรือวัสดุเทียบเคียงมีขนาดประมาณ 6 เสื่อ (9 ตารางเมตร) ห้องนี้จะใช้เป็นห้องนอนประเภท คือเป็นห้องนั่งเล่น รับแขก รับประทานอาหาร ในเวลากลางวันด้วยการจัดโต๊ะพับแบบญี่ปุ่นไว้กลางห้อง และในเวลากลางคืนโต๊ะพับจะถูกเก็บ และแทนที่ด้วยฟูกที่นอน (Futon)

ข. You-shitsu ห้องแบบตะวันตก

ห้องชุดในตัวเมืองสมัยใหม่อาจจะมีการตกแต่งแบบตะวันตก โดยการใช้พื้นไม้ลามิเนต หรือปูพรม



รูปภาพ 10 ตัวอย่างห้องแบบญี่ปุ่น (ซ้าย) และตัวอย่างห้องแบบตะวันตก (ขวา)



รูปภาพ 11 การแบ่งขนาดห้องด้วยเสื่อทาทามิในห้องแบบญี่ปุ่น

ห้องเนกประสงค์ไม่ว่าจะเป็นห้องแบบญี่ปุ่น หรือแบบตะวันตกที่ใช้เป็นห้องนอนกำหนดให้ต้องมีตู้เสื้อผ้า ตามมาตรฐานญี่ปุ่น Oshi-ire ที่ต่างจากตู้เสื้อผ้ามาตรฐานสากล คือจะแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ชั้นที่มีความแข็งแรงมา โดยต้องมีพื้นที่ชั้นล่างกว้างพอสำหรับเก็บพูกที่นอนที่ชั้นล่าง และพื้นที่ชั้นบนไว้สำหรับเก็บเสื้อผ้า และของใช้ที่จำเป็น

3) Nou-to ห้องเก็บของ

ห้องพักอาศัยในประเทศญี่ปุ่นจะมีห้องเก็บของประมาณ 1.5 ตารางเมตร สำหรับเก็บของที่ไม่ได้ใช้บ่อยในชีวิตประจำวัน เช่นกระเป๋าเดินทาง หรือเครื่องใช้ไฟฟ้าต่างๆ

4) Yunitto basu ห้องน้ำ

อพาร์ทเมนท์ระดับราคาต่ำ - ราคาปานกลาง จะนิยมใช้ห้องน้ำสำเร็จ ซึ่งจะประกอบด้วยโถสุขภัณฑ์ อ่างล้างมือ และอ่างอาบน้ำที่มีความยว น้อยกว่ามาตรฐานตะวันตก แต่มีความลึกมาก สำหรับการแช่น้ำตามวัฒนธรรมญี่ปุ่น



รูปภาพ 12 ตัวอย่างห้องน้ำสำเร็จในญี่ปุ่น

5) Datsui-shitsu ส่วนซักล้าง

ห้องพักอาศัยที่มีขนาดใหญ่จะนิยมจัดเครื่องซักผ้าไว้ส่วนหนึ่งของห้องน้ำ โดยวางไว้ข้างอ่างล้างมือ แต่ห้องพักอาศัยที่มีขนาดเล็กจะนิยมวางเครื่องซักผ้าไว้ใกล้กับทางเข้าห้อง

การจัดวางผังห้องพักอาศัยแบบ 1K (1 = 1ห้องนอนประสงค์, K = Kitchen) ขนาด 28 ตารางเมตร



รูปภาพ 13 การจัดวางผังห้องพักอาศัยในประเทศญี่ปุ่นขนาด 28 ตารางเมตร (2015)

การจัดวางผังห้องพักอาศัยแบบ 3DK (3 = 3ห้องนอนประสงค์, L= Living Room, D= Dining Room, K = Kitchen) ขนาด 63 ตารางเมตร สำหรับผู้อยู่อาศัยประกอบด้วย ผู้ใหญ่ 2 คน และเด็กไม่เกิน 2 คน



รูปภาพ 14 การจัดวางผังห้องพักอาศัยในประเทศญี่ปุ่นขนาด 64 ตารางเมตร(2015)

2.4.2 มาตรฐานห้องชุดพักอาศัยในประเทศสิงคโปร์

ในประเทศสิงคโปร์ไม่มีกฎหมายบังคับเกี่ยวกับขนาดที่อยู่อาศัย มีเพียงมาตรฐานขั้นต่ำของความสูงภายในห้องชุดพักอาศัยที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีสภาพความเป็นอยู่ที่น่าพึงพอใจคือ สำหรับห้องทั่วไปควรมีความสูงไม่ต่ำกว่า 2.60 เมตร สำหรับครัว และห้องน้ำควรมีความสูงไม่ต่ำกว่า 2.20 เมตร (LUI et al., 1999)

HDB หรือ Housing & Development Board เป็นหน่วยงานรัฐที่ดูแลเรื่องที่อยู่อาศัยของประชากรสิงคโปร์ ซึ่งชาวสิงคโปร์มากกว่า 80% อาศัยอยู่ในอาคารสูงที่สร้างและดูแลควบคุมโดยรัฐบาล มีเพียงส่วนน้อยที่จะอาศัยอยู่ในอาคารชุดของภาคเอกชน ซึ่งมีทั้งประเภทที่ซื้อขาย (Free Hold) และประเภทเช่าสัญญาซึ่งอาจจะยาวถึง 100 ปี นอกจากนี้มีประชากรจำนวนน้อยมากที่มีบ้านเป็นของตัวเองซึ่งเรียกว่า Landed House หมายถึงบ้านที่อยู่ติดดินมีที่ดินที่จอร์จมีสนามเป็นของตัวเองซึ่งมีราคาที่สูงมาก

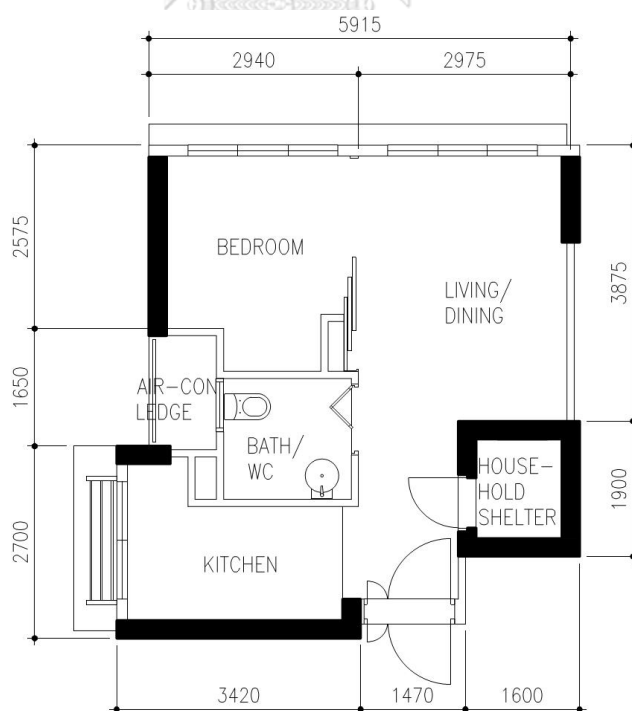
เนื่องจากรัฐบาลสิงคโปร์เป็นผู้ควบคุมการบริหารโครงการที่อยู่อาศัย จึงมีข้อกำหนดต่างๆที่เอื้อให้ชาวสิงคโปร์ที่ใช้ชีวิตอย่างมีระบบตามแบบแผนที่รัฐวางไว้ มีสิทธิ์ในการซื้อห้องชุดพักอาศัยเป็นของตนเองได้โดยวิธี CPF ซึ่งเป็นเงินที่รัฐบังคับออมโดยจะหักจากเงินเดือนส่วนหนึ่ง อีกส่วนสมทบโดยนายจ้าง

อาคารชุดที่จัดสรรโดย HDB ทั่วไปจะเป็นกลุ่มอาคารสูง มีสวนสันถนาการส่วนกลาง และมีความแตกต่างกับอาคารชุดของภาคเอกชน ดังนี้

- อาคารชุดที่จัดสรรโดย HDB จะไม่มีรั้วล้อมรอบอาณาเขต ไม่มีโถงต้อนรับ และไม่มีรถปถ.
- อาคารในยุค1960 ภายในห้องไม่มีระเบียง แต่อาคารสร้างใหม่หลังปี 1990 มีการเพิ่มระเบียงซีกล่าง (Service Yard) เพื่อเป็นพื้นที่สำหรับตากผ้า
- ภายในห้องโดยทั่วไปจะเป็นระบบเดียวกัน ประกอบด้วยห้องนอนใหญ่ (Master Bedroom) ห้องนั่งเล่น (Common Room) และห้องน้ำ

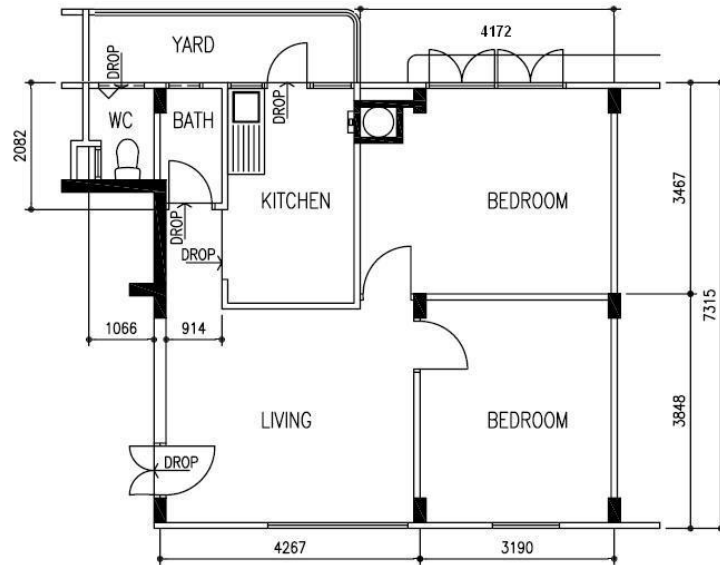
ประเภทห้องพักที่กำหนดโดย HDB ประกอบด้วย

- 1) 2-room flat : ขนาดห้องประมาณ 36 ตารางเมตร และ 45 ตารางเมตร ประกอบด้วย 1 ห้องนอน, 1 ห้องน้ำ, ห้องนั่งเล่น, คริว และห้องเก็บของ จำนวนผู้พักอาศัย 2-3 คน



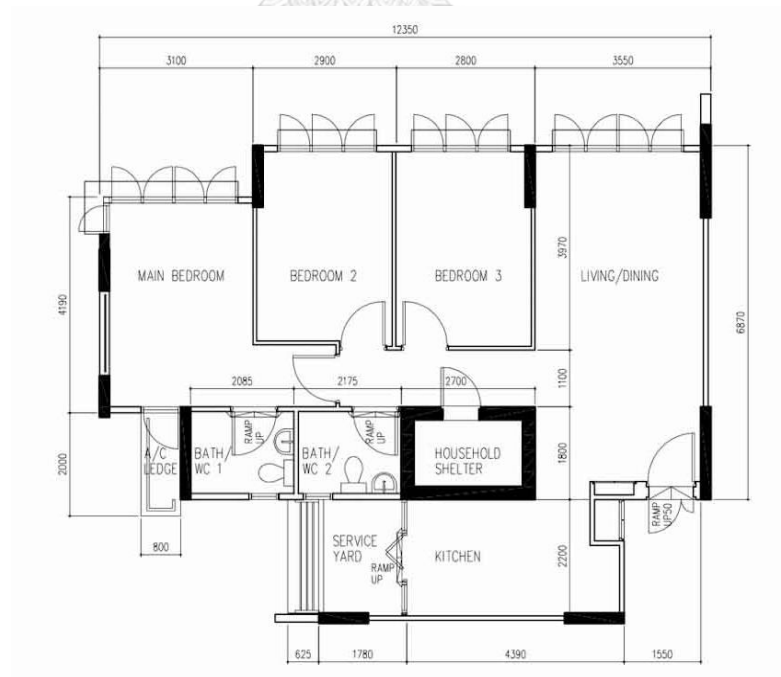
รูปภาพ 15 การจัดวางผังห้องพักอาศัย 2-room flat ขนาด 36 ตารางเมตร (Tealida)

- 2) 3-room flat : ขนาดห้องประมาณ 60 ตารางเมตร และ 65 ตารางเมตร ประกอบด้วย 2 ห้องนอน, 1 ห้องน้ำ, ห้องนั่งเล่น, ครีว ห้องเก็บของ และระเบียงซักล้าง



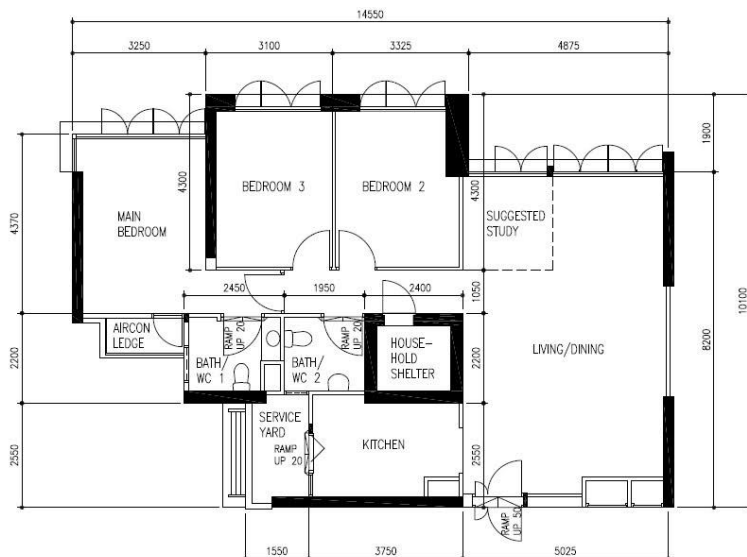
รูปภาพ 16 การจัดวางผังห้องพักอาศัย 3-room flat ขนาด 60 ตารางเมตร (Tealida)

- 3) 4-room flat : ขนาดห้องประมาณ 90 ตารางเมตร ประกอบด้วย 3 ห้องนอน, 2 ห้องน้ำ, ห้องนั่งเล่น, ครีว ห้องเก็บของ และระเบียงซักล้าง กลุ่มเป้าหมายคือคู่แต่งงานที่วางแผนจะมีบุตร



รูปภาพ 17 การจัดวางผังห้องพักอาศัย 4-room flat ขนาด 90 ตารางเมตร (Tealida)

- 4) 5-room flat : ขนาดห้องประมาณ 110 ตารางเมตร ประกอบด้วย 3 ห้องนอน, 2 ห้องน้ำ, ห้องนั่งเล่น, ห้องอ่านหนังสือ, คริว ห้องเก็บของ และระเบียงซักล้าง จำนวนผู้พักอาศัย 4-5 คน



รูปภาพ 18 การจัดวางผังห้องพักอาศัย 5-room flat ขนาด 110 ตารางเมตร (Tealida)

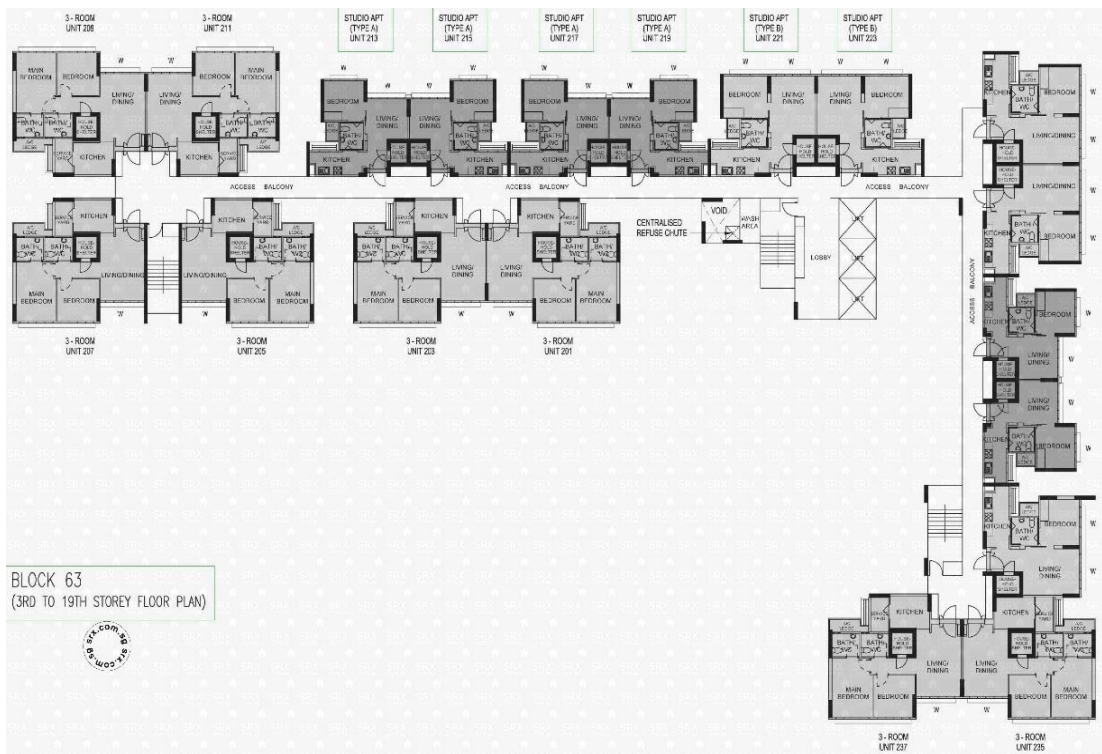
- 5) 3-generation (3Gen) flat : ขนาดห้องประมาณ 115 ตารางเมตร ประกอบด้วย 3 ห้องนอน และ 1 ห้องนอนสำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะ, 3 ห้องน้ำ, ห้องนั่งเล่น, คริว ห้องเก็บของ และระเบียงซักล้าง กลุ่มเป้าหมายคือครอบครัวที่มีผู้สูงอายุ
- 6) Executive flat : ขนาดห้องประมาณ 130 ตารางเมตร ประกอบด้วย 3 ห้องนอน, 2 ห้องน้ำ, คริว, ห้องนั่งเล่น, ห้องอ่านหนังสือ, ระเบียงนั่งเล่น และห้องเก็บของ

ตาราง 12 ตารางประเภทห้องพักที่กำหนดโดย HDB มหาวิทยาลัย

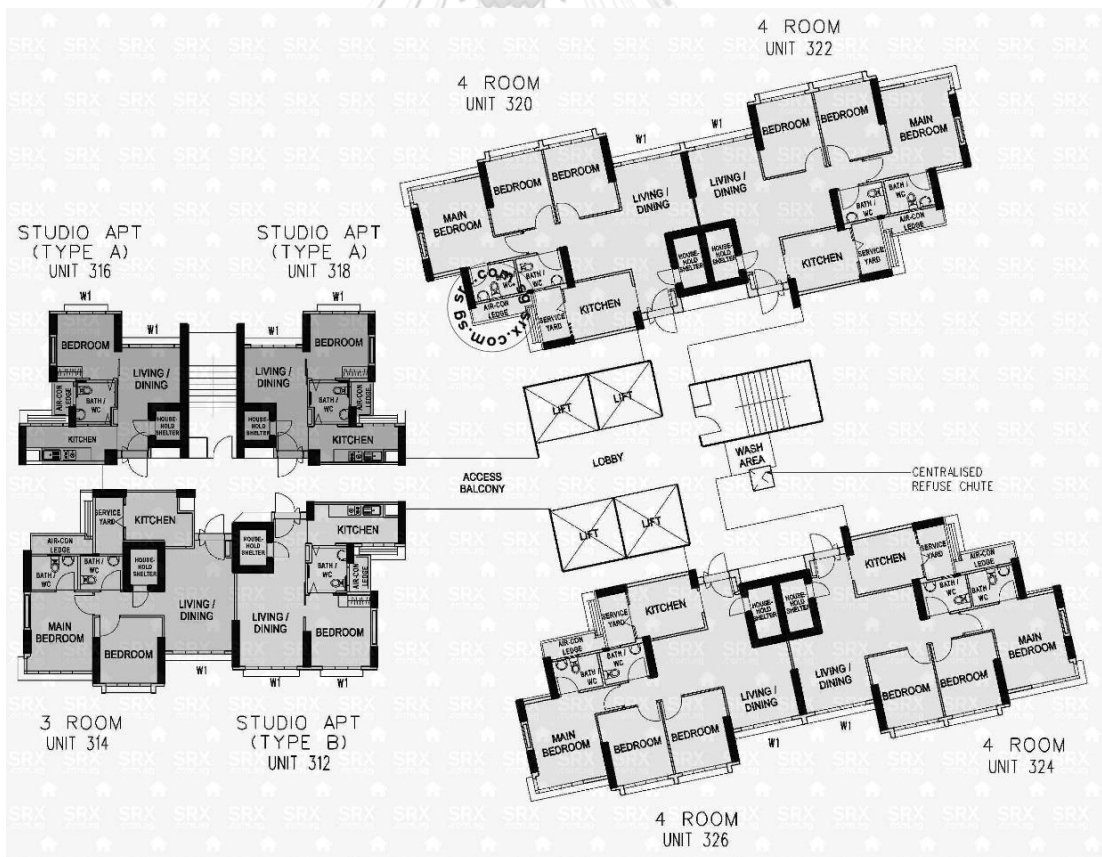
HBD Flat Types	2-Room	3-Room	4-Room	5-Room	3Gen	Executive
พื้นที่ห้องโดยประมาณ	36, 45	60-65	90	110	115	130
จำนวนห้องนอน	1	2	3	3	4	3
จำนวนห้องน้ำ	1	2	2	2	3	2

ที่มา: hbd.gov.sg

การวางผังอาคารชุดโดย HDB ให้ความสำคัญกับการคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยโดยมีการวางผังห้องชุดพักอาศัยสลับกับช่องโถงเพื่อทำให้พื้นที่ทางเดินในส่วนกลางได้รับแสงสว่าง และมีการระบายอากาศ (Ventilation) อย่างทั่วถึงทั้งอาคาร และยังช่วยให้พื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยแต่ละหน่วยได้รับแสงสว่างธรรมชาติ และมีการระบายอากาศที่ดีอีกด้วย



รูปภาพ 19 การวางผังอาคารชุด Blk 63 Sims Place (S)380063, Geylang HDB Town



รูปภาพ 20 การวางผังอาคารชุด Blk 29 Ghim Moh Link (S)270029 Floor Plans Queenstown HDB Town

2.4.3 มาตรฐานห้องชุดพักอาศัยในได้หวัน

การกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยในไต้หวันเกิดขึ้นเนื่องจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของไต้หวันในช่วงปีค.ศ.1978 – 1980 ที่ส่งผลให้ราคาที่ดินในเมืองไทเปพุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว จึงเป็นสาเหตุให้ประชากรส่วนใหญ่ในไทเปมีกำลังในการผ่อนชำระเพียง 30% ของราคาที่อยู่อาศัยเท่านั้น ภาครัฐนำโดย KMT จึงต้องให้การสนับสนุนที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย ถึงปานกลาง โดยการริเริ่มโครงการ Public Housing ขึ้นในปีค.ศ. 1985 และมีการปรับปรุงพัฒนาอย่างต่อเนื่อง (Chang, 2013, pp. 92-95) จนกระทั่งปีค.ศ. 2012 หน่วยงาน Construction and Planning Agency Ministry of the Interior ได้กำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัย (Basic Living Standard) เพื่อให้ประชากรมีคุณภาพชีวิตที่น่าพึงพอใจ โดยกำหนดขนาดพื้นที่อยู่อาศัยขั้นต่ำต่อคนตามตารางต่อไปนี้

ตาราง 13 มาตรฐานขนาดพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยขั้นต่ำต่อคนในไต้หวัน (Ho, 2015)

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน)	พื้นที่ห้องชุดพักอาศัย (ตารางเมตร)
1	13.07
2	8.71
3	7.26
4	7.53
5	7.38
มากกว่า 6 คน ขึ้นไป	6.88

ที่มา: The Research Minimum Living Standards by the Chinese Society of Housing Studies in 2008

จากรายงานสัมมนาหัวข้อ Reinventing Taipei : Vision & Mechanicnism ณ Taipei City Government กรุงเทพฯ วันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ("Reinventing Taipei : Vision & Machanicnism," 2560)

ในปัจจุบันหน่วยงาน Taipei City Government ได้พยายามแก้ไขปัญหาการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยของครัวเรือนส่วนใหญ่ในไทเป ด้วยการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับการเช่า (Public Rental Housing) โดยกำหนดห้องชุดพักอาศัยที่เล็กที่สุดสำหรับการอยู่ 1-3 คน มีขนาด 10 ผิง หรือ 33.3 ตารางเมตร (1ผิง =3.33 ตารางเมตร) โดยโครงการ Public Rental Housing กลุ่มเป้าหมายร้อยละ 60 เป็นกลุ่มคนวัยทำงานรุ่นใหม่ที่เข้ามาทำงานในไทเปตามด้วยการมุ่งเน้นสวัสดิการสังคม เช่นที่อยู่อาศัยสำหรับคนวัยเกษียณอีก 30 % และอีก 10% เป็นกลุ่มที่ต้องการการบริหารทางแพทย์โดยเฉพาะกลุ่มผู้สูงอายุ



รูปภาพ 21 ห้องชุดพักอาศัยขนาด 33.3 ตารางเมตร ภายใต้การดูแลของหน่วยงาน Taipei City Government

2.4.4 มาตรฐานห้องชุดพักอาศัยในเขตบริหารพิเศษฮ่องกง

เนื่องจากราคาที่ดินในฮ่องกงสูงที่สุดในภูมิภาคเอเชีย ส่งผลให้ชนชั้นระดับกลาง-ล่างไม่มีความสามารถในการจ่ายจึงไม่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยได้ ดังนั้นมาตรฐานพื้นที่อยู่อาศัยต่อคนในฮ่องกงจึงมีขนาดเล็กมากเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยมีพื้นที่เพียง 4.5 ตร.ม. ต่อคนเท่านั้น (LUI et al., 1999)

ตาราง 14 มาตรฐานขนาดพื้นที่ และอัตราส่วนขนาดพื้นที่ต่อคนในแต่ละประเทศ

ประเทศ/เมือง	GDP ต่อ คน (USD)	มาตรฐานที่อยู่อาศัย (ตารางฟุต)	มาตรฐานที่อยู่อาศัยต่อคน (ตารางฟุต)
อเมริกา	51,704	2,476	800
ไต้หวัน	38,357	1,119	370
สิงคโปร์	60,799	1,044	323
ญี่ปุ่น	35,855	667	220
เซี่ยงไฮ้	9,055	560	194
ฮ่องกง	50,986	452	161
ฮ่องกง (PRH, 2014)	-	-	130
Subdivided Flats	N/A	115	48

ที่มา: The Research of Chinese Society of Housing Studies in 2008

ถึงแม้ว่าในฮ่องกงไม่มีกฎหมายบังคับเกี่ยวกับขนาดที่อยู่อาศัย แต่มีมาตรฐานขั้นต่ำในอาคารพักอาศัย โดยควรจะมีพื้นที่ใช้งานต่อคนไม่น้อยกว่า 9 ตร.ม. มีความสูงไม่ต่ำกว่า 2.5 เมตร และระบุให้ทุกตึกไม่ว่าจะเป็นของภาคเอกชน หรือภาครัฐต้องมีพื้นที่ดังนี้ (Legislative Council Secretariat, 1999)

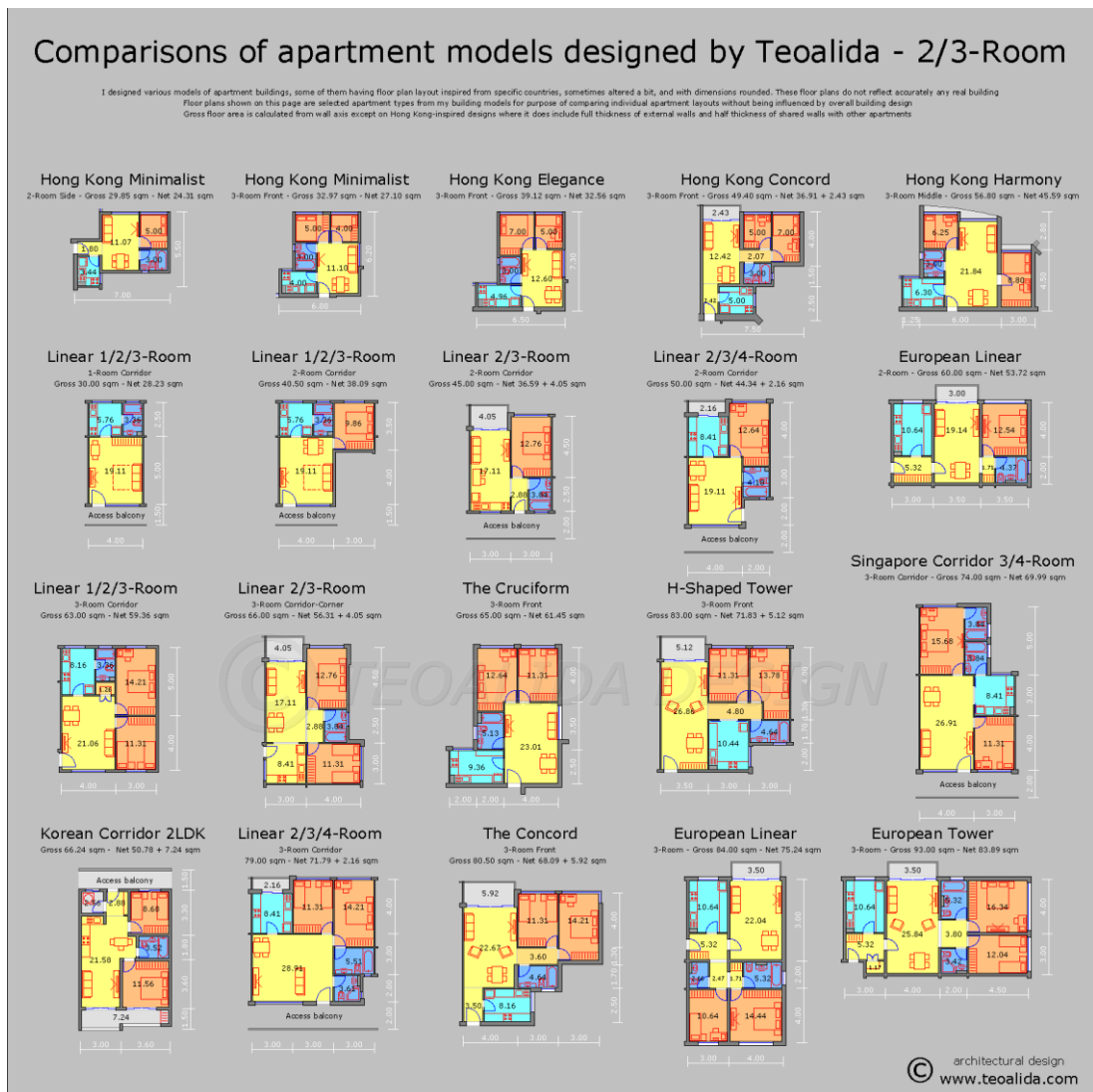
- 1) ห้องครัวซึ่งไม่จำเป็นต้องมีทุกห้องชุดพักอาศัย อาจจะมีครัวแยกที่ใช้ร่วมกันในสวนใดส่วนหนึ่งของอาคาร หากอยู่ชั้นล่างสุด ระดับพื้นห้องครัวต้องอยู่สูงกว่าระดับพื้นดิน 1.2 เมตร และประกอบด้วยเตาสำหรับทำอาหาร เช่น เตาไฟ เตาแก๊ส หรือเตาไฟฟ้า และอ่างล้างจาน
- 2) ห้องน้ำต้องมีระดับพื้นที่อยู่สูงกว่าระดับพื้นดิน 1.2 เมตร มีผนังที่หนาไม่ต่ำกว่า 12.5 มิลลิเมตร และต้องมีประตูสูงที่สามารถเปิด-ปิดได้ ซึ่งภายในห้องประกอบด้วย โถสุขภัณฑ์ อ่างล้างมือ และส่วนอาบน้ำ โดยต้องมีจำนวนตามกำหนดดังนี้
 - จำนวนผู้อยู่อาศัย 1-8 คน ต้องมีโถสุขภัณฑ์ อ่างล้างมือ และส่วนอาบน้ำอย่างละ 1 จุด
 - จำนวนผู้อยู่อาศัย 8 คนขึ้นไป ต้องมีโถสุขภัณฑ์ อ่างล้างมือ และส่วนอาบน้ำอย่างละ 2 จุด และทุกๆจำนวนผู้อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น 15 ต้องเพิ่มอย่างละ 1 จุด คน และต้องเตรียมให้เพียงพอหากมีผู้อยู่อาศัย 20 คนขึ้นไป

ตาราง 15 ตารางมาตรฐานจำนวนสุขภัณฑ์ต่อจำนวนผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดของเขตบริหารพิเศษฮ่องกง

จำนวนโถสุขภัณฑ์ที่ต้องการ	
จำนวนผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย	จำนวนโถสุขภัณฑ์
1-8 คน	1 จุด
มากกว่า 8 คนขึ้นไป	2 จุด และทุกๆจำนวนผู้อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น 15 ต้องเพิ่มอย่างละ 1 จุด คน และต้องเตรียมให้เพียงพอหากมีผู้อยู่อาศัย 20 คนขึ้นไป

จำนวนอ่างล้างมือ และห้องอาบน้ำที่ต้องการ		
จำนวนผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย	จำนวนอ่างล้างมือ	จำนวนห้องอาบน้ำ
1-8 คน	1 จุด	1 จุด
มากกว่า 8 คนขึ้นไป	2 จุด และทุกๆจำนวนผู้อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น 15 ต้องเพิ่มอย่างละ 1 จุด คน และต้องเตรียมให้เพียงพอหากมีผู้อยู่อาศัย 20 คนขึ้นไป	2 จุด และทุกๆจำนวนผู้อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น 15 ต้องเพิ่มอย่างละ 1 จุด คน และต้องเตรียมให้เพียงพอหากมีผู้อยู่อาศัย 20 คนขึ้นไป

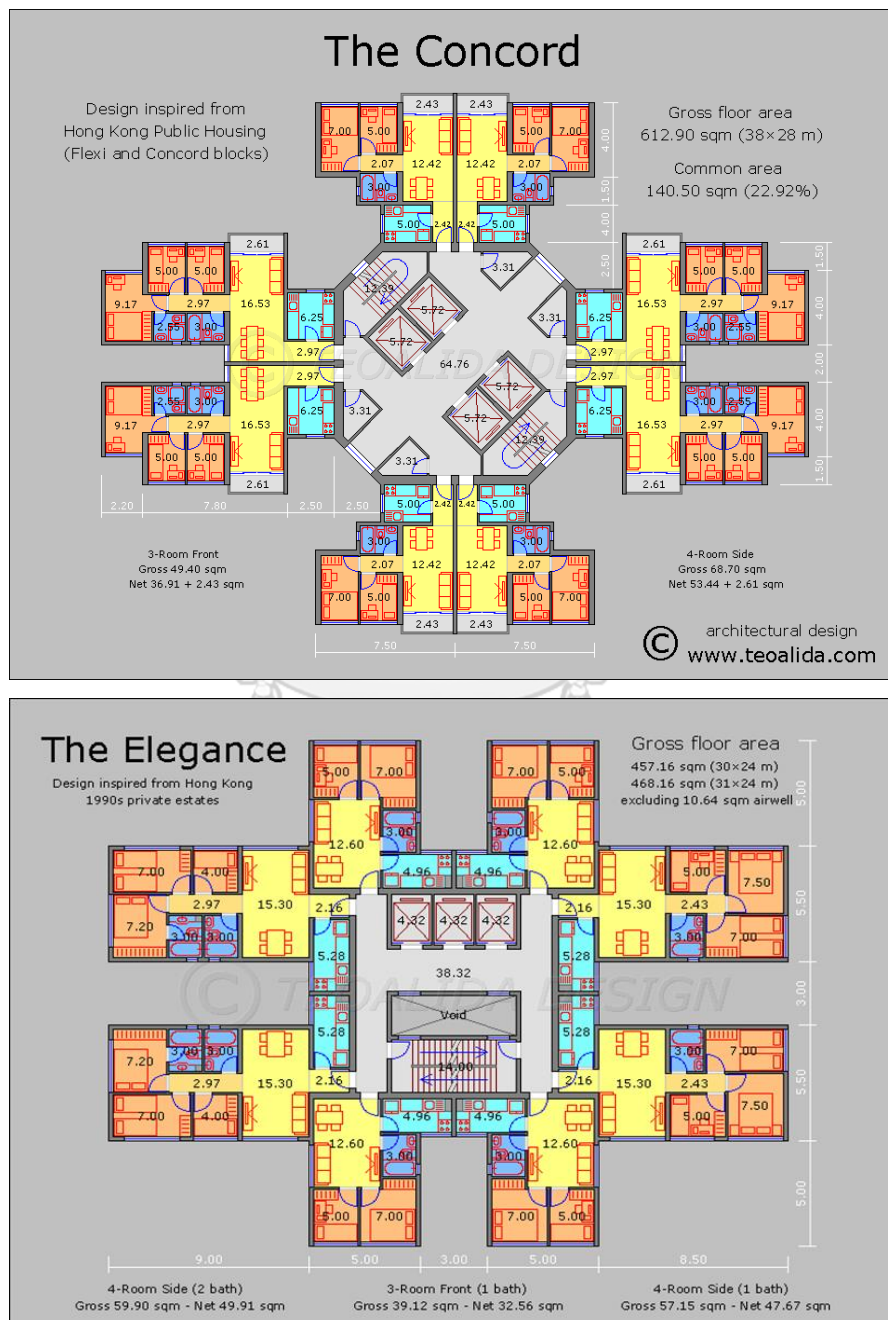
เนื่องจากที่ดินในฮ่องกงมีราคาที่สูงมาก ในขณะที่รัฐบาลฮ่องกงจำเป็นต้องจัดหาที่อยู่อาศัยให้พอเพียงต่อจำนวนประชากร ดังนั้นที่พักออาศัยโดยภาครัฐจึงมีลักษณะการวางผังห้องชุดพักออาศัยโดยกำหนดให้หน่วยพักออาศัยใหญ่มีส่วนพักผ่อนกลาง ได้แก่ ส่วนนั่งเล่น ห้องน้ำ และครัวใช้ร่วมกันหลายครัวเรือน และห้องนอนเป็นหน่วยย่อยโดย 1 หน่วยพักออาศัยใหญ่รองรับการอยู่อาศัยได้ประมาณ 4 – 6 คน และห้องนอนที่เล็กที่สุดสำหรับ 1 คนพักออาศัยมีขนาดเท่ากับ 4 ตารางเมตร แต่อย่างไรก็ตามยังมีประชาชนอีกมากมายที่ไม่สามารถจ่ายเงินเพื่อที่อยู่อาศัยขนาดเล็กนี้ได้ จึงมีการจัดสรรห้องขนาด 4 ตารางเมตรสำหรับการอยู่อาศัย 2 คนโดยใช้เตียง 2 ชั้นแบ่งการใช้งาน (HA, 2016)



รูปภาพ 22 ผังห้องชุดพักออาศัยโดยภาครัฐ (The Hong Kong Housing Authority หรือ HA)

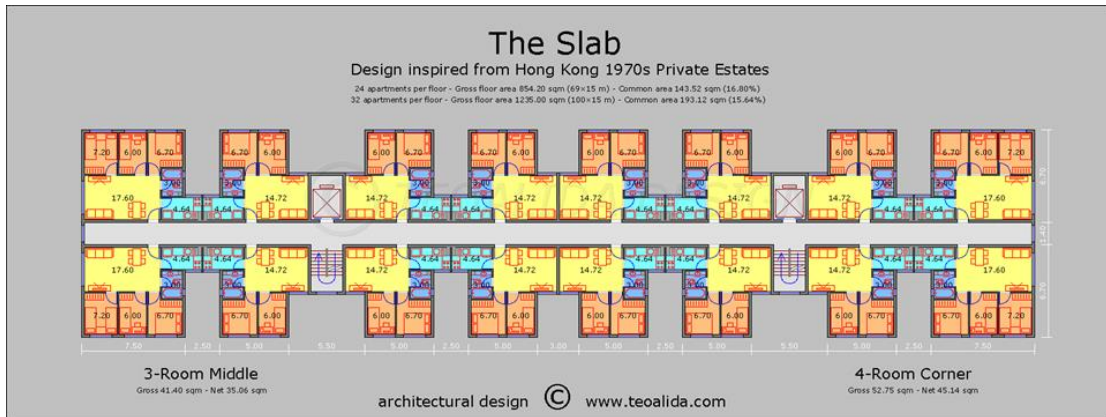
การอยู่อาศัยในห้องขนาดเล็กที่ต้องมีการใช้งานร่วมกันหลายคน ดังนั้นแสงสว่างธรรมชาติและ การถ่ายเทอากาศจึงมีความสำคัญมากต่อการอยู่อาศัย ซึ่งปัจจัยหลักนอกจากการวางผังห้องชุดพักอาศัยให้ตอบโจทย์การอยู่อาศัยแล้ว การวางผังอาคารก็เป็นปัจจัยที่สำคัญยิ่งที่จะส่งผลให้รูปแบบของห้องชุดพักอาศัยสามารถตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัยได้ ในที่นี้รูปแบบการวางผังอาคารของหน่วยงาน HA จึงมีการวางผังพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยสลับกับช่องโถงเพื่อให้ทุกพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยมีการระบายอากาศอย่างทั่วถึง ซึ่งมีรูปแบบการวางผังอาคารชุดพอสั่งเซปดังนี้

1) การวางผังอาคารแบบมีโถงลิฟท์เป็นศูนย์กลาง (HA, 2016)



รูปภาพ 23 การวางผังอาคารชุดแบบ The Concord และ The Elegance

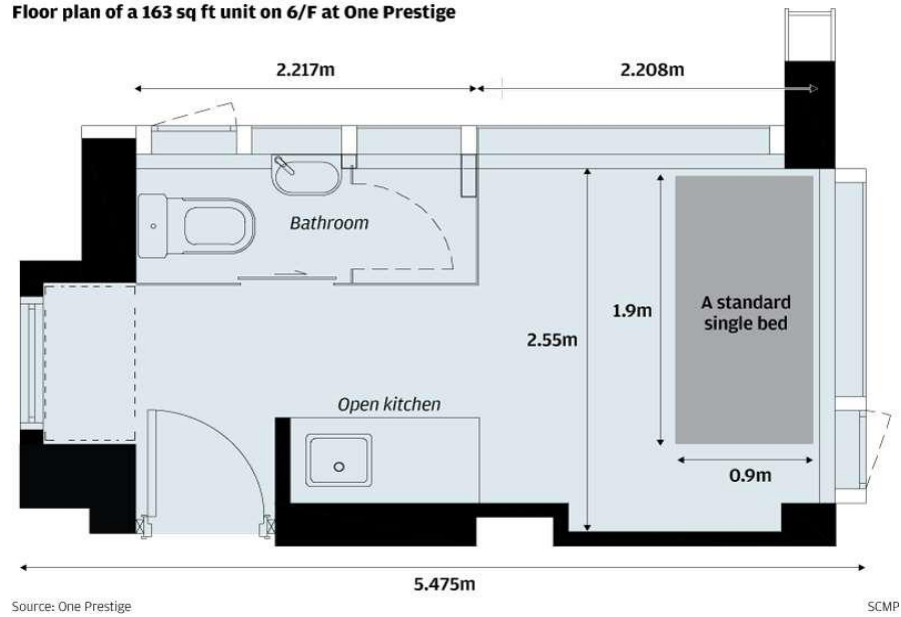
2) การวางผังอาคารตามแนวยาว(HA, 2016)



รูปภาพ 24 การวางผังอาคารแบบ The Slab

สำหรับห้องชุดพักอาศัยของเอกชนส่วนใหญ่ที่เป็นที่นิยมในตลาดส่วนมากมีขนาดประมาณ 15-20 ตารางเมตร ประกอบด้วย ส่วนนอนเอกประสงค์ ห้องน้ำ และครัว ซึ่งมีขนาดเท่ากับที่จอดรถ 1 คันเท่านั้น(Li, 2016)

Floor plan of a 163 sq ft unit on 6/F at One Prestige



รูปภาพ 25 ตัวอย่างผังห้องชุดพักอาศัยโดยภาคเอกชนในเขตบริหารพิเศษฮ่องกง

2.4.5 สรุปมาตรฐานขั้นต่ำของห้องชุดพักอาศัยที่มีสภาพความเป็นอยู่ที่น่าพึงพอใจในประเทศ ญี่ปุ่น สิงคโปร์
ฮ่องกง และไทย

ตาราง 16 การเปรียบเทียบมาตรฐานขั้นต่ำของห้องชุดพักอาศัยที่มีสภาพความเป็นอยู่ที่น่าพึงพอใจในประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ ฮ่องกง และไทย

ขนาดพื้นที่	ญี่ปุ่น	สิงคโปร์	ไต้หวัน	ฮ่องกง	ไทย
- ห้องสำหรับ 2-3 คน	29-39 ตร.ม.	35-45 ตร.ม.	33.33 ตร.ม.	15.6 ตร.ม.	33 ตร.ม. (ไม่เกิน 5 คน)
- ขนาดพื้นที่ต่อคน	14 ตร.ม.	13 ตร.ม.	11.1 ตร.ม.	9 ตร.ม.	11 ตร.ม.
- ความสูงห้องทั่วไป	2.10 ม.	2.60 ม. ครัว+ห้องน้ำ 2.20 ม.	2.50 ม. ห้องน้ำ 2.20 ม.	2.50 ม. ห้องน้ำ 2.20 ม.	2.40 ม.
- ขนาดห้องนอน (ส่วนนอนรวม อเนกประสงค์)	9 ตร.ม. (12 ตร.ม.) ไม่รวมตู้สำหรับ เก็บที่นอน	7-11 ตร.ม.	9 ตร.ม.	(8 ตร.ม.)	9 ตร.ม. (8.60 ตร.ม.)
- ขนาดห้อง อเนกประสงค์	8 ตร.ม.	10 ตร.ม.	10 ตร.ม.	-	18 ตร.ม.
- ขนาดห้องน้ำ	4 ตร.ม.	4 ตร.ม.	4 ตร.ม.	2 ตร.ม.	2.16 ตร.ม.
- ขนาดครัว	4 ตร.ม.	6.5 ตร.ม.	4 ตร.ม.	ไม่กำหนด *	4.32 ตร.ม.
- ห้องเก็บของ	ต้องมี	มีห้องนิรภัย	-	-	-
- ช่องเปิด การ ระบายอากาศ	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของพื้นที่	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของพื้นที่	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่

2.5 บทความทางงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

- 1) รูปแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในคอนโดมิเนียมระดับกลาง กรณีศึกษา คอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้า
พามหานครสายสีน้ำเงิน (สุนทรศักดิ์, 2555, pp. 83-94)

ผู้วิจัย: ญญาพัฒน์ สุนทรศักดิ์ (2555)

ผู้อาศัยส่วนใหญ่มีอายุ 20 - 29 ปี สถานภาพสมรส ระดับการศึกษาปริญญาตรี ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน รายได้ประมาณ 25,001 - 35,000 บาท ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ด้วยกัน 2 คน และมีความสัมพันธ์แบบคู่รัก พฤติกรรมทั่วไปของการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัย พบว่าผู้อยู่อาศัยมีความต้องการห้องขนาด 1 ห้องนอน มีเหตุผลในการตัดสินใจซื้อ เพราะรูปแบบของอาคารชุดสวยงาม และตรงตามความต้องการ โดยคำนึงถึงปัจจัยด้านความมั่นคงของโครงการ การคมนาคมสะดวกรวดเร็วและต้องการอาคารชุดแบบบรรยากาศในเมือง

ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมทางกายภาพด้านพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดพักอาศัยเรียงลำดับจากมากไปน้อยได้ดังนี้ 1) ขนาดของระเบียงมีความเหมาะสม 2) ขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องนอน ห้องครัว ห้องน้ำมีความเหมาะสม และ 3) ส่วนพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยที่ต้องการเพิ่มขึ้นคือ ห้องครัว

ปัจจัยการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัยของผู้อยู่อาศัย เรียงลำดับจากมากไปน้อยได้ดังนี้ 1) มีการนำแสงสว่างจากธรรมชาติมาใช้เพื่อให้เกิดสภาวะสบายต่อผู้อยู่อาศัย 2) คือมีการตกแต่งและแถมเครื่องเรือนให้ 3) มีอากาศถ่ายเทได้ดี และออกแบบเพื่อประหยัดพลังงาน

รูปแบบความต้องการเกี่ยวกับเครื่องเรือนภายในห้องชุดพักอาศัย พบว่าลักษณะของเตียงนอนส่วนใหญ่ต้องการที่นอนแบบเตียงเดี่ยว ต้องการตู้เสื้อผ้าแบบบานเลื่อน โซฟาในห้องนั่งเล่น ต้องการขนาด 2 ที่นั่ง ครูว์แบบครูว์รูปตัว U และมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยส่วนรวมของโครงการเหมาะสม

- 2) การพัฒนารูปแบบสถาปัตยกรรมภายในห้องชุดพักอาศัยคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร (ดีสุข & เพชรานนท์, 2558)

ผู้วิจัย: ดวงฤทัย ดีสุข และ รศ.จันทนี เพชรานนท์ (2558)

การพัฒนาห้องชุดพักอาศัยตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันมีแนวโน้มการออกแบบที่มีการปรับลดขนาดพื้นที่ให้เล็กลง และพัฒนาการออกแบบพื้นที่ใช้งานที่สามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งในปีพ.ศ. 2522 – 2529 ห้องชุดพักอาศัยส่วนใหญ่มีรูปแบบ 2 – 3 ห้องนอนขนาด 80 – 100 ตารางเมตร การแบ่งพื้นที่ใช้งานเป็นสัดส่วนอย่างชัดเจน ในช่วงปีพ.ศ. 2530 – 2539 ห้องชุดพักอาศัยส่วนใหญ่มีรูปแบบ 1 – 2 ห้องนอนขนาด 60 – 80 ตารางเมตร มีการลดผนังกันห้องครัวเพื่อเชื่อมให้เป็นห้องเดียวกับส่วนนั่งเล่น และรับประทานอาหาร ในช่วงปีพ.ศ. 2540 – 2549 ห้องชุดพักอาศัยส่วนใหญ่มีรูปแบบ 1 – 2 ห้องนอนขนาด 40 – 50 ตารางเมตร ในช่วงปีพ.ศ. 2550 – 2558 ห้องชุดพักอาศัยส่วนใหญ่มีรูปแบบ 1 ห้องนอนขนาด 23 – 40 ตารางเมตร ออกแบบโดยเน้นพื้นที่เปิดโล่งมีการกั้นเพียงส่วนห้องนอน และแนวโน้มในอีก 5 ปีข้างหน้าห้องชุดพักอาศัยจะมีขนาดเล็กลงที่ 21 ตารางเมตร และรูปแบบ 2 ห้องนอนขนาดเล็ก โดยการออกแบบจะคำนึงถึงการใช้เครื่องเรือ Multi-function มากขึ้น

- 3) การศึกษารูปแบบอาคารทางด้านกายภาพ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการชุดพักอาศัยเพื่อตอบสนองคน “เจนเนอเรชันวาย” ที่ใช้ชีวิตในย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (แก่นเพชร & รินชุมภู, 2559)

ผู้วิจัย: อิศรา แก่นเพชร และดำรงศักดิ์ รินชุมภู (2559)

เจนเนอเรชันวาย (Generation Y) คือประชากรที่เกิดในช่วงปี พ.ศ. 2523-2538 มีอายุเฉลี่ย 21-36 ปี (ณ ปีพ.ศ. 2559) มีการศึกษาส่วนใหญ่ที่ปริญญาตรีโดยเฉพาะกลุ่มที่ทำงานในเขตธุรกิจของกรุงเทพมหานครนิยมอยู่อาศัยอาคารชุดในเมืองแม้ว่าระดับรายได้ไม่สูงนัก โดยให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งที่สะดวกสบายในการเดินทางเป็นหลัก ต้องการห้องชุดที่มีขนาดกะทัดรัด แต่ต้องมีพื้นที่ใช้สอยครบ

ครัน และสามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้งานภายในห้องชุดได้ การออกแบบมีการสื่อสารที่เรียบง่ายไม่ซับซ้อน แต่ต้องมีเอกลักษณ์โดดเด่น และใช้ของที่มีคุณภาพดี โดยราคาเป็นปัจจัยรองในการตัดสินใจเลือกซื้อ

- 4) ความสัมพันธ์ระหว่างห้องชุดประเภทสตูดิโอกับระดับราคาในเขตกรุงเทพมหานคร (โชติพานิช et al., 2559)

ผู้วิจัย: เสรีชัย โชติพานิชย์, บุชรา โปหาทอง และธีรเดช จินจะโป๊ะ (2559)

อาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทยมีขนาดห้องโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 22.2 ตร.ม. (สำหรับห้องขนาดต่ำกว่า 25 ตร.ม.), 27.5 ตร.ม. (สำหรับห้องขนาด 25-30 ตร.ม.), และ 35.5 ตร.ม. (สำหรับห้องขนาด 30 ตร.ม. ขึ้นไป) เมื่อเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้สอยส่วนต่างๆกับขนาดรวมของห้องพบว่าห้องนอนมีสัดส่วนมากที่สุดถึงร้อยละ 38 รองลงมาคือห้องนั่งเล่น (ร้อยละ 24) ห้องน้ำ (ร้อยละ 14) พื้นที่เตรียมอาหาร (ร้อยละ 13) ระเบียง (ร้อยละ 7) และส่วนรับประทานอาหาร (ร้อยละ 4)

ทั้งนี้ขนาดพื้นที่ใช้สอยทั้ง 6 ส่วนมีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาได้เพียงร้อยละ 42.5 โดยมีเพียงห้องน้ำที่นำมาคาดการณ์ราคาขายได้ เนื่องจากห้องน้ำมีต้นทุนการก่อสร้างที่สูงเมื่อเทียบกับพื้นที่ใช้สอยส่วนอื่นโดยเฉพาะในบางโครงการที่ขายเป็นห้องเปล่า ไม่มีเครื่องเรือนแถมมาให้ ทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างน้อยกว่าห้องน้ำค่อนข้างมาก

2.6 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

- 1) ศึกษาการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดเนกประสงค์ขนาดเล็ก และระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษาโครงการ A และ B (ธนีสสรานนท์, 2550)

ผู้วิจัย : ชุตินา ธนีสสรานนท์ (2550)

ประเด็นในงานวิจัย

ศึกษาลักษณะสังคม และเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยที่ส่งผลต่อการใช้พื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็ก และลักษณะการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยที่มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ฝั่งเดิมผู้ประกอบการวางไว้ในห้องขนาด 30-40 ตารางเมตร

ผลของงานวิจัย

1. เครื่องเรือนที่สำคัญในห้องชุดพักอาศัยนอกจากครัว และสุขภัณฑ์ ได้แก่ เตียง ตู้เสื้อผ้าสูงจรดเพดาน โต๊ะกลาง โซฟา ตู้รองเท้า ตู้ทีวี
2. ควรเพิ่มการออกแบบพื้นที่ใช้งานทางตั้ง เพื่อช่วยประหยัดการใช้งานในแนวราบ
3. เครื่องเรือนควรปรับเปลี่ยนการใช้งานได้หลากหลาย

ประโยชน์ของงานวิจัย

เพื่อเป็นแนวทางการจัดเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยให้เหมาะสมกับการใช้งาน และความต้องการของผู้อยู่อาศัย

- 2) การศึกษาปัญหาการใช้พื้นที่เก็บของในห้องชุด: กรณีศึกษาโครงการลุมพินีเพลส นาราธิวาส และดิ แอตเดรส สยาม (ช่อมงคลชัย, 2554)

ผู้วิจัย : วรยุทธ ช่อมงคลชัย (2554)

ประเด็นในงานวิจัย

ศึกษาลักษณะการอยู่อาศัย และปัญหาการใช้พื้นที่เก็บของในห้องชุดพักอาศัยเป็นที่อยู่อาศัย ในห้องขนาด 35, 45 และ 65 ตารางเมตร รวมถึงความต้องการเช่าพื้นที่เก็บของแบบ City Storage

ผลของงานวิจัย

1. ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยขนาด 60-70 ตารางเมตรต้องการพื้นที่เก็บของมากที่สุด รองลงมาในห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-40 ตารางเมตร
2. ผู้อยู่อาศัยร้อยละ 70 ไม่ต้องการเช่าพื้นที่เก็บของเพิ่มเติม แม้ว่าจะประสบปัญหาการใช้พื้นที่เก็บของในห้องชุดพักอาศัย
3. กลุ่มประชากรที่เช่าอยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยในระยะเวลา 6 เดือน – 1 ปี มีความต้องการเช่าพื้นที่เก็บของมากที่สุด รองลงมาคือ ผู้อยู่อาศัยระยะเวลาต่ำกว่า 6 เดือน
4. สำหรับกลุ่มประชากรที่ต้องการเช่าพื้นที่เก็บของ มีความต้องการพื้นที่ขนาดประมาณ 10 ตารางเมตร และต้องอยู่ห่างจากที่พักไม่เกิน 1 กิโลเมตร

ประโยชน์ของงานวิจัย

เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาอาคารเก็บของแบบ City Storage สำหรับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด และการออกแบบเครื่องเรือนที่สามารถเก็บของในตัวได้สำหรับการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย

- 3) ขนาดห้องชุดพักอาศัยที่มีผลต่อการใช้สอยของผู้พักอาศัยในอาคารชุดระดับราคาปานกลางบริเวณเขต กรุงเทพฯ และปริมณฑล : กรณีศึกษา โครงการลุมพินี วิลล์ พหล-สุทธิสาร, ลุมพินี วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่ และลุมพินี วิลล์ ลาซาน-แบร์ริง ของบริษัทแอล.พี.เอ็น. ดเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (พิททองพันธ์, 2556)

ผู้วิจัย : มัลลิกา พิททองพันธ์ (2556)

ประเด็นในงานวิจัย

ศึกษาผลการตอบสนองของผู้อยู่อาศัยต่อการใช้สอยพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยที่มีขนาดเล็ก ได้แก่ ขนาด 21.5 , 25 และ 30 ตารางเมตร รวมถึงศึกษาความสอดคล้องในเรื่องราคากับความสามารถในจ่ายของผู้อยู่อาศัย

ผลของงานวิจัย

1. ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยขนาด 21.5 – 30 ตารางเมตรส่วนใหญ่อยู่คนเดียว ตามด้วยอยู่ 2 คน กับคู่สมรส
2. ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ขนาด 21.5 ตร.ม. มีความพึงพอใจน้อยต่อพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย เนื่องจากพื้นที่มีขนาดเล็ก รู้สึกแออัดต่อการใช้งาน

3. สำหรับห้องขนาด 25 และ 30 ตารางเมตร ผู้อยู่อาศัยต้องการพื้นที่ระเบียง และตู้เสื้อผ้าที่มีขนาดใหญ่ขึ้น แต่ผู้อยู่อาศัยในห้องขนาด 21.5 ตารางเมตร ต้องการพื้นที่ส่วนนั่งเล่น และห้องน้ำเพิ่มขึ้น
4. ปัญหาการใช้เครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยพบว่าตู้เสื้อผ้าวางใกล้กับเตียงมากเกินไปทำให้ใช้งานตู้เสื้อผ้าไม่สะดวก และการเปลี่ยนส่วนรับประทานอาหารเป็นที่เก็บของ แล้วมาใช้ส่วนรับประทานอาหารรวมกับส่วนนั่งเล่น

ประโยชน์ของงานวิจัย

เพื่อเป็นแนวทางการวางผังห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็ก และการจัดเครื่องเรือนให้เหมาะสมกับพฤติกรรม และความต้องการของผู้อยู่อาศัย

- 4) แนวทางในการจัดให้มีเครื่องเรือนที่เหมาะสมสำหรับห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็กราคา 1.5 ล้านบาท : กรณีศึกษา โครงการลุมพินี วิลล์ 77(2) (สุพรศิลป์, 2557)

ผู้วิจัย : เนรัญชรา สุพรศิลป์ (2557)

ประเด็นในงานวิจัย

ศึกษาลักษณะครัวเรือน และพฤติกรรมการใช้งานภายในห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็ก 22.5 ตารางเมตร และลักษณะการจัดเครื่องเรือนให้สอดคล้องกับการอยู่อาศัย และความสามารถในการจ่าย

ผลของงานวิจัย

1. ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็กเป็นช่วงวัยทำงานมีอายุประมาณ 25-40 ปี มีรายได้ 26,000 – 60,000 บาทต่อเดือน อยู่อาศัยประมาณ 1-2 คน ผู้อยู่อาศัย 2 คนส่วนใหญ่มีความสัมพันธ์แบบเพื่อน,ญาติพี่น้อง และคู่สมรสตามลำดับ
2. ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่นิยมซื้อเครื่องเรือนลอยตัวตกแต่งห้องด้วยตัวเองเพราะมีให้เลือกหลายระดับราคา สามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ และไม่ได้วางแผนจะอยู่อาศัยไปตลอดในอนาคต แต่เครื่องเรือนติดตายตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้ดีกว่าเครื่องเรือนลอยตัว
3. ราคาเฉลี่ยในการเลือกซื้อเครื่องเรือนลอยตัวอยู่ที่ 43,500 – 87,000 บาท และราคาเฉลี่ยสำหรับเครื่องเรือนติดตายอยู่ที่ 90,000 – 150,000 บาท

ประโยชน์ของงานวิจัย

เพื่อเป็นแนวทางการการจัดเครื่องเรือนโดยผู้ประกอบการให้เหมาะสมขนาดห้องชุดพักอาศัยกับพฤติกรรม และความต้องการของผู้อยู่อาศัย

- 5) การอยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก : กรณีศึกษา ลุมพินีเพลส พระราม9-รัชดา(หนูราช, 2557)

ผู้วิจัย : พุทวัน หนูราช (2557)

ประเด็นในงานวิจัย

ศึกษาลักษณะการอยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยขนาด 33 – 40 ตารางเมตร รวมถึงปัจจัยในการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัย และแนวโน้มการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ผลของงานวิจัย

1. ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดส่วนมากเป็นพนักงานบริษัท อายุ 31-40 ปี มีรายได้ประมาณ 25,000-50,000 บาทต่อเดือน และอยู่อาศัยกับคู่สมรส 2 คน รองลงมาเป็นการอยู่อาศัยคนเดียว
2. ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ซื้อห้องชุดพักอาศัยเป็นบ้านหลังที่ 2 เพื่อความสะดวกในการเดินทางวันทำงาน ส่วนผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยที่เป็นบ้านหลังแรกร้อยละ 70 มีแผนจะย้ายที่อยู่ในอนาคต เนื่องจากต้องการที่อยู่อาศัยที่มีขนาดใหญ่กว่าเดิม
3. ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยที่เป็นบ้านหลังแรกร้อยละ 30 ไม่มีแผนในการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ เนื่องจากที่อยู่ปัจจุบันมีความสะดวกในการเดินทาง, ไม่คิดเพิ่มจำนวนสมาชิก และไม่มีกำลังในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยใหม่

ประโยชน์ของงานวิจัย

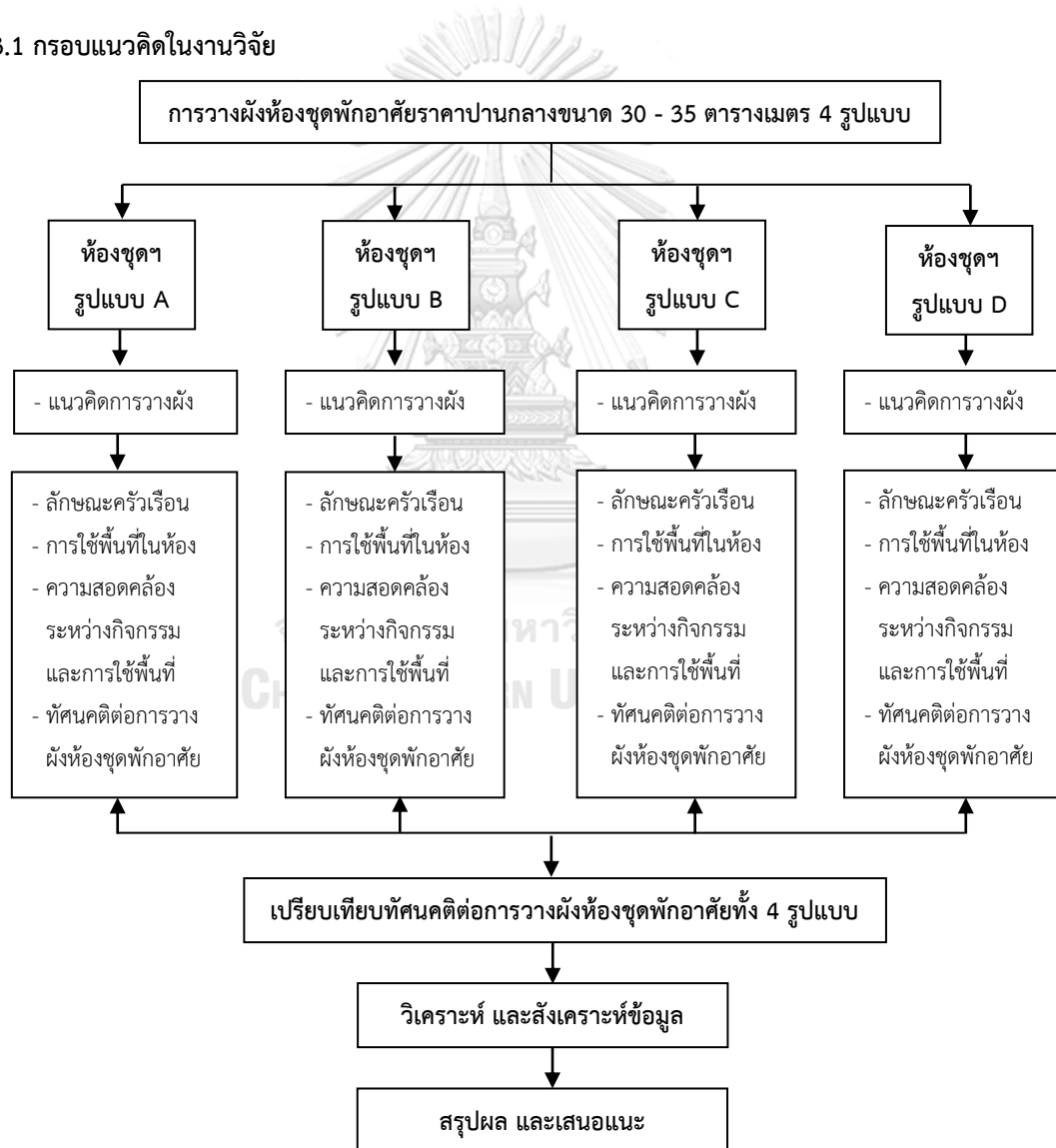
เพื่อเป็นแนวทางการวางแผนการตลาดเพื่อผลิตสินค้าประเภทที่อยู่อาศัยให้ตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มผู้อยู่อาศัยรุ่นใหม่ในอนาคต



บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยเรื่อง “การเปรียบเทียบทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบ: กรณีศึกษา โครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ, แอสปาย สาทร-ท่าพระ, เดอะ คีย์ วุฒากาศ และไอดีโอ เอส 115” เป็นการวิจัยโดยเก็บข้อมูลเชิงปริมาณจากแบบสอบถามร่วมกับการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพจากการสัมภาษณ์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวคิดที่ส่งผลต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย ลักษณะครัวเรือน การใช้พื้นที่ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบ โดยมีกระบวนการดำเนินการวิจัยดังนี้

3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย



รูปภาพ 26 แผนภูมิแสดงกรอบแนวคิดในงานวิจัย

ที่มา: ผู้วิจัย

3.2 ระเบียบวิธีวิจัย

ตาราง 17 ระเบียบวิธีวิจัย

วัตถุประสงค์	ประเด็น	ตัวแปรหลัก	วิธีการศึกษา	แหล่งข้อมูล	ประชากร/กลุ่มตัวอย่าง	วิธีวิเคราะห์
1. เพื่อศึกษาแนวคิดที่ส่งผลกระทบต่อวงฝั่งห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบของผู้ประกอบการในโครงการที่เป็นกรณีศึกษา	- แนวคิดที่ส่งผลกระทบต่อวงฝั่งห้องชุดพักอาศัย	- แนวความคิดของการวางฝั่งห้องชุดพักอาศัย - รูปแบบโครงสร้าง	- สัมภาษณ์ (1) - บทความ - การสัมภาษณ์	- ผู้ประกอบการโครงการที่เป็นกรณีศึกษา - ข้อมูลวิทยุที่มีเกี่ยวข้อง	- ผู้บริหาร - สถาปนิก, ฝ่ายการตลาด - โครงการที่เป็นกรณีศึกษา	- จับใจความสำคัญและสรุปความ - จับใจความสำคัญและสรุปความ
	- รูปแบบฝั่งห้องชุดพักอาศัย	- ความแตกต่างของฝั่งห้องชุด	- เอกสารฝั่งห้องชุดพักอาศัย	- ผู้ประกอบการ	- ห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา	- คำนวณพื้นที่ด้วยโปรแกรม Auto CAD
2. เพื่อศึกษาลักษณะครัวเรือน การใช้งานพื้นที่ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางฝั่งห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบ	- ลักษณะครัวเรือน	- สถานภาพทางสังคม - สถานภาพทางเศรษฐกิจ	- แบบสอบถาม (1)	- โครงการที่เป็นกรณีศึกษา	- ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา	- โปรแกรม SPSS
	- ลักษณะการใช้งานพื้นที่	- กิจกรรมการใช้งาน - การเลือกใช้เครื่องเรือน - การจัดวางเครื่องเรือน	- แบบสอบถาม (1) - สัมภาษณ์ (1)	- โครงการที่เป็นกรณีศึกษา - ภาพถ่าย - ภาพร่างการจัดวางผังโดยผู้อยู่อาศัย	- ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา - ห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา	- โปรแกรม SPSS - ทหาความเข้าใจการจัดวางเครื่องเรือนด้วยโปรแกรม Auto CAD

ตาราง 17 ระเบียบวิธีวิจัย (ต่อ)

วัตถุประสงค์	ประเด็น	ตัวแปรหลัก	วิธีการศึกษา	แหล่งข้อมูล	ประชากร/กลุ่มตัวอย่าง	วิธีวิเคราะห์
2. (ต่อ) เพื่อศึกษาลักษณะครัวเรือน การใช้งานพื้นที่ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย ราคาปานกลาง 4 รูปแบบ	- ความสอดคล้องระหว่างรูปแบบกิจกรรมการใช้งานพื้นที่ ต่อผังห้องชุดพักอาศัยที่ผู้ประกอบการกำหนด	- ผังห้องชุดพักอาศัยที่ผู้ประกอบการกำหนด และการใช้งานเครื่องเรือนโดยผู้อยู่อาศัย	- แบบสอบถาม (1) - สัมภาษณ์	- แบบสอบถาม - ภาพถ่าย - ภาพร่างการจัดวางผังโดยผู้อยู่อาศัย	- ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา - ห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา	- โปรแกรม SPSS - ทาคความซ้ำของ การจัดวางเครื่องเรือนด้วยโปรแกรม Auto CAD
3. เพื่อวิเคราะห์ และเปรียบเทียบทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบ	- ทัศนคติต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย	- ความพึงพอใจ - ปัญหาการใช้งาน - ความต้องการปรับปรุงห้องชุดพักอาศัย	- แบบสอบถาม (1) - สัมภาษณ์ (2)	- แบบสอบถาม - ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา	- ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา - 5% ของประชากร	- โปรแกรม SPSS - จัดกลุ่มข้อมูล และวิเคราะห์สรุปลงไป
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลางให้สอดคล้องกับการใช้งานพื้นที่มากยิ่งขึ้น	- เสนอแนะแนวทางการวางผังการวางผังห้องชุดพักอาศัย	- ทัศนคติต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ	- การวิเคราะห์ และ สัมภาษณ์ข้อมูล - ออกแบบผังห้องชุดพักอาศัยเสนอแนะ	- ผลสำรวจจากผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ	-	- จัดกลุ่มข้อมูล - วิเคราะห์ข้อมูล - สังเคราะห์ข้อมูล

3.2.1 ศึกษาแนวคิดที่ส่งผลต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบของผู้ประกอบการในโครงการที่เป็นกรณีศึกษา

1) ประเด็นการศึกษา

ศึกษาแนวความคิดของผู้ประกอบการ และข้อจำกัดต่างๆที่ส่งผลต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยที่มีความแตกต่างกันทั้ง 4 รูปแบบ

2) ตัวแปรหลัก

ตัวแปรหลักได้แก่ แนวความคิดในการวางผังห้องชุดพักอาศัย ข้อจำกัดทางโครงสร้างของอาคารที่ส่งผลต่อลักษณะการวางผังห้องชุดพักอาศัย และรูปแบบการวางผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ โดยผู้ประกอบการกำหนด

3) วิธีการศึกษา

ข้อมูลปฐมภูมิ

- การสัมภาษณ์ (Interview Method) เพื่อเป็นข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับแนวคิดในการวางผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ ตลอดจนการพัฒนาารูปแบบผังห้องชุดพักอาศัยในอดีตจนถึงปัจจุบัน และแนวโน้มการพัฒนาในอนาคตของผู้ประกอบการในแต่ละบริษัท

ข้อมูลทุติยภูมิ

- ศึกษาผังห้องชุดพักอาศัยจากโครงการอาคารชุดในช่วงเขตธนบุรี ถึงเขตภาษีเจริญ และเขตบางนา ถึงอำเภอเมืองสมุทรปราการ เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นสำหรับการเปรียบเทียบลักษณะการวางผังห้องชุดพักอาศัยในแต่ละรูปแบบเพื่อใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นในการพิจารณาหลักเกณฑ์สำหรับการคัดเลือกโครงการที่เป็นกรณีศึกษา
- ศึกษาแนวคิดในการวางผังห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบจากข่าวสาร บทความ และงานสัมมนาต่างๆของผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการวางผังห้องชุดพักอาศัย

4) แหล่งข้อมูล ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

ทีมงานผู้ประกอบการโครงการที่เป็นกรณีศึกษาทั้ง 4 โครงการ เช่น ผู้บริหาร ฝ่ายการตลาด หรือสถาปนิก

5) การออกแบบเครื่องมือ

ใช้การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) ทั้งรูปแบบคำถามปลายปิด และคำถามปลายเปิด เพื่อให้ได้คำตอบที่ตรงประเด็นแต่ยังเปิดโอกาสให้ผู้ถูกสัมภาษณ์แสดงความคิดเห็นส่วนตัวได้ ประกอบกับการใช้รูปภาพของผังห้องชุดพักอาศัยเพื่อความชัดเจนในการสื่อสาร

6) การเก็บข้อมูล และระยะเวลาในการเก็บข้อมูล

ทำการนัดทีมงานผู้ประกอบการโครงการที่เป็นกรณีศึกษาทั้ง 4 โครงการ เพื่อทำการสัมภาษณ์ โดยการส่งคำถามที่ต้องการทราบข้อมูลให้ผู้ถูกสัมภาษณ์ล่วงหน้าประมาณ 1 สัปดาห์ และใช้ระยะเวลาในการสัมภาษณ์ 1 คนประมาณ 20-30 นาที

7) การวิเคราะห์ข้อมูล

วิเคราะห์ข้อมูลในด้านแนวคิดในการวางผังห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง 4 รูปแบบเพื่อหาความเหมือน หรือความแตกต่างในด้านแนวคิด ทฤษฎี และข้อจำกัดต่างๆที่ส่งผลต่อในการวางผังห้องชุดพักอาศัย ทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการจำแนก และจัดกลุ่มข้อมูล (Typological Analysis) และการวิเคราะห์สรุปอุปนัย (Analytic Induction)

3.2.2 ศึกษาลักษณะครัวเรือน การใช้งานพื้นที่ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบ

1) ประเด็นการศึกษา

ศึกษาลักษณะการใช้งานของผู้อยู่อาศัยภายในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบในด้านลักษณะครัวเรือน ลักษณะการใช้งานพื้นที่ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ

2) ตัวแปรหลัก

- ด้านลักษณะครัวเรือน ได้แก่ จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย เพศ อายุ อาชีพ ภูมิลำเนาเดิม รายได้ และกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพักอาศัย
- ด้านลักษณะการใช้งานพื้นที่ ได้แก่ กิจกรรมประจำวัน การเลือกใช้เครื่องเรือน และการจัดวางเครื่องเรือน และความสอดคล้องระหว่างรูปแบบกิจกรรมการใช้งานพื้นที่ต่อผังห้องชุดพักอาศัยที่ผู้ประกอบการกำหนด
- ด้านทัศนคติต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย ได้แก่ ความพึงพอใจ ปัญหาการใช้งาน ความต้องการปรับปรุงห้องชุดพักอาศัย และแนวโน้มการเลือกที่อยู่อาศัยในอนาคตของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ

3) วิธีการศึกษา

การแจกแบบสอบถาม (Questionnaire Method) เพื่อเก็บข้อมูลเชิงปริมาณด้านด้านลักษณะครัวเรือน ลักษณะการใช้งานพื้นที่ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อผังห้องชุดพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยที่โครงการที่เป็นกรณีศึกษา

การสัมภาษณ์ (Interview Method) เพื่อเก็บข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดจากการวางผังห้องชุดพักอาศัยของผู้ประกอบการที่ส่งผลเกิดความไม่พึงพอใจต่อการใช้งานห้องชุดพักอาศัย เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์ และการเสนอแนะแนวทางการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง

4) แหล่งข้อมูล ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร คือผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัย ซึ่งมีหลักเกณฑ์การคัดเลือกโครงการที่เป็นกรณีศึกษาดังนี้

- ห้องชุดพักอาศัยขนาดประมาณ 30-35 ตารางเมตร
- ห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลางที่ 70,000 – 89,000 บาทต่อตารางเมตร
- ในโครงการมีจำนวนหน่วยมากพอต่อการเก็บข้อมูล
- มีรูปแบบการวางผังห้องชุดพักอาศัยที่แตกต่างกัน 4 รูปแบบ

จากหลักเกณฑ์ดังกล่าว เป็นที่มาในการคัดเลือกโครงการอาคารชุด 4 โครงการดังนี้ โครงการ ลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ, แอสปาย สาทร-ท่าพระ, เดอะ คีย์ วุฒากาศ และไอทีโอ เอส 115

กลุ่มตัวอย่าง

จากกลุ่มประชากรข้างต้นสามารถกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างระดับความเชื่อมั่นที่ 95% โดย Taro Yamane¹ จึงสามารถกำหนดเป้าหมายของการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างได้ดังนี้

$$\text{สูตรที่ใช้ในการคำนวณ } n = \frac{N}{1 + NE^2}$$

n = ขนาดตัวอย่างที่คำนวณได้

N = จำนวนประชากรที่ทราบค่า (ในที่นี้ = 2,055)

e = ค่าความคลาดเคลื่อนที่จะยอมรับได้

(ในที่นี้ = 5% หรือใช้ค่า 0.05)

เนื่องจากการเปรียบเทียบทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบ จึงแบ่งกลุ่มตัวอย่างในแต่ละโครงการให้มีจำนวนเท่ากันเพื่อความสะดวกในการวิเคราะห์ข้อมูล

ตาราง 18 สรุปจำนวนกลุ่มตัวอย่างสำหรับงานวิจัย

กรณีศึกษา	ประชากร (ห้องขนาด 30-35 ตร.ม.)	กลุ่มตัวอย่าง (แบบสอบถาม)	กลุ่มตัวอย่าง (เชิงลึก)
1. ลุมพินี เพลส รัชดา – ท่าพระ	604	83	4
2. แอสปาย สาทร-ท่าพระ	828	83	4
3. เดอะคีย์ วุฒากาศ	337	83	4
4. ไอทีโอ เอส 115	286	83	4
รวม	2,055	332	12

สำหรับกลุ่มตัวอย่างเชิงลึกโดยสุ่มจากผู้อยู่อาศัยที่ทำแบบสอบถามจำนวนร้อยละ 5 ของแต่ละโครงการ หรือคิดเป็น 4 หน่วยต่อโครงการ

¹ Yamane, Taro. (1967). Statistics, An Introductory Analysis, 2nd Ed., New York: Harper and Row.

5) การออกแบบเครื่องมือ

แบบสอบถาม

ใช้แบบสอบถามเพื่อเก็บข้อมูลเชิงปริมาณ รวมถึงข้อมูลเชิงคุณภาพของกลุ่มตัวอย่างโดยกำหนดตัวแปรที่ใช้ในการวิจัยจากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม ตั้งแต่ทฤษฎี แนวความคิด งานวิจัย ตลอดจนงานวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง และนำตัวแปรมาสร้างแบบสอบถามโดยแบ่งโครงสร้างคำถามออกเป็น 3 ส่วนหลักดังนี้

ส่วนที่ 1 ลักษณะครวเรื้อนของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัย ได้แก่ จำนวนผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัย, เพศ, อายุ, อาชีพ, ความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย, รายได้ครัวเรือน และกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพักอาศัย

ส่วนที่ 2 ลักษณะการใช้งานพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย ประกอบด้วย ช่วงเวลาที่ใช้งานในห้องชุดพักอาศัย, กิจกรรม และการใช้งานพื้นที่, การเลือกใช้ และจัดวางเครื่องเรือน ตลอดจนความสอดคล้องระหว่างรูปแบบกิจกรรม และการใช้งานพื้นที่ต่อผังห้องชุดพักอาศัยที่ผู้ประกอบการกำหนด

ส่วนที่ 3 ทักษะการอยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย ประกอบด้วย 1) ความพึงพอใจต่อการใช้งานในห้องชุดพักอาศัยตั้งแต่ขนาดพื้นที่ ตำแหน่งการวางผัง ตลอดจนแสงสว่าง และการระบายอากาศของพื้นที่แต่ละส่วนในห้องชุดพักอาศัย, 2) ปัญหาการใช้งานที่เกิดจากการวางผังห้องชุดพักอาศัย 3) ความต้องการในการปรับปรุงพื้นที่ในแต่ละส่วน ตลอดจนแนวโน้มการเลือกห้องชุดพักอาศัยในอนาคต

การสัมภาษณ์

ใช้การสัมภาษณ์แบบโครงสร้าง (Structured Interview) รูปแบบคำถามปลายเปิด เพื่อให้ผู้ถูกสัมภาษณ์แสดงความคิดเห็นส่วนตัวในเรื่องกิจกรรมการใช้งาน ความพึงพอใจ และปัญหาจากการใช้งาน รวมถึงความต้องการปรับปรุงการวางผังห้องชุดพักอาศัย

6) การเก็บข้อมูล และระยะเวลาในการเก็บข้อมูล

แบบสอบถาม

ทำร่างแบบสอบถามเก็บข้อมูลด้านลักษณะการใช้งานพื้นที่ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย (Pre-test) เพื่อทดสอบความเข้าใจของผู้ทำแบบสอบถาม และหาจุดอ่อนของแบบสอบถาม เพื่อนำมาทำการปรับปรุงแก้ไขแบบสอบถามฉบับสมบูรณ์ โดยเก็บข้อมูลจากกลุ่มประชากรจำนวน 30 คนซึ่งสุ่มจากผู้อยู่อาศัยในโครงการที่เข้าออกโครงการผ่านโถงต้อนรับในช่วงเวลาเก็บข้อมูล

นำแบบสอบถามที่ได้ปรับปรุงจากขั้น Pre-test แล้วมาสำรวจจากกลุ่มเป้าหมายซึ่งอยู่อาศัยในห้องชุดขนาด 30-35 ตร.ม. จากโครงการเป็นที่เป็นที่ป็นกรณีศึกษา โดยทำการฝากแบบสอบถาม และของสัมมนาคุณสำหรับผู้ตอบแบบสอบถามไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลของอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาเป็นเวลา 2-3 เดือนก่อนการรวบรวมข้อมูล และให้ผู้จัดการอาคารชุดเป็นผู้ประสานกับลูกบ้านเพื่อขอความร่วมมือช่วยทำแบบสอบถาม ซึ่งจะได้ความร่วมมือจากผู้มาติดต่อกับนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงการแจกแบบสอบถามไว้ทางตู้รับจดหมายและนำมาคืนที่สำนักงานนิติบุคคลเมื่อกรอกข้อมูลเสร็จ

นอกจากนี้ผู้วิจัยเป็นผู้ลงพื้นที่โครงการที่เป็นกรณีศึกษาเพื่อทำการเก็บข้อมูลด้วยตนเองในช่วงเวลา 15.00 – 19.00 น. ซึ่งเป็นเวลาที่ผู้อยู่อาศัยเริ่มกลับจากสถานศึกษา หรือสถานที่ทำงาน โดยเวลาดังกล่าวยังอยู่ในช่วงทำการของนิติบุคคลอาคารชุด และใช้ระยะเวลาเก็บข้อมูลด้วยตนเองจนครบซึ่งใช้เวลาประมาณ 5-8 วันต่อ 1 โครงการ

การสัมภาษณ์ และการสังเกต

ในวันที่เข้าเก็บแบบสอบถามจะทำการขอสัมภาษณ์จากผู้ที่ตอบแบบสอบถาม รวมถึงขอเข้าไปดูห้องชุดพักอาศัยหลังจากหมดเวลาเก็บแบบสอบถามในแต่ละวัน หรือทำการโทรศัพท์ไปนัดขอสัมภาษณ์สำหรับผู้ที่พักช่องทางติดต่อไว้ในแบบสอบถาม ซึ่งผู้วิจัยได้นำของสัมภาษณ์มาสำหรับผู้ให้สัมภาษณ์มาในวันนัดด้วย

7) การวิเคราะห์ข้อมูล

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางด้านลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย การเลือกใช้เครื่องเรือน และทัศนคติต่อรูปแบบการวางผังห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง 4 รูปแบบ

ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามนำมาวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติโดยใช้โปรแกรม SPSS เพื่อหาค่าความถี่ (Frequency), ร้อยละ (Percent), ค่าเฉลี่ย (Descriptive), และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) ของแต่ละตัวแปร รวมถึงการหาค่าความสัมพันธ์ระหว่าง 2 ตัวแปรขึ้นไปด้วยวิธีตารางไขว้ (Cross Tabulation) และสรุปผลออกมาเพื่อเปรียบเทียบความเหมือน หรือความแตกต่างของการใช้งานในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบโดยนำเสนอในรูปแบบตาราง หรือแผนภูมิเพื่อให้เกิดความชัดเจน และเข้าใจข้อมูลได้ง่าย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลความสอดคล้องของพฤติกรรมกรรมการใช้งานพื้นที่กับการวางผังห้องชุดพักอาศัยที่ผู้ประกอบ การกำหนด และการจัดวางเครื่องเรือนโดยผู้อยู่อาศัย

เป็นข้อมูลด้านกิจกรรมการใช้งานพื้นที่ และผังการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยที่ได้จากการระบุตำแหน่ง และการวาดรูปโดยกลุ่มตัวอย่าง นำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์โดยการวาดผังที่ได้จากการเก็บข้อมูลมาซ้อนทับกันโดยโปรแกรม Auto Cad เพื่อดูความถี่ของรูปแบบการจัดวางผังที่มีความแตกต่างจากผังที่ผู้ประกอบการกำหนด และนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ประกอบกับภาพถ่าย ผลจากการวิเคราะห์ด้วยโปรแกรม SPSS การสัมภาษณ์ และภาพถ่ายจากการสังเกต เพื่อหาความสอดคล้องระหว่างกิจกรรมและพื้นที่ใช้งาน

8) ข้อจำกัด

- ข้อจำกัดของโครงการที่เป็นกรณีศึกษา คือโครงการอาคารชุดไอทีโอ เอส 115 เป็นโครงการที่เปิดให้เข้าอยู่อาศัยได้ 8 เดือนในวันที่เข้าไปทำการเก็บข้อมูล ซึ่งโครงการยังไม่เปิดการขาย ประกอบกับจำนวนห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกลุ่มประชากรสำหรับการเก็บข้อมูลมีไม่มาก และเจ้า

ของห้องชุดพักอาศัยบางรายยังไม่เข้ามาอยู่อาศัย ทำให้การเข้าถึงกลุ่มตัวอย่างค่อนข้างลำบาก สามารถเก็บข้อมูลได้เพียง 68 ชุดจาก 83 ชุด เท่านั้น และเก็บข้อมูลเชิงลึกได้แค่ 2 ชุด

- ข้อจำกัดของผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง คือผู้อยู่อาศัยบางรายไม่สะดวกในการให้ข้อมูล โดยเฉพาะการเก็บข้อมูลเชิงลึกที่ต้องมีการบันทึกภาพถ่ายภายในห้อง จึงทำได้เพียงการสัมภาษณ์ และให้ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้ถ่ายภาพภายในห้องชุดพักอาศัยด้วยตัวเอง และส่งให้ผู้วิจัยเพื่อทำการวิเคราะห์ ส่งผลให้ข้อมูลที่ได้อาจไม่ครบถ้วนเท่าที่ควร

3.2.3 เพื่อวิเคราะห์ และเปรียบเทียบทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบ

1) ประเด็นการศึกษา

เพื่อศึกษาความแตกต่างทางกายภาพของผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ ตลอดจนทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบ

2) ตัวแปรหลัก

ผลสรุปจากการศึกษาทั้งข้อมูลด้านกายภาพ และข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยในโครงการที่เป็นกรณีศึกษาทั้ง 4 รูปแบบ

3) วิธีการศึกษา

นำผลสำรวจจากทั้ง 4 โครงการมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบ หาความแตกต่างด้านทัศนคติต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ

3.2.4 เสนอแนะแนวทางการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลางให้สอดคล้องกับการใช้งานพื้นที่มากยิ่งขึ้น

1) ประเด็นการศึกษา

อภิปรายผล และเสนอแนะแนวทางการวางผังห้องชุดพักอาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยเพื่อนำไปสู่การแนวทางการพัฒนาคุณภาพชีวิตต่อการใช้งานภายในห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตร

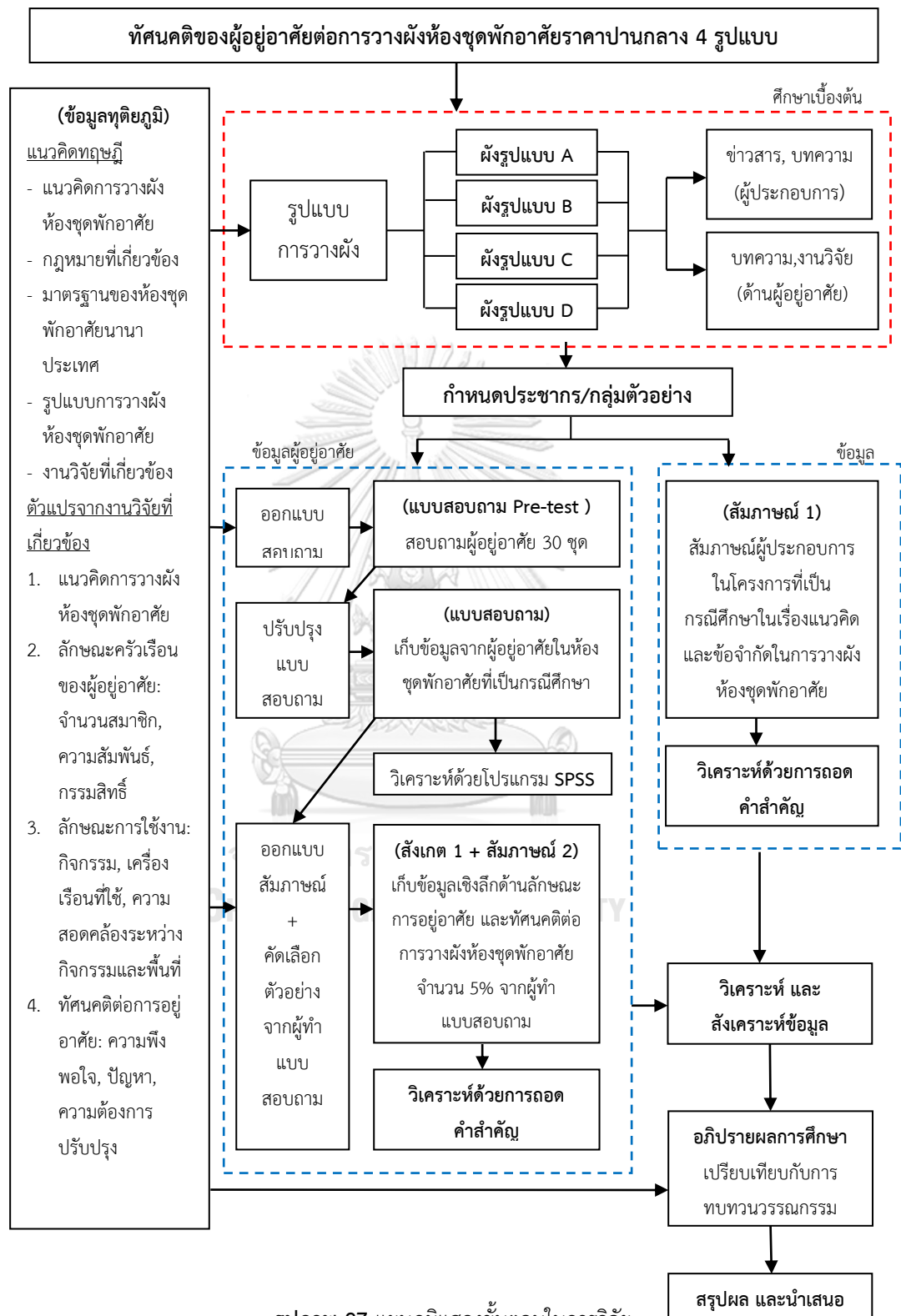
2) ตัวแปรหลัก

ผลสรุปจากการศึกษา และการทบทวนวรรณกรรม เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับการเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาผังห้องชุดพักอาศัยในอนาคต

3) วิธีการศึกษา

นำผลสำรวจมาวิเคราะห์ และสังเคราะห์ข้อมูล เพื่อนำมาอภิปรายผลร่วมกับแนวคิด ทฤษฎีต่างๆ จากการทบทวนวรรณกรรม หาความสอดคล้อง และความแตกต่างอันนำไปสู่การเสนอแนะแนวทางการวางผังพักชุดพักอาศัยในอนาคต

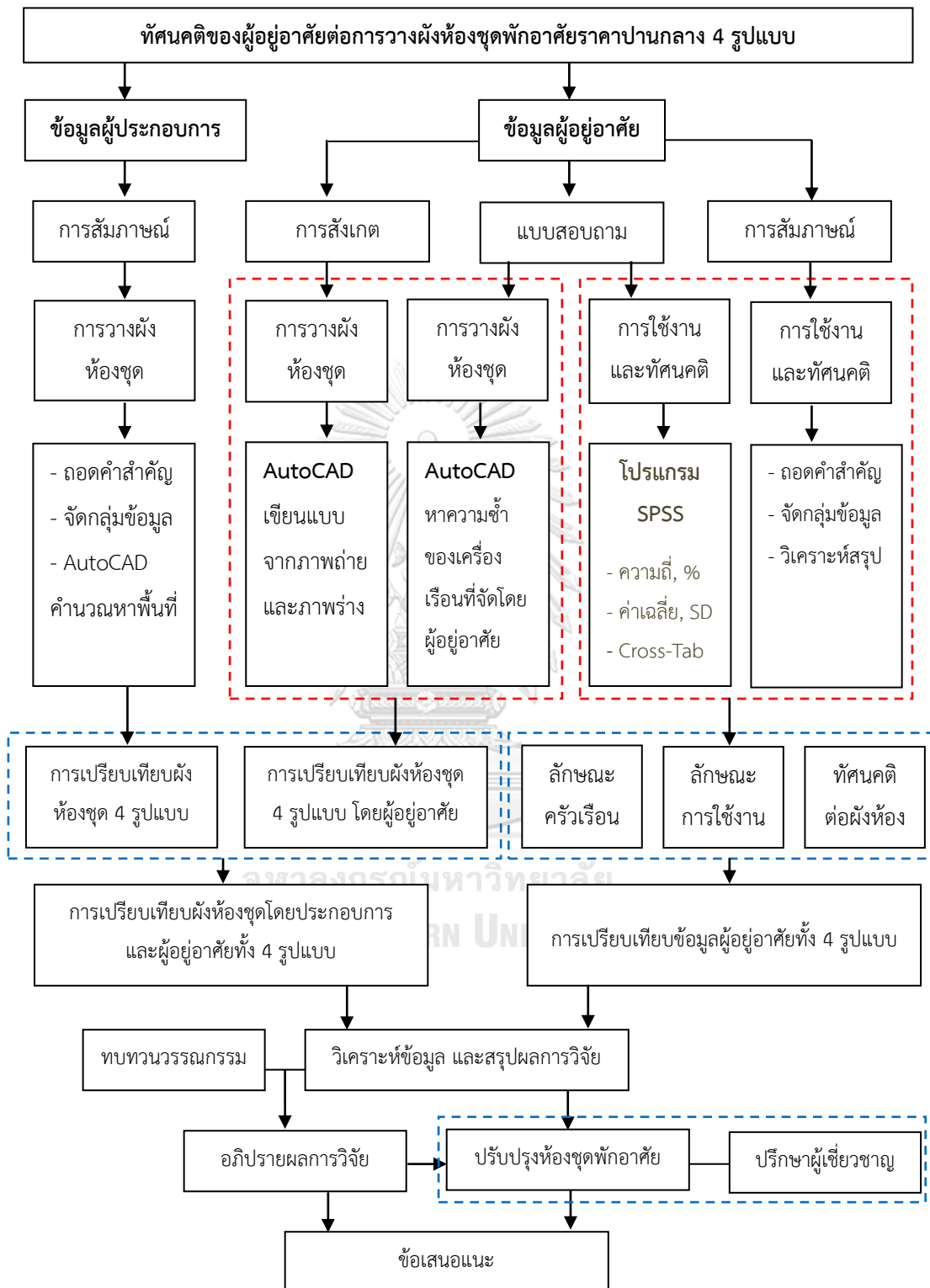
3.3 ขั้นตอนในการวิจัย



รูปภาพ 27 แผนภูมิแสดงขั้นตอนในการวิจัย

ที่มา : ผู้วิจัย

3.4 ขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูล



รูปภาพ 28 แผนภูมิแสดงขั้นตอนการวิเคราะห์และจัดกลุ่มข้อมูล

ที่มา : ผู้วิจัย

3.5 แผนการดำเนินงานวิจัย

ตาราง 19 แผนการดำเนินงานวิจัย

รายละเอียด	2560							2561					
	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06
1. ร่างหัวข้อวิทยานิพนธ์													
1.1 ทบทวนวรรณกรรม	←→				←→			←→					
1.2 ร่างหัวข้อวิทยานิพนธ์			←→		←→								
2. เก็บข้อมูล													
2.1 ออกแบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์เบื้องต้น			←→										
2.2 ทดสอบแบบสอบถาม				←→		←→							
2.3 ปรับปรุงแบบสอบถาม				←→		←→							
2.2 เก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง						←→		←→					
2.3 รวบรวมข้อมูล							←→		←→				
3. วิเคราะห์ข้อมูล													
3.1 วิเคราะห์ และสังเคราะห์ข้อมูล								←→		←→			
3.2 สรุปผล										←→		←→	
3.3 เสนอแนะแนวทาง										←→		←→	
4. นำเสนองานวิจัย													
4.1 เรียบเรียงข้อมูล และจัดทำรูปเล่มวิทยานิพนธ์							←→					←→	
4.2 เตรียมข้อมูลการนำเสนอ											←→		
4.3 นำเสนองานวิจัย และปรับปรุงรูปเล่มวิทยานิพนธ์ให้สมบูรณ์													←→

←→ ระยะเวลาที่คาดการณ์

←→ ระยะเวลาเกินกว่าการคาดการณ์

บทที่ 4

การวางผังห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบ

การวิจัยเรื่อง การเปรียบเทียบทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง 4 รูปแบบ จะเก็บข้อมูลจากโครงการที่เป็นกรณีศึกษา ทั้ง 4 โครงการ โดยกำหนดให้

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 4.1 โครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ | เป็นตัวอย่างของผังห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A |
| 4.2 โครงการแอสปาย สาธร-ท่าพระ | เป็นตัวอย่างของผังห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B |
| 4.3 โครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศ | เป็นตัวอย่างของผังห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C |
| 4.4 โครงการไอดีโอ เอส 115 | เป็นตัวอย่างของผังห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D |

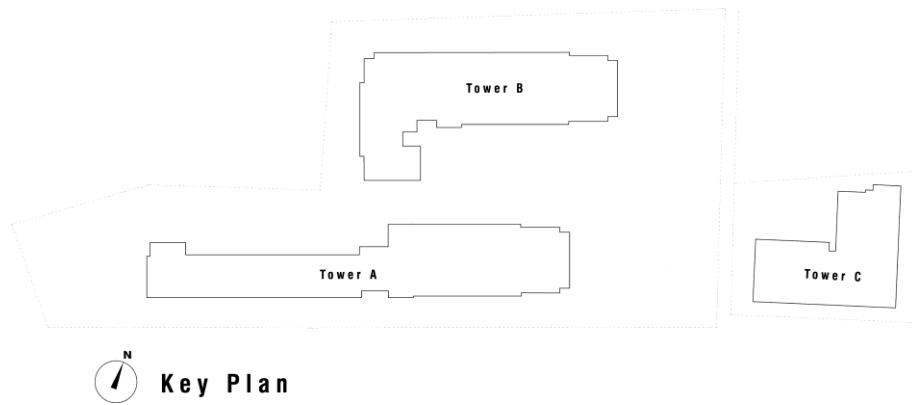
4.1 โครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ

4.1.1 ลักษณะโครงการ

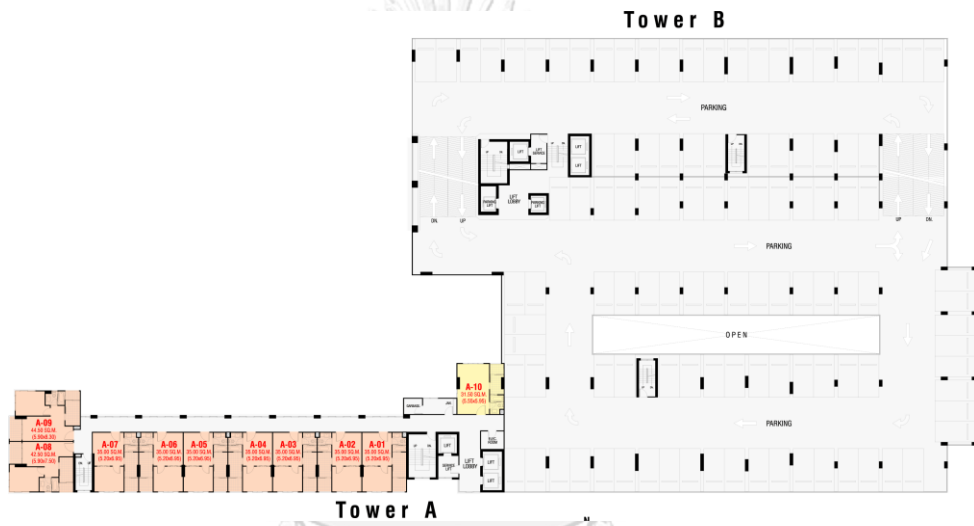
โครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ พัฒนาโดยบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีเนื้อโครงการ 5 ไร่ 2 งาน 92 ตารางวา ตั้งอยู่บนรัชดาภิเษก (ท่าพระ – ตากสิน) แขวงบुकคโล เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร A 29 ชั้น, อาคาร B 28 ชั้น และอาคาร C 4 ชั้น มีจำนวนหน่วยพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 923 หน่วย สร้างเสร็จในปีพ.ศ. 2552

4.1.2 รายละเอียดโครงการ

- 1) อาคาร A สูง 29 ชั้น
 - ชั้น Ground ประกอบด้วย โถงทางเข้า ร้านสะดวกซื้อ และร้านซักรีด
 - ชั้น 3 – 29 ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย จำนวน 498 หน่วย
- 2) อาคาร B สูง 28 ชั้น
 - ชั้น Ground ประกอบด้วย โถงทางเข้า สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และที่จอดรถ
 - ชั้น 2 - 6 ประกอบด้วยที่จอดรถจำนวน 571 คัน
 - ชั้น 7 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ส่วนพักผ่อน และทางเชื่อมกับอาคาร A
 - ชั้น 8 – 28 ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย จำนวน 345 หน่วย
- 3) อาคาร C สูง 4 ชั้น
 - ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย จำนวน 80 หน่วย



รูปภาพ 29 ผังรวม (Master Plan) ของโครงการลุมพินีเฟลส รัชดา-ท่าพระ



รูปภาพ 30 ผังอาคาร A และ อาคาร B ชั้น 3 - 6
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปภาพ 31 ผังอาคาร A และ อาคาร B ชั้น 7



รูปภาพ 32 ผังอาคาร A ชั้น 8 - 24



รูปภาพ 33 ผังอาคาร A ชั้น 26 - 29



รูปภาพ 34 ผังอาคาร B ชั้น 8 - 17



รูปภาพ 35 ผังอาคาร B ชั้น 18 - 21





รูปภาพ 36 ผังอาคาร B ชั้น 22 - 28

4.1.3 รูปแบบห้องชุดพักอาศัย

จำนวนหน่วยพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 923 หน่วย แบ่งออกเป็น 3 รูปแบบตามขนาดการใช้งานดังนี้

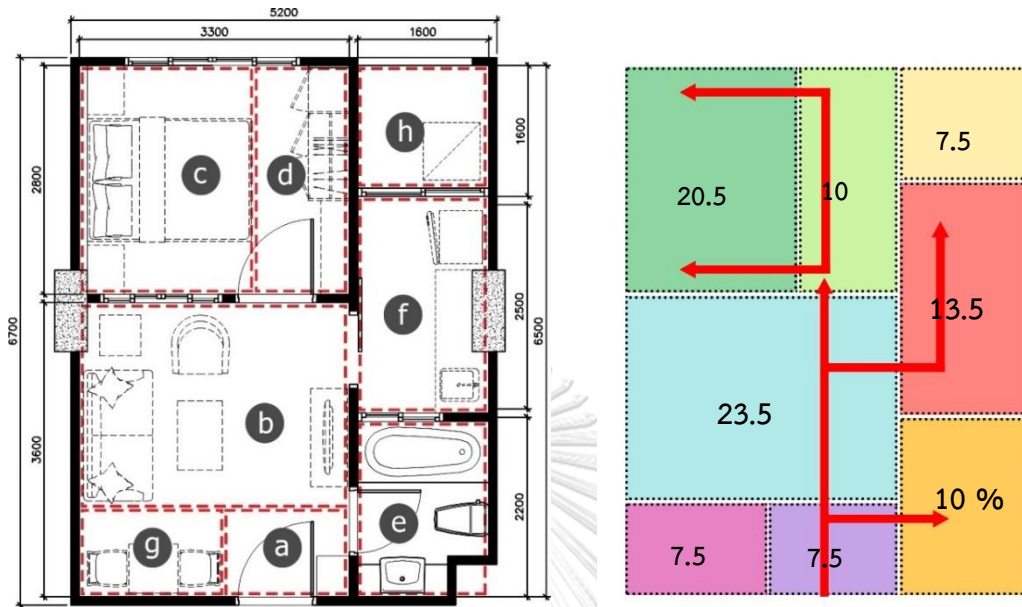
ตาราง 20 รูปแบบห้องชุดพักอาศัยในโครงการลุมพินี เฟลส รัชดา-ท่าพระ

1) แบบ Standard	
	<p>จำนวนรวม 103 หน่วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร A จำนวน 50 หน่วย - อาคาร B จำนวน 53 หน่วย <p>ขนาดประมาณ 30 ตารางเมตร</p> <p>ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องนอนประสงค์ 1 ห้อง - ห้องน้ำ 1 ห้อง - ห้องครัว 1 ห้อง - ระเบียง และลานซักล้าง
<p>ผังห้องชุดพักอาศัยโครงการลุมพินีเฟลส รัชดา-ท่าพระ ขนาด 30 ตารางเมตร</p>	

<p>2) แบบ 1 Bedroom</p>  <p>ผังห้องชุดพักอาศัยโครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ ขนาด 34 - 35 ตารางเมตร</p>	<p>จำนวนรวม 604 หน่วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร A จำนวน 388 หน่วย - อาคาร B จำนวน 216 หน่วย <p>ขนาดประมาณ 34 - 35 ตารางเมตร ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องนอน 1 ห้อง - ห้องนั่งเล่น 1 ห้อง - ห้องน้ำ 1 ห้อง - ห้องครัว 1 ห้อง - ระเบียง และลานซักล้าง <p>*** รูปแบบที่ทำการสำรวจ ***</p>
<p>3) แบบ 2 Bedroom</p>  <p>ผังห้องชุดพักอาศัยโครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ ขนาด 65 ตารางเมตร</p>	<p>จำนวนรวม 136 หน่วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร A จำนวน 60 หน่วย - อาคาร B จำนวน 76 หน่วย <p>ขนาดประมาณ 34 - 35 ตารางเมตร ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องนอน 2 ห้อง - ห้องนั่งเล่น 1 ห้อง - ห้องน้ำ 2 ห้อง - ห้องครัว 1 ห้อง - ระเบียง - ลานซักล้าง

4.1.4 วิเคราะห์การวางผังห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา

1) ขนาดพื้นที่ใช้งาน (Function Space)

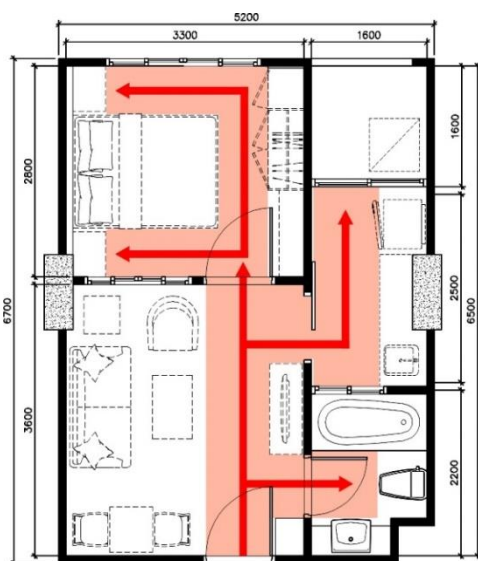


รูปภาพ 37 การแบ่งพื้นที่ใช้งานในผังห้องชุดพักอาศัยโครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ ขนาด 34 ตารางเมตร

ตาราง 21 ขนาดพื้นที่ใช้งานเปรียบเทียบกับขนาดห้องทั้งหมดของห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A

พื้นที่ใช้งาน	ขนาด (ตารางเมตร)	ร้อยละ
พื้นที่ห้องทั้งหมด	34	100
a. โถงทางเข้า	2.5	7.5
b. ส่วนนั่งเล่น/รับแขก	8	23.5
c. ส่วนนอน	7	20.5
d. ส่วนแต่งตัว	3.5	10
e. ห้องน้ำ	3.5	10
f. ครีว	4.5	13.5
g. พื้นที่รับประทานอาหาร	2.5	7.5
h. ระเบียง	2.5	7.5

2) ขนาดเส้นทางสัญจร (Circulation)



ตาราง 22 ขนาดทางสัญจรเปรียบเทียบกับขนาดห้องทั้งหมดของห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A

พื้นที่ใช้งาน	ขนาดทางสัญจร (ตารางเมตร)
- ทางสัญจรในห้องนั่งเล่น	4
- ทางสัญจรในห้องนอน	4
- ทางสัญจรในห้องน้ำ	1
- ทางสัญจรในห้องครัว	2
รวม	11
คิดเป็นร้อยละ	32 ของพื้นที่รวม

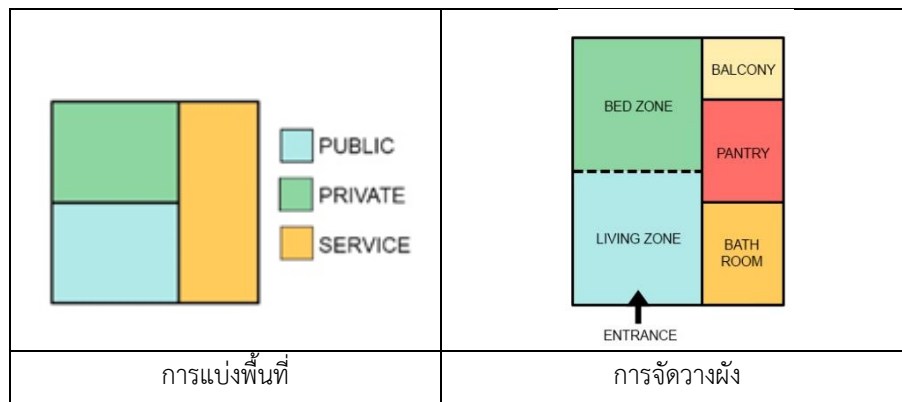
รูปภาพ 38 เส้นทางสัญจรในผังห้องชุดพักอาศัยโครงการ ลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ ขนาด 34 ตารางเมตร

4.1.5 แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัย (รูปแบบ A) โดยบริษัท แอล.พี.เอ็น.

ผู้ให้สัมภาษณ์ คุณเสาวณี อังกรพิพัฒน์, ตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

เนื่องด้วยทางบริษัทแอล.พี.เอ็น. มีเป้าหมายในการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่เหมาะสม และสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้อยู่อาศัย ดังนั้นการออกแบบจึงอยู่บนพื้นฐานของความต้องการในชีวิตประจำวันของผู้อยู่อาศัย โดยทุกพื้นที่ภายในห้องต้องตอบสนองกิจกรรมที่เกิดขึ้น เช่นห้องนอนต้องมีแสงแดดส่องถึง ห้องครัวต้องมีการระบายอากาศที่ดี และระเบียงต้องตอบกิจกรรมการซักล้าง ซึ่งสิ่งต่างๆเหล่านี้ล้วนเป็นพื้นฐานของการใช้ชีวิตประจำวัน

การวางผังห้องชุดพักอาศัยจึงมีรูปแบบเฉพาะที่ถือเป็นเอกลักษณ์ของบริษัท (รูปแบบ A) คือ มีการวางส่วนบริการ (Service) ไว้ตลอดแนวฝั่งใดฝั่งหนึ่งของห้องชุดพักอาศัย เพื่อทำให้ง่ายต่อการจัดการงานระบบน้ำ และการบำบัดของเสียต่างๆ โดยทางบริษัทได้มีการคิดค้นการทำผนังสำเร็จรูปที่มีการจัดการงานระบบในผนังอันเป็นรูปแบบที่ผลิตเฉพาะสำหรับบริษัทแอล.พี.เอ็น.เท่านั้น สำหรับส่วนนอนจะถูกจัดไว้ริมหน้าต่าง ตามด้วยส่วนนั่งเล่นไว้ใกล้กับประตูทางเข้าหลัก ซึ่งในกรณีที่ห้องมีขนาดเล็กกว่า 30 ตารางเมตร ผนังกันห้องระหว่างส่วนนอนกับส่วนนั่งเล่นจะถูกยกเล็กเพื่อให้ห้องมีขนาดใหญ่ขึ้น (สปีयरักซ์, 2560)



รูปภาพ 39 การแบ่งพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A

อาคารชุดยุคแรกของบริษัทมีรูปแบบห้องชุดพักอาศัยขนาดประมาณ 40 ตารางเมตรเหมือนอาคารชุดทั่วไปในช่วงปีพ.ศ. พ.ศ. 2540 – 2549 คือจัดส่วนครัวไว้บริเวณทางเข้าเชื่อมกับส่วนนั่งเล่น (รูปแบบ C) ในช่วงปี พ.ศ. 2544 บริษัทเริ่มพัฒนา “City Condo” ขึ้น ภายใต้ชื่อ “ลุมพินี เฟส สาทร์” ซึ่งเป็นช่วงเริ่มต้นในการใช้ผังห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A โดยใช้ผนังสำเร็จรูป นิยมออกแบบห้องแบบ 1 Bedroom ขนาดประมาณ 30-35 ตร.ม. และกำหนดความกว้างของห้องที่ 5.2 เมตร เนื่องจากเป็นระยะของโครงสร้างที่สามารถถอดรถได้ 2 คัน ทำให้มีการจัดผังห้องเป็นรูปแบบมาตรฐานแบ่งออกเป็น 2 ฟังก์ชันคือ ส่วนนอน และส่วนพักผ่อนจะมีความกว้าง 3.50 เมตร และส่วนบริการประกอบด้วย ห้องน้ำ ครัว และระเบียงมีความกว้างประมาณ 1.70 เมตร และขนาดห้องที่เพิ่มขึ้นจะแปรผันตรงกับความลึกของห้องซึ่งขึ้นอยู่กับความลึกของอาคาร

ในปัจจุบันเนื่องจากราคาที่ดินสูงขึ้นไม่สอดคล้องกับรายได้ประชากร และเพื่อให้ประชากรส่วนใหญ่มีกำลังพอในการซื้อห้องชุดพักอาศัยนั้น ทางบริษัทจึงหันมาพัฒนาห้องขนาด 21.5-25 ตารางเมตรมากขึ้น โดยใช้ผังห้องชุดพักอาศัยรูปแบบเดิมที่ความกว้าง 5.2 เมตร แต่ลดความลึกของห้อง และยกเลิกผนังกั้นระหว่างส่วนนอนและส่วนนั่งเล่น กลายเป็นห้องอเนกประสงค์เพียงห้องเดียว และกั้นห้องบริเวณส่วนครัวเพื่อป้องกันกลิ่นอาหาร



ผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 22.5 – 26 ตารางเมตร
โครงการลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76-แบร์ริง สเตชั่น

ผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 21.5 ตารางเมตร
โครงการลุมพินี ทาวน์ชิป

รูปภาพ 40 ผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 22.5 – 26 ตารางเมตรและ 21.5 ตารางเมตร

4.2 โครงการแอสปาย สาธร-ท่าพระ

4.2.1 ลักษณะโครงการ

โครงการแอสปาย สาธร-ท่าพระ พัฒนาโดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) มีเนื้อโครงการ 5 ไร่ 1 งาน 20.4 ตารางวา ตั้งอยู่บนราชพฤกษ์ แขวงบुकโคล เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสูง 30 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนหน่วยพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 1,219 หน่วย สร้างเสร็จในปีพ.ศ. 2559

4.2.2 รายละเอียดโครงการ

รูปแบบอาคาร L-Shape ทางเข้า-ออกหลัก ติดถนนราชพฤกษ์ และทางเข้า-ออกรอง ติดบันไดรถไฟฟ้า ตลาดพลู ฝั่งขวาของทางเข้าออกหลักเป็นพื้นที่ที่ประกอบด้วย ส่วนโถงต้อนรับ, ห้องจดหมาย, ห้องน้ำ, โถงลิฟท์โดยสาร และสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

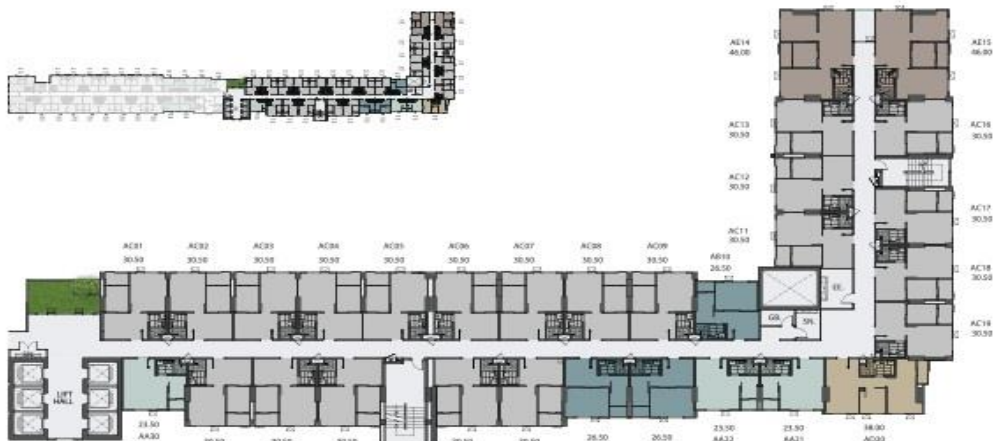


รูปภาพ 41 ผังรวม (Master Plan) ของโครงการแอสปาย สาธร-ท่าพระ

ชั้นสำหรับห้องชุดพักอาศัยแบ่งเป็น 2 ฝั่ง ประกอบไปด้วย Tsuki รูปร่างเป็นตัว I และ Hikari รูปร่างเป็นตัว L โดยมีโถงลิฟท์โดยสารอยู่ระหว่างกลางของ 2 ฝั่ง เพื่อสะดวกต่อการใช้งาน

- 1) Hikari Wing: ห้องชุดพักอาศัยเริ่มต้นที่ชั้น 7 – 29 อัตราส่วนห้องพักอยู่ที่ 30 หน่วยต่อชั้น ประกอบด้วย

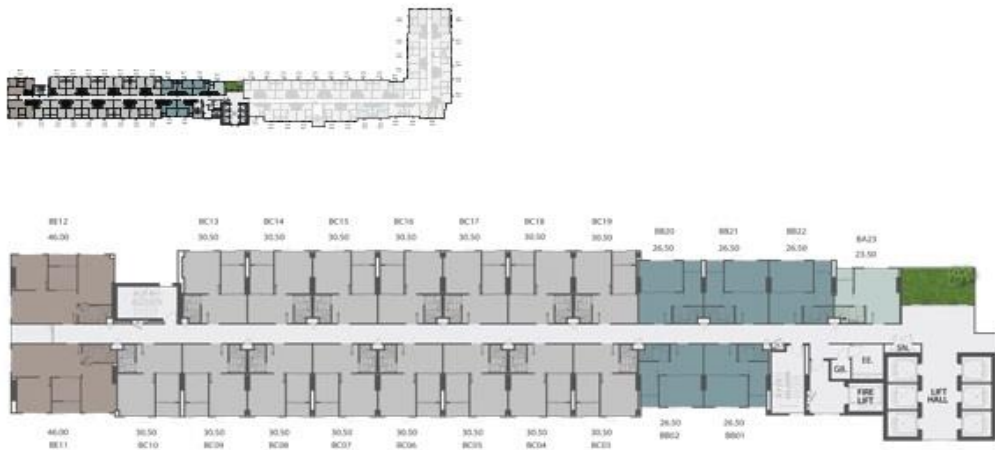
- แบบ Studio	ขนาด 23.50 ตารางเมตร	จำนวน 3 หน่วย
- แบบ 1 Bedroom	ขนาด 26.50 ตารางเมตร	จำนวน 3 หน่วย
- แบบ 1 Bedroom	ขนาด 30.50 ตารางเมตร	จำนวน 21 หน่วย
- แบบ 2 Bedroom	ขนาด 38.00 ตารางเมตร	จำนวน 1 หน่วย
- แบบ 2 Bedroom	ขนาด 46.00 ตารางเมตร	จำนวน 2 หน่วย



รูปภาพ 42 ผังอาคารฝั่ง Hikari Wing ชั้น 7 – 29

2) Tsuki Wing: ห้องชุดพักอาศัยเริ่มต้นที่ชั้น 7 – 29 อัตราส่วนห้องพักอยู่ที่ 23 หน่วยต่อชั้น ประกอบด้วย

- แบบ Studio ขนาด 23.50 ตารางเมตร จำนวน 1 หน่วย
- แบบ 1 Bedroom ขนาด 26.50 ตารางเมตร จำนวน 5 หน่วย
- แบบ 1 Bedroom ขนาด 30.50 ตารางเมตร จำนวน 15 หน่วย
- แบบ 2 Bedrooms ขนาด 46.00 ตารางเมตร จำนวน 2 หน่วย







รูปภาพ 43 ผังอาคารฝั่ง Tsuki Wing ชั้น 7 – 29

4.2.3 รูปแบบห้องชุดพักอาศัย

จำนวนหน่วยพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 1,219 หน่วย แบ่งออกเป็น 4 รูปแบบตามขนาดการใช้งานดังนี้

ตาราง 23 รูปแบบห้องชุดพักอาศัยในโครงการแอสปาย สาทร-ท่าพระ

1) แบบ Studio	
 <p>ผังห้องชุดพักอาศัยโครงการแอสปาย สาทร-ท่าพระ ขนาด 23.5 ตารางเมตร</p>	<p>จำนวนรวม 92 หน่วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hikari จำนวน 69 หน่วย - Stuki จำนวน 23 หน่วย <p>ขนาดประมาณ 23.5 ตารางเมตร</p> <p>ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องอเนกประสงค์ 1 ห้อง - ห้องน้ำ 1 ห้อง - ห้องครัว 1 ห้อง - ระเบียง และลานซักล้าง
2) แบบ 1 Bedroom	
 <p>ผังห้องชุดพักอาศัยโครงการแอสปาย สาทร-ท่าพระ ขนาด 26.5 ตารางเมตร</p>	<p>จำนวนรวม 184 หน่วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hikari จำนวน 69 หน่วย - Stuki จำนวน 115 หน่วย <p>ขนาดประมาณ 26.5 ตารางเมตร</p> <p>ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องนอน 1 ห้อง - ห้องนั่งเล่น 1 ห้อง - ห้องน้ำ 1 ห้อง - ห้องครัว 1 ห้อง - ระเบียง และลานซักล้าง

<p>3) แบบ 1 Bedroom</p>  <p>ผังห้องชุดพักอาศัยโครงการแอสปาย สาทร-ท่าพระ ขนาด 30.5 ตารางเมตร</p>	<p>จำนวนรวม 828 หน่วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hikari จำนวน 483 หน่วย - Stuki จำนวน 345 หน่วย <p>ขนาดประมาณ 30.5 ตารางเมตร</p> <p>ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องนอน 1 ห้อง - ห้องนั่งเล่น 1 ห้อง - ห้องน้ำ 1 ห้อง - ห้องครัว 1 ห้อง - ระเบียง และลานซักล้าง <p>*** รูปแบบที่ทำการสำรวจ ***</p>
<p>4) แบบ 2 Bedroom</p>  <p>ผังห้องชุดพักอาศัยโครงการแอสปาย สาทร-ท่าพระ ขนาด 38, 46 ตารางเมตร</p>	<p>จำนวนรวม 115 หน่วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hikari จำนวน 69 หน่วย - Stuki จำนวน 46 หน่วย <p>ขนาดประมาณ 38, 46 ตารางเมตร</p> <p>ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องนอน 2 ห้อง - ห้องนั่งเล่น 1 ห้อง - ห้องน้ำ 1 ห้อง - ห้องครัว 1 ห้อง - ระเบียง และลานซักล้าง

4.2.4 วิเคราะห์การวางผังห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา

1) ขนาดพื้นที่ใช้งาน (Function Space)

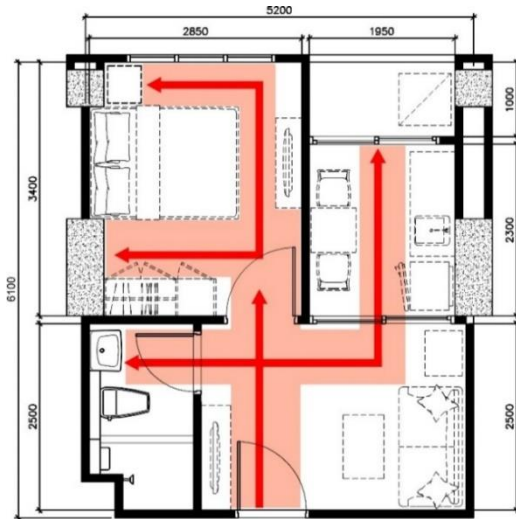


รูปภาพ 44 การแบ่งพื้นที่ใช้งานในผังห้องชุดพักอาศัยโครงการแอสปาย สารร-ท่าพระ ขนาด 30.5 ตารางเมตร

ตาราง 24 ขนาดพื้นที่ใช้งานเปรียบเทียบกับขนาดห้องทั้งหมดของห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B

พื้นที่ใช้งาน	ขนาด (ตารางเมตร)	ร้อยละ
พื้นที่ห้องทั้งหมด	30.5	100
a. โถงทางเข้า	3	9.8
b. ส่วนนั่งเล่น/รับแขก	7	23
c. ส่วนนอน	6.5	21.5
d. ส่วนแต่งตัว	3.5	11.5
e. ห้องน้ำ	3.5	11.5
f. ครีว	2.5	8
g. พื้นที่รับประทานอาหาร	2.5	8
h. ระเบียง	2	6.5

3) ขนาดเส้นทางสัญจร (Circulation)



รูปภาพ 45 เส้นทางสัญจรในผังห้องชุดพักอาศัย
โครงการแอสปาย สาธร-ท่าพระ ขนาด 30.5 ตารางเมตร

ตาราง 25 ขนาดทางสัญจรเปรียบเทียบกับขนาดห้อง
ทั้งหมดของห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B

พื้นที่ใช้งาน	ขนาดทางสัญจร (ตารางเมตร)
- ทางสัญจรในห้องนั่งเล่น	4
- ทางสัญจรในห้องนอน	4
- ทางสัญจรในห้องน้ำ	1
- ทางสัญจรในห้องครัว	1.5
รวม	10.5
คิดเป็นร้อยละ	34 ของพื้นที่รวม

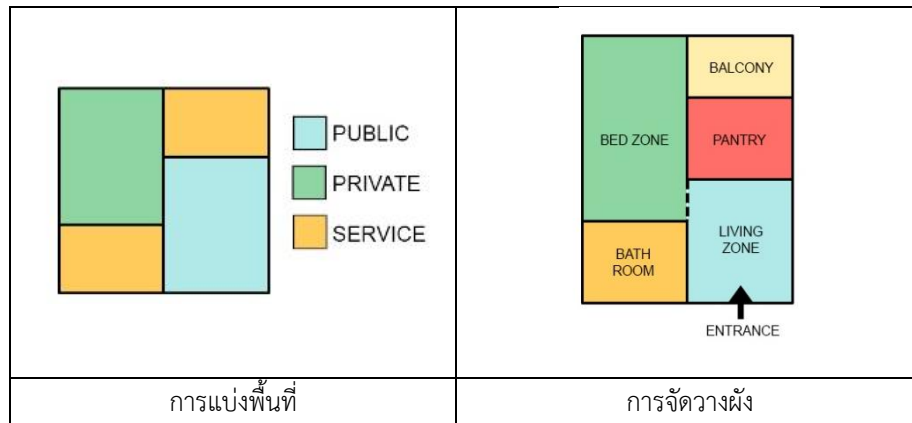
4.2.5 แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัย (รูปแบบ B) โดยบริษัท เอพี

อาคารชุดในยุคแรกของบริษัทเอพีมีการออกแบบห้องชุดพักอาศัยแบบ 2 ห้องนอน ขนาด 40-60 ตารางเมตรโดยจัดส่วนครัวไว้บริเวณทางเข้าเชื่อมกับส่วนนั่งเล่น ต่อมาในปีพ.ศ. 2550 ได้เกิดโครงการ Life Condo ขึ้นซึ่งมีห้องชุดพักอาศัยคล้ายรูปแบบของบริษัทแอล.พี.เอ็น. (รูปแบบ A) ขนาด 40-50 ตารางเมตร และใช้มาอย่างต่อเนื่องแต่มีการปรับขนาดให้เล็กลง

จนกระทั่งในปี พ.ศ.2554 เกิดโครงการ Rhythm ซึ่งได้มีการพัฒนาผังห้องชุดพักอาศัยอย่าง โดยคำนึงถึงรูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดแบบบ้านมากขึ้น โดยจัดห้องรับประทานอาหารร่วมกับครัวที่ติดกับหน้าต่างเพื่อการระบายอากาศที่ดีอยู่ในห้องขนาด 40 ตารางเมตร และได้มีการปรับขนาดห้องให้เล็กลงเพื่อเปิดตลาดอาคารชุดราคาปานกลางในโครงการ Aspire จนกลายเป็นห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B ขนาด 29 - 31.5 ตารางเมตรในปัจจุบัน



รูปภาพ 46 ผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 45.5 ตารางเมตร
โครงการ Rhythm รัชดา



รูปภาพ 47 การแบ่งพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B

คุณวิฑูรย์ จันทวิมล รองกรรมการผู้อำนวยการ สายงานพัฒนากลุ่มธุรกิจคอนโดมิเนียม บริษัท เอพี ได้กล่าวในงานสัมมนาถึงแนวคิด “การสร้างพื้นที่ชีวิตที่เข้าถึงทุกไลฟ์สไตล์” (บุญโยธิน, 2559) บริษัท เอพี สร้างพื้นที่ชีวิตที่เข้าถึงทุกเพศทุกวัย ผ่านกระบวนการความคิดในทุกขั้นตอนการออกแบบ ผสานกับความเชื่อที่ว่าจุดเริ่มต้นของคำว่า “บ้าน” ทั้งหมดเริ่มต้นจาก “พื้นที่” (SPACE) โดยการสร้างความสมดุลกันระหว่าง “พื้นที่” ในการใช้ชีวิตออกมาเป็นองค์ประกอบหลัก 3 ส่วน ได้แก่

Space Maximize คือ การใช้ประโยชน์ของพื้นที่ให้เกิดความคุ้มค่ามากที่สุดด้วยแนวคิด Zero Waste Space เพื่อให้พื้นที่ส่วนเกินเกิดการใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่าที่สุด

Space Privacy คือพื้นที่ใช้สอยร่วมกันภายในครอบครัว แต่ในขณะที่เดียวกันยังรักษาความเป็นส่วนตัวในการใช้งานของสมาชิก เพื่อสร้างความสงบ และการพักผ่อนได้อย่างเต็มที่

Space Connect เชื่อมโยงความอบอุ่นภายในบ้าน และเชื่อมต่อที่อยู่อาศัยผ่านทำเลที่ดีที่สุด

ในการวางผังห้องชุดพักอาศัยโดยใช้แนวคิด 3 ส่วนข้างต้น ทำให้ผังห้องชุดพักอาศัยของบริษัท เอพี ความรู้สึกค่อนข้างโปร่งโดยเน้นพื้นที่ส่วนนั่งเล่น หรือรับแขกเป็นส่วนกลาง ที่เชื่อมพื้นที่ทุกส่วนไว้ด้วยกันสำหรับการทำกิจกรรมของสมาชิกครอบครัวร่วมกัน แต่ในขณะที่เดียวกันพื้นที่แต่ละห้องยังถูกต้องมีการกันเป็นสัดส่วนสำหรับในกรณีที่สมาชิกต้องการความเป็นส่วนตัว และมีการใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่าที่สุด ไม่ให้เหลือเศษพื้นที่ที่ไม่จำเป็นและไม่ได้ใช้งาน (Space Maximize)

นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญกับพื้นที่ครัวและส่วนรับประทานอาหารโดยวางผังแยกออกเป็นสัดส่วนที่ชัดเจนเพื่อต่อจุดประกายการประกอบอาหาร โดยพื้นที่รอยต่อระหว่างครัวกับส่วนนั่งเล่น หรือรับแขกถูกกันด้วยประตูกระจกบานเลื่อน เพื่อส่วนนั่งเล่น หรือรับแขกได้แสงธรรมชาติ ซึ่งก็เป็นการนำแนวในเรื่อง Space Privacy มาใช้คือเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน แต่สร้างความเป็นส่วนตัวมากขึ้นด้วยการกันพื้นที่

อย่างไรก็ตามบริษัทเอพีอิงพัฒนาฝั่งห้องชุดพักอาศัยรูปแบบอื่นๆควบคู่ไปด้วย โดนมังรูปแบบ A จะใช้กับห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็ก 22.5 – 26 ตารางเมตร รูปแบบ B จะใช้กับห้องชุดพักอาศัยขนาด 29 – 31.5 ตารางเมตร และรูปแบบ C จะใช้กับห้องชุดพักอาศัยขนาด 40 ตารางเมตรขึ้นไป

4.3 โครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศ

4.3.1 ลักษณะโครงการ

โครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศพัฒนาโดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มีเนื้อโครงการ 3 ไร่ 20 ตารางวา ตั้งอยู่ถนนราชพฤกษ์ แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสูง 21 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนหน่วยพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 441 หน่วย สร้างเสร็จในปีพ.ศ. 2558 ราคาเฉลี่ย 77,000 บาทต่อตารางเมตร ณ ปีพ.ศ. 2558

4.3.2 รายละเอียดโครงการ

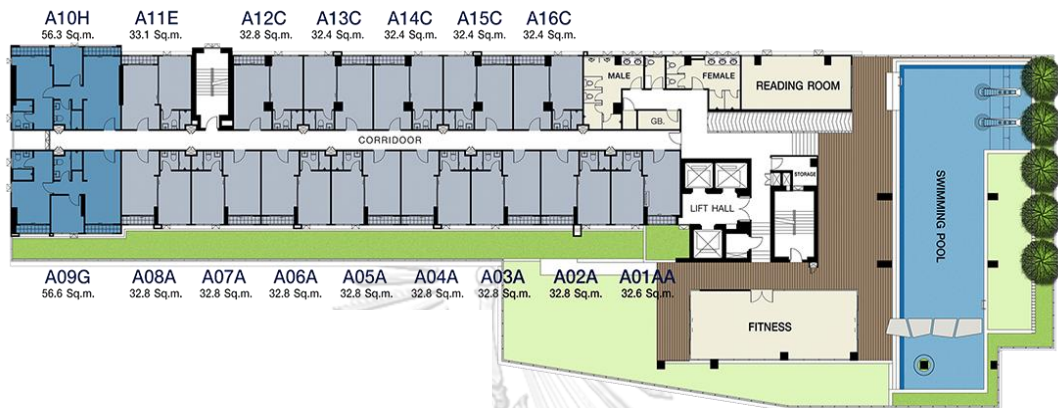
รูปแบบอาคาร Z-Shape ทางเข้า-ออกหลัก ติดถนนราชพฤกษ์ และทางเข้า-ออกรอง ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าวุฒากาศ ฝั่งขวาของทางเข้าออกหลักเป็นพื้นที่กลางประกอบด้วย ส่วนโถงต้อนรับ, ห้องจดหมาย, ห้องน้ำ, โถงลิฟท์โดยสาร สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และร้านซักรีด



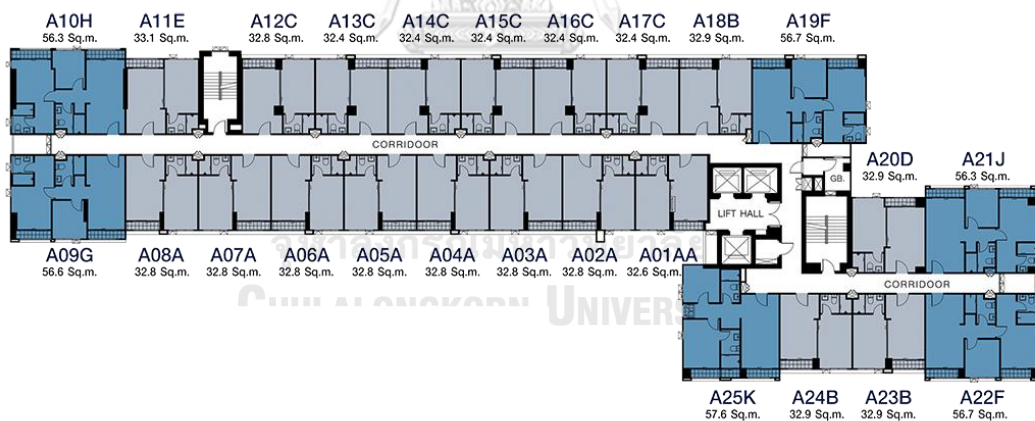
รูปภาพ 48 ผังรวม (Master Plan) ของโครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศ

ในส่วนของห้องชุดพักอาศัยจะเริ่มตั้งแต่ชั้น 4 โดยจัดรวมกับพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นสระว่ายน้ำ ฟิตเนส และห้องสมุด ชั้นสำหรับห้องชุดพักอาศัยทั่วไปจะประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย 2 รูปแบบคือ

- แบบ 1 ห้องนอน ขนาดประมาณ 32.5 ตารางเมตร จำนวน 19 หน่วย
- แบบ 2 ห้องนอน ขนาดประมาณ 56.5 ตารางเมตร จำนวน 6 หน่วย



รูปภาพ 49 ผังอาคารโครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศ ชั้น 4




รูปภาพ 50 ผังอาคารโครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศ ชั้น 5 - 21

4.3.3 รูปแบบห้องชุดพักอาศัย

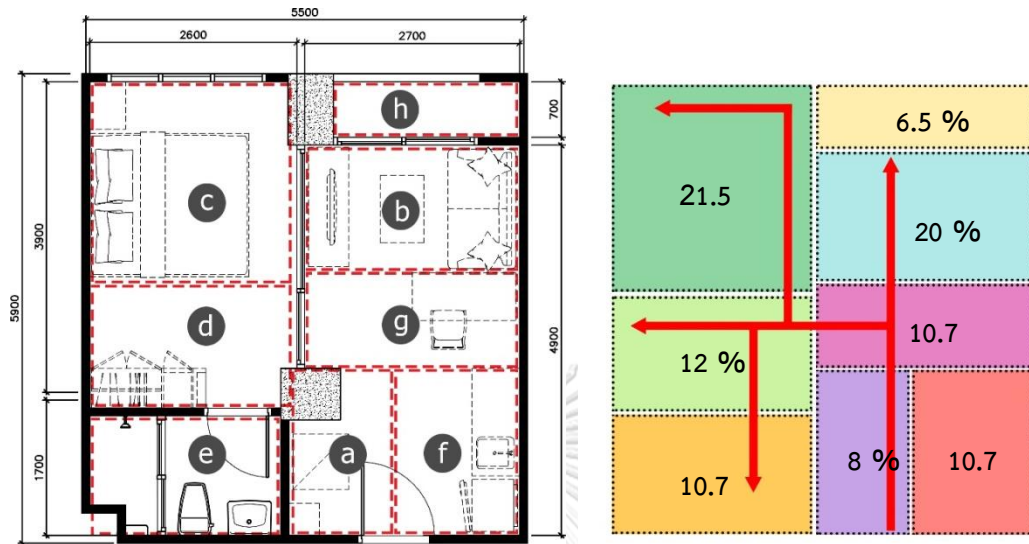
จำนวนหน่วยพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 441 หน่วย แบ่งออกเป็น 2 รูปแบบตามขนาดการใช้งานดังนี้

ตาราง 26 รูปแบบห้องชุดพักอาศัยในโครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศ

<p>1) แบบ 1 Bedroom</p>  <p>ผังห้องชุดพักอาศัยโครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศ ขนาด 32.5 ตารางเมตร</p>	<p>จำนวนรวม 337 หน่วย ขนาดประมาณ 32.5 ตารางเมตร ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องน้ำ 1 ห้อง - ห้องนั่งเล่น 1 ห้อง - ส่วนครัว - ระเบียง และลานซักล้าง <p>*** รูปแบบที่ทำการสำรวจ ***</p>
<p>2) แบบ 2 Bedroom</p>  <p>ผังห้องชุดพักอาศัยโครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศ ขนาด 56.5 ตารางเมตร</p>	<p>จำนวนรวม 104 หน่วย ขนาดประมาณ 56.5 ตารางเมตร ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องนอน 2 ห้อง - ห้องนั่งเล่น 1 ห้อง - ห้องน้ำ 1 ห้อง - ส่วนครัว 1 - ระเบียง 2

4.3.4 วิเคราะห์การวางผังห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา

1) ขนาดพื้นที่ใช้งาน (Function Space)

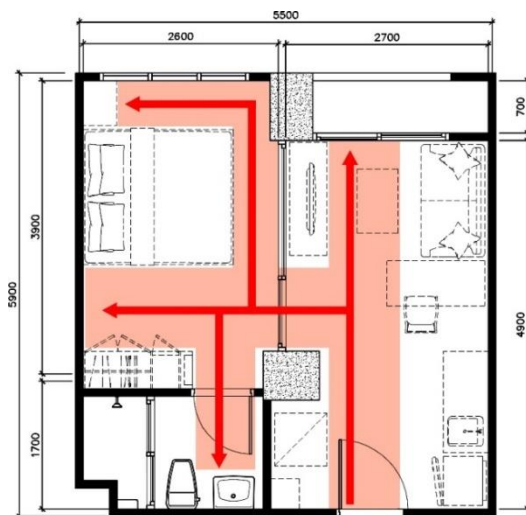


รูปภาพ 51 การแบ่งพื้นที่ใช้งานในผังห้องชุดพักอาศัยโครงการเดอะ คีย์ วูดมกาศ ขนาด 32.5 ตารางเมตร

ตาราง 27 ขนาดพื้นที่ใช้งานเปรียบเทียบกับขนาดห้องทั้งหมดของห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C

พื้นที่ใช้งาน	ขนาด (ตารางเมตร)	ร้อยละ
พื้นที่ห้องทั้งหมด	32.5	100
a. โถงทางเข้า	2.5	8
a. ส่วนนั่งเล่น / รับแขก	6.5	20
b. ส่วนนอน	7	21.5
c. ส่วนแต่งตัว	4	12
d. ห้องน้ำ	3.5	10.7
e. ครีว	3.5	10.7
f. พื้นที่รับประทานอาหาร	3.5	10.7
g. ระเบียง	2	6

2) ขนาดเส้นทางสัญจร (Circulation)



ตาราง 28 ขนาดทางสัญจรเปรียบเทียบกับขนาดห้องทั้งหมดของห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C

พื้นที่ใช้งาน	ขนาดทางสัญจร (ตารางเมตร)
- ทางสัญจรในห้องนั่งเล่น	5.5
- ทางสัญจรในห้องนอน	4.5
- ทางสัญจรในห้องน้ำ	1
รวม	11
คิดเป็นร้อยละ	33 ของพื้นที่รวม

รูปภาพ 52 เส้นทางสัญจรในผังห้องชุดพักอาศัย

โครงการ เดอะ คีย์ วุฒากาศ ขนาด 32.5 ตารางเมตร

4.3.5 แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัย (รูปแบบ C) โดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

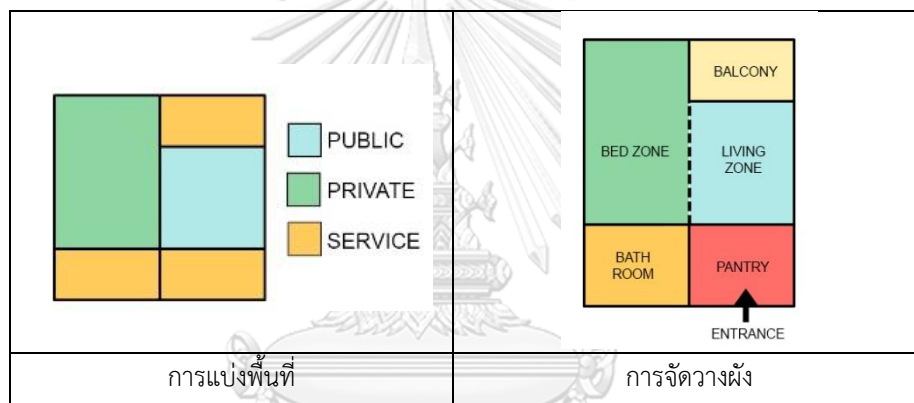
การออกแบบอาคารชุดโดยบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ได้นำแนวคิดความสะดวกสบายแบบบ้านเดี่ยวมาปรับใช้ให้เหมาะสม โดยเริ่มต้นจากการกำหนดจำนวนหน่วยพักอาศัยแบบ “Low density” คือจำกัดจำนวนหน่วยต่อพื้นที่โครงการให้ “ไม่หนาแน่น” ทำให้เกิดพื้นที่โปร่งโล่ง สามารถเติมพื้นที่สำหรับสิ่งแวดล้อมได้อย่างเพียงพอสำหรับการพักผ่อนในทุกวัน (LHLiving)

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์เริ่มโครงการอาคารชุดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 ในโครงการ The Bangkok มีห้องชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ 2-3 ห้องนอน 100 ตารางเมตร จัดส่วนครัวไว้บริเวณทางเข้าเชื่อมกับส่วนนั่งเล่น และดันส่วนนอน รวมถึงส่วนนั่งเล่นติดบริเวณหน้าต่าง (รูปแบบC) แต่เนื่องจากบริษัทเน้นการเพิ่มตลาดบ้านเดี่ยวมากกว่าอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงของห้องชุดพักอาศัยจึงไม่เห็นชัดเจน จนกระทั่งปีพ.ศ. 2557 จึงเริ่มพัฒนาอาคารชุดเข้าแข่งขันกับตลาด ประกอบด้วย 2 โครงการสำคัญดังนี้

- The Room อาคารชุดราคาสูง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 35 – 45 ตารางเมตร มีรูปแบบการจัดคล้ายรูปแบบ B คือจัดวางส่วนนั่งเล่นไว้ใกล้ทางเข้า และจัดครัวและส่วนรับประทานอาหารไว้ใกล้หน้าต่าง แต่ไม่มีประตูกันครัว ทำให้พื้นที่ครัว และส่วนนั่งเล่นเชื่อมถึงกัน
- The Key อาคารชุดราคาปานกลาง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 30.5 – 32.5 ตารางเมตร มีรูปแบบจัดครัวไว้บริเวณทางเข้าเชื่อมกับส่วนนั่งเล่น และแยกส่วนนอนออกจากส่วนนั่งเล่นด้วยประตูกระจก (รูปแบบ C)



รูปภาพ 53 ผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 34 ตารางเมตรโครงการThe Room สุขุมวิท 69



รูปภาพ 54 การแบ่งพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C

แนวคิดในการวางผังห้องชุดพักอาศัยของบริษัท จะเน้นที่ความกว้างขวางมากกว่าอาคารชุดโดยทั่วไป และมีการจัดผังให้ทุกส่วนในห้องชุดพักอาศัยได้รับแสงธรรมชาติ เพื่อให้มีมุมมองที่โปร่งโล่ง ดูแล้วไม่รู้สึกรออัด และวางตำแหน่งพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ที่จะตอบรับกับการใช้งานกับรูปแบบการดำเนินชีวิตแบบคนสมัยใหม่

4.4 โครงการไอทีโอ เอส 115

4.4.1 ลักษณะโครงการ

โครงการไอทีโอ เอส 115 พัฒนาโดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีเนื้อโครงการ 4 ไร่ 1 งาน 48.8 ตารางวา ตั้งอยู่บนสุขุมวิท ต.เทพารักษ์ อ.เมือง สมุทรปราการ เป็นอาคารสูง 35 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนหน่วยพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 998 หน่วย สร้างเสร็จใน เดือนกันยายน พ.ศ. 2560 ราคาเฉลี่ย 79,000 บาทต่อตารางเมตร ณ ปีพ.ศ. 2558

4.4.2 รายละเอียดโครงการ

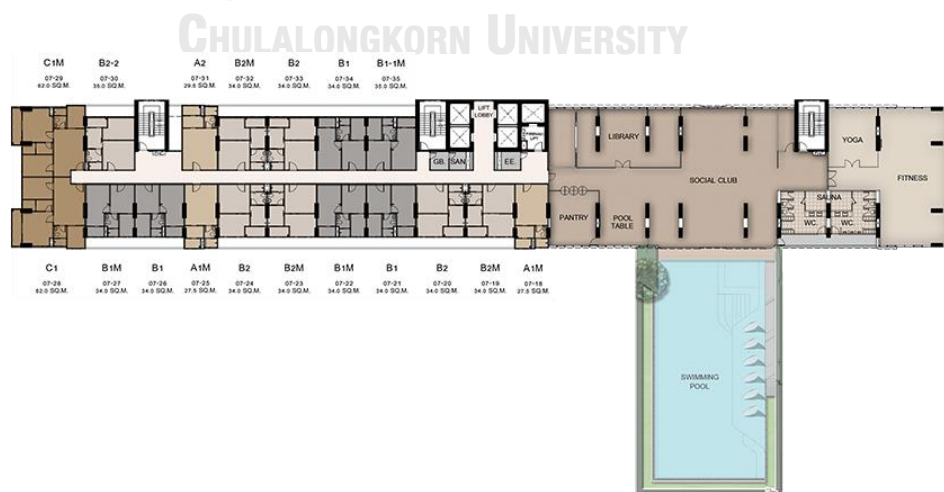
อาคารแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ชั้น 1-7 เป็นรูปตัว T ซึ่งด้านซ้ายของโครงการจะเป็นร้านค้า 7 หน่วย เชื่อมต่อด้วยจุด Drop Off แล้วผ่านมายังโถงต้อนรับที่ทางฝั่งขวา



รูปภาพ 55 ผังรวม (Master Plan) ของโครงการไอทีโอ เอส115

ในส่วนของห้องชุดพักอาศัยจะเริ่มตั้งแต่ชั้น 7 โดยจัดรวมกับพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นสระว่ายน้ำ ฟิตเนส Pantry และห้องสมุด ตั้งแต่ชั้น 8 - 35 จะเป็น Typical Floor Plan จะมีห้องชุดพักอาศัยพักชั้นละ 35 หน่วย โดยจะแบ่งออกเป็น 4 รูปแบบ ได้แก่

- แบบ Studio ขนาด 27.5 ตารางเมตร จำนวน 11 หน่วย
- แบบ 1 Bedroom Type 1 ขนาด 34 ตารางเมตร จำนวน 10 หน่วย
- แบบ 1 Bedroom Type 2 ขนาด 34 ตารางเมตร จำนวน 10 หน่วย
- แบบ 2 Bedroom ขนาด 62 ตารางเมตร จำนวน 4 หน่วย



รูปภาพ 56 ผังอาคารโครงการไอทีโอ เอส115 ชั้น 7





รูปภาพ 57 ผังอาคารโครงการโอดีโอ เอส115 ชั้น 8 – 35

4.4.3 รูปแบบห้องชุดพักอาศัย

จำนวนหน่วยพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 998 หน่วย แบ่งออกเป็น 2 รูปแบบตามขนาดการใช้งานดังนี้

ตาราง 29 รูปแบบห้องชุดพักอาศัยในโครงการโอดีโอ เอส 115

<p>1) แบบ Studio</p>  <p>ผังห้องชุดพักอาศัยโครงการโอดีโอ เอส115 ขนาด 27.5 ตารางเมตร</p>	<p>จำนวนรวม 311 หน่วย ขนาดประมาณ 27.5 ตารางเมตร</p> <p>ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องอเนกประสงค์ 1 ห้อง - ห้องน้ำ 1 ห้อง - ห้องครัว 1 ห้อง - ระเบียง และลานซักล้าง
<p>2) แบบ 1 Bedroom Type 1</p>  <p>ผังห้องชุดพักอาศัยโครงการโอดีโอ เอส115 ขนาด 34 ตารางเมตร</p>	<p>จำนวนรวม 287 หน่วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hikari จำนวน 483 หน่วย - Stuki จำนวน 345 หน่วย <p>ขนาดประมาณ 30.5 ตารางเมตร</p> <p>ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องนอน 1 ห้อง - ห้องนั่งเล่น 1 ห้อง - ห้องน้ำ 1 ห้อง - ห้องครัว 1 ห้อง - ระเบียง

3) แบบ 1 Bedroom Type 2



ผังห้องชุดพักอาศัยโครงการไอทีโอ เอส115
ขนาด 34 ตารางเมตร

จำนวนรวม 286 หน่วย
ขนาดประมาณ 34 ตารางเมตร
ประกอบด้วย

- ห้องนอน 1 ห้อง
- ห้องนั่งเล่น 1 ห้อง
- ห้องน้ำ 1 ห้อง
- ห้องครัว 1 ห้อง
- ระเบียง

*** รูปแบบที่ทำการสำรวจ ***

4) แบบ 2 Bedroom



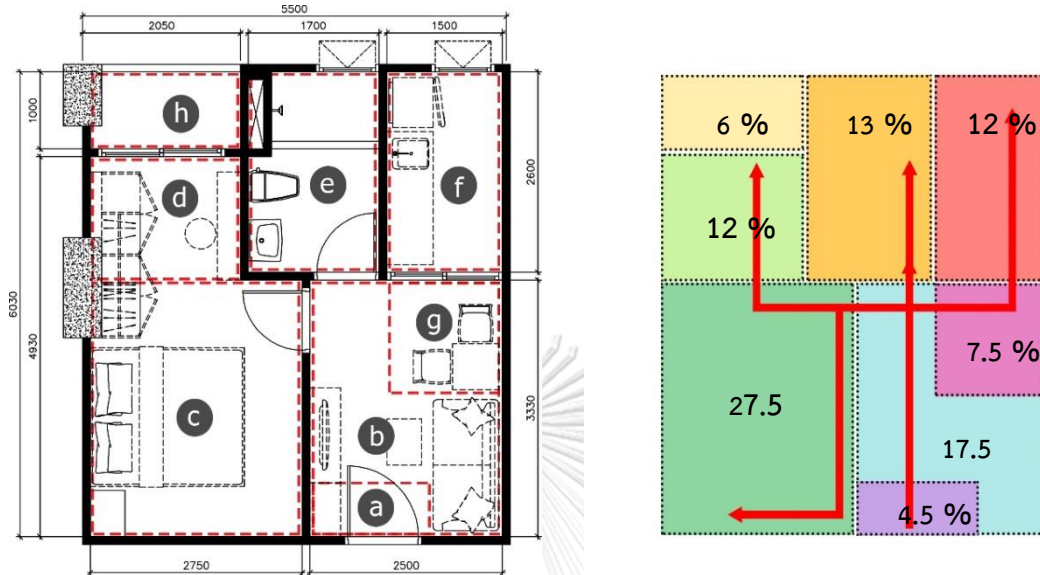
ผังห้องชุดพักอาศัยโครงการไอทีโอ เอส115
ขนาด 62 ตารางเมตร

จำนวนรวม 114 หน่วย
ขนาดประมาณ 62 ตารางเมตร
ประกอบด้วย

- ห้องนอน 2 ห้อง
- ห้องนั่งเล่น 1 ห้อง
- ห้องน้ำ 1 ห้อง
- ห้องครัว 1 ห้อง
- ระเบียง

4.4.4 วิเคราะห์การวางผังห้องชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา

1) ขนาดพื้นที่ใช้งาน (Function Space)

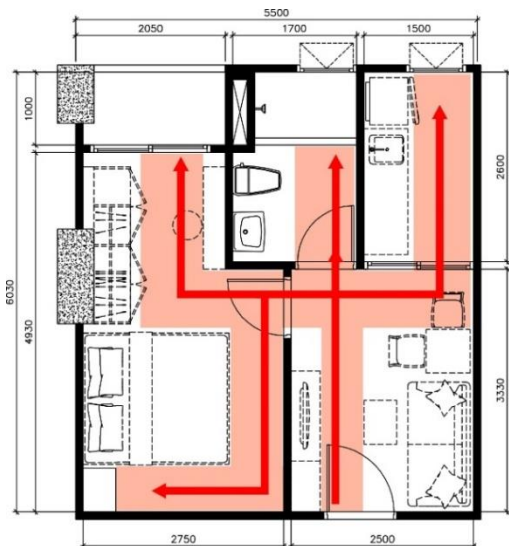


รูปภาพ 58 การแบ่งพื้นที่ใช้งานในผังห้องชุดพักอาศัยโครงเอิตีโอ เอส115 ขนาด 34 ตารางเมตร

ตาราง 30 ขนาดพื้นที่ใช้งานเปรียบเทียบกับขนาดห้องทั้งหมดของห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D

พื้นที่ใช้งาน	ขนาด (ตารางเมตร)	ร้อยละ
พื้นที่ห้องทั้งหมด	34	100
a. โถงทางเข้า	1.5	4.5
b. ส่วนนั่งเล่น / รับแขก	6	17.5
c. ส่วนนอน	9.5	27
d. ส่วนแต่งตัว	4	12.5
e. ห้องน้ำ	4.5	13
f. ครีว	4	12
g. พื้นที่รับประทานอาหาร	2.5	7.5
h. ระเบียง	2	6

2) ขนาดเส้นทางสัญจร (Circulation)



ตาราง 31 ขนาดทางสัญจรเปรียบเทียบกับขนาดห้องทั้งหมดของห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D

พื้นที่ใช้งาน	ขนาดทางสัญจร (ตารางเมตร)
- ทางสัญจรในห้องนั่งเล่น	3
- ทางสัญจรในห้องนอน	6
- ทางสัญจรในห้องน้ำ	1.5
- ทางสัญจรในห้องครัว	2
รวม	12.5
คิดเป็นร้อยละ	37 ของพื้นที่รวม

รูปภาพ 59 เส้นทางสัญจรในผังห้องชุดพักอาศัย
โครงการโครงการไอทีโอ เอส115 ขนาด 34 ตารางเมตร

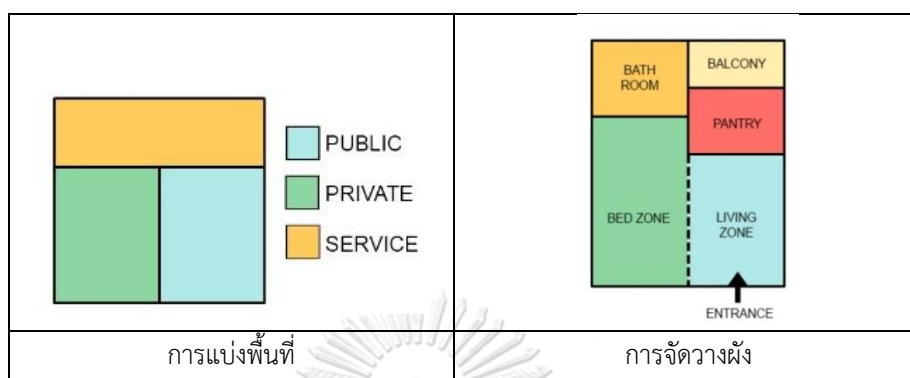
4.4.5 แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัย (รูปแบบ D) โดยบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์

ผู้ให้สัมภาษณ์ คุณไพทยา บัญชาภักดีคุณ ตำแหน่งพาร์ทเนอร์บริษัท A49 และ Atom Design (สถาปนิก)

การที่จะได้ผังห้องชุดพักอาศัยมาห้องหนึ่ง จะต้องทำ optional study มากถึง 30 – 40 ผัง ซึ่งละผังก็มีข้อดีข้อเสียต่างกัน สถาปนิกต้องเป็นผู้หาหาจุดที่ลงตัวที่สุดในทุกรอบก่อนการก่อสร้างจริง ตั้งแต่การวางผังห้องชุดพักอาศัย การวางผังอาคารชุดที่ต้องคำนึงถึงกฎหมาย เงินทุน ความต้องการของผู้ประกอบการ และความต้องการของผู้อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นการวางระบบอาคารทั้งอาคาร ตั้งแต่โครงสร้าง เองต้อนรับ สระว่ายน้ำ และที่จอดรถ ยิ่งโครงการที่มีความซับซ้อนสูง ก็จะมีข้อจำกัดด้านกฎหมายมาก ซึ่งโจทย์ในการทำงานของแต่ละโครงการจะถูกกำหนดโดยฝ่ายการตลาดอย่างชัดเจนตั้งแต่ Life Style ของผู้ใช้ ขนาดพื้นที่ จำนวนห้องนอน ที่จะสอดคล้องโดยตรงกับราคาขาย ถัดมาจึงเป็นเรื่องของพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร (ลิฟท์ยารักษ์, 2561)

ซึ่งบริษัทอนันดาได้มีการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยมาตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2550 ภายใต้ชื่อ โครงการ ไอทีโอ โดยออกแบบห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน 35 ตารางเมตร จัดส่วนครัวไว้บริเวณทางเข้าเชื่อมกับส่วนนั่งเล่น และแยกส่วนนอนออกจากส่วนนั่งเล่นชัดเจนด้วยผนังทึบ (รูปแบบ C) ทางบริษัทฯ ให้ ใช้ผังห้องชุดรูปแบบดังกล่าวมาเรื่อยๆจนกระทั่งปี 2556 ได้ลดขนาดห้องชุดพักอาศัยลงเหลือเพียง 21 ตารางเมตร จัดผังโดยให้ส่วนบริการอยู่ฝั่งใดฝั่งหนึ่ง ส่วนนอนติดหน้าต่าง เชื่อมกับส่วนนั่งเล่น เช่นเดียวกับผังของโครงการลุมพินี (รูปแบบ A) เพื่อให้ประชาชนมีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยใกล้รถไฟฟ้า BTS ได้ โดยที่ห้องขนาด 30 ตารางเมตรยังคงการวางผังรูปแบบเดิม และในปีพ.ศ. 2558 ทางบริษัทฯ ได้พัฒนาการวางผังห้องชุดพักอาศัยให้ตอบรับกับการอยู่อาศัยมากขึ้นโดยขยายขนาด

ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ 1 ห้องนอนผผให้ใหญ่ขึ้นที่ 34 ตารางเมตร มีการจัดส่วนครัวให้ใกล้หน้าต่างเพื่อระบายกลิ่นได้ง่ายโดยการวางผังเป็น 2 รูปแบบ คือรูปแบบ A เช่นเดียวกันโครงการลุ่มพินิ และรูปแบบ D จัดให้ห้องน้ำ และส่วนครัวสามารถระบายอากาศได้ภายใต้แนวคิดดังนี้



รูปภาพ 60 การแบ่งพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D

โครงการไอทีโอ เอส 115 ออกแบบห้องพักในแนวคิดใหม่ให้ห้องชุดพักอาศัยอยู่สบาย และตอบรับความต้องการอยู่อาศัยในอาคารชุดแบบบ้านหลังแรกของคนเมืองภายใต้แนวคิด Live-Work-Play ซึ่งมีจุดเด่นสำคัญ 3 ประการได้แก่

- 1) การจัดวางครัวแบบปิด โดยวางตำแหน่งของพื้นที่นี้ไว้ทางบริเวณที่ติดกับภายนอกอาคาร สำหรับผู้อยู่อาศัยที่ต้องการทำครัวเป็นประจำ เพื่อให้สามารถระบายกลิ่นอาหารได้อย่างรวดเร็ว และป้องกันกลิ่นเข้ามารบกวนภายในห้อง
- 2) การปรับตำแหน่งห้องน้ำให้อยู่ติดด้านนอกอาคาร ที่แตกต่างจากการวางผังห้องชุดพักอาศัยทั่วไปในปัจจุบันที่วางตำแหน่งห้องน้ำไว้บริเวณทางเข้าห้อง ซึ่งทำให้ห้องน้ำไม่ได้รับแสงสว่างธรรมชาติ การถ่ายเทอากาศมีข้อจำกัดส่งผลให้เกิดความชื้นอันเป็นสาเหตุของเชื้อราในห้องน้ำ ผลของการวางตำแหน่งห้องน้ำติดหน้าต่างนอกจากจะช่วยเรื่องการระบายอากาศแล้ว ยังช่วยให้ห้องนอนได้พื้นที่ตั้งโต๊ะทำงานด้านที่ติดกับริมระเบียงเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นส่วนที่อาคารชุดทั่วไปไม่ได้ให้ความสำคัญ
- 3) การวางตำแหน่งระเบียงมาไว้ในห้องนอน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับความรู้สึกแบบอยู่อาศัยในบ้าน ที่สามารถชมวิวแบบต่อเนื่องจากพื้นที่พักผ่อน แทนการวางระเบียงไว้ติดกับห้องครัวเหมือนโครงการอาคารชุดทั่วไปที่ให้การใช้งานแบบส่วนซั๊กล่าง



ผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 34 ตารางเมตร
โครงการ ไอดีโอ ท่าพระ interchange



ผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 27.5 ตารางเมตร
โครงการ ไอดีโอ ท่าพระ interchange

รูปภาพ 61 ผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 27.5 และ 34 ตารางเมตร

โครงการไอดีโอ ท่าพระ interchange เป็นโครงการที่มีลักษณะการวางผังเช่นเดียวกับไอดีโอเอส 115 แต่การวางผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 34 ตารางเมตร ได้ตัดส่วนรับประทานอาหารออกเพื่อขยายขนาดโซฟาให้ใหญ่ขึ้น โดยที่พื้นที่ส่วนนั่งเล่น/รับแขกมีขนาดเท่าเดิม

4.5 สรุปการวางผังห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบ

1) แนวความคิดใน และปัจจัยที่ส่งผลต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย

การวางผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ มีความกว้างของห้องที่เกิดจากข้อจำกัดทางโครงสร้างของงานสถาปัตยกรรมที่มีช่วงระยะห่างระหว่างเสาที่ 5.2 -5.5 เมตรสำหรับจอดรถได้ 2 คัน และขนาดห้องที่เพิ่มขึ้นจะแปรผันตรงกับความลึกของห้อง ซึ่งห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบมีแนวคิดในการวางผังดังนี้

รูปแบบA: มีการวางผังที่ง่ายต่อการเดินทางระบบสุขาภิบาล ด้วยการจัดห้องน้ำและครัวไว้ที่ฝั่งเดียวกัน รวมถึงคำนึงถึงการอยู่อาศัยโดยจัดส่วนนอน และครัวไว้ติดกับหน้าต่างเพื่อให้มีการระบายอากาศที่ดี แต่มีส่วนรับประทานอาหารที่ค่อนข้างไกลจากส่วนครัว

รูปแบบB: มีการวางผังที่แบ่งห้องเป็นส่วนอย่างชัดเจนด้วยแนวคิดแบบการอาศัยอยู่ในบ้าน โดยให้ความสำคัญกับส่วนนอนที่มีความเป็นส่วนตัว จัดส่วนรับประทานอาหารไว้ร่วมกับครัวเพื่อความสะดวกในการทำความสะดวก รวมถึงมีการระบายอากาศที่ดี และเชื่อมโยงพื้นที่ใช้งานร่วมกันด้วยห้องนั่งเล่นเพื่อเป็นพื้นที่ครอบครัว

รูปแบบC: มีการวางผังให้ส่วนส่วนห้องน้ำและครัวอยู่ติดทางเดินในอาคารทำให้สะดวกต่อการซ่อมแซมงานระบบสุขาภิบาล มีการจัดผังห้องชุดพักอาศัยแบบเปิดโล่ง (opened plan) โดยส่วนนอนและส่วนนั่งเล่นติดหน้าต่างเพื่อให้ได้รับแสงธรรมชาติอย่างทั่วถึง และใช้กระจกใสกั้นระหว่าง 2 ส่วนเพื่อช่วยให้ห้องดูกว้าง ไม่แออัด

รูปแบบD: มีการวางผังที่คำนึงถึงการอยู่อาศัย โดยจัดให้ทุกพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยมีการระบายอากาศอย่างทั่วถึง โดยเฉพาะการวางผังห้องน้ำใกล้หน้าต่างเพื่อป้องกันความชื้นหรือเชื้อราซึ่งเป็นการวางผังที่ต่างจากรูปแบบอื่นๆ และวางตำแหน่งระเบียงมาในห้องนอน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับความรู้สึกแบบอยู่อาศัยในบ้าน

2) เปรียบเทียบการวางผังห้องชุดพักอาศัย

ตาราง 32 การเปรียบเทียบการวางผังห้องชุดพักอาศัย

การวางผัง	ห้องชุดพักอาศัย รูปแบบ A	ห้องชุดพักอาศัย รูปแบบ B	ห้องชุดพักอาศัย รูปแบบ C	ห้องชุดพักอาศัย รูปแบบ D
1. ขนาดห้องโดยรวม (กว้าง x ลึก x สูง)	34 ตร.ม. ก5.2 x ล6.7 x ส2.4	30.5 ตร.ม. ก5.2 x ล6.1 x ส2.5	32.5 ตร.ม. ก5.5 x ล5.9 x ส2.6	34 ตร.ม. ก5.5 x ล6.1 x ส2.6
2. ขนาดพื้นที่				
a. โถงทางเข้า	2.5 ตร.ม. ก. 1.6 x ล.1.5	3 ตร.ม. ก. 1.7 x ล.1.7	2.5 ตร.ม. ก. 1.8 x ล.1.4	1.5 ตร.ม. ก. 1.5 x ล.1
b. ส่วนนั่งเล่น	8 ตร.ม. ก. 3.3 x ล.2.4	7 ตร.ม. ก. 2.8 x ล.2.5	6.5 ตร.ม. ก. 2.7 x ล.2.4	6 ตร.ม. ก. 1.8 x ล.3.3
c. ส่วนนอน	7 ตร.ม. ก. 2.5 x ล.2.8	6.5 ตร.ม. ก. 2.85 x ล.2.3	7 ตร.ม. ก. 2.6 x ล.2.4	9.5 ตร.ม. ก. 2.75 x ล.3.5
d. ส่วนแต่งตัว	3.5 ตร.ม. ก. 1.2 x ล.2.8	3.5 ตร.ม. ก. 2.85 x ล.1.2	4 ตร.ม. ก. 2.6 x ล.1.4	4 ตร.ม. ก. 2 x ล.2
e. ห้องน้ำ	3.5 ตร.ม. ก. 1.6 x ล.2.2	3.5 ตร.ม. ก. 1.4 x ล.2.5	3.5 ตร.ม. ก. 1.4 x ล.2.5	4.5 ตร.ม. ก. 1.7 x ล.2.6
f. ครัว	4.5 ตร.ม. ก. 1.6 x ล.2.7	2.5 ตร.ม. ก. 1 x ล.2.5	3.5 ตร.ม. ก. 1.6 x ล.2.1	4 ตร.ม. ก. 1.5 x ล.2.6
g. รับประทานอาหาร	2.5 ตร.ม. ก. 1.8 x ล.1.5	2.5 ตร.ม. ก. 1 x ล.2.5	3.5 ตร.ม. ก. 2.7 x ล.1.3	2.5 ตร.ม. ก. 1.6 x ล.1.5
h. ระเบียง	2.5 ตร.ม. ก. 1.6 x ล.1.6	2 ตร.ม. ก. 2 x ล.1	2 ตร.ม. ก. 2.7 x ล.0.8	2 ตร.ม. ก. 2 x ล.1

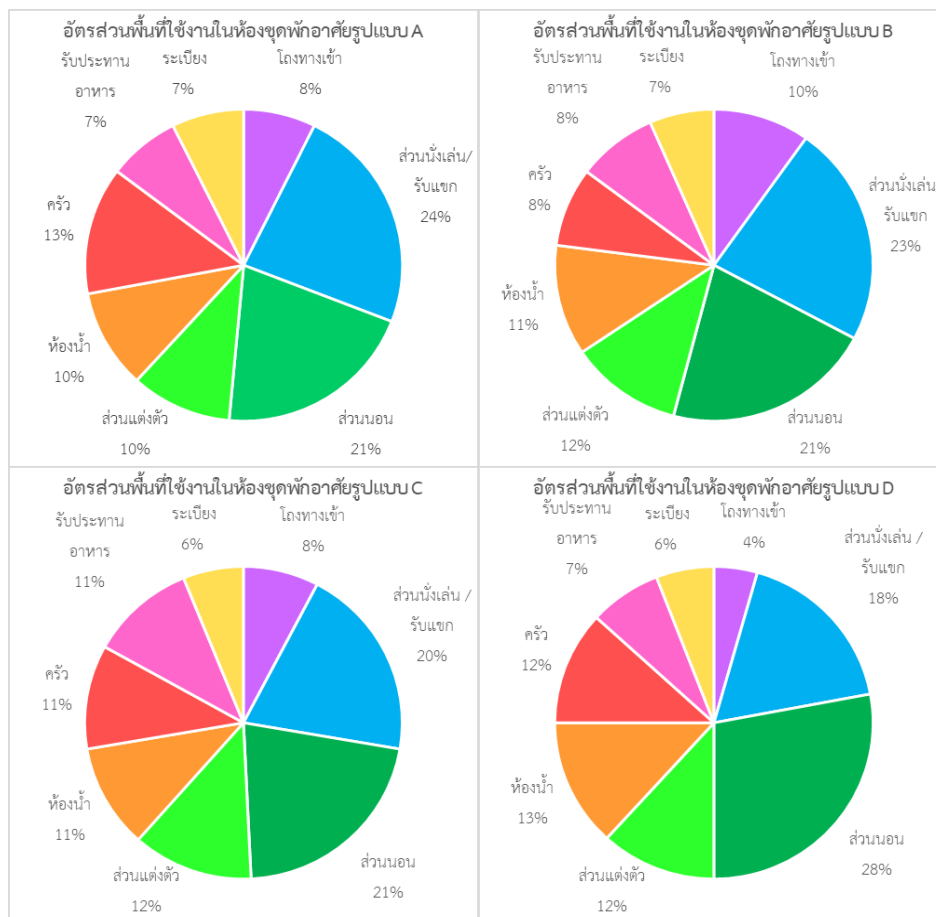
ตาราง 32 การเปรียบเทียบการวางผังห้องชุดพักอาศัย (ต่อ)

การวางผัง	ห้องชุดพักอาศัย รูปแบบ A	ห้องชุดพักอาศัย รูปแบบ B	ห้องชุดพักอาศัย รูปแบบ C	ห้องชุดพักอาศัย รูปแบบ D
3. ตำแหน่งการวางผัง				
- ใกล้เคียงทางเข้า	ส่วนรับประทานอาหาร	ส่วนนั่งเล่น/รับแขก	ครัว	ส่วนนั่งเล่น/รับแขก
- ติดกับหน้าต่าง	ส่วนนอน และครัว	ส่วนนอน ครัว และ ส่วนรับประทานอาหาร	ส่วนนั่งเล่น/รับแขก และส่วนนอน	ส่วนนอน ครัว และห้องน้ำ
- เปิดออกสู่ระเบียง	ครัว	ครัว และส่วน รับประทานอาหาร	ส่วนนั่งเล่น/รับแขก	ส่วนนอน
- พื้นที่ไม้ได้รับแสง	ห้องน้ำ	ห้องน้ำ	ห้องน้ำ	-
4. ทางสัญจร (ระยะทาง)				
- ทางเข้า - ห้องนอน	4 เมตร	3 เมตร	4.5 เมตร	3 เมตร
- ห้องนอน - ห้องน้ำ	4 เมตร	2 เมตร	1 เมตร	2 เมตร
- ส่วนนั่งเล่น - ห้องน้ำ	2 เมตร	2 เมตร	4 เมตร	1.5 เมตร
- ครัว - ส่วน รับประทานอาหาร	3.5 เมตร	0.5 เมตร	0.5 เมตร	0.5 เมตร
5. ลักษณะพิเศษ				
- เครื่องเรือนติดตาย (built-in)	- ครัว Built-in	- ครัว Built-in	- ตู้รองเท้า Built-in - ตู้เสื้อผ้า Built-in - ครัว Built-in	- ครัว Built-in
- อื่นๆ	- มีหน้าบานเล็กใน ห้องน้ำเชื่อมกับครัว	-	-	แถมเครื่องเรือน ลอยตัว

3) สรุป

ผลการศึกษาสามารถสรุปได้ว่า ห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตรทั้ง 4 รูปแบบ แบ่งพื้นที่ใช้งานได้ในรูปแบบ 1 ห้องนอน (1 Bedroom type) มีการวางผังโดยให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนนอนมากที่สุด คือวางให้ติดกับหน้าต่างเพื่อให้ได้รับแสงธรรมชาติ และการระบายอากาศที่ดี จัดให้ส่วนนั่งเล่นรับแขกอยู่ติดประตูทางเข้าห้อง และจัดส่วนครัวให้ติดหน้าต่างเพื่อระบายกลิ่นอาหาร ยกเว้นห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C ที่จัดส่วนครัวไว้บริเวณทางเข้าเนื่องจากรูปแบบของการวางงานระบบสุขาภิบาล และความต้องการให้พื้นที่พักผ่อนดูโล่งกว้าง ซึ่งปัจจัยหลักที่มีผลต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยกันคือ การวางงานระบบสุขาภิบาล ที่ส่งผลต่อตำแหน่งของห้องน้ำ และครัวอันเป็นตัวแปรสำคัญที่ทำให้การวางผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบมีความแตกต่างกัน

นอกจากนี้การแบ่งพื้นที่ใช้งานส่วนต่างๆในห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบมีขนาดที่ใกล้เคียงกันดังแผนภูมิวงกลมต่อไปนี้



รูปภาพ 62 แผนภูมิวงกลมแสดงอัตราส่วนพื้นที่ใช้งานภายในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ

จากแผนภูมิวงกลมข้างต้นสามารถสรุปได้ว่า การวางผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบให้ความสำคัญกับห้องนอน (ส่วนนอน+ส่วนแต่งตัว) มากที่สุด รองลงมาเป็นส่วนนั่งเล่น/รับแขก ห้องน้ำ และครัวตามลำดับ นอกจากนี้ยังมีรายละเอียดปลีกย่อยที่ทำให้การวางผังแต่ละรูปแบบมีลักษณะเด่นที่แตกต่างกันดังนี้

รูปแบบ A: มีขนาดครัวค่อนข้างใหญ่เมื่อเทียบกับห้องชุดพักอาศัยรูปแบบอื่นๆ

รูปแบบ B: มีการวางผังพื้นที่ครัว และส่วนรับประทานอาหารไว้ร่วมกัน เพื่อลดระยะทางสัญจร ทำให้สัดส่วนพื้นที่ครัวดูน้อย แต่ในความเป็นจริงห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B มีพื้นที่ใช้งานบนเคาน์เตอร์ครัวใกล้เคียงเคียงกับห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A

รูปแบบ C: พื้นที่โถงทางเข้า ครัว ส่วนรับประทานอาหาร และส่วนนั่งเล่น/พักผ่อนเป็นพื้นที่เดียวกัน ซึ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้งานสามารถเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับการจัดวางเครื่องเรือนของผู้อยู่อาศัย

รูปแบบ D: พื้นที่ส่วนนั่งเล่น/พักผ่อนมีขนาดเล็กเมื่อเทียบกับการวางผังห้องชุดพักอาศัยรูปแบบอื่น แต่ในทางตรงข้ามจะได้พื้นที่ส่วนนอน และห้องน้ำที่มีขนาดใหญ่ขึ้น

บทที่ 5

พฤติกรรมการใช้พื้นที่ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบ

จากการสำรวจผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ พบว่าห้องชุดพักอาศัยแต่ละรูปแบบส่งผลต่อพฤติกรรม การใช้งานพื้นที่ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยที่แตกต่างกัน ซึ่งทางผู้วิจัยได้ให้ความสนใจ ในการศึกษา และวิเคราะห์พฤติกรรมการใช้พื้นที่ รวมถึงทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยจาก โครงการที่เป็นกรณีศึกษาทั้ง 4 โครงการ ได้แก่ โครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ (รูปแบบ A), โครงการแอสปาย สาร-ท่าพระ (รูปแบบ B), โครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศ (รูปแบบ C) และโครงการไอดีโอ เอส 115 (รูปแบบ D) โดย มุ่งศึกษา 3 ประเด็นหลักดังนี้

5.1 ลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย

- 5.1.1 สถานภาพทางสังคม: สำรวจข้อมูลด้านจำนวนสมาชิก, เพศ, อายุ, ความสัมพันธ์ในครัวเรือน, อาชีพ, ภูมิลำเนาเดิมของผู้อยู่อาศัย
- 5.1.2 สถานภาพทางเศรษฐกิจ: สำรวจข้อมูลด้านรายได้ และกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพักอาศัยของผู้ อยู่อาศัย

5.2 ลักษณะการใช้งานพื้นที่

- 5.2.1 รูปแบบกิจกรรมการใช้งาน: สำรวจจำนวนวันที่อยู่อาศัย, รูปแบบการรับประทานอาหาร, รูปแบบการทำความสะอาดเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม, รูปแบบการเก็บอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆของผู้ อยู่อาศัย
- 5.2.2 การเลือกใช้ และจัดวางเครื่องเรือน: สำรวจรูปแบบและขนาดของเครื่องเรือนที่ผู้อยู่อาศัย เลือกใช้ ตลอดจนการจัดวางเครื่องเรือนภายในห้องชุดพักอาศัย
- 5.2.3 ความสอดคล้องระหว่างรูปแบบกิจกรรม และการใช้งานพื้นที่ต่อผังห้องชุดพักอาศัยที่ผู้ ประกอบ การกำหนด

5.3 ทัศนคติต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย

- 5.3.1 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย
 - 1) ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่
 - 2) ความพึงพอใจต่อตำแหน่งการวางผัง
 - 3) ความพึงพอใจต่อแสงสว่าง และการระบายอากาศภายในห้อง
- 5.3.2 ปัญหาที่เกิดจากการใช้งานภายในห้องชุดพักอาศัย
- 5.3.3 ความต้องการปรับปรุงพื้นที่
 - 1) ความต้องการปรับปรุงด้านขนาดพื้นที่
 - 2) ความต้องการปรับปรุงด้านตำแหน่งการวางผัง
 - 3) ความต้องการเพิ่มเติมพื้นที่พิเศษ
- 5.3.4 การคาดการณ์ด้านที่อยู่อาศัยในอนาคต: สำรวจแนวโน้มของขนาดครัวเรือน และความต้องการ ที่อยู่อาศัยในด้านขนาด และรูปแบบของห้องชุดพักอาศัย

5.4 สรุปผลการศึกษา

5.1 ลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย

5.1.1 สถานภาพทางสังคม

ผลสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีสมาชิกครัวเรือน 2 คน โดยเฉลี่ยร้อยละ 48 ซึ่งเกินกึ่งหนึ่งของผู้อยู่อาศัย 2 คนมีความสัมพันธ์แบบคู่รัก คู่สมรส ตามด้วยจำนวนสมาชิก 1 คนเป็นลำดับรองลงมา เฉลี่ยร้อยละ 38 ยกเว้นห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B ที่มีจำนวนผู้อยู่อาศัย 2 คน เท่ากับผู้อยู่อาศัยคนเดียวที่ร้อยละ 37

ตาราง 33 ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนสมาชิกในครัวเรือน เพศ และความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย (ความถี่ของเพศเฉลี่ยจากจำนวนสมาชิกในแต่ละครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่าง)

จำนวนสมาชิก, เพศ และความสัมพันธ์	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
จำนวนผู้อยู่อาศัย 1 คน	30	36.1	37	44.6	26	31.3	28	14.2	121	38.2
- ชาย	13	15.6	12	14.5	17	20.5	16	23.5	58	18.3
- หญิง	17	20.5	25	30.1	9	10.8	12	17.7	63	19.9
จำนวนผู้อยู่อาศัย 2 คน	43	51.8	37	44.6	44	53	29	42.6	153	48.3
- ชาย	17(2)	20.5	15(2)	18.1	20(2)	24	16(2)	23.5	68	21.5
- หญิง	26(2)	31.3	22(2)	26.5	24(2)	29	13(2)	19.1	85	26.8
- คู่รัก คู่สมรส	30	36.1	16	19.3	29	35	17	25	92	29
- บิดา-มารดา / บุตร	2	2.4	9	10.8	2	2.4	5	7.4	18	5.7
- พี่-น้อง / ญาติ	8	9.6	11	13.3	12	14.5	7	10.3	38	12
- เพื่อน	3	3.6	1	1.2	1	1.2	0	0	5	1.6
จำนวนผู้อยู่อาศัย 3 คน	8	9.6	9	10.8	12	14.5	9	13.2	38	12
- ชาย	5(3)	6	5(3)	5.7	5(3)	6	4.7(3)	5.9	19.4	5.9
- หญิง	3(3)	3.6	4(3)	5.2	7(3)	8.5	5.3(3)	7.4	19.6	6.1
- บิดา-มารดา / บุตร	6	7.2	6	7.2	9	10.8	8	10.3	29	8.8
- พี่-น้อง / ญาติ	2	2.4	2	2.4	2	2.4	2	2.9	8	2.5
- เพื่อน	0	0	1	1.2	1	1.2	0	0	2	0.6
จำนวนผู้อยู่อาศัย 4 คน	2	2.4	0	0	1	1.2	2	2.9	5	1.6
- ชาย	1(4)	1.2	-	-	0.7(4)	0.9	1.25(4)	1.8	3	0.9
- หญิง	1(4)	1.2	-	-	0.3(4)	0.3	0.75(4)	1.1	2	0.6
- บิดา-มารดา / บุตร	2	2.4	-	-	1	1.2	2	0	5	1.6
รวม	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100

ผลรวมด้านเพศของผู้อยู่อาศัยโดยคิดเฉลี่ยจากจำนวนสมาชิกในครัวเรือนพบว่าผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A และ B ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย และผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C และ D ที่มีจำนวนเพศชายมากกว่าเพศหญิง แต่มีจำนวนไม่ต่างกันมากนัก สรุปผลรวมทั้ง 4 โครงการจะมีผู้อยู่อาศัยเพศหญิงมากกว่าเพศชายในสัดส่วนร้อยละ 53 ต่อ 47 ตามลำดับ

ตาราง 34 สัดส่วนจำนวนเพศชาย และเพศหญิง

เพศ	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
ชาย	36	43.4	32	38.6	43	52	37	54.8	148	46.7
หญิง	47	56.6	51	61.4	40	48	31	45.2	169	53.3
รวม	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100

ในด้านอายุของผู้อยู่อาศัย การสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีอายุเฉลี่ยที่ 26-35 ปี ซึ่งการจากสังเกตผู้ตอบแบบสอบถามที่อายุต่ำกว่า 25 ปี พบว่าเป็นนักเรียนระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย ถึงนักศึกษา ระดับมหาวิทยาลัย

ตาราง 35 ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนสมาชิกในครัวเรือน และอายุของผู้อยู่อาศัย (ความถี่ของอายุเฉลี่ยจากจำนวนสมาชิกในแต่ละครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่าง)

เพศ และอายุ	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
จำนวนผู้อยู่อาศัย 1 คน	30	36.1	37	44.6	26	31.3	28	41.2	121	38.2
- ต่ำกว่า 25 ปี	1	1.2	15	18.1	4	4.8	4	5.9	24	7.6
- 26 - 35 ปี	11	13.3	18	21.7	14	16.9	16	23.5	59	18.6
- 36 - 45 ปี	12	14.5	2	2.4	6	7.2	8	11.8	28	8.8
- 46 - 55 ปี	2	2.4	2	2.4	0	0	0	0	4	1.3
- มากกว่า 55 ปี	4	4.8	0	0	0	0	0	0	4	1.3
จำนวนผู้อยู่อาศัย 2 คน	43	51.8	37	44.6	44	53	29	42.6	153	48.3
- ต่ำกว่า 25 ปี	1.5(2)	1.8	9(2)	10.2	4.5(2)	5.4	5	7.4	19.5	6.2
- 26 - 35 ปี	22.5(2)	27.1	17(2)	20.5	26(2)	31.3	20	29.4	85.5	27
- 36 - 45 ปี	9(2)	10.8	9(2)	10.8	12(2)	14.5	1.5	2.2	31.5	9.9
- 46 - 55 ปี	4(2)	4.8	0	0	0.5(2)	0.6	0.5	0.7	5	1.6
- มากกว่า 55 ปี	4(2)	4.8	2(2)	2.4	1(2)	1.2	2	2.9	9	2.8

ตาราง 35 ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนสมาชิกในครัวเรือน และอายุของผู้อยู่อาศัย (ความถี่ของอายุเฉลี่ยจากจำนวนสมาชิกในแต่ละครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่าง) (ต่อ)

เพศ และอายุ	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
จำนวนผู้อยู่อาศัย 3 คน	8	9.6	9	10.8	12	14.5	9	13.2	38	12
- ต่ำกว่า 25 ปี	2.7(3)	3.2	3.7(3)	4.4	1.7(3)	2	2.7(3)	2.7	10.7	3.4
- 26 - 35 ปี	1(3)	1.2	1.7(3)	2	4.3(3)	5.2	2.7(3)	2.7	9.7	3
- 36 - 45 ปี	3.3(3)	4	2.7(3)	3.2	0.3(3)	0.4	2.3(3)	1.7	8	2.5
- 46 - 55 ปี	1(3)	1.2	1(3)	1.2	2.7(3)	3.2	0.3(3)	0.3	5	1.6
- มากกว่า 55 ปี	0	0	0	0	3(3)	3.6	1.7(3)	2.5	4.7	1.5
จำนวนผู้อยู่อาศัย 4 คน	2	2.4	0	0	1	1.2	2	2.9	5	1.6
- ต่ำกว่า 25 ปี	2(4)	1.4	-	-	0.25(4)	0.3	1	1.5	3.3	1
- 26 - 35 ปี	0	0	-	-	0.25(4)	0.3	0.5	0.7	0.8	0.2
- 36 - 45 ปี	0.75(4)	0.9	-	-	0	0	0.5	0.7	1.3	0.4
- 46 - 55 ปี	0.25(4)	0.3	-	-	0	0	0	0	0.3	0.1
- มากกว่า 55 ปี	0	0	-	-	0.5(4)	0.6	0.5	0.7	1	0.3
รวม	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100

ผลสำรวจด้านอาชีพของผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 รูปแบบส่วนใหญ่ เป็นพนักงานบริษัทเอกชนถึงร้อยละ 59 ตามด้วยกลุ่มนักเรียน นักศึกษาที่ร้อยละ 16

ตาราง 36 ลักษณะอาชีพของผู้อยู่อาศัย (ความถี่ของอาชีพเฉลี่ยจากจำนวนสมาชิกในแต่ละครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่าง)

อาชีพของผู้อยู่อาศัย	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
- นักเรียน / นักศึกษา	12	14.1	19	23.6	5	6.5	12	17.6	50	15.1
- พนักงานบริษัทเอกชน	43	51.7	49	58.6	58	70.1	37	54.4	188	59
- ข้าราชการ	7	8.7	5	6.4	3	3.2	10	14.7	25	7.9
- ธุรกิจส่วนตัว	8	9.4	4	4.3	8	9.7	4	5.9	24	7.6
- อาชีพอิสระ	5	6.7	2	2.1	4	4.5	3	4.4	14	4.4
- ไม่ได้ประกอบอาชีพ	8	9.4	4	5	5	5.8	2	2.9	19	5.9
รวม	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100

นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ทั้ง 4 รูปแบบส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลจำนวนร้อยละ 63.4 ซึ่งมีเหตุผลสำคัญในการซื้อ หรือเช่าห้องชุดพักอาศัยเพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 ถึงร้อยละ 53 ตามด้วยเหตุผลเพื่อแยกครอบครัวเป็นลำดับถัดมาที่ร้อยละ 21.6

ตาราง 37 ภูมิลำเนาเดิมของผู้อยู่อาศัย

ภูมิลำเนาเดิม	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
- กรุงเทพฯ/ปริมณฑล	52	62.7	47	56.6	68	82	35	50.5	202	63.7
- ภาคกลาง	10	12	10	12	7	8.4	24	35.3	51	16.1
- ภาคอื่นๆ	21	25.3	21	25.4	6	7.2	9	13.2	57	18
- ต่างประเทศ	0	0	5	6	2	2.4	0	0	7	2.2
รวม	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100

ตาราง 38 เหตุผลในการซื้อ หรือเช่าห้องชุดพักอาศัย

เหตุผลในการอยู่อาศัย	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
- เป็นบ้านหลังที่ 2	35	42.2	58	69.9	40	48.2	34	50	167	52.7
- แยกครอบครัว	22	26.5	10	12	21	25.3	15	22	68	21.5
- ตั้งรกรากใน กรุงเทพฯ	19	22.9	11	13.3	13	15.7	7	10.3	50	15.7
- เพื่อการลงทุน	7	8.4	4	4.8	9	10.8	12	17.7	32	10.1
รวม	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100

5.1.2 สถานภาพทางเศรษฐกิจ

ในด้านการครอบครองกรรมสิทธิ์พบว่าผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 70 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยโดยมีรายได้ต่อเดือนอยู่ในช่วง 40,001 – 85,000 บาท ซึ่งช่วงรายได้ต่อเดือนที่มีค่าความถี่มากที่สุดคือประมาณ 55,0001 – 70,000 บาท ส่วนกลุ่มที่เป็นผู้เช่ามีอัตราส่วนที่ร้อยละ 30 ซึ่งส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนประมาณ 25,000 – 40,000 บาท

ตาราง 39 ความสัมพันธ์ระหว่างการถือครองกรรมสิทธิ์ และรายได้ครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย

การถือครองกรรมสิทธิ์ และรายได้ครัวเรือน	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	57	68.7	59	71.1	65	78.3	42	61.8	223	70.3
- 25,000 - 40,000	0	0	10	12	1	1.2	2	2.9	13	4.1
- 40,001 - 55,000	11	13.3	9	10.8	14	16.9	12	17.6	46	14.5
- 55,001 - 70,000	16	19.3	18	21.7	11	13.3	8	11.8	53	16.7
- 70,001 - 85,000	14	16.9	12	14.5	15	18.1	8	11.8	49	15.5
- 85,001 - 100,000	14	16.9	4	4.8	12	14.5	7	10.3	37	11.7
- มากกว่า 100,000	2	2.4	6	7.2	12	14.5	5	7.7	25	7.9
เช่า	26	31.3	24	28.9	18	21.7	26	38.2	94	39.7
- 25,000 - 40,000	9	10.8	15	18.1	9	10.8	13	19.1	46	14.5
- 40,001 - 55,000	10	12	0	0	6	7.2	5	7.4	21	6.6
- 55,001 - 70,000	5	6	6	7.2	0	0	1	1.5	12	3.8
- 70,001 - 85,000	2	2.4	2	2.4	1	1.2	7	10.3	12	3.8
- 85,001 - 100,000	0	0	1	1.2	0	0	0	0	1	0.3
- มากกว่า 100,000	0	0	0	0	2	2.4	0	0	2	0.6
รวม	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100

5.2 ลักษณะการใช้งานพื้นที่

5.2.1 รูปกิจกรรมการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย

ผลสำรวจด้านการอยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยของผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดพบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ใช้งานห้องชุดพักอาศัยทุกวัน ยกเว้นผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D ส่วนใหญ่ที่อยู่อาศัยประมาณ 3-5 วันต่อสัปดาห์ เมื่อคิดค่าเฉลี่ยทั้งหมดพบว่าผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 47 จะใช้งานห้องชุดพักอาศัยทุกวัน ตามด้วยร้อยละ 37 อยู่อาศัยประมาณ 3-5 วันต่อสัปดาห์ ในช่วงวันทำงานวันจันทร์ถึงวันศุกร์

ตาราง 40 จำนวนวันในการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย

จำนวนวันในการอยู่อาศัย	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
น้อยกว่า 4 วันต่อเดือน	5	6	3	3.6	3	3.6	9	13.2	20	6.3
- จันทร์ - ศุกร์	1	1.2	2	2.4	1	1.2	2	2.9	6	1.9
- เสาร์ - อาทิตย์	0	0	0	0	0	0.0	2	2.9	2	0.6
- ไม่แน่นอน	4	4.8	1	1.2	2	2.4	5	7.4	12	3.8
1-2 วันต่อสัปดาห์	6	7.2	7	8.4	14	16.9	6	8.8	33	10.4
- จันทร์ - ศุกร์	1	1.2	0	0	4	4.8	0	2	5	1.6
- เสาร์ - อาทิตย์	2	2.4	2	2.4	2	2.4	2	2.9	8	2.5
- ไม่แน่นอน	3	3.6	5	6	8	9.6	4	5.9	20	6.3
3-5 วันต่อสัปดาห์	32	38.6	23	27.7	25	30.1	38	51.5	115	36.3
- จันทร์ - ศุกร์	26	31.3	15	18.1	21	25.3	32	47.1	84	29.7
- เสาร์ - อาทิตย์	0	0	0	0	1	1.2	0	0	1	0.3
- ไม่แน่นอน	6	7.2	8	9.6	3	3.6	6	8.8	23	7.3
ทุกวัน	40	48.2	50	60.2	41	49.4	18	26.5	149	47
รวม	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100

จากผลการสำรวจด้านกิจกรรมของผู้อยู่อาศัยโดยภาพรวมแล้วพบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีรูปแบบการใช้ชีวิตประจำวันในห้องชุดพักอาศัยดังนี้

- รูปแบบการรับประทานอาหาร: ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เลือกซื้ออาหารปรุงสำเร็จจากร้าน ตามด้วยการรับประทานอาหารที่ร้านอาหารที่ร้อยละ 38 และ 35 ตามลำดับ ส่วนการประกอบอาหารภายในห้องจะเป็นส่วนน้อย ซึ่งจากการเก็บข้อมูลเชิงปริมาณพบว่าความถี่ในการทำอาหารเองอยู่ที่ประมาณ 2-3 ครั้งต่อสัปดาห์
- รูปแบบการซักเครื่องนุ่งห่ม: ผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ซักเสื้อผ้า เครื่องนุ่งห่มด้วยการซักมือ หรือใช้เครื่องซักผ้าภายในห้องพักที่ร้อยละ 39 อันดับรองลงมาเป็นการซักด้วยเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญที่ร้อยละ 26.5 แต่ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D ส่วนใหญ่ซักผ้าด้วยเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญมากกว่าการซักผ้าในห้องชุดพักอาศัย
- รูปแบบการเก็บของใช้ไม่ประจำเช่นอุปกรณ์ไฟฟ้า กระเป๋าเดินทาง ชุดที่นอนสำรอง: ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A และ B ส่วนใหญ่เก็บตามมุมต่างๆของห้อง และผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C และ D ส่วนใหญ่เก็บไว้ตามพื้นที่ว่างของเครื่องเรือนเช่น เหนือตู้ครัวหรือตู้เสื้อผ้า ใต้เตียงหรือใต้เก้าอี้โซฟา

- รูปแบบการเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด: ผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 รูปแบบส่วนใหญ่เก็บอุปกรณ์ทำความสะอาดไว้ตามมุมใดมุมหนึ่งในห้องครัว

ตาราง 41 รูปแบบกิจกรรมการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย

กิจกรรม และ การใช้งานพื้นที่	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
การรับประทานอาหาร	143	100	148	100	154	100	132	100	577	100
- รับประทานอาหารที่ร้านอาหาร	56	39.2	56	37.8	52	33.8	37	28	201	34.8
- อาหารแปรรูปแช่แข็ง	7	4.9	19	12.8	29	18.8	33	25	88	15.3
- ซื้ออาหารปรุงสำเร็จ	61	42.7	52	35.2	53	34.4	52	39.4	218	37.8
- ทำอาหารรับประทาน	19	13.3	21	14.2	20	13.0	10	7.6	70	12.1
การซักรีดเสื้อผ้า	106	102.9	117	100	124	100	109	100	456	100
- ซักมือ/เครื่องในห้อง	55	51.9	53	45.3	44	35.5	25	22.9	177	38.8
- เครื่องซักหยอดเหรียญ	15	14.2	27	23.1	36	29	43	39.4	121	26.5
- ส่งร้านซักรีด	24	22.6	19	16.2	22	23.4	20	18.3	85	18.6
- ซักที่บ้านในภูมิภาคเนาเดิม	12	11.3	18	15.4	22	17.7	21	19.3	73	16
การเก็บของใช้ไม่ประจำ	112	100	117	100	123	100	104	100	456	100
- มีตู้เก็บโดยเฉพาะ	15	13.4	36	30.8	14	11.4	19	19.3	84	18.4
- พื้นที่เหนือ/ใต้เครื่องเรือน	29	25.9	22	18.8	41	33.3	48	46.2	140	30.7
- มุมต่างภายในห้อง	47	42	41	35	36	29.3	20	19.2	144	31.6
- เก็บที่บ้านภูมิภาคเนาเดิม	21	18.8	18	15.4	32	26	17	16.3	88	19.3
เก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด	112	100	111	100	122	100	110	100	455	100
- มีตู้เก็บโดยเฉพาะ	15	13.4	17	15.3	14	11.5	17	15.5	63	13.8
- มุมห้องนั่งเล่น	3	2.7	12	10.8	17	13.9	30	27.3	62	13.6
- มุมห้องครัว	38	33.9	37	33.3	34	27.9	36	32.7	145	31.9
- มุมห้องน้ำ	19	17	11	9.9	32	26.2	14	12.7	76	16.7
- ระเบียง	37	33	34	30.6	25	20.5	13	11.8	109	24

5.2.2 การเลือกใช้ และจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัย

ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีการเลือกใช้เครื่องเรือนที่มีขนาดใกล้เคียงกับผังที่ผู้ประกอบการวางไว้ ซึ่งเครื่องเรือนที่สำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยมีขนาดดังนี้

- **เตียง:** ผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เลือกใช้เตียงขนาด King size หรือ 6 ฟุต ยกเว้นผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D ส่วนใหญ่เลือกใช้เตียงส่วนขนาด Queen Size หรือ 5 ฟุตเป็นอันดับแรก แต่เมื่อวิเคราะห์ผลรวมทั้งหมดพบว่าผู้อยู่อาศัยเลือกใช้เตียงขนาด 6 ฟุต มากกว่าเตียงขนาด 5 ฟุตเพียงเล็กน้อยร้อยละ 49 และ 47 ตามลำดับ
- **ตู้เสื้อผ้า:** ผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 รูปแบบส่วนใหญ่เลือกใช้ตู้เสื้อผ้าขนาด 1.51- 2 เมตรที่ร้อยละ 68

จากการสอบถามกลุ่มเป้าหมายพบว่าโครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศมีตู้เสื้อผ้าแบบติดตายที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้ให้ขนาดความยาว 1.5 เมตร ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามบางรายไม่ทราบขนาดที่แท้จริงอาจทำให้ผลการศึกษาคาดเคลื่อนได้

- **เก้าอี้โซฟา:** ผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 รูปแบบส่วนใหญ่เลือกใช้เก้าอี้โซฟาแบบ 3 ที่นั่ง ความยาวประมาณ 1.7 – 2 เมตรที่ร้อยละ 48 ตามด้วยเก้าอี้โซฟาแบบ 2 ที่นั่ง ความยาว 1-1.5 เมตรที่ร้อยละ 40.3 แต่ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B มีการเลือกใช้เก้าอี้โซฟาแบบ 3 ที่นั่ง และ 2 ที่นั่งเท่ากัน
- **โต๊ะรับประทานอาหาร:** ผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เลือกใช้โต๊ะรับประทานอาหารแบบ 2 ที่นั่งที่ร้อยละ 52 แต่ผู้อยู่อาศัยรูปแบบ C เลือกใช้โต๊ะรับประทานอาหารแบบ 4 ที่นั่งมากที่สุด
- **โต๊ะทำงาน:** ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A และ C ส่วนใหญ่จะใช้โต๊ะรับประทานอาหารในการทำงาน ส่วนผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B และ D เลือกใช้โต๊ะทำงานแบบมาตรฐาน แต่เมื่อวิเคราะห์ผลรวมทั้งหมดพบว่าผู้อยู่อาศัยเลือกใช้โต๊ะรับประทานอาหารในการทำงานมากกว่าโต๊ะทำงานแบบมาตรฐานเพียงเล็กน้อยที่ร้อยละ 38 และ 36 ตามลำดับ

ตาราง 42 การเลือกใช้เครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัย

การเลือกใช้เครื่องเรือน	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
เตียง	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100
- King size (6')	41	49.4	45	54.2	42	50.6	24	35.3	152	47.8
- Queen size (5')	40	48.2	34	41	35	42.2	40	57.7	150	46.9
- Single bed (3.5')	2	2.4	4	4.9	6	7.2	4	7	17	5.3
ตู้เสื้อผ้า	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100
- 1 - 1.5 เมตร	32	38.6	25	30.1	21	26.5	15	22.5	93	29.4
- 1.51 - 2 เมตร	45	54.2	57	68.7	62	73.5	52	76.1	216	68.1
- 2 - 3 เมตร	6	7.2	1	1.2	0	0	1	1.4	8	2.5
เก้าอี้โซฟา	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100
- ไม่ใช้เก้าอี้โซฟา	0	0	2	2.4	6	7.3	2	2.8	10	3.2
- 2 ที่นั่ง (1.5 เมตร)	34	41	38	45.8	27	32.5	29	42.3	128	40.4
- 3 ที่นั่ง (1.7-2 เมตร)	38	45.8	38	45.8	44	53	32	47.9	152	47.9
- Daybed	2	2.4	3	3.6	2	2.4	5	7	12	3.8
- L-Shape	9	10.8	2	2.4	4	4.8	0	0	15	4.7
โต๊ะรับประทานอาหาร	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100
- โต๊ะ 4 ที่นั่ง	17	20.5	9	10.8	29	34.9	9	13.2	64	20.2
- โต๊ะ 2 ที่นั่ง	46	55.4	52	62.7	24	28.9	41	60.5	163	51.4
- โต๊ะพับแบบญี่ปุ่น	5	6	10	12	8	9.6	6	8.5	29	9.1
- ใช้ร่วมโต๊ะรับแขก	14	16.9	10	12	16	19.3	10	14.7	50	15.8
- ใช้ร่วมเคาน์เตอร์ครัว	1	1.2	2	2.4	6	7.2	2	2.8	11	3.4
โต๊ะทำงาน	83	100	83	100	83	100	68	100	320	100
- โต๊ะทำงานมาตรฐาน	29	34.9	32	38.5	23	27.7	28	42.3	112	35.3
- โต๊ะพับแบบญี่ปุ่น	5	6	14	16.9	7	8.4	12	18.3	38	12.0
- ใช้ร่วมกับโต๊ะอาหาร	33	39.8	21	25.3	47	56.6	19	26.8	120	37.9
- ใช้ร่วมกับโต๊ะรับแขก	12	14.5	14	16.8	6	7.2	2	2.8	34	10.7
- ใช้ร่วมโต๊ะเครื่องแป้ง	4	4.8	2	2.4	0	0	7	9.9	13	4.1

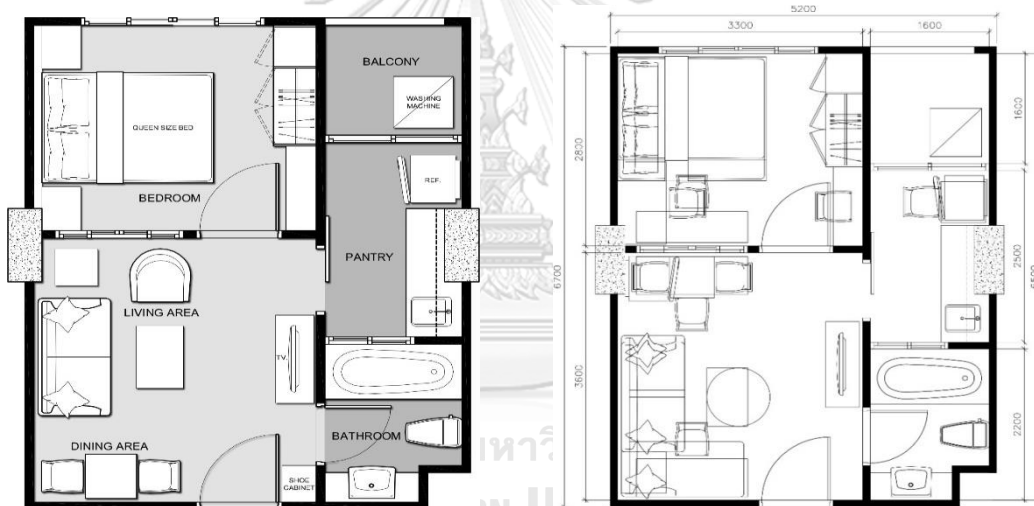
ในด้านการจัดวางเครื่องเรือนพบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จัดวางเครื่องเรือนตามรูปแบบที่ผู้ประกอบการกำหนดโดยเฉพาะรูปแบบ B โครงการแอสปาย สาทร – ท่าพระ และรูปแบบ D โครงการไอทีโอ เอส 115 เนื่องจากมีการแบ่งห้องเป็นสัดส่วนชัดเจน การจัดวางเครื่องเรือนจึงปรับเปลี่ยนได้ไม่มาก ส่วนรูปแบบ A โครงการลุมพินีเพลส รัชดา – ท่าพระ และรูปแบบ C โครงการเดอะ คีย์วูดภาค ร้อยละ 26.5 และ 15 ตามลำดับของผู้อยู่อาศัยได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการจัดวางเครื่องเรือนที่แตกต่างจากผังห้องชุดพักอาศัยที่ผู้ประกอบการกำหนด

ตาราง 43 รูปแบบการจัดเครื่องเรือนของผู้อยู่อาศัยต่อรูปแบบการวางผังโดยผู้ประกอบการ

การวางผังเครื่องเรือน	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
- จัดเครื่องเรือนใกล้เคียงจากที่กำหนด	68	81.9	74	90.2	61	73.5	61	89.7	264	83.3
- จัดเครื่องเรือนแตกต่างจากที่กำหนด	15	18.1	9	10.8	22	26.5	7	10.3	53	16.7
รวม	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100

ผังพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยที่มีรูปแบบการจัดเครื่องเรือนที่แตกต่างจากผู้ประกอบการกำหนด สามารถสรุปรูปแบบการจัดเครื่องเรือนได้ดังนี้

รูปแบบ A: โครงการลุมพินีเพลส รัชดา - ท่าพระ



รูปภาพ 63 แสดงการเปรียบเทียบผังห้องชุดพักอาศัยที่กำหนดโดยผู้ประกอบการ และ
การวิเคราะห์การจัดเครื่องเรือนโดยผู้อยู่อาศัยโครงการลุมพินีเพลส รัชดา - ท่าพระ

ผลการสำรวจการจัดเครื่องเรือนที่มีความแตกต่างจากผังที่ผู้ประกอบการกำหนดโดยผู้อยู่อาศัยจำนวน 15
ครัวเรือนสามารถสรุปได้ดังนี้

- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 6 ครัวเรือนจัดส่วนรับแขกให้ใกล้กับทางเข้าห้อง เพื่อเพิ่มโต๊ะทำงานบริเวณหน้าห้องนอน เพื่อให้ได้รับแสงธรรมชาติ และยกเลิกโต๊ะรับประทานอาหาร
- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 4 ครัวเรือนจากกลุ่มตัวอย่างมีการจัดโต๊ะรับประทานอาหาร 2 ที่นั่ง ไว้หน้าห้องนอนเพื่อให้ใกล้กับส่วนครัว และขยับส่วนรับแขกให้ใกล้กับทางเข้าห้อง

- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 4 คน เรือนจากกลุ่มตัวอย่างขยับเตียงชิดริมหน้าต่างเพื่อวางโต๊ะทำงาน หรือตู้เก็บของ
- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 2 คน เรือนจากกลุ่มตัวอย่างจัดโต๊ะทำงานแทนตำแหน่งโต๊ะรับประทานอาหาร
- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 1 คน เรือนจากกลุ่มตัวอย่างจัดโต๊ะรับประทานอาหารไว้ในครัว และวางตู้เย็นไว้ที่ส่วนรับแขก

จากการสำรวจภายในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A จำนวน 4 คน เรือนพบว่ามีการวางผังใกล้เคียงกับผังที่ผู้ประกอบการกำหนด แต่มีการจัดพื้นที่สำหรับใช้งานเพิ่มเติม ได้แก่การเพิ่มโต๊ะทำงาน โต๊ะเครื่องแป้ง ดังนี้
 ผู้อยู่อาศัยรายที่ 1: อยู่อาศัย 2 คน เป็นพี่-น้อง มีการใช้งานห้องชุดพักอาศัยทุกวัน แต่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลังที่ 2 มีการเก็บของขนาดใหญ่ที่ไม่ได้ใช้ประจำไว้ที่บ้านในภูมิลำเนาเดิม และเก็บของใช้บางส่วนในตัวครัว



รูปภาพ 64 แสดงการตัวอย่างจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A โดยผู้อยู่อาศัยรายที่ 1

ผู้อยู่อาศัยรายที่ 2: อยู่อาศัย 1 คน ในฐานะผู้เช่า มีการใช้งานห้องชุดพักอาศัย 3-5 วันต่อสัปดาห์ เก็บของเครื่องใช้ในส่วนนอน และตู้เสื้อผ้า



รูปภาพ 65 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A โดยผู้อยู่อาศัยรายที่ 2

ผู้อยู่อาศัยรายที่ 3: อยู่อาศัย 2 คน เป็นคู่สมรส มีการใช้งานห้องชุดพักอาศัย 3-5 วันต่อสัปดาห์ เก็บของเครื่องใช้ในตู้ built-in จัดวางโต๊ะทำงานแทนโต๊ะรับประทานอาหาร ไม่ประกอบอาหารในห้องชุดพักอาศัย และรับประทานอาหารจากร้านอาหารใต้อาคารชุด



รูปภาพ 66 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A โดยผู้อยู่อาศัยรายที่ 3

ผู้อยู่อาศัยรายที่ 4: อยู่อาศัย 2 คน เป็นคู่สมรส มีการใช้งานห้องชุดพักอาศัยทุกวัน มีการจัดโต๊ะทำงานข้างเตียง และเก็บของเครื่องใช้ไว้ตามมุมห้องที่ส่วนนั่งเล่น/รับแขก



รูปภาพ 67 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A โดยผู้อยู่อาศัยรายที่ 4

รูปแบบ B: โครงการแอสปาย สาทร – ท่าพระ



รูปภาพ 68 แสดงการเปรียบเทียบผังห้องชุดพักอาศัยที่กำหนดโดยผู้ประกอบการ และการวิเคราะห์การจัด เครื่องเรือนโดยผู้อยู่อาศัยโครงการแอสปาย สาทร – ท่าพระ

ผลการสำรวจการจัดเครื่องเรือนที่มีความแตกต่างจากผังที่ผู้ประกอบการกำหนดโดยผู้อยู่อาศัยจำนวน 9 ครั้วเรือนสามารถสรุปได้ดังนี้

- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 4 ครั้วเรือนจากกลุ่มตัวอย่างจัดโต๊ะทำงานในส่วนนั่งเล่นแทนโซฟา หรือใช้โซฟาขนาดเล็ก
- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 2 ครั้วเรือนจากกลุ่มตัวอย่างจัดโต๊ะทำงานในห้องนอนแทนตู้วางทีวี
- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 2 ครั้วเรือนจากกลุ่มตัวอย่างจัดตู้เก็บของแทนตำแหน่งโต๊ะรับประทานอาหาร
- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 1 ครั้วเรือนจัดตู้เสื้อผ้าไว้ปลายเตียง และใช้พื้นที่ข้างเตียงวางโต๊ะทำงาน
- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 1 ครั้วเรือนจากกลุ่มตัวอย่างจัดเตียงขนาด 6 ฟุตชิดหน้าต่าง แล้ววางโต๊ะทำงานแบบพับได้ไว้ข้างเตียง

จากการสำรวจภายในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B จำนวน 4 ครั้วเรือนพบว่าการวางผังใกล้เคียงกับผังที่ผู้ประกอบการกำหนด แต่มีการจัดพื้นที่สำหรับใช้งานเพิ่มเติม ได้แก่การเพิ่มโต๊ะทำงาน ตู้เก็บของ ดังนี้

ผู้อยู่อาศัยรายที่ 1: อยู่อาศัย 2 คน เป็นคู่สมรส มีการใช้งานห้องชุดพักอาศัยทุกวัน ใช้เก้าอี้โซฟาขนาดเล็กเพื่อเพิ่มตู้เก็บของในส่วนนั่งเล่น และมีการจัดวางโต๊ะเครื่องแป้งระหว่างเตียงและตู้เสื้อผ้า



รูปภาพ 69 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B โดยผู้อยู่อาศัยรายที่ 1

ผู้อยู่อาศัยรายที่ 2: อยู่อาศัย 2 คน มีการใช้งานห้องชุดพักอาศัยทุกวัน มีการวางตู้เก็บของ และโต๊ะทำงานในส่วนนั่งเล่นแทนตำแหน่งเก้าอี้โซฟา ใช้ตู้เสื้อผ้าแบบ L-Shape และต้นเตี้ยงชิดหน้าต่าง



รูปภาพ 70 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B โดยผู้อยู่อาศัยรายที่ 2

ผู้อยู่อาศัยรายที่ 3: อยู่อาศัย 2 คน เป็นพี่-น้อง มีการใช้งานห้องชุดพักอาศัย 3-5 วันต่อสัปดาห์ ส่วนใหญ่เก็บของ
เครื่องใช้ไว้ที่บ้านในภูมิลำเนาเดิม



รูปภาพ 71 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B โดยผู้อยู่อาศัยรายที่ 3

ผู้อยู่อาศัยรายที่ 4: อยู่อาศัย 1 คน ในฐานะผู้เช่า มีการใช้งานห้องชุดพักอาศัยทุกวัน กลับบ้านที่ภูมิลำเนาเดิม 2
ครั้ง/เดือน มีการเก็บของเครื่องใช้ส่วนใหญ่ไว้ที่บ้านในภูมิลำเนาเดิม และเก็บบางส่วนในตู้เสื้อผ้า



รูปภาพ 72 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B โดยผู้อยู่อาศัยรายที่ 4

รูปแบบ C: โครงการเดอะ คีย์วูฒากาศ



รูปภาพ 73 แสดงการเปรียบเทียบผังห้องชุดพักอาศัยที่กำหนดโดยผู้ประกอบการ และการวิเคราะห์การจัดเครื่องเรือนโดยผู้อยู่อาศัยโครงการเดอะ คีย์วูฒากาศ

ผลการสำรวจการจัดเครื่องเรือนที่มีความแตกต่างจากผังที่ผู้ประกอบการกำหนดโดยผู้อยู่อาศัยจำนวน 22 ครั้วเรือนสามารถสรุปได้ดังนี้

- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 11 ครั้วเรือนจากกลุ่มตัวอย่างมีการจัดโต๊ะรับประทานอาหาร 2 ที่นั่งไว้ข้างประตูห้องนอน เพื่อเพิ่มพื้นที่สำหรับวางเก้าอี้โซฟา
- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 9 ครั้วเรือนจากกลุ่มตัวอย่างจัดตู้เย็นไว้ฝั่งเดียวกับเครื่องซักผ้า ซึ่งเป็นผังที่มีการเปลี่ยนแปลงโดยผู้ประกอบการ เนื่องจากข้อจำกัดทางโครงสร้าง
- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 2 ครั้วเรือนจากกลุ่มตัวอย่างโต๊ะทำงานไว้แทนเก้าอี้โซฟา
- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 2 ครั้วเรือนจากกลุ่มตัวอย่างวางโต๊ะทำงานไว้ข้างเตียง
- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 1 ครั้วเรือนจากกลุ่มตัวอย่างใช้ Single bed ขนาด 3.5ฟุต และจัดโต๊ะทำงานไว้ข้างเตียง

จากการสำรวจภายในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C จำนวน 4 ครั้วเรือนพบว่ามีการวางผังใกล้เคียงกับผังที่ผู้ประกอบการกำหนด โดยในโครงการได้มีตู้เสื้อผ้าแบบติดตายขายพร้อมกับห้องชุดพักอาศัย ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จึงเกินของใช้ที่เหนือตู้เสื้อผ้า และตู้ครั้ว แต่มีการจัดพื้นที่สำหรับโต๊ะทำงานเพิ่มเติม

ผู้อยู่อาศัยรายที่ 1: อยู่อาศัย 1 คน มีการใช้งานห้องชุดพักอาศัยทุกวัน ใช้โต๊ะรับประทานอาหารเพื่อการทำงาน และมีการแต่งหน้าในห้องน้ำแทนโต๊ะเครื่องแป้ง เก็บกระเป๋าเดินทาง เก็บชุดเครื่องนอนที่บ้าน ในภูมิลำเนาเดิม และเก็บเครื่องใช้ไฟฟ้าในครั้ว



รูปภาพ 74 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C โดยผู้อยู่อาศัยรายที่ 1

ผู้อยู่อาศัยรายที่ 2: อยู่อาศัย 1 คน มีการใช้งานห้องชุดพักอาศัยทุกวัน ทำอาชีพขายของออนไลน์ และเนื่องจากเพิ่งย้ายมาอยู่ได้ 3 เดือนจึงยังไม่ได้ซื้อเครื่องเรือน



รูปภาพ 75 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C โดยผู้อยู่อาศัยรายที่ 2

ผู้อยู่อาศัยรายที่ 3: อยู่อาศัย 2 คน เป็นคู่สมรส มีการใช้งานห้องชุดพักอาศัยทุกวัน ใช้เตียง 5 ฟุต เพื่อเพิ่มพื้นที่
สำหรับโต๊ะทำงานในห้องนอน เก็บของในตู้เสื้อผ้า และลิ้นชักใต้เตียง



รูปภาพ 76 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C โดยผู้อยู่อาศัยรายที่ 3

ผู้อยู่อาศัยรายที่ 4: อยู่อาศัย 1 คน มีการใช้งานห้องชุดพักอาศัยไม่แน่นอน ตามแต่โอกาส มีแนวโน้มที่ในการปล่อย
ในเช่าในอนาคต และเนื่องจากเป็นผังห้องที่มีตำแหน่งเสาไม่ตรงกับผังตัวอย่าง ทำให้สามารถ
เพิ่มโต๊ะทำงานข้างตู้โทรทัศน์ได้



รูปภาพ 77 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C โดยผู้อยู่อาศัยรายที่ 4

รูปแบบ D: โครงการไอทีโอ เอส 115



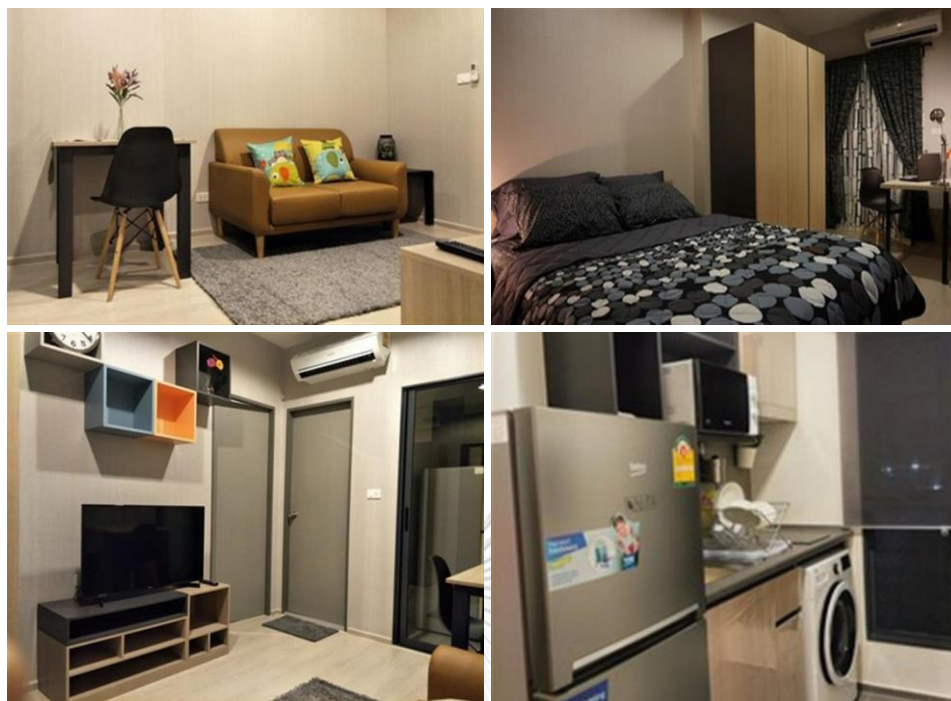
รูปภาพ 78 แสดงการเปรียบเทียบผังห้องชุดพักอาศัยที่กำหนดโดยผู้ประกอบการ และการวิเคราะห์การจัดเครื่องเรือนโดยผู้อยู่อาศัยโครงการไอทีโอ เอส 115

ผลการสำรวจการจัดเครื่องเรือนที่มีความแตกต่างจากผังที่ผู้ประกอบการกำหนดโดยผู้อยู่อาศัยจำนวน 7 ครั้วเรือนสามารถสรุปได้ดังนี้

- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 3 ครั้วเรือนจากกลุ่มตัวอย่างยกเลิกโต๊ะรับประทานอาหารเพื่อเพิ่มพื้นที่สำหรับวางเก้าอี้โซฟา และตู้เก็บของ
- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 2 ครั้วเรือนจากกลุ่มตัวอย่างไม่มีเก้าอี้โซฟา ใช้เป็นโต๊ะพับแบบญี่ปุ่น
- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 1 ครั้วเรือนจากกลุ่มตัวอย่างย้ายโต๊ะทำงานไว้ข้างเก้าอี้โซฟา แล้วเพิ่มตู้เก็บของบริเวณพื้นที่แต่งตัว
- ผู้อยู่อาศัยจำนวน 1 ครั้วเรือนจากกลุ่มตัวอย่างย้ายหัวเตียงไปตามทิศเหนือตามหลักฮวงจุ้ย

จากการสำรวจภายในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D จำนวน 2 ครั้วเรือนพบว่ามีการวางผังใกล้เคียงกับผังที่ผู้ประกอบการกำหนด เนื่องจากผู้ประกอบการแถมเครื่องเรือนลอยตัวได้แก่ เก้าอี้โซฟา ตู้วางโทรทัศน์ โต๊ะและเก้าอี้รับประทานอาหารมาพร้อมกับห้องชุดพักอาศัย ซึ่งผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะใช้เครื่องเรือนที่มาพร้อมกับห้อง ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบเครื่องเรือนใหม่

ผู้อยู่อาศัยรายที่ 1: อยู่อาศัย 1 คน มีการใช้งานห้องชุดไม่แน่นอนตามแต่โอกาส ใช้เครื่องเรือนลอยตัวที่มาพร้อมกับห้องชุดพักอาศัย



รูปภาพ 79 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D โดยผู้อยู่อาศัยรายที่ 1
 ผู้อยู่อาศัยรายที่ 2: อยู่อาศัย 2 คน เป็นคู่สมรส มีการใช้งานห้องชุดพักอาศัย 3-5 วันต่อสัปดาห์ ใช้เครื่องเรือน
 ลอยตัวที่มาจากห้องชุดพักอาศัย และมีการเพิ่มโทรทัศน์ติดผนังในห้องนอน



รูปภาพ 80 แสดงตัวอย่างการจัดวางเครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D โดยผู้อยู่อาศัยรายที่ 2

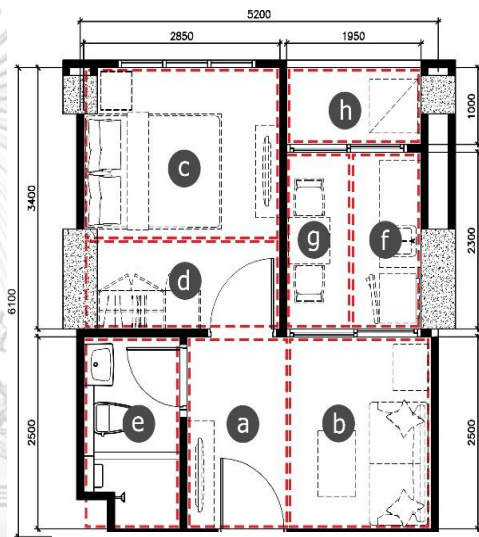
5.2.3 ความสอดคล้องระหว่างรูปแบบกิจกรรม และการใช้งานพื้นที่ต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย

ผลสำรวจส่วนนี้เป็นการวิเคราะห์รูปแบบกิจกรรม และการใช้งานพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยว่าตรงตามวัตถุประสงค์ของพื้นที่ตามที่ผู้ประกอบการกำหนดไว้ในผังห้องชุดพักอาศัยหรือไม่ โดยผู้วิจัยทำการแบ่งพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยออกเป็น 8 พื้นที่ดังนี้

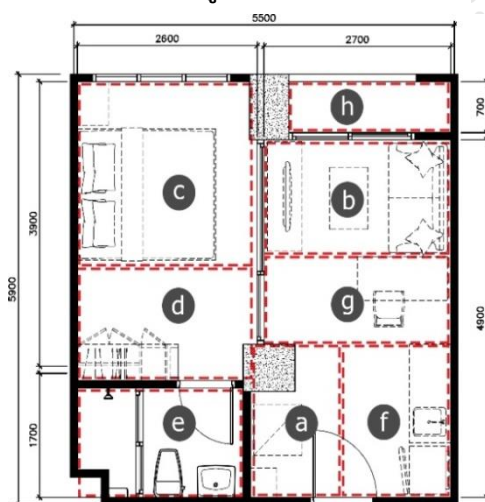
- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| a. หมายถึง พื้นที่โถงหน้าประตู | e. หมายถึง พื้นที่ส่วนห้องน้ำ |
| b. หมายถึง พื้นที่ส่วนนั่งเล่น/รับแขก | f. หมายถึง พื้นที่ส่วนครัว |
| c. หมายถึง พื้นที่ส่วนนอน | g. หมายถึง พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร |
| d. หมายถึง พื้นที่ส่วนแต่งตัว | h. หมายถึง พื้นที่ส่วนระเบียง |



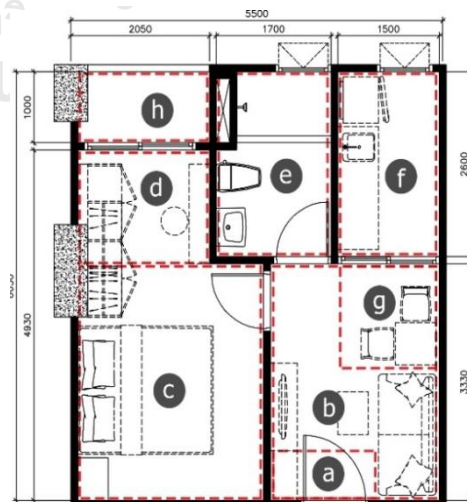
รูปแบบ A



รูปแบบ B



รูปแบบ C



รูปแบบ D

รูปภาพ 81 แสดงการแบ่งพื้นที่ 8 ส่วนภายในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ

1) การใช้พื้นที่เพื่อการพักผ่อน จากการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายทั้ง 4 โครงการมีการใช้งานในพื้นที่ส่วนนั่งเล่น/รับแขกเพื่อการพักผ่อนมากที่สุด ซึ่งเป็นการใช้งานพื้นที่ตรงตามตำแหน่งที่ผู้ประกอบการกำหนดไว้ และพื้นที่ที่มีการใช้งานเพื่อการพักผ่อนเป็นอันดับถัดมาคือพื้นที่ส่วนนอน

ส่วนพื้นที่สำหรับการทำงาน หรือใช้คอมพิวเตอร์ซึ่งไม่ได้ถูกแสดงไว้ในผังที่ผู้ประกอบการกำหนด ผู้อยู่อาศัยจะทำงาน หรือใช้คอมพิวเตอร์ที่พื้นที่ส่วนนั่งเล่น/รับแขกเป็นหลัก รองลงมาเป็นพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร ตามด้วยห้องนอนก็ถูกใช้เป็นที่ทำงานเช่นกัน แต่ผู้อยู่อาศัยรูปแบบ D มีการทำงานบริเวณส่วนแต่งตัวเนื่องจากผังห้องชุดพักอาศัยที่กำหนดโดยผู้ประกอบการได้เตรียมพื้นที่สำหรับวางโต๊ะทำงานในบริเวณดังกล่าว

ตาราง 44 ตำแหน่งของการใช้พื้นที่เพื่อการพักผ่อน

การพักผ่อน	กลุ่มตัวอย่าง	ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างในการใช้งานพื้นที่							
		A	b	c	d	e	f	g	h
ดูโทรทัศน์									
- ผังรูปแบบ A	83	0	76	12	0	0	0	19	0
- ผังรูปแบบ B	83	12	67	14	1	0	0	0	0
- ผังรูปแบบ C	83	7	78	12	0	0	0	25	0
- ผังรูปแบบ D	68	2	68	9	0	0	0	30	0
อ่านหนังสือ									
- ผังรูปแบบ A	83	0	72	28	3	1	0	19	0
- ผังรูปแบบ B	83	0	69	34	1	1	0	0	0
- ผังรูปแบบ C	83	17	57	42	2	7	0	38	0
- ผังรูปแบบ D	68	0	65	19	23	2	0	12	0
ทำงาน หรือใช้คอมพิวเตอร์									
- ผังรูปแบบ A	83	0	59	20	12	0	0	50	0
- ผังรูปแบบ B	83	1	65	18	10	0	0	28	0
- ผังรูปแบบ C	83	15	51	26	1	0	0	47	0
- ผังรูปแบบ D	68	2	40	9	39	0	0	22	0

2) การใช้พื้นที่เพื่อการนอน จากการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายทั้ง 4 โครงการมีการใช้งานในพื้นที่ส่วนนอนมากที่สุด ซึ่งเป็นการใช้งานพื้นที่ตรงตามตำแหน่งที่ผู้ประกอบการกำหนดไว้ และพื้นที่ที่มีการใช้งานเป็นอันดับถัดมาคือพื้นที่ส่วนนั่งเล่น/รับแขก ซึ่งผู้อยู่อาศัยบางครัวเรือนเลือกใช้เก้าอี้ Daybed หรือเก้าอี้โซฟาแบบ L-Shape ที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นเตียงสำหรับรองรับกิจกรรมการนอนได้

ตาราง 45 ตำแหน่งของการใช้พื้นที่เพื่อการนอนหลัก

การนอน	กลุ่มตัวอย่าง	ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างในการใช้งานพื้นที่							
		a	b	c	d	e	f	g	h
- ผังรูปแบบ A	83	0	28	80	3	0	0	0	0
- ผังรูปแบบ B	83	0	15	83	0	0	0	0	0
- ผังรูปแบบ C	83	0	43	83	1	0	0	1	0
- ผังรูปแบบ D	68	0	22	68	0	0	0	0	0

การใช้พื้นที่เพื่อการแต่งตัว จากการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายทั้ง 4 โครงการมีการใช้งานในพื้นที่ส่วนแต่งตัวสำหรับการวางตู้เสื้อผ้า และโต๊ะเครื่องแป้งมากที่สุด ซึ่งเป็นการใช้งานพื้นที่ตรงตามตำแหน่งที่ผู้ประกอบการกำหนดไว้ แต่จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งไม่มีพื้นที่สำหรับโต๊ะเครื่องแป้ง จะใช้กระจกหน้าตู้เสื้อผ้า ห้องน้ำ และใช้กระจกพกสำหรับการแต่งหน้าบริเวณโต๊ะรับแขก หรือโต๊ะรับประทานอาหาร สำหรับการแต่งหน้าในชีวิตประจำวัน

ตาราง 46 ตำแหน่งของการใช้พื้นที่เพื่อการแต่งตัว

การแต่งตัว	กลุ่มตัวอย่าง	ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างในการใช้งานพื้นที่							
		a	b	c	d	e	f	g	h
วางตู้เสื้อผ้า									
- ผังรูปแบบ A	83	0	0	15	72	0	2	0	0
- ผังรูปแบบ B	83	3	3	13	75	0	0	0	0
- ผังรูปแบบ C	83	0	5	8	83	0	0	0	0
- ผังรูปแบบ D	68	0	0	9	68	0	0	0	0
วางโต๊ะเครื่องแป้ง หรือพื้นที่สำหรับแต่งหน้า									
- ผังรูปแบบ A	83	0	3	22	55	10	2	0	0
- ผังรูปแบบ B	83	3	0	18	56	9	0	3	0
- ผังรูปแบบ C	83	9	6	18	64	8	0	5	0
- ผังรูปแบบ D	68	0	2	5	64	3	0	0	0

4) การใช้พื้นที่เพื่อการเตรียมอาหาร และประกอบอาหาร จากการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายทั้ง 4 โครงการมีการใช้งานในพื้นที่ส่วนครัวเพื่อการเตรียมอาหาร และประกอบอาหารมากที่สุด และจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยบางครัวเรือนใช้พื้นที่บนโต๊ะรับประทานอาหารในการเตรียมอาหารควบคู่ไปด้วย แต่ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C มีการใช้งานพื้นที่ส่วนโถงหน้าประตูในการเตรียมอาหารและประกอบอาหารเป็นอันดับ 2 เนื่องจากผู้อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งจัดวางโต๊ะรับประทานอาหารในบริเวณดังกล่าว หรือวางตู้เก็บของแทนที่วางเครื่องซักผ้า

ตาราง 47 ตำแหน่งของการใช้พื้นที่เพื่อการเตรียมอาหาร และประกอบอาหาร

การประกอบอาหาร	กลุ่มตัวอย่าง	ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างในการใช้งานพื้นที่							
		a	b	c	d	e	f	g	h
- ผังรูปแบบ A	83	0	0	0	0	0	80	0	1
- ผังรูปแบบ B	83	0	0	0	0	0	78	11	0
- ผังรูปแบบ C	83	19	2	0	0	0	83	13	0
- ผังรูปแบบ D	68	0	0	0	0	0	67	0	0

5) การใช้พื้นที่เพื่อการรับประทานอาหาร จากการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายส่วนใหญ่ มีการใช้งานพื้นที่ส่วนนั่งเล่น/รับแขกสำหรับรับประทานอาหารมากที่สุด ซึ่งเป็นการใช้งานที่ไม่สอดคล้องกับผังที่ผู้ประกอบการกำหนด ตามด้วยการรับประทานอาหารเป็นอันดับรองลงมา ยกเว้นผู้อยู่อาศัยรูปแบบ B ที่ใช้งานพื้นที่เพื่อรับประทานอาหารตรงตามวัตถุประสงค์ แต่ก็มีการใช้งานพื้นที่ส่วนนั่งเล่น/รับแขกในค่าความถี่ที่ใกล้เคียงกัน

ซึ่งจากการสำรวจการจัดเครื่องเรือนพบว่า ผู้อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งใช้พื้นที่ส่วนรับประทานอาหารสำหรับวางโต๊ะทำงาน เก้าอี้โซฟา และตู้เก็บของ แทนการวางโต๊ะรับประทานอาหาร ประกอบกับการสัมภาษณ์ พบว่าผู้อยู่อาศัยอีกจำนวนหนึ่งทำงานบนโต๊ะรับประทานอาหาร จึงต้องใช้โต๊ะรับแขกเพื่อการรับประทานอาหาร

ตาราง 48 ตำแหน่งของการใช้พื้นที่เพื่อการรับประทานอาหาร

การรับประทานอาหาร	กลุ่มตัวอย่าง	ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างในการใช้งานพื้นที่							
		a	b	c	d	e	f	g	h
- ผังรูปแบบ A	83	0	60	0	0	0	1	40	0
- ผังรูปแบบ B	83	0	51	0	0	0	7	54	0
- ผังรูปแบบ C	83	19	59	2	0	0	8	44	0
- ผังรูปแบบ D	68	2	48	0	2	0	10	33	0

6) การใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมบริการต่างๆเช่น ซักผ้า ตากเสื้อผ้า และซักล้างสิ่งสกปรก จากการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายทั้ง 4 โครงการมีการตั้งเครื่องซักผ้าตามผังที่ผู้ประกอบการกำหนดซึ่งแตกต่างกันตามแต่ละรูปแบบ คือรูปแบบ A และรูปแบบ B ใช้พื้นที่บริเวณระเบียง ส่วนรูปแบบ C ใช้พื้นที่บริเวณโถงทางเข้า และรูปแบบ D ใช้บริเวณครัว นอกจากนี้ยังพบว่ามีการใช้พื้นที่ในห้องน้ำ และระเบียงในการซักผ้าประกอบกันด้วย

สำหรับการตากผ้า และการซักล้างสิ่งสกปรกผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 โครงการจะใช้พื้นที่ส่วนระเบียงมากที่สุดตามด้วยพื้นที่ในห้องน้ำ

ตาราง 49 ตำแหน่งของการใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมบริการต่างๆ

กิจกรรมบริการ	กลุ่มตัวอย่าง	ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างในการใช้งานพื้นที่							
		a	b	c	d	e	f	g	h
ซักเสื้อผ้า									
- ผังรูปแบบ A	83	0	0	0	0	23	0	0	70
- ผังรูปแบบ B	83	0	0	0	0	12	0	0	57
- ผังรูปแบบ C	83	42	0	0	0	28	0	0	18
- ผังรูปแบบ D	68	0	0	0	0	19	54	0	0

ตาราง 49 ตำแหน่งของการใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมบริการต่างๆ (ต่อ)

กิจกรรมบริการ	กลุ่มตัวอย่าง	ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างในการใช้งานพื้นที่							
		a	b	c	d	e	f	g	h
ซักรีด เทนีสปรก									
- ผังรูปแบบ A	83	0	0	0	0	18	0	0	75
- ผังรูปแบบ B	83	0	0	0	0	25	0	0	59
- ผังรูปแบบ C	83	0	0	0	0	31	0	0	60
- ผังรูปแบบ D	68	0	0	0	0	45	0	0	39
ตากผ้า									
- ผังรูปแบบ A	83	0	0	0	0	8	0	0	80
- ผังรูปแบบ B	83	0	0	0	0	5	1	6	74
- ผังรูปแบบ C	83	0	0	2	0	13	0	0	77
- ผังรูปแบบ D	68	0	0	0	0	17	6	0	47

7) การใช้พื้นที่เพื่อการเก็บของเครื่องใช้ ได้แก่ของใช้ประจำเช่น รองเท้า กระเป่าถือ ของใช้ไม่ประจำเช่น อุปกรณ์ไฟฟ้า กระเป่าเดินทาง และชุดเครื่องนอนสำรอง อุปกรณ์ทำความสะอาดเช่น ไม้กวาด ไม้ถูพื้น แปรงขัดห้องน้ำ

จากการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายทั้ง 4 โครงการมีการใช้งานในพื้นที่บริเวณโรงทางเข้าห้องสำหรับการเก็บรองเท้ามากที่สุด และมีผู้อยู่อาศัยบางครัวเรือนเก็บรองเท้าไว้ในพื้นที่ส่วนนั่งเล่น/พักผ่อน และส่วนแต่งตัว

การเก็บของใช้ประจำวัน เช่น กระเป่าถือ หรือกระเป๋าถือของผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 โครงการจะกระจายเก็บในพื้นที่ที่ต่างกันตามแต่ละรูปแบบ ซึ่งผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B และ C ส่วนใหญ่จะเก็บไว้ที่พื้นที่ส่วนแต่งตัวมากที่สุด แต่ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A จะเก็บบริเวณโรงทางเข้ามากที่สุด และผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D จะเก็บที่ส่วนนั่งเล่น/พักผ่อนมากที่สุด

การเก็บของใช้ไม่ประจำ เช่น กระเป่าเดินทาง อุปกรณ์ไฟฟ้า ชุดเครื่องนอนสำรองของผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 โครงการจะกระจายเก็บในพื้นที่ที่ต่างกันตามแต่ละรูปแบบ โดยผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A จะเก็บบริเวณห้องครัวมากที่สุด ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B จะเก็บบริเวณโรงทางเข้ามากที่สุด และผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C และ D จะเก็บบริเวณแต่งตัวมากที่สุด แต่โดยค่าเฉลี่ยทั้ง 4 โครงการพื้นที่ที่ถูกใช้เก็บของใช้ไม่ประจำมากที่สุดคือบริเวณส่วนแต่งตัว และครัว

การเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด จากการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายส่วนใหญ่เก็บอุปกรณ์ทำความสะอาดที่ส่วนครัวมากที่สุด รองลงมาเป็นระเบียง และห้องน้ำตามลำดับ แต่ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B จะเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาดที่ระเบียงมากที่สุด

ตาราง 50 ตำแหน่งของการใช้พื้นที่เพื่อการเก็บของ

การเก็บของเครื่องใช้	กลุ่มตัวอย่าง	ความถี่ของกลุ่มตัวอย่างในการใช้งานพื้นที่							
		a	b	c	d	e	f	g	h
เก็บรองเท้า									
- ผังรูปแบบ A	83	71	6	0	0	0	0	10	0
- ผังรูปแบบ B	83	76	11	3	5	0	1	0	3
- ผังรูปแบบ C	83	83	1	1	13	0	1	0	0
- ผังรูปแบบ D	68	65	7	0	3	0	0	0	0
เก็บของใช้ประจำวัน เช่น กระเป๋าลือ กระเป๋ากีฬา									
- ผังรูปแบบ A	83	29	27	10	28	0	0	0	0
- ผังรูปแบบ B	83	10	25	18	38	0	1	0	0
- ผังรูปแบบ C	83	19	20	21	33	0	7	17	0
- ผังรูปแบบ D	68	9	30	5	28	0	0	0	0
เก็บของใช้ไม่ประจำ เช่น กระเป๋าเดินทาง อุปกรณ์ไฟฟ้า ชุดเครื่องนอนสำรอง									
- ผังรูปแบบ A	83	2	4	5	37	0	43	10	0
- ผังรูปแบบ B	83	31	5	13	26	0	27	6	0
- ผังรูปแบบ C	83	25	13	11	43	0	34	13	1
- ผังรูปแบบ D	68	11	8	17	41	0	28	0	0
เก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด									
- ผังรูปแบบ A	83	0	0	0	0	22	39	7	36
- ผังรูปแบบ B	83	0	1	4	0	23	31	22	44
- ผังรูปแบบ C	83	28	2	0	0	24	40	8	29
- ผังรูปแบบ D	68	12	16	0	0	17	38	11	21

5.3 ทศนคติต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย

5.3.1 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

การวัดระดับความพึงพอใจในการสำรวจนี้ ผู้วิจัยใช้เกณฑ์การวัดทั้งสิ้น 4 ระดับ โดยกำหนดค่าความถี่ ความพึงพอใจดังนี้ ระดับคะแนน 4 หมายถึง มีความพึงพอใจมาก
 ระดับคะแนน 3 หมายถึง มีความพึงพอใจปานกลาง
 ระดับคะแนน 2 หมายถึง มีความพึงพอใจน้อย
 ระดับคะแนน 1 หมายถึง ควรปรับปรุง

เมื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์หาค่าเฉลี่ย (Mean) จะกำหนดความหมายของค่าความถี่ตามเกณฑ์ดังนี้

ระดับคะแนน 3.50 – 4.00 หมายถึง มีความพึงพอใจมาก
 ระดับคะแนน 2.50 – 3.49 หมายถึง มีความพึงพอใจปานกลาง
 ระดับคะแนน 1.50 – 2.49 หมายถึง มีความพึงพอใจน้อย
 ระดับคะแนน 1.00 – 1.49 หมายถึง ควรปรับปรุง

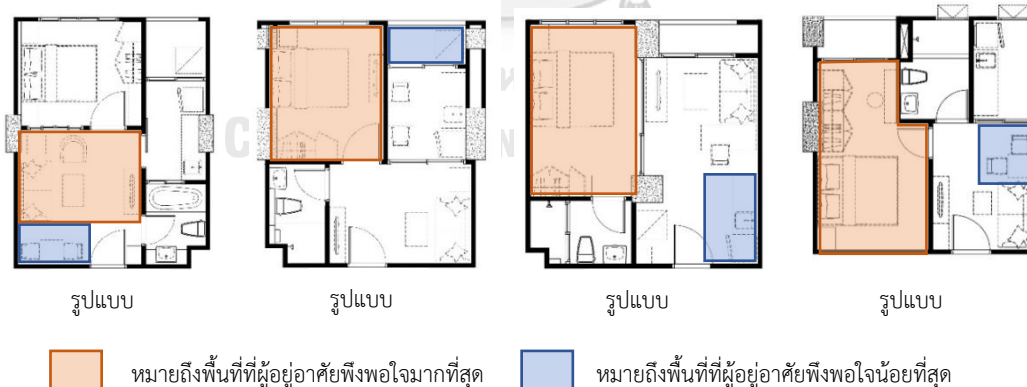
1) ความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย

จากการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายทั้ง 4 โครงการมีความพึงพอใจระดับปานกลางต่อขนาดพื้นที่ห้องโดยรวม โดยผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A มีความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนนั่งเล่น/รับแขกมากที่สุด และส่วนรับประทานอาหารเป็นพื้นที่ที่มีความพึงพอใจน้อยที่สุด

ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B, C และ D มีความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนนอนมากที่สุด และพื้นที่ที่มีความพึงพอใจน้อยที่สุดสำหรับรูปแบบ B คือระเบียง รูปแบบ C คือครัว และรูปแบบ D คือส่วนรับประทานอาหาร

ตาราง 51 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อขนาดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย

ขนาดของพื้นที่ ในแต่ละส่วน	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D	
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD
- พื้นที่ห้องโดยรวม	2.87	0.77	2.94	0.50	2.96	0.59	2.92	0.81
- ส่วนนั่งเล่น / รับแขก	2.94	0.74	2.86	0.61	3	0.58	2.80	0.68
- ส่วนนอน	2.92	0.75	3.11	0.66	3.1	0.71	3.22	0.65
- ห้องน้ำ	2.64	0.70	2.65	0.70	2.9	0.82	2.82	0.59
- ส่วนรับประทานอาหาร	2.58	0.58	2.42	0.62	2.42	0.57	2.43	0.70
- ครัว	2.73	0.68	2.55	0.63	2.35	0.67	2.83	0.60
- ระเบียง	2.60	0.78	2.40	0.84	2.37	0.97	2.87	0.55
จำนวนข้อมูล (ชุด)	83		83		83		68	

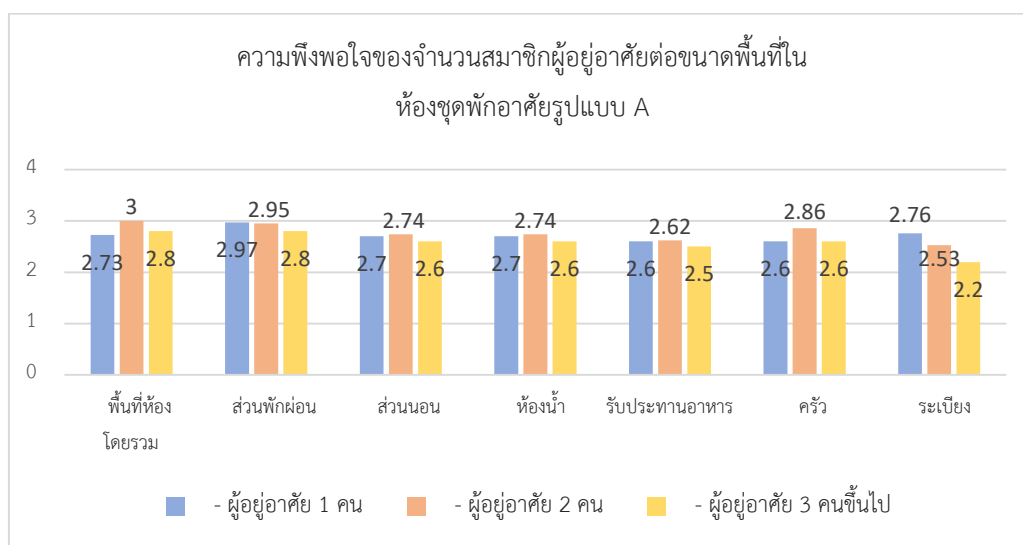


รูปภาพ 82 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบที่ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจด้านขนาดพื้นที่มากที่สุด และน้อยที่สุด

จากผลสำรวจข้างต้น เมื่อนำค่าเฉลี่ยความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย และจำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัยมาแจกแจงแบบตารางไขว้ (Crosstabs) ได้ผลสรุปออกมาเป็นแผนภูมิแท่งดังต่อไปนี้

ความพึงพอใจของจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อขนาดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A

ผลสำรวจความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A พบว่าจำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัย 1 และ 2 คน มีความพึงพอใจใกล้เคียงกัน โดยผู้อยู่อาศัย 2 คนมีค่าความพึงพอใจมากกว่าเล็กน้อย ซึ่งไม่ตรงกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่า จำนวนสมาชิกในครัวเรือนน้อยน่าจะมีความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่มากกว่าจำนวนสมาชิกในครัวเรือนมากเมื่อกำหนดให้ห้องมีขนาดเท่ากัน แต่จำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัย 3 คนมีความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด

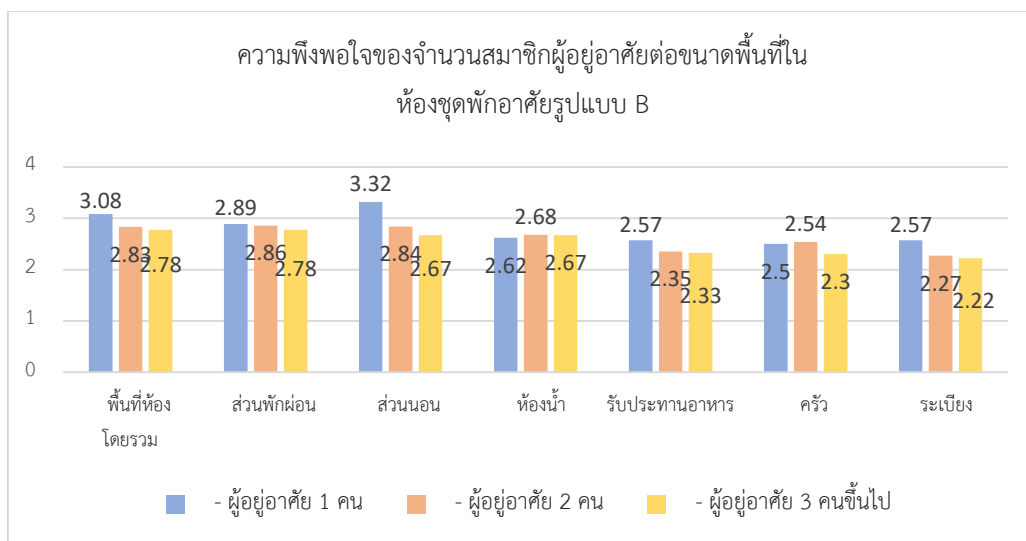


รูปภาพ 83 แผนภูมิแท่งแสดงการเปรียบเทียบความพึงพอใจของจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อขนาดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A

เมื่อนำผลของจำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัย 1 และ 2 คนมาแจกแจงแบบตารางไขว้กับผลด้านการถือครองกรรมสิทธิ์ รายได้ครัวเรือน เหตุผลในการเลือกซื้อหรือเช่าห้องชุดพักอาศัย เพื่อหาสาเหตุของความพึงพอใจที่ไม่เป็นไปตามสมมติฐาน พบว่าจำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัย 1 คนมีความถี่ในการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัยเพื่อการแยกครอบครัว และการตั้งรกรากในกรุงเทพมหานคร มีความถี่ที่สูงกว่าจำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัย 2 คนซึ่งมีความถี่ส่วนใหญ่ในการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัยเพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 ขณะเดียวกันจำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัย 1 คนมีอัตราส่วนของผู้อยู่อาศัยที่ประสบปัญหาที่เก็บเงินไม่เพียงพอมากกว่าจำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัย 2 คนอีกด้วย

ความพึงพอใจของจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อขนาดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B

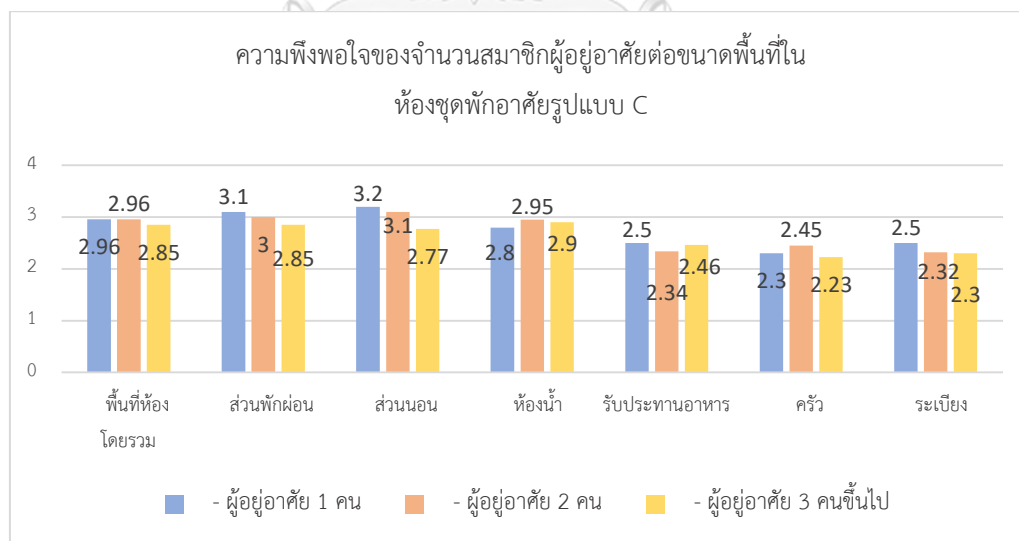
ผลสำรวจความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B พบว่าจำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัย 1 คน มีความพึงพอใจมากที่สุด โดยเฉพาะพื้นที่ที่ต้องใช้งานร่วมกัน ได้แก่ส่วนนั่งเล่น/รับแขก ส่วนนอน และส่วนรับประทานอาหาร และจำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัย 3 คนมีความพึงพอใจน้อยที่สุด ซึ่งตรงตามสมมติฐานที่ตั้งไว้



รูปภาพ 84 แผนภูมิแท่งแสดงการเปรียบเทียบความพึงพอใจของจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อขนาดพื้นที่
ในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B

ความพึงพอใจของจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อขนาดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C

ผลสำรวจความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C พบว่าจำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัย 1 คนมีความพึงพอใจมากที่สุด โดยเฉพาะพื้นที่ที่ต้องใช้งานร่วมกัน ได้แก่ส่วนนั่งเล่น/รับแขก และส่วนนอน และจำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัย 3 คนมีความพึงพอใจน้อยที่สุด ซึ่งตรงตามสมมติฐานที่ตั้งไว้

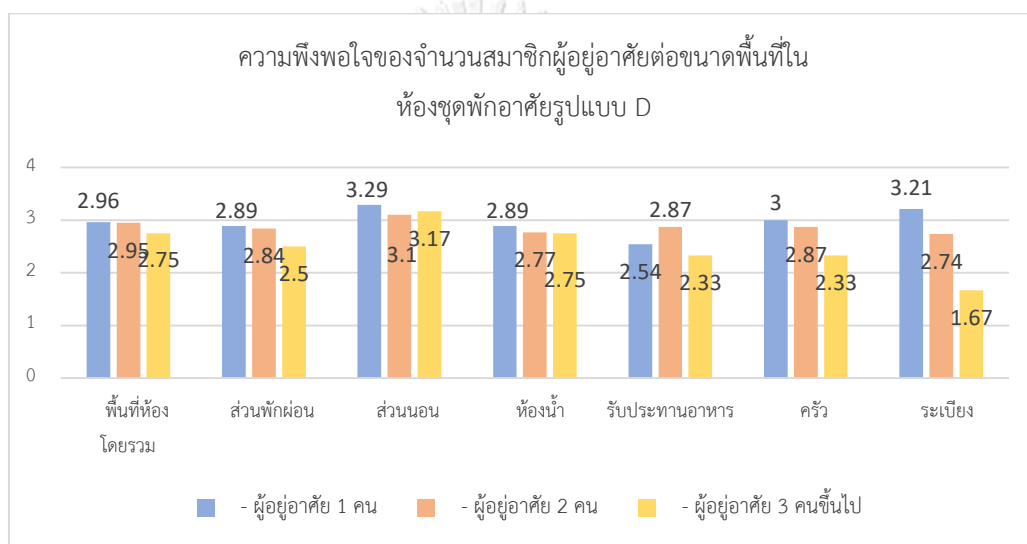


รูปภาพ 85 แผนภูมิแท่งแสดงการเปรียบเทียบความพึงพอใจของจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อขนาดพื้นที่
ในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C

ความพึงพอใจของจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อขนาดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D

ผลสำรวจความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D พบว่าจำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัย 1 คนมีความพึงพอใจมากที่สุด โดยเฉพาะส่วนนอน และระเบียง และจำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัย 3 คนมีความพึงพอใจน้อยที่สุด ซึ่งตรงตามสมมติฐานที่ตั้งไว้

เมื่อนำผลของจำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัยมาแจกแจงแบบตารางไขว้กับผลการเลือกใช้โต๊ะรับประทานอาหารพบว่า จำนวนสมาชิกผู้อยู่อาศัย 2 คนเลือกใช้โต๊ะรับประทานอาหาร 2 ที่นั่งเป็นอัตราส่วนมากที่สุด ในขณะที่ จำนวนสมาชิก 1 และ 3 คนจำนวนหนึ่งไม่มีโต๊ะรับประทานอาหาร จะใช้ร่วมกับโต๊ะชุดรับแขก หรือเคาน์เตอร์ครัว



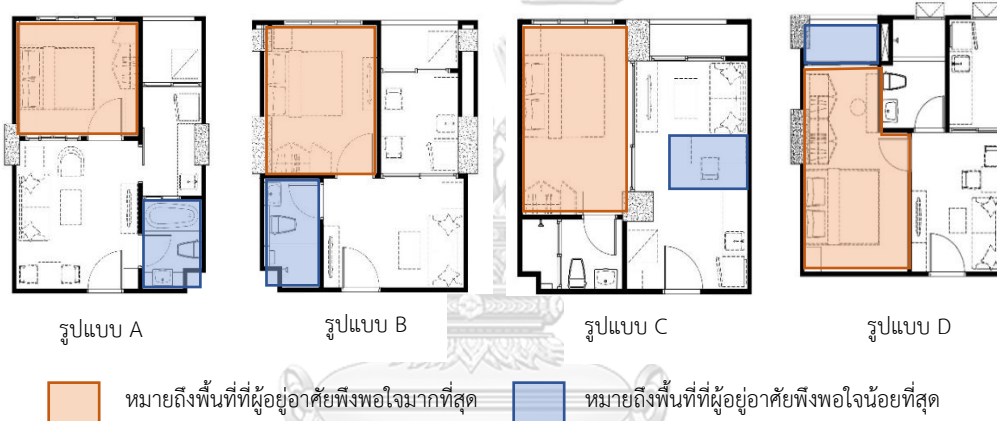
รูปภาพ 86 แผนภูมิแท่งแสดงการเปรียบเทียบความพึงพอใจของจำนวนผู้อยู่อาศัยต่อขนาดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D

1) ความพึงพอใจต่อตำแหน่งการวางผังพื้นที่อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม

จากการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายทั้ง 4 โครงการมีความพึงพอใจระดับปานกลางต่อตำแหน่งการวางผังพื้นที่ห้องโดยรวม โดยผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 โครงการมีความพึงพอใจต่อตำแหน่งการวางพื้นที่ส่วนนอนมากที่สุด และพื้นที่อยู่ในตำแหน่งการวางผังที่มีความพึงพอใจน้อยที่สุดจะแตกต่างกันตามแต่ละรูปแบบได้แก่ ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A และ B คือห้องน้ำ รูปแบบ C คือส่วนรับประทานอาหาร และรูปแบบ D คือส่วนระเบียง

ตาราง 52 ความพึงพอใจต่อตำแหน่งการวางผังพื้นที่อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม

ตำแหน่งการวางผัง ในแต่ละพื้นที่	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D	
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD
- พื้นที่ห้องโดยรวม	2.98	0.64	3.07	0.54	2.92	0.52	3.11	0.40
- ส่วนนั่งเล่น / รับประทานอาหาร	2.99	0.59	2.98	0.62	3.07	0.56	2.93	0.62
- ส่วนนอน	3.10	0.69	3.07	0.60	3.17	0.71	3.14	0.70
- ห้องน้ำ	2.67	0.79	2.79	0.66	2.94	0.79	3.04	0.55
- ส่วนรับประทานอาหาร	2.75	0.6	2.92	0.56	2.45	0.63	2.83	0.63
- ครัว	2.99	0.57	3.02	0.71	2.47	0.77	3.01	0.49
- ระเบียง	3	0.56	2.98	0.69	2.92	0.79	2.82	0.73
จำนวนข้อมูล (ชุด)	83		83		83		68	



รูปภาพ 87 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบที่ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจด้านตำแหน่งการวางผังมากที่สุดและน้อยที่สุด

2) ความพึงพอใจต่อแสงสว่าง และการระบายอากาศภายในห้องชุดพักอาศัย

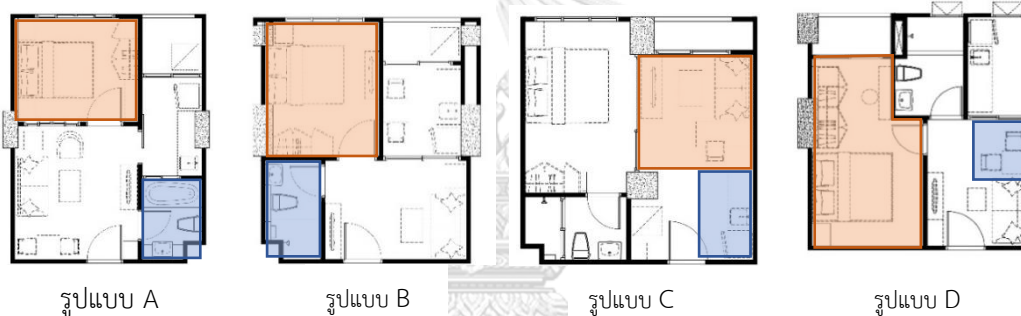
จากการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มเป้าหมายทั้ง 4 โครงการมีความพึงพอใจระดับปานกลางต่อแสงสว่าง และการระบายอากาศต่อพื้นที่ห้องโดยรวม โดยผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A และ B มีความพึงพอใจมากที่สุดในพื้นที่ส่วนนอนซึ่งมีหน้าต่างขนาดใหญ่ และส่วนห้องน้ำเป็นพื้นที่ที่มีความพึงพอใจน้อยที่สุด

ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C มีความพึงพอใจมากที่สุดในพื้นที่ส่วนนั่งเล่น/รับประทานอาหาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีหน้าต่างขนาดใหญ่และประตูที่เปิดสู่ระเบียงได้ และพื้นที่ที่มีความพึงพอใจน้อยที่สุดคือครัว

ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D มีความพึงพอใจมากที่สุดในพื้นที่ส่วนนอนที่มีหน้าต่างขนาดใหญ่และประตูที่เปิดสู่ระเบียงได้ และพื้นที่ที่มีความพึงพอใจน้อยที่สุดคือส่วนรับประทานอาหาร

ตาราง 53 ความพึงพอใจต่อแสงสว่าง และการระบายอากาศภายในห้องชุดพักอาศัย

แสงสว่าง และการระบายในแต่อาคารในแต่ละพื้นที่	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D	
	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD	\bar{X}	SD
- พื้นที่ห้องโดยรวม	3.01	0.69	3.12	0.59	3.01	0.55	3.08	0.47
- ส่วนนั่งเล่น / รับแขก	2.78	0.75	2.82	0.63	3.28	0.50	2.87	0.70
- ส่วนนอน	3.02	0.75	3.14	0.65	3.18	0.68	3.15	0.60
- ห้องน้ำ	2.18	0.73	2.4	0.62	2.29	0.77	3.12	0.50
- ส่วนรับประทานอาหาร	2.57	0.56	2.96	0.57	2.63	0.68	2.77	0.54
- ครีว	2.80	0.76	3.01	0.62	2.11	0.61	3.14	0.54
- ระเบียง	3.25	0.6	3.24	0.66	3.45	0.84	3.41	0.50
จำนวนข้อมูล (ชุด)	83		83		83		68	



รูปแบบ A รูปแบบ B รูปแบบ C รูปแบบ D

หมายถึงพื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจมากที่สุด
 หมายถึงพื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจน้อยที่สุด

รูปภาพ 88 แสดงผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบที่ผู้อยู่อาศัยพึงพอใจด้านแสงสว่าง และการระบายอากาศมากที่สุด และน้อยที่สุด

5.3.2 ปัญหาที่เกิดจากการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย

ผลการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 รูปแบบส่วนใหญ่ประสบปัญหาที่มีเก็บของที่เป็นสัดส่วน ตามด้วยปัญหาห้องน้ำไม่มีการระบายอากาศที่ดี แต่ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C ประสบปัญหาครัวไม่มีการระบายกลิ่นที่ดีทำให้กลิ่นอาหารตกค้างในห้องมากที่สุด ซึ่งจากสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยบางครัวเรือนกล่าวว่า การวางผังที่รวมกับส่วนนั่งเล่น/รับแขกทำให้กลิ่นอากาศติดที่ผ้าม่าน และแก้อั้วไซฟาทำให้การกำจัดกลิ่นทำได้ลำบาก กลิ่นอาหารจึงตกค้างในห้องและสะสมเป็นเวลานาน และผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D ประสบปัญหาครัวไม่เพียงพอต่อการใช้งานมากที่สุด เนื่องจากขนาดพื้นที่ครัวใกล้เคียงกับห้องชุดพักอาศัยรูปแบบอื่น แต่ต้องแบ่งพื้นที่เคาน์เตอร์ครัวส่วนหนึ่งเป็นที่วางเครื่องซักผ้า

ตาราง 54 ปัญหาที่เกิดจากการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย

ปัญหาจากการใช้งาน	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
- ห้องนั่งเล่น หรือห้องนอน ไม่เห็นวิวภายนอก	7	4.3	14	8.8	3	2.4	21	14.8	46	7.3
- พื้นที่วางตู้เสื้อผ้าไม่พอ	24	14.8	15	9.4	16	9.6	10	7	65	10.3
- ไม่มีพื้นที่สำหรับทำงาน	13	8	15	9.4	9	5.4	7	4.9	44	7
- ไม่มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน	29	17.9	33	20.6	28	16.8	24	17.6	114	18.2
- ห้องน้ำเล็ก ใช้งานยาก	18	11.1	17	10.6	6	3.6	13	9.9	54	8.7
- ห้องน้ำไม่มีการระบาย อากาศที่ดี	24	14.8	20	12.5	29	17.4	2	2.8	75	12.2
- การเข้าถึงห้องน้ำลำบาก จากส่วนนั่งเล่น/ส่วนนอน	12	7.4	4	2.5	3	1.8	0	0	19	3
- ครีวไม่พอต่อการใช้งาน	6	3.7	18	11.3	16	9.6	29	21.1	69	11.1
- ครีวระบายอากาศไม่ดี	15	9.3	4	2.5	40	24.0	11	8.5	70	11.3
- ระเบียงไม่พอต่อการใช้งาน	14	8.6	20	12.5	16	9.6	19	13.4	69	10.9
จำนวนคำตอบ	162	100	160	100	166	100	142	100	626	100

นอกจากปัญหาจากแบบสอบถามข้างต้นแล้ว พบว่ายังมีปัญหาอื่น ๆ จากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยในแต่ละโครงการอีก ซึ่งสามารถแจกแจงได้ดังนี้

ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A

- 1) การเปิดหน้าต่างเพื่อรับแสงบริเวณห้องนอน และห้องนั่งเล่น/รับแขก ทำให้รู้สึกไม่เป็นส่วนตัวเมื่อต้องต้อนรับแขก
- 2) มีห้องน้ำอยู่ใกล้ประตูทางเข้า ทำให้ต้องเดินย่ำพื้นที่วางรองเท้าเมื่อเข้าห้องน้ำ

ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B

- 1) ประตูทางเข้าห้องชุดพักอาศัยตรงกับประตูทางเข้าห้องนอนเป็นฮวงจุ้ยที่ไม่ดี
- 2) ส่วนรับประทานอาหารไม่สามารถดูโทรทัศน์ได้

ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C

- 1) ห้องน้ำอยู่ในห้องนอนทำให้รู้สึกไม่เป็นส่วนตัวเมื่อแขกใช้ห้องน้ำต้องเดินผ่านห้องนอน
- 2) เครื่องซักผ้า และระเบียงใช้ตากผ้าอยู่ห่างกันทำให้ใช้งานไม่สะดวก

ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D

- 1) เครื่องซักผ้า และระเบียงใช้ตากผ้าอยู่ห่างกันทำให้ใช้งานไม่สะดวก
- 2) พื้นที่ห้องนั่งเล่นมีขนาดเล็ก ไม่เพียงพอต่อการใช้งาน

ตาราง 55 ตัวอย่างปัญหาที่เกิดจากการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย

ปัญหาที่เกิดจากการใช้งาน	ตัวอย่างปัญหาที่เกิดจากการใช้งาน
<p>- ไม่มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p style="text-align: center;">ห้องชุดพักอาศัยโครงการลุมพินี เฟลส รัชดา – ท่าพระ</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p style="text-align: center;">จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ห้องชุดพักอาศัยโครงการเดอะคีย์วุฒากาศ</p>
<p>- พื้นที่ครัวไม่เพียงพอต่อความต้องการ</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p style="text-align: center;">ห้องชุดพักอาศัยโครงการลุมพินี เฟลส รัชดา – ท่าพระ และแอสปายสาทร - ท่าพระ</p>

ตาราง 55 ตัวอย่างปัญหาที่เกิดจากการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย (ต่อ)

ปัญหาที่เกิดจากการใช้งาน	ตัวอย่างปัญหาที่เกิดจากการใช้งาน
<p>- ห้องน้ำไม่มีการระบายอากาศที่ดี ทำให้เกิดเชื้อรา</p>	 <p>ห้องชุดพักอาศัยโครงการลุมพินี เฟลส รัชดา – ท่าพระ</p>
<p>- ระเบียงไม่เพียงพอต่อการใช้งาน และไม่มีพื้นที่ตากผ้าที่เป็นสัดส่วน</p>	 <p>ห้องชุดพักอาศัยโครงการลุมพินี เฟลส รัชดา – ท่าพระ และเดอะคีย์ วุฒากาศ</p>
<p>- ตู้เสื้อผ้าไม่เพียงพอต่อการใช้งาน</p>	 <p>ห้องชุดพักอาศัยโครงการลุมพินี เฟลส รัชดา – ท่าพระ</p>

5.3.3 ความต้องการปรับปรุงพื้นที่

งานวิจัยส่วนนี้ต้องการสำรวจว่าผู้อยู่อาศัยต้องการปรับปรุงพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยอย่างไร เมื่อกำหนดให้ขนาดห้องชุดพักอาศัยมีขนาดเท่าเดิม โดยแจ้งการสำรวจออกเป็น 3 ส่วนได้แก่ ความต้องการปรับปรุงด้านขนาดพื้นที่, ความต้องการปรับปรุงด้านตำแหน่งการวางผัง และความต้องการเพิ่มเติมพื้นที่พิเศษ

1) ความต้องการปรับปรุงด้านขนาดพื้นที่

ผลสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่ต้องการปรับเปลี่ยนขนาดพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย ยกเว้นผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D ต้องการให้เพิ่มพื้นที่ส่วนนั่งเล่นมากที่สุด แต่เมื่อสรุปผลจากภาพรวมทั้งหมดพื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการให้เพิ่มพื้นที่ขึ้นคือ ส่วนนอน และส่วนนั่งเล่นที่ร้อยละ 15 ตามด้วยครัวที่ร้อยละ 13

ตาราง 56 พื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยต้องการให้มีขนาดใหญ่ขึ้น

ส่วนที่ต้องการให้มีขนาดใหญ่ขึ้น	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
- ไม่ต้องเปลี่ยนแปลง	33	39.8	25	30.1	22	26.5	15	22.1	95	30
- ส่วนนอน	16	19.3	10	12	12	14.5	11	16.2	49	15.5
- ส่วนนั่งเล่น/รับแขก	4	4.8	10	12	9	10.8	25	36.8	48	15.1
- ห้องน้ำ	14	16.9	8	9.6	4	4.8	2	2.9	28	8.8
- ส่วนทานอาหาร	3	3.6	6	7.2	8	9.6	5	7.4	22	7
- ครัว	8	9.6	12	14.5	15	18.1	8	11.8	43	13.6
- ระเบียง	5	6	12	14.5	13	15.7	2	2.9	32	10.1
รวม	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100

ผลสำรวจด้านพื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยยินยอมให้ลดขนาดลงได้ พบว่าผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่ต้องการปรับเปลี่ยนขนาดพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย ยกเว้นผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B และ D ที่ยินยอมให้ลดขนาดพื้นที่ส่วนนอนได้มากที่สุด ส่วนรูปแบบ A และ C ยินยอมให้ลดขนาดส่วนนั่งเล่น/รับแขกได้

ตาราง 57 พื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยยินยอมให้ลดขนาดลงได้

ส่วนที่สามารถลดขนาดลงได้	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
- ไม่ต้องเปลี่ยนแปลง	33	39.8	25	30.1	22	26.5	15	22.1	95	30
- ส่วนนอน	7	8.4	30	36.1	15	18.1	26	38.2	78	24.6
- ส่วนนั่งเล่น/รับแขก	25	30.1	8	9.6	18	21.7	2	2.9	53	16.7
- ห้องน้ำ	0	0	3	3.6	6	7.2	16	23.5	25	7.9
- ส่วนทานอาหาร	3	3.6	5	6	4	4.8	5	7.4	17	5.4
- ครุฑ	7	8.4	5	6	8	9.7	0	0	20	6.3
- ระเบียง	8	9.6	7	8.4	10	12	4	5.9	29	9
รวม	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100

2) ความต้องการปรับปรุงด้านตำแหน่งการวางผัง

ผลการสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยอาศัยจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 โครงการส่วนใหญ่ต้องการให้ตำแหน่งพื้นที่ใช้งานที่ติดหน้าต่างมากที่สุดคือห้องนอน อันดับรองลงมาเป็นส่วนนั่งเล่น/รับแขก และครุฑซึ่งมีค่าความถี่ใกล้เคียงกัน

ตาราง 58 พื้นที่ที่ต้องการให้อยู่ใกล้หน้าต่าง

พื้นที่ที่ต้องการให้อยู่ใกล้หน้าต่าง	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
- ส่วนนอน	62	38.8	68	42.5	58	36.3	42	30.3	230	37
- ส่วนนั่งเล่น/รับแขก	34	21.5	21	13.1	50	31.3	36	26.1	141	22.7
- ห้องน้ำ	21	13.1	16	10	18	11.2	30	21.8	85	13.7
- ส่วนทานอาหาร	6	3.8	5	3.1	10	6.2	5	4.9	26	4.2
- ครุฑ	42	26.3	50	31.3	24	15	23	16.9	139	22.4
จำนวนคำตอบ	160	100	160	100	160	100	136	100	621	100

ส่วนพื้นที่ที่ต้องการให้เปิดออกสู่ระเบียง จากผลสำรวจผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการให้ส่วนครุฑเปิดออกสู่ระเบียงมากที่สุด ยกเว้นผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C ต้องการให้ส่วนนั่งเล่นอยู่ในตำแหน่งติดกับระเบียงมากที่สุด ตามด้วยส่วนครุฑซึ่งมีค่าความถี่ที่ใกล้เคียงกันที่ร้อยละ 44.6 และร้อยละ 42.2 ตามลำดับ

ตาราง 59 พื้นที่ที่ต้องการให้เปิดสู่ระเบียง

พื้นที่ที่ต้องการให้ เปิดสู่ระเบียง	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
- ส่วนนอน	4	4.8	3	3.6	7	8.4	18	25.4	32	10
- ส่วนนั่งเล่น/รับแขก	15	18.1	8	9.6	37	44.6	17	25.4	78	24.4
- ห้องน้ำ	0	0	8	9.6	2	2.4	9	15.5	21	6
- ส่วนทานอาหาร	0	0	4	4.8	2	2.4	4	5.6	10	3.2
- ครีว	64	77.1	60	72.3	35	42.2	20	28.2	179	56.5
รวม	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100

พื้นที่ที่ต้องการติดกับประตูทางเข้าห้อง จากผลสำรวจผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 รูปแบบ ส่วนใหญ่ต้องการให้ส่วนนั่งเล่นอยู่ติดทางเข้าประตูมากที่สุด แต่ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C ส่วนใหญ่ต้องการให้ส่วนครัวอยู่ติดกับประตูทางเข้ามากที่สุดถึงร้อยละ 51.8 ซึ่งต่างจากความเห็นจากผู้อยู่อาศัยในโครงการอื่นๆ เนื่องจากความคุ้นเคยกับรูปแบบห้องชุดพักอาศัยที่ใช้งานในปัจจุบัน

ตาราง 60 พื้นที่ที่ต้องการให้ติดประตูทางเข้า

พื้นที่ที่ต้องการให้ ติดประตูทางเข้า	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
- ส่วนนอน	0	0	0	0	0	0	1	1.4	1	0.3
- ส่วนนั่งเล่น/รับแขก	53	63.8	78	94	32	38.6	51	71.8	214	67.5
- ห้องน้ำ	11	13.3	3	3.6	6	7.2	7	9.9	27	8.5
- ส่วนทานอาหาร	15	18.1	0	0	2	2.4	4	7	21	6.7
- ครีว	4	4.8	2	2.4	43	51.8	5	9.9	54	17
รวม	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100

3) ความต้องการเพิ่มเติมพิเศษจากพื้นที่เดิม

ผลสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 รูปแบบต้องการให้มีที่เก็บของเป็นสัดส่วนมากที่สุด ตามด้วยมีพื้นที่ตู้เสื้อผ้าเพิ่มขึ้นเป็นอันดับรองลงมา แต่ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C ต้องการให้พื้นที่ครัวมีขนาดใหญ่ขึ้นมากที่สุด

จากการเก็บข้อมูลเชิงปริมาณพบว่าขนาดพื้นที่โดยเฉลี่ยที่ผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างต้องการมีขนาดดังต่อไปนี้

- ขนาดตู้เสื้อผ้า: ความยาว 2 – 3 เมตร ความสูงจรดฝ้าเพดาน
- ขนาดที่เก็บเก็บของ: พื้นที่ขนาด 1 – 2 ตารางเมตร
- ขนาดโต๊ะทำงาน: ความยาวโต๊ะ 1.5 เมตร

- ขนาดเคาน์เตอร์ครัว: ความยาวเคาน์เตอร์ครัว 2.5 – 3 เมตร
- ขนาดที่ตากผ้า: ความยาวที่ตากผ้า 2 เมตร

ตาราง 61 ความต้องการเพิ่มเติมพิเศษจากพื้นที่เดิม

ความต้องการ เพิ่มจากพื้นที่เดิม	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
- มีพื้นที่ตู้เสื้อผ้ามากขึ้น	37	24.3	39	24.4	27	16.9	29	20.9	132	21.6
- มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน	39	25.7	46	28.8	38	23.8	27	19.4	150	24.5
- มีที่ทำงานเป็นสัดส่วน	17	11.2	19	11.9	20	12.5	20	14.4	76	12.4
- ครัวมีขนาดใหญ่ขึ้น	8	5.3	15	9.3	30	18.8	35	25.2	88	14.4
- มีอ่างอาบน้ำ	3	2	6	3.7	10	6.3	7	5	26	4.3
- เข้าถึงห้องน้ำได้ 2 ฟัง จากส่วนนอน/นั่งเล่น	19	12.5	9	5.6	13	8.1	12	8.6	53	8.7
- มีพื้นที่ตากผ้าเป็นสัดส่วน	29	19.1	26	16.3	22	13.8	9	6.5	86	14.1
รวม	152	100	160	100	160	100	139	100	611	100

5.3.4 การคาดการณ์ด้านที่อยู่อาศัยในอนาคต

งานวิจัยส่วนนี้ต้องการสำรวจแนวโน้มการย้ายที่อยู่ จำนวนสมาชิกครัวเรือนในอนาคตต่อขนาดห้องชุดพักอาศัยที่ต้องการ ตลอดจนสำรวจแนวโน้มของรูปแบบห้องชุดพักอาศัยที่อยู่อาศัยจะพึงพอใจมากที่สุด

ผลสำรวจแนวโน้มการย้ายที่อยู่ใหม่ในอนาคตพบว่า ร้อยละ 54 ของผู้อยู่อาศัยไม่มีแผนที่จะย้ายที่อยู่อาศัยในอนาคต และผลสำรวจแนวโน้มของผู้ที่ต้องการย้ายที่อยู่อาศัยพบว่า ผู้ที่ต้องการย้ายไปอยู่ห้องชุดพักอาศัยที่มีขนาดใหญ่ขึ้นมีแนวโน้มที่จะย้ายประมาณ 50% – 60% และผู้ที่ต้องการย้ายไปอยู่ที่บ้านแถว/ตึกแถว รวมถึงบ้านเดี่ยวมีแนวโน้มที่จะย้ายเพียง 30% – 40% เท่านั้น

ตาราง 62 แนวโน้มการย้ายที่อยู่ใหม่ในอนาคตของผู้อยู่อาศัย

แนวโน้มการย้าย ที่อยู่อาศัยในอนาคต	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
- ไม่ต้องการย้ายที่อยู่	36	43.4	54	65.1	43	51.8	41	57.7	174	54.9
- ห้องชุดพักอาศัย ที่ใหญ่ขึ้น	15	18.1	10	12	12	14.5	7	11.3	44	13.9
- บ้านแถว/ตึกแถว	12	14.5	1	1.2	10	12	6	8.5	29	9.1
- บ้านเดี่ยว	20	24.1	18	21.7	18	21.7	14	22.5	70	22
รวม	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100

ผลสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 4 รูปแบบส่วนใหญ่มีแนวโน้มจะมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 2 คน และต้องการอยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยขนาด 36-40 ตารางเมตรมากที่สุด เมื่อกำหนดราคาห้องชุดพักอาศัยอยู่ที่ 90,000 บาทต่อตารางเมตร

ตาราง 63 ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนสมาชิกในครัวเรือน และขนาดห้องชุดพักอาศัยที่ต้องการ

จำนวนสมาชิก และขนาดห้อง	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
จำนวนผู้อยู่อาศัย 1 คน	11	13.3	12	14.5	11	13.3	6	8.8	40	12.5
- ขนาด 25 - 30 ตร.ม.	4	4.8	5	6	4	4.8	0	0	13	4.1
- ขนาด 31 - 35 ตร.ม.	4	4.8	5	6	1	1.2	2	2.9	12	3.8
- ขนาด 36 - 40 ตร.ม.	0	0	2	2.4	5	6	0	0	7	2.2
- ขนาด 41 - 45 ตร.ม.	3	3.6	0	0	1	1.2	4	5.9	8	2.5
- ขนาด 45 ตร.ม. ขึ้นไป	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
จำนวนผู้อยู่อาศัย 2 คน	55	66.3	47	56.6	52	62.7	47	69	201	63.4
- ขนาด 25 - 30 ตร.ม.	2	2.4	8	9.6	4	4.8	1	1.5	15	4.7
- ขนาด 31 - 35 ตร.ม.	17	20.5	14	16.9	13	15.7	13	19.1	57	18
- ขนาด 36 - 40 ตร.ม.	20	24.1	13	15.7	20	24	20	29.4	73	23
- ขนาด 41 - 45 ตร.ม.	12	14.5	11	13.3	12	14.5	3	4.4	38	12
- ขนาด 45 ตร.ม. ขึ้นไป	4	4.8	1	1.2	3	4	10	14.7	18	5.7
จำนวนผู้อยู่อาศัย 3 คน	11	13.3	24	28.9	19	22.9	12	17.6	67	20.8
- ขนาด 25 - 30 ตร.ม.	0	0	0	0	2	2.4	0	0	2	0.6
- ขนาด 31 - 35 ตร.ม.	0	0	4	4.8	0	0	0	0	4	1.3
- ขนาด 36 - 40 ตร.ม.	4	4.8	5	6	4	5	2	2.9	16	4.7
- ขนาด 41 - 45 ตร.ม.	6	7.2	11	13.3	5	6	2	2.9	24	7.6
- ขนาด 45 ตร.ม. ขึ้นไป	1	1.2	4	4.8	8	10	8	11.8	21	6.6
จำนวนผู้อยู่อาศัย 4 คน	6	7.2	0	0	1	1.2	3	4.4	10	3.2
- ขนาด 45 ตร.ม. ขึ้นไป	6	7.2	-	-	1	1.2	3	4.4	10	3.2
รวม	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100

ผลสำรวจแนวโน้มของรูปแบบห้องชุดพักอาศัยที่ผู้อยู่อาศัยจะพึงพอใจมากที่สุด โดยกำหนดขนาดห้องชุดพักอาศัยที่ 35 ตารางเมตร พบว่าผู้อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่จะเลือกอยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบที่ตนเองอยู่ในปัจจุบัน แต่เมื่อรวมผลลัพธ์ทั้งหมดพบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะเลือกอยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B และ D ในค่าความถี่ใกล้เคียงกัน

ตาราง 64 รูปแบบห้องชุดพักอาศัยที่ตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากที่สุด

รูปแบบห้องพัก ที่ตรงกับความต้องการ	รูปแบบ A		รูปแบบ B		รูปแบบ C		รูปแบบ D		รวม	
	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
- รูปแบบ A	35	42.1	19	22.9	14	16.9	9	13.2	77	24.3
- รูปแบบ B	12	14.5	41	49.2	18	21.7	22	32.4	93	29.3
- รูปแบบ C	14	16.9	4	4.8	27	32.5	10	14.7	55	17.4
- รูปแบบ D	22	26.5	19	22.9	24	28.9	27	39.7	92	29
รวม	83	100	83	100	83	100	68	100	317	100

นอกจากนี้ผลสำรวจพบว่าผู้อยู่อาศัยอาศัยจากกลุ่มตัวอย่างให้เหตุผลในการเลือกห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบดังนี้

ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A

- 1) ระเบียงกว้างที่สุดเมื่อเทียบกับรูปแบบอื่นๆ สะดวกสำหรับการตากผ้า (ร้อยละ 37)
- 2) ห้องนั่งเล่นมีขนาดใหญ่ (ร้อยละ 32)

ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B

- 1) ส่วนรับประทานอาหาร และครัวอยู่ติดหน้าต่าง และมีประตูกันกลิ่นสะดวกต่อการใช้งาน (ร้อยละ 52)
- 2) มีการกันห้องเป็นสัดส่วนชัดเจน (ร้อยละ 35)

ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C

- 1) ห้องโดยรวมดูกว้าง และได้แสงสว่างทั่วถึง (ร้อยละ 45)
- 2) ห้องนั่งเล่นอยู่ติดระเบียง (ร้อยละ 40)

ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D

- 1) ทุกห้องได้รับการระบายอากาศ โดยเฉพาะห้องน้ำ และห้องครัว (ร้อยละ 57)
- 2) มีระเบียงในห้องนอน (ร้อยละ 23)

5.4 สรุปผลการศึกษา

ตาราง 65 ตารางสรุปผลการศึกษา

หัวข้อ	รูปแบบ A	รูปแบบ B	รูปแบบ C	รูปแบบ D
1. ลักษณะครัวเรือน				
1.1 สถานภาพทางสังคม				
- จำนวนสมาชิก	2 คน (52%) 1 คน (36%)	1 และ 2 คน (44.5%)	2 คน (53%) 1 คน (31%)	2 คน (42%) 1 คน (14%)
- ความสัมพันธ์ในครัวเรือน	คู่รัก/คู่สมรส (36%) พี่-น้อง/ญาติ (12%)	คู่รัก/คู่สมรส (19%) พ่อ-แม่/ลูก (18%)	คู่รัก/คู่สมรส (35%) พ่อ-แม่/ลูก (20%)	คู่รัก/คู่สมรส (26%) พ่อ-แม่/ลูก (21%)
- เพศ	หญิง (57%) ชาย (42%)	หญิง (61%) ชาย (39%)	ชาย (52%) หญิง (48%)	ชาย (55%) หญิง (45%)
- อายุ	26 – 35 ปี (42%) 36 – 45 ปี (30%)	26 – 35 ปี (44%) ต่ำกว่า 25 ปี (33%)	26 – 35 ปี (54%) 36 – 45 ปี (22%)	26 – 35 ปี (56%) ต่ำกว่า 25 ปี (17%)
- อาชีพ	พนักงานบริษัท(52%) นักเรียน (14%)	พนักงานบริษัท(57%) นักเรียน (24%)	พนักงานบริษัท(70%) ธุรกิจส่วนตัว (10%)	พนักงานบริษัท(52%) นักเรียน (18%)
- ภูมิภาค	กทม. และปริมณฑล (63%)	กทม. และปริมณฑล (56%)	กทม. และปริมณฑล (82%)	กทม. และปริมณฑล (51%)
- เหตุผลการอยู่อาศัย	เป็นบ้านหลังที่ 2 (42%) ตั้งรกรากในกทม. (19%)	เป็นบ้านหลังที่ 2 (69%) ตั้งรกรากในกทม. (13%)	เป็นบ้านหลังที่ 2 (48%) แยกครอบครัว (25%)	เป็นบ้านหลังที่ 2 (50%) แยกครอบครัว (22%)
1.2 สถานภาพทางเศรษฐกิจ (รายได้ครัวเรือน)				
- เจ้าของกรรมสิทธิ์	55,001-70,000 (19%) 70,001-85,000 (17%)	55,001-70,000 (22%) 70,001-85,000 (15%)	70,001-85,000 (18%) 40,001-55,000 (17%)	40,001-55,000 (18%) 55,001-70,000 (12%)
- ผู้เช่า	40,001-55,000 (12%) 25,000-40,000 (11%)	25,000-40,000 (18%) 55,001-70,000 (7%)	25,000-40,000 (11%) 40,001-55,000 (6%)	25,000-40,000 (19%) 70,001-85,000 (10%)

ตาราง 65 ตารางสรุปผลการศึกษา (ต่อ)

หัวข้อ	รูปแบบ A	รูปแบบ B	รูปแบบ C	รูปแบบ D
2. ลักษณะการใช้งานพื้นที่				
2.1 รูปแบบกิจกรรมการใช้งาน				
- จำนวนวันอยู่อาศัย	ทุกวัน (48%) 3-5วัน (39%)	ทุกวัน (60%) 3-5วัน (28%)	ทุกวัน (49%) 3-5วัน (30%)	3-5วัน (52%) ทุกวัน (27%)
- การเลือกรับประทานอาหาร	ซื้อแบบปรุงสำเร็จ (43%) รับประทานที่ร้าน (39%)	รับประทานที่ร้าน (38%) ซื้อแบบปรุงสำเร็จ (35%)	ซื้อแบบปรุงสำเร็จ (52%) รับประทานที่ร้าน (37%)	ซื้อแบบปรุงสำเร็จ (39%) รับประทานที่ร้าน (28%)
- การซักเสื้อผ้า	ซักเครื่องในห้อง (52%) ส่งร้านซักรีด (23%)	ซักเครื่องในห้อง (45%) เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ (23%)	ซักเครื่องในห้อง (35%) เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ (29%)	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ (39%) ซักเครื่องในห้อง (23%)
- การเก็บของใช้ขนาดใหญ่	เก็บที่มุมในห้อง (42%) เก็บที่เครื่องเรือน (26%)	เก็บที่มุมในห้อง (35%) เก็บที่เครื่องเรือน (31%)	เก็บที่เครื่องเรือน (33%) เก็บที่มุมในห้อง (29%)	เก็บที่เครื่องเรือน (46%) เก็บที่มุมในห้อง (19%)
- การเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด	เก็บที่ครัว (34%) เก็บที่ระเบียง (33%)	เก็บที่ครัว (33%) เก็บที่ระเบียง (31%)	เก็บที่ครัว (36%) เก็บที่ส่วนนั่งเล่น (33%)	เก็บที่ครัว (33%) เก็บที่ส่วนนั่งเล่น (27%)
2.2 การเลือกใช้ และจัดวางเครื่องเรือน				
- เตียง	6ฟุต (49%) 5ฟุต (48%)	6ฟุต (54%) 5ฟุต (41%)	6ฟุต (51%) 5ฟุต (42%)	5ฟุต (58%) 6ฟุต (35%)
- ตู้เสื้อผ้า	1.51-2 เมตร (54%)	1.51-2 เมตร (69%)	1.51-2 เมตร (76%)	1.51-2 เมตร (68%)
- เก้าอี้โซฟา	1.7-2 เมตร (46%) 1.5 เมตร (41%)	1.7-2 เมตร (46%) 1.5 เมตร (46%)	1.7-2 เมตร (53%) 1.5 เมตร (32%)	1.7-2 เมตร (48%) 1.5 เมตร (42%)
- โต๊ะรับประทานอาหาร	โต๊ะ 2 ที่นั่ง (55%) โต๊ะ 4 ที่นั่ง (21%)	โต๊ะ 2 ที่นั่ง (62%) โต๊ะรับแขก (12%)	โต๊ะ 4 ที่นั่ง (55%) โต๊ะ 2 ที่นั่ง (29%)	โต๊ะ 2 ที่นั่ง (61%) โต๊ะรับแขก (15%)
- โต๊ะทำงาน	โต๊ะอาหาร (40%) โต๊ะทำงาน (35%)	โต๊ะทำงาน (39%) โต๊ะอาหาร (25%)	โต๊ะอาหาร (57%) โต๊ะทำงาน (28%)	โต๊ะทำงาน (42%) โต๊ะอาหาร (27%)

ตาราง 65 ตารางสรุปผลการศึกษา (ต่อ)

หัวข้อ	รูปแบบ A	รูปแบบ B	รูปแบบ C	รูปแบบ D
2.3 ความสอดคล้องระหว่างรูปแบบกิจกรรม และการใช้งานพื้นที่ต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย				
- การพักผ่อน	ส่วนพักผ่อน	ส่วนพักผ่อน	ส่วนพักผ่อน	ส่วนพักผ่อน
- การทำงาน	ส่วนนั่งเล่น ส่วนรับประทานอาหาร	ส่วนนั่งเล่น ส่วนรับประทานอาหาร	ส่วนนั่งเล่น ส่วนรับประทานอาหาร	ส่วนนั่งเล่น ส่วนรับประทานอาหาร
- การนอน	ส่วนนอน	ส่วนนอน	ส่วนนอน	ส่วนนอน
- การแต่งตัว	ส่วนแต่งตัว	ส่วนแต่งตัว	ส่วนแต่งตัว	ส่วนแต่งตัว
- การทำอาหาร	ครัว	ครัว	ครัว	ครัว
- การรับประทานอาหาร	ส่วนนั่งเล่น ส่วนรับประทานอาหาร	ส่วนรับประทานอาหาร ส่วนนั่งเล่น	ส่วนนั่งเล่น ส่วนรับประทานอาหาร	ส่วนนั่งเล่น ส่วนรับประทานอาหาร
- การซักเสื้อผ้า	ระเบียง	ระเบียง	โถงทางเข้า	ครัว
- การซักล้าง	ระเบียง	ระเบียง	ระเบียง	ระเบียง
- การเก็บรองเท้า	โถงทางเข้า	โถงทางเข้า	โถงทางเข้า	โถงทางเข้า
- การเก็บของใช้ประจำวัน	โถงทางเข้า ส่วนแต่งตัว	ส่วนแต่งตัว ส่วนนั่งเล่น	ส่วนแต่งตัว ส่วนนอน	ส่วนนั่งเล่น ส่วนแต่งตัว
- การเก็บของใช้ขนาดใหญ่	ครัว ส่วนแต่งตัว	โถงทางเข้า ครัว	ส่วนแต่งตัว ครัว	ส่วนแต่งตัว ครัว
- การเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด	ครัว ระเบียง	ระเบียง ครัว	ครัว ระเบียง	ครัว ระเบียง
3. ทิศนคติต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย				
3.1 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย				
- ต่อขนาดพื้นที่	2.87	2.94	2.96	2.92
- ต่อตำแหน่งการวางผังที่เหมาะสม	2.98	3.07	2.92	3.11
- ต่อแสงสว่าง และการระบายอากาศ	3.01	3.12	3.01	3.08

ตาราง 65 ตารางสรุปผลการศึกษา (ต่อ)

หัวข้อ	รูปแบบ A	รูปแบบ B	รูปแบบ C	รูปแบบ D
3.2 ปัญหาที่เกิดจากการใช้งานห้องชุดพักอาศัย				
- อันดับ 1	ไม่มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน (18%)	ไม่มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน (21%)	ไม่มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน (24%)	ไม่มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน (21%)
- อันดับ 2	ห้องน้ำไม่มีการระบายอากาศที่ดี (15%)	ห้องน้ำไม่มีการระบายอากาศที่ดี (15%)	ไม่มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน (17%)	ไม่มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน (18%)
- อันดับ 3	พื้นที่ตู้เสื้อผ้าไม่เพียงพอต่อการใช้งาน (15%)	พื้นที่ระเบียงไม่เพียงพอต่อการใช้งาน (12.5%)	ห้องน้ำไม่มีการระบายอากาศที่ดี (17%)	ห้องนั่งเล่น, ห้องนอน ไม่เห็นวิวภายนอก (15%)
3.3 ความต้องการปรับปรุงพื้นที่				
- พื้นที่ที่ต้องการให้ใหญ่ขึ้น	ไม่เปลี่ยนแปลง (40%) ส่วนนอน (19%)	ไม่เปลี่ยนแปลง (30%) ครัว / ระเบียง (15%)	ไม่เปลี่ยนแปลง (26%) ครัว (18%)	ส่วนรับแขก (22%) ไม่เปลี่ยนแปลง (26%)
- พื้นที่ที่ยินยอมให้ลดขนาดได้	ไม่เปลี่ยนแปลง (40%) ส่วนนั่งเล่น (30%)	ส่วนนอน (36%) ไม่เปลี่ยนแปลง (30%)	ไม่เปลี่ยนแปลง (26%) ส่วนนั่งเล่น (22%)	ส่วนนอน (38%) ห้องน้ำ (24%)
- พื้นที่อยู่ติดหน้าต่าง	ส่วนนอน (40%) ครัว (26%) ส่วนนั่งเล่น (22%)	ส่วนนอน (43%) ครัว (31%) ส่วนนั่งเล่น (13%)	ส่วนนอน (36%) ส่วนนั่งเล่น (31%) ครัว (15%)	ส่วนนอน (30%) ส่วนนั่งเล่น (26%) ห้องน้ำ (22%)
- พื้นที่เปิดออกสู่ระเบียง	ครัว (77%) ส่วนนั่งเล่น (18%)	ครัว (72%) นั่งเล่น/ห้องน้ำ (10%)	ส่วนนั่งเล่น (47%) ครัว (42%)	ครัว (28%) ส่วนนอน/นั่งเล่น (25%)
- พื้นที่ติดประตูทางเข้า	ส่วนนั่งเล่น (64%) ส่วนทานอาหาร (18%)	ส่วนนั่งเล่น (94%)	ครัว (52%) ส่วนนั่งเล่น (39%)	ส่วนนั่งเล่น (72%)
- ความต้องการพื้นที่พิเศษ				
อันดับ 1	มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน (26%)	มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน (29%)	มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน (24%)	มีพื้นที่ครัวขนาดใหญ่ขึ้น (25%)
อันดับ 2	มีตู้เสื้อผ้าขนาดใหญ่ขึ้น (24%)	มีตู้เสื้อผ้าขนาดใหญ่ขึ้น (24%)	มีพื้นที่ครัวขนาดใหญ่ขึ้น (19%)	มีตู้เสื้อผ้าขนาดใหญ่ขึ้น (21%)
อันดับ 3	มีที่ตากผ้าเป็นสัดส่วน (19%)	มีที่ตากผ้าเป็นสัดส่วน (16%)	มีตู้เสื้อผ้าขนาดใหญ่ขึ้น (17%)	มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน (19%)

ตาราง 65 ตารางสรุปผลการศึกษา (ต่อ)

หัวข้อ	รูปแบบ A	รูปแบบ B	รูปแบบ C	รูปแบบ D
3.4 การคาดการณ์ด้านที่อยู่อาศัยในอนาคต				
- จำนวนสมาชิก	2 คน (66%) 3 คน (13%)	2 คน (57%) 3 คน (19%)	2 คน (63%) 3 คน (23%)	2 คน (69%) 3 คน (18%)
- ขนาดห้องที่ ต้องการ	36-40 ตร.ม. (29%) 41-45 ตร.ม. (25%)	31-35 ตร.ม. (28%) 41-45 ตร.ม. (26%)	36-40 ตร.ม. (35%) 41-45 ตร.ม. (22%)	36-40 ตร.ม. (33%) 45 ตร.ม.ขึ้นไป (31%)
- รูปแบบที่ต้องการ				
อันดับ 1	รูปแบบ A (42%)	รูปแบบ B (49%)	รูปแบบ C (32%)	รูปแบบ D (40%)
อันดับ 2	รูปแบบ D (27%)	รูปแบบ A/D (23%)	รูปแบบ D (29%)	รูปแบบ B (32%)

สรุป

1) การเปรียบเทียบลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย

ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบส่วนใหญ่มีสมาชิกครัวเรือน 2 คน โดยมีความสัมพันธ์แบบคู่รักหรือคู่สมรสเป็นส่วนใหญ่ และมีความสัมพันธ์แบบพ่อ-แม่/ลูกเป็นอันดับรองลงมา แต่ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B มีจำนวนสมาชิกครัวเรือน 1 และ 2 คนในความถี่ที่เท่ากัน โดยผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีอายุประมาณ 26-35 ปี ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน สำหรับผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B และ D เนื่องจากมีความถี่ของประชากรอายุต่ำกว่า 25 ปีเป็นอันดับ 2 อาชีพอันดับรองลงมาจึงเป็นนักเรียน/นักศึกษา

ในด้านการครองกรรมสิทธิ์พบว่าผู้อยู่อาศัยจากกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 70 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยโดยมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนอยู่ในช่วง 40,001 – 85,000 บาท โดยผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A และ B มีช่วงรายได้ที่ 55,001-70,000 บาท ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C มีช่วงรายได้สูงที่สุดและผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D มีช่วงรายได้ต่ำที่สุด นอกจากนี้กลุ่มที่เป็นผู้เช่าส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนประมาณ 25,000 – 40,000 บาท

2) การเปรียบเทียบลักษณะการใช้งานพื้นที่ของผู้อยู่อาศัย

ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบส่วนใหญ่ใช้งานห้องชุดพักอาศัยประมาณ 5-7 วันต่อสัปดาห์ โดยให้เหตุผลเพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 นิยมซื้ออาหารปรุงสำเร็จรับประทานในห้อง และมีการซักเสื้อผ้าด้วยเครื่องซักผ้าภายในห้อง หรือซักด้วยเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ มีการเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาดไว้ที่มุมในครัว และในด้านการเก็บของเครื่องใช้ขนาดใหญ่ เช่น กระเป๋าเดินทาง เครื่องใช้ไฟฟ้า ชุดเครื่องนอนจะมีรูปแบบที่การเก็บที่ต่างกันดังนี้

- ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A และ B นิยมเก็บไว้ตามมุมต่างๆภายในห้อง
- ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C และ D นิยมเก็บไว้ตามพื้นที่โล่งของเครื่องเรือน เช่น ใต้เก้าอี้ โซฟา ใต้เตียง หรือเหนือตู้เสื้อผ้า

ด้านการเลือกใช้เครื่องเรือน ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A, B และ C เลือกใช้เตียงขนาด 6 ฟุต และ 5 ฟุตในความถี่ใกล้เคียงกันในขณะที่ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D เลือกใช้เตียง 5 ฟุต มากกว่า 6 ฟุต สำหรับการเลือกใช้เครื่องเรือนชนิดอื่นผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบมีการเลือกใช้เครื่องเรือนที่คล้ายกันดังนี้ คือตู้เสื้อผ้าขนาด 1.5-2 เมตร เก้าอี้โซฟาความยาว 1.7-2 เมตร เพื่อปรับเป็นที่นอนยามพักผ่อน และโต๊ะรับประทานอาหารแบบ 2 ที่นั่ง ซึ่งถูกใช้เป็นส่วนทำงานมากกว่าการรับประทานอาหาร

ผลการวิเคราะห์ความสอดคล้องระหว่างรูปแบบกิจกรรม และการใช้งานพื้นที่ต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบสรุปได้ว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีกิจกรรม และการใช้งานพื้นที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของพื้นที่ตามที่ผู้ประกอบการกำหนด ยกเว้นกิจกรรมการรับประทานอาหารซึ่งส่วนใหญ่จะรับประทานอาหารที่ส่วนนั่งเล่น/รับแขก มากกว่าที่ส่วนรับประทานอาหาร เนื่องจากส่วนรับประทานอาหารจะถูกใช้สำหรับกิจกรรมการทำงาน ซึ่งบางครั้งเรือ่นได้จัดโต๊ะทำงานมาตรฐานแทนโต๊ะรับประทานอาหาร นอกจากนี้กิจกรรมบริการต่างๆ เช่นการเก็บของหรือกิจกรรมซักล้าง ก็เป็นส่วนสำคัญที่มีการใช้งานไม่สอดคล้องกับตำแหน่งพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย เนื่องจากไม่มีการกำหนดพื้นที่ที่เป็นสัดส่วนโดยผู้ประกอบการ

3) การเปรียบเทียบทัศนคติต่อการใช้งานห้องชุดพักอาศัย

การเปรียบเทียบความพึงพอใจต่อผังห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ พบว่าผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B และ D มีความพึงพอใจการวางผังห้องชุดพักอาศัยโดยรวมมากที่สุด โดยผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C มีความพึงพอใจต่อขนาดพื้นที่ใช้งานมากที่สุด ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D มีความพึงพอใจต่อตำแหน่งการวางผังมากที่สุด ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B มีความพึงพอใจต่อแสงสว่างและการระบายอากาศมากที่สุด

การเปรียบเทียบปัญหาที่เกิดจากการใช้งานพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบพบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ประสบปัญหาไม่มีที่เก็บของที่เป็นสัดส่วน ตามด้วยปัญหาห้องน้ำไม่มีการระบายอากาศที่ดีเป็นอันดับรองลงมา นอกจากนี้ปัญหาของขนาดครัว ระเบียง และตู้เสื้อผ้าไม่เพียงพอต่อการใช้งานก็มีความสำคัญเช่นกัน ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C ประสบปัญหาครัวไม่มีการระบายอากาศที่ดีมากที่สุด และผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D ประสบปัญหาพื้นที่ครัวไม่เพียงพอต่อการใช้งาน

จากปัญหาการใช้งานในห้องชุดพักอาศัยนำมาสู่ความต้องการปรับปรุงพื้นที่ดังนี้คือ ต้องการให้ตำแหน่งพื้นที่ใช้งานที่ติดหน้าต่างมากที่สุดคือห้องนอน อันดับรองลงมาเป็นส่วนนั่งเล่น/รับแขก และครัวซึ่งมีค่าความถี่ใกล้เคียงกัน ส่วนที่ต้องการเปิดออกสู่ระเบียงคือครัว และส่วนที่ควรติดกับประตูทางเข้าคือส่วนนั่งเล่น/รับแขก นอกจากนี้พื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยต้องการเพิ่มเติมคือ พื้นที่เก็บของขนาด 1-2 ตารางเมตร ตู้เสื้อผ้าความยาว 2-3 เมตรความสูงจรดเพดาน ซึ่งยินยอมให้ลดขนาดส่วนนอนเพื่อเพิ่มพื้นที่ดังกล่าว

บทที่ 6

ผลสรุป และการเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงการจัดพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย

จากผลสำรวจในงานวิจัยเรื่องการเปรียบเทียบทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบ : กรณีศึกษา โครงการลุมพินีเพลส รัชดา-ท่าพระ, แอสปาย สาธร-ท่าพระ, เดอะ คีย์ วุฒากาศ และไอดีโอ เอส 115 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวคิดการวางผัง และรูปแบบทางกายภาพของห้องชุดพักอาศัย ลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย รูปแบบกิจกรรม และการใช้พื้นที่ ตลอดจนเปรียบเทียบทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบ เพื่อเป็นแนวทางในการนำไปพัฒนาการวางผังห้องชุดพักอาศัยภายใต้การดำเนินงานของหน่วยงานรัฐ และเอกชนให้สอดคล้องกับการใช้งานพื้นที่ยิ่งขึ้น ซึ่งสามารถสรุปผล และเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงได้ดังนี้

6.1 สรุปผลการศึกษา

6.1.1 ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A: โครงการลุมพินี เพลส รัชดา-ท่าพระ

1) สรุปข้อมูลทางกายภาพ: ลักษณะการวางผังห้องชุดพักอาศัย

เป็นรูปแบบห้องชุดพักอาศัยที่ได้รับความพึงพอใจจากผู้อยู่อาศัยเป็นอันดับ 3 จากการวางผังห้องชุดพักอาศัยจากทั้งหมด 4 รูปแบบ โดยส่วนนอนเป็นส่วนที่ได้รับความพึงพอใจมากที่สุดในด้านตำแหน่งการวางผัง และการระบายอากาศ เนื่องจากมีหน้าต่างกว้างได้รับแสงธรรมชาติอย่างเต็มที่ และห้องน้ำเป็นส่วนที่ได้รับความพึงพอใจน้อยที่สุดเนื่องจากตำแหน่งไกลจากห้องนอน ต้องผ่านโถงทางเข้าซึ่งเป็นส่วนวางรองเท้ามีความสกปรก ทำให้ไม่สะดวกต่อการใช้งานเวลากลางคืน และไม่มีการระบายอากาศที่ดีทำให้เกิดเชื้อราในห้องน้ำ

2) สรุปข้อมูลผู้อยู่อาศัย: ลักษณะครัวเรือน และการใช้งานของผู้อยู่อาศัย

ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และให้เหตุผลในการอยู่อาศัยเพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 แต่อีกจำนวนหนึ่งมีการย้ายจากภาคอื่นๆเพื่อการตั้งรกรากในกรุงเทพมหานคร และอยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยเป็นบ้านถาวร ซึ่งจะให้คะแนนความพึงพอใจต่อการใช้งานห้องชุดพักอาศัยที่ต่ำกว่าผู้อยู่อาศัยกลุ่มแรก

การใช้งานในห้องชุดพักอาศัยพบว่า ผู้อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 5 ของกลุ่มตัวอย่างมีการจัดส่วนนั่งเล่น/รับแขก สลับกับส่วนรับประทานอาหารเพื่อให้ใกล้ครัวยิ่งขึ้น และอีกร้อยละ 10 มีการเพิ่มส่วนทำงานโดยจัดแทนตำแหน่งของส่วนรับประทานอาหาร หรือจัดโต๊ะทำงานไว้ข้างเตียง นอกจากนี้ปัญหาที่สำคัญของการใช้งานในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ A คือการไม่มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน และห้องน้ำไม่มีการระบายอากาศที่ดี

6.1.2 ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B: โครงการแอสปาย สาทร-ท่าพระ

1) สรุปข้อมูลทางกายภาพ: ลักษณะการวางผังห้องชุดพักอาศัย

เป็นรูปแบบห้องชุดพักอาศัยที่ได้รับความนิยมจากผู้อยู่อาศัยมากที่สุด จากการวางผังห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 4 รูปแบบ เนื่องจากมีการวางผังที่เป็นสัดส่วนชัดเจน ห้องครัวและส่วนรับประทานอาหารมีการระบายอากาศที่ดี โดยส่วนที่ได้รับความนิยมมากที่สุดคือห้องนอน และห้องน้ำเป็นส่วนที่ได้รับความนิยมน้อยที่สุด ตามด้วยส่วนระเบียง เนื่องจากมีขนาดเล็กไม่เพียงพอต่อการใช้งาน

2) สรุปข้อมูลผู้อยู่อาศัย: ลักษณะครัวเรือน และการทำงานของผู้อยู่อาศัย

ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีสมาชิกครัวเรือน 1-2 คนในอัตราส่วนที่เท่ากัน โดยผู้อยู่อาศัยอยู่ในช่วงวัยเริ่มต้นทำงาน และมีนักเรียนชั้นมัธยมปลาย ถึงนักศึกษามหาวิทยาลัยอยู่อาศัยค่อนข้างเยอะเมื่อเปรียบเทียบกับรูปแบบอื่นๆ เมื่อสังเกตจากที่ตั้งโครงการพบว่าโครงการแอสปาย สาทร-ท่าพระอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าเพียง 50 เมตร จึงคาดการณ์ว่าระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าเป็นปัจจัยหนึ่งที่ผู้ปกครองเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัยในบุตร

การใช้งานในห้องชุดพักอาศัยพบว่า ผู้อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 10 ของกลุ่มตัวอย่างมีการเพิ่มส่วนทำงานโดยจัดแทนตำแหน่งวางเก้าอี้โซฟา หรือจัดโต๊ะทำงานไว้ข้างเตียง และบางครัวเรือนยกเลิกโต๊ะรับประทานอาหารเพื่อวางตู้เก็บของแทน นอกจากนี้ปัญหาที่สำคัญของการใช้งานในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B คือการไม่มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน ห้องน้ำไม่มีการระบายอากาศที่ดี และระเบียงไม่เพียงพอต่อการใช้งาน

6.1.3 ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C: โครงการเดอะ คีย์ วุฒากาศ

1) สรุปข้อมูลทางกายภาพ: ลักษณะการวางผังห้องชุดพักอาศัย

เป็นรูปแบบห้องชุดพักอาศัยที่ได้รับความนิยมจากผู้อยู่อาศัยน้อยที่สุด ต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 4 รูปแบบ เนื่องจากการวางผังให้ส่วนครัวเป็นพื้นที่เดียวกับส่วนนั่งเล่น/รับแขก และไม่มีหน้าต่างสำหรับระบายอากาศโดยตรง ทำให้กลิ่นอาหารจากครัวติดตามเครื่องเรือน และผ้ามานอกจากนี้การวางตำแหน่งห้องน้ำในส่วนนอนทำให้ไม่สะดวกต่อการต้อนรับแขกอีกด้วย สำหรับส่วนที่ได้รับความนิยมมากที่สุดคือห้องนอน และส่วนนั่งเล่นซึ่งมีหน้าต่างขนาดใหญ่ได้รับแสงธรรมชาติเต็มที่ และส่วนที่ได้รับความนิยมน้อยที่สุดคือ ครัว

2) สรุปข้อมูลผู้อยู่อาศัย: ลักษณะครัวเรือน และการทำงานของผู้อยู่อาศัย

ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นคู่สมรส มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในกรุงเทพมหานคร และปริมาณพลถึงร้อยละ 70 ของกลุ่มตัวอย่าง โดยให้เหตุผลในการอยู่อาศัยเพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 และเพื่อแยกครอบครัวตามลำดับ มีช่วงรายได้ครัวที่สูงที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับทั้ง 4 โครงการอยู่ที่ 70,00-85,000 บาทต่อเดือน

การใช้งานในห้องชุดพักอาศัยพบว่า ผู้อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 10 ของกลุ่มตัวอย่างย้ายโต๊ะรับประทานอาหารไปไว้หน้าทางเข้าส่วนนอน ตรงข้ามกับพื้นที่ครัว เพื่อเพิ่มพื้นที่ให้เก้าอี้โซฟามีขนาดใหญ่

ขึ้นสำหรับการปรับเปลี่ยนเป็นที่นอนชั่วคราว นอกจากนี้ยังมีการเพิ่มโต๊ะทำงานไว้ในห้องนอนอีกด้วย นอกจากนี้ปัญหาที่สำคัญของการใช้งานในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ C คือครัวและห้องน้ำไม่มีการระบายอากาศที่ดี และไม่มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน

6.1.4 ห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D: โครงการไอทีโอ เอส 115

1) สรุปข้อมูลทางกายภาพ: ลักษณะการวางผังห้องชุดพักอาศัย

เป็นรูปแบบห้องชุดพักอาศัยที่ได้รับความพึงพอใจจากผู้อยู่อาศัยเป็นอันดับ 2 จากการวางผังห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 4 รูปแบบ เนื่องจากมีการวางผังที่เป็นสัดส่วนชัดเจน ห้องครัว และห้องน้ำมีการระบายอากาศที่ดี โดยส่วนที่ได้รับความพึงพอใจมากที่สุดคือห้องนอน ซึ่งมีขนาดใหญ่ และมีพื้นที่ส่วนทำงานซึ่งการวางผังห้องชุดพักอาศัยรูปแบบอื่นไม่มีกำหนด แต่ในทางตรงกันข้ามส่วนนั่งเล่น/รับแขกกลับมีขนาดเล็กที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับรูปแบบอื่นๆ นอกจากนี้การวางตำแหน่งระเบียงในห้องนอน ผ่านส่วนแต่งตัวทำให้ไม่สะดวกต่อการใช้งานของผู้อยู่อาศัย

2) สรุปข้อมูลผู้อยู่อาศัย: ลักษณะครัวเรือน และการใช้งานของผู้อยู่อาศัย

ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีสมาชิกครัวเรือน 1-2 คน โดยผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ตามด้วยภาคกลางในความถี่ที่ต่างกันไม่มาก ให้เหตุผลในการอยู่อาศัยเพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 และมีแนวโน้มในการซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่าสูงกว่ารูปแบบอื่นๆ

การใช้งานในห้องชุดพักอาศัยพบว่า ผู้อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 5 ของกลุ่มตัวอย่างยกเลิกโต๊ะรับประทานอาหาร เพื่อเพิ่มพื้นที่ให้เก้าอี้โซฟามีขนาดใหญ่ขึ้นสำหรับการปรับเปลี่ยนเป็นที่นอนชั่วคราว นอกจากนี้ปัญหาที่สำคัญของการใช้งานในห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ D คือพื้นที่ครัวไม่เพียงพอต่อการใช้งาน ไม่มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน และส่วนนอน ส่วนนั่งเล่น/รับแขกไม่เห็นทัศนียภาพภายนอก ทำให้ห้องรู้สึกอึดอัด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

6.2 อภิปรายผลการศึกษา

6.2.1 การวางผังห้องชุดพักอาศัย

ค่าเฉลี่ยของพื้นที่ใช้งานภายในห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบ มีการแบ่งขนาดพื้นที่แต่ละได้ส่วนดังนี้ ส่วนนั่งเล่น/รับแขกมีขนาด 10 ตร.ม. ส่วนนอน 11 ตร.ม. ห้องน้ำ 3.6 ตร.ม. ครัว 3.6 ตร.ม. ส่วนรับประทานอาหาร 2.75 ตร.ม. และระเบียง 2.15 ตร.ม. ซึ่งมีขนาดใกล้เคียงกับมาตรฐานพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารชุด และลักษณะข้อจำกัดขั้นต่ำสุดโดยการเคหะแห่งชาติ (จากตารางที่ 2.4 หน้า 21) ยกเว้นห้องน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่ามาตรฐาน (มาตรฐาน 1.5 ตร.ม.) และส่วนรับประทานอาหารที่มีขนาดเล็กกว่ามาตรฐาน (มาตรฐาน 7.5 ตร.ม.) (การเคหะแห่งชาติ, 2525)

ตาราง 66 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้งานภายในห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบ และมาตรฐานพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารชุดของการเคหะแห่งชาติ

พื้นที่ใช้งาน	รูปแบบ A	รูปแบบ B	รูปแบบ C	รูปแบบ D	เฉลี่ย	มาตรฐานการเคหะฯ
พื้นที่ห้องทั้งหมด (ตร.ม.)	34	30.5	32.5	34	32.75	33
a. โถงทางเข้า	2.5	3	2.5	1.5	2.35	11
b. ส่วนนั่งเล่น	8	7	6.5	6	6.9	
c. ส่วนนอน	7	6.5	7	9.5	7.5	9
d. ส่วนแต่งตัว	3.5	3.5	4	4	3.75	
e. ห้องน้ำ	3.5	3.5	3.5	4.5	3.63	1.5
f. ครีว	4.5	2.5	3.5	4	3.63	4.32
g. รับประทานอาหาร	2.5	2.5	3.5	2.5	2.75	7.5
h. ระเบียง	2.5	2	2	2	2.13	2.16

อย่างไรก็ตามมาตรฐานที่อยู่อาศัยขั้นต่ำประเภทอาคารชุดโดยการเคหะแห่งชาติเป็นมาตรฐานที่กำหนดขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525 ซึ่งรูปแบบการใช้ชีวิตและลักษณะการใช้งานพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบันน่าจะมีการเปลี่ยนแปลงจากแต่ก่อน ประกอบกับเป็นการสำรวจความพึงพอใจจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ดังนั้นข้อมูลที่ได้จากการสำรวจจึงมีความคาดเคลื่อนจากข้อมูลอ้างอิงของการเคหะแห่งชาติ

ผลการวิเคราะห์ขนาดพื้นที่ใช้งานภายในห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบเปรียบเทียบกับงานวิจัยเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างห้องชุดประเภทสตูดิโอกับระดับราคาในเขตกรุงเทพมหานคร (โชติพานิช et al., 2559) พบว่าค่าเฉลี่ยของพื้นที่ใช้งานภายในห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบแตกต่างกับขนาดพื้นที่จากงานวิจัย เนื่องจากผู้วิจัยทำการศึกษาห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตรซึ่งเป็นห้องประเภท 1 ห้องนอน แต่ผลจากงานวิจัยเป็นห้องชุดพักอาศัยประเภทสตูดิโอขนาด 27.56 ตารางเมตร (รูปภาพที่ 3 หน้า 12) ซึ่งผลสรุปที่แตกต่างกันชัดเจนคือห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน มีขนาดพื้นที่ส่วนนั่งเล่น และส่วนนอนที่ใกล้เคียงกันที่ประมาณร้อยละ 30 ของพื้นที่รวมทั้งหมด แต่ประเภทสตูดิโอจะให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนนอนมากกว่าส่วนนั่งเล่นที่ร้อยละ 38 และ 24 ตามลำดับ

ตาราง 67 เปรียบเทียบขนาดพื้นที่ใช้งานภายในห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบ และงานวิจัยเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างห้องชุดประเภทสตูดิโอกับระดับราคาในเขตกรุงเทพมหานคร

พื้นที่ใช้งาน	รูปแบบ A	รูปแบบ B	รูปแบบ C	รูปแบบ D	เฉลี่ย	งานวิจัย ⁴⁶
พื้นที่ห้องทั้งหมด (ร้อยละ)	100	100	100	100	100	100
i. โถงทางเข้า	7.5	9.8	8	4.5	7.5	24
j. ส่วนนั่งเล่น	23.5	23	20	17.5	21	
k. ส่วนนอน	20.5	21.5	21.5	27	22.5	38
l. ส่วนแต่งตัว	10	11.5	12	12.5	12	
m. ห้องน้ำ	10	11.5	10.7	13	11	14
n. ครีว	13.5	8	10.7	12	11	13
o. รับประทานอาหาร	7.5	8	10.7	7.5	8.5	7
p. ระเบียง	7.5	6.5	6	6	6.5	4

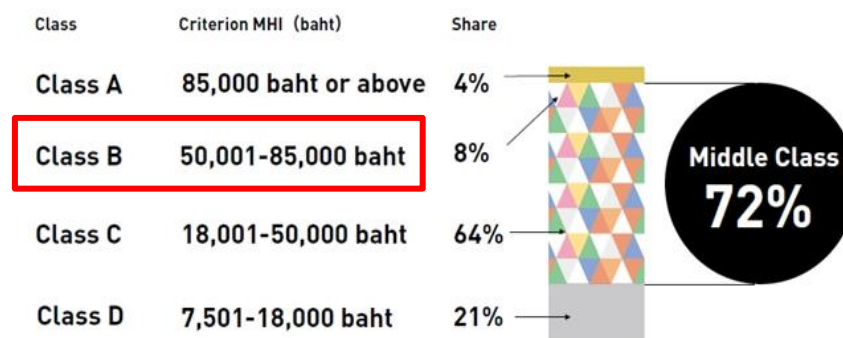
6.2.2 ลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัย

ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีสมาชิกครัวเรือน 1-2 คน อายุประมาณ 26-35 ปี และประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน มีรายได้ต่อเดือนประมาณ 55,000 – 70,000 บาท ให้เหตุผลในการอยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยเพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 และเพื่อแยกครอบครัว ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยการศึกษารูปแบบอาคารทางด้านกายภาพ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการชุดพักอาศัยเพื่อตอบสนองคน “เจนเนอเรชั่นวาย” ที่ใช้ชีวิตในย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (แก่นเพชร & รินชฎา, 2559) กล่าวว่ารูปแบบของกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวาย (Generation Y) มีอายุเฉลี่ย 21-36 ปี (ณ ปีพ.ศ. 2559) ที่นิยมอยู่อาศัยอาคารชุดในเมืองแม้ว่าระดับรายได้ไม่สูงนัก โดยให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งที่สะดวกสบายในการเดินทางเป็นหลัก ต้องการห้องชุดที่มีขนาดกะทัดรัด แต่ต้องมีพื้นที่ใช้สอยครบครัน และสามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้งานภายในห้องชุดได้

นอกจากนี้กลุ่มผู้มีรายได้ครัวเรือน 55,000 – 70,000 บาท ถือเป็นผู้มีรายปานกลาง-สูง และคิดเป็นร้อยละ 8 ของคนในกรุงเทพมหานคร ตามการสำรวจจาก Hakuodo Institute of Life and Living ASEAN

Typical SEC definition (Bangkok, Thailand)

Thailand Marketing Research Society



รูปภาพ 89 ระดับรายได้ต่อครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร ที่มา: (Hakuodo, 2558)

และถือเป็นผู้มีรายได้สูง และคิดเป็นร้อยละ 13 ของคนทั้งประเทศ กำหนดการประมาณรายได้ครัวเรือนทั่วประเทศตามเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติ

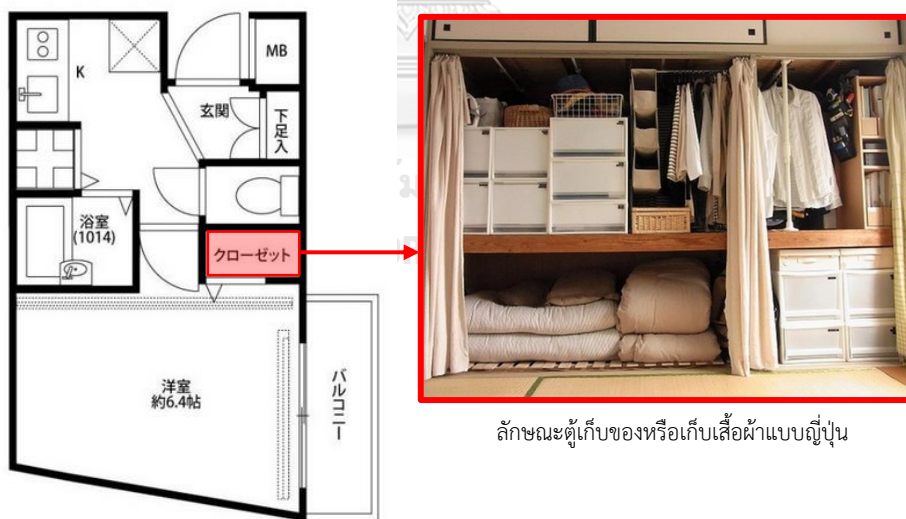
ตาราง 68 การประมาณรายได้ครัวเรือนทั่วประเทศตามเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติปี2560

ระดับรายได้	Percentile	ร้อยละ	ประมาณรายได้ปี 2560
รายได้น้อย	1 - 60	67	1 - 24,500
รายได้ปานกลาง	60 - 80	20	24,501 - 30,100
รายได้สูง	81 - 90	13	39,501 - 57,300
	91 - 100		57,300 ขึ้นไป

ที่มา: การประมาณรายได้ของครัวเรือนในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติฉบับที่ 12 พ.ศ. 2560 - 2561, การเคหะแห่งชาติ

6.2.3 ลักษณะการใช้งานพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย

รูปแบบกิจกรรม และการใช้งานพื้นที่ของผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมีการใช้งานที่สอดคล้องกับผังที่ผู้ประกอบการกำหนด ยกเว้นการใช้โต๊ะรับประทานอาหารเพื่อการทำงาน และมีการใช้งานบริเวณส่วนนั่งเล่นเพื่อรับประทานอาหารแทน นอกจากนี้ปัญหาการไม่มีที่เก็บของที่เป็นสัดส่วน ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยต้องเก็บของเครื่องใช้ตามมุมต่างๆ ภายในห้อง หรือการเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาดไว้ตามมุมในห้องครัว เป็นสาเหตุของการสะสมของฝุ่น และเชื้อโรคที่ไม่ถูกสุขลักษณะที่ดีของการอยู่อาศัย ดังนั้นการออกแบบห้องชุดพักอาศัยที่ดีควรคำนึงถึงพื้นที่เก็บของ และพื้นที่ทำงานเป็นปัจจัยสำคัญด้วย ดังจะเห็นได้จากตัวอย่างห้องชุดพักอาศัยในประเทศญี่ปุ่น (Realestate.co.jp. (2015)

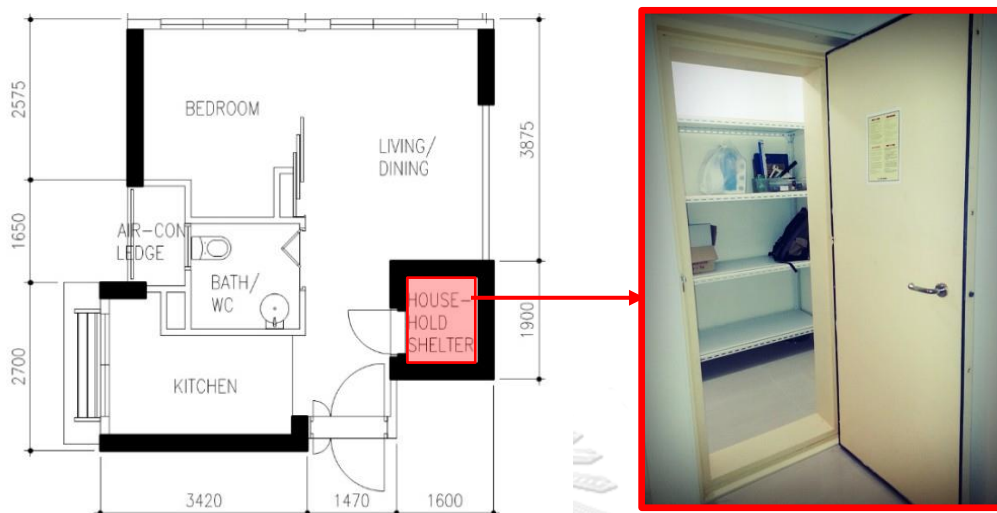


ลักษณะตู้เก็บของหรือเก็บเสื้อผ้าแบบญี่ปุ่น

รูปภาพ 90 ตัวอย่างการจัดวางตู้เก็บของภายในห้องชุดพักอาศัยขนาด 28 ตารางเมตรในประเทศญี่ปุ่น
ที่มา: Realestate.co.jp. (2015)

ตู้เก็บของหรือเก็บเสื้อผ้าแบบญี่ปุ่นมีลักษณะพิเศษ คือจะแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ชั้นที่มีความแข็งแรงมา โดยต้องมีพื้นที่ชั้นล่างกว้างพอสำหรับเก็บพูกที่นอนที่ชั้นล่าง และพื้นที่ชั้นบนไว้สำหรับเก็บเสื้อผ้าและของใช้ที่จำเป็น และหากเป็นห้องชุดขนาดใหญ่ต้องมีที่เก็บของขนาดประมาณ 1-2 ตารางเมตร

นอกจากนี้ห้องชุดพักอาศัยในประเทศสิงคโปร์ที่พัฒนาโดย HDB จะมีส่วนของ Household Shelter ที่ใช้เป็นห้องหลบภัยยามฉุกเฉิน แต่ในยามปกติถูกปรับเปลี่ยนเป็นห้องเก็บของโดยผู้อยู่อาศัย



รูปภาพ 91 ตัวอย่าง Household shelter ภายในห้องชุดพักอาศัยขนาด 36 ตารางเมตรในประเทศสิงคโปร์
ที่มา: Housing Development Board 2-room flat floor plan (HDB)

สำหรับในประเทศไทย จากผลสำรวจผังห้องชุดพักอาศัยในปีพ.ศ. 2561 บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้เปิดตัวโครงการอาคารชุดราคาประหยัดใกล้สถานีรถไฟฟ้าเพื่อตอบรับกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยในการออกแบบเรียบง่าย แต่ใส่ใจทุกรายละเอียดเพื่อตอบสนองการใช้ชีวิตอย่างแท้จริง



โดยขนาดห้องชุดพักอาศัยจะมีขนาดเล็กถึงเหลือเพียงขนาด 31.5 ตารางเมตร เพื่อให้สัมพันธ์กับราคาที่ผู้บริโภครสามารถซื้อเพื่อการอยู่อาศัยได้ แต่มีการพัฒนาผังห้องชุดพักอาศัยที่น่าสนใจดังนี้คือ เป็นห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ 1 Bedroom Plus มีการวางผังห้องชุดพักอาศัยคล้ายรูปแบบ A แต่มีห้องอเนกประสงค์ ที่ปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นส่วนรับประทานอาหาร ส่วนทำงาน ส่วนเก็บของ หรือเป็นห้องนอนเสริม ซึ่งคาดว่าจะตอบรับกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยในอนาคตมากขึ้น (2560)

รูปภาพ 92 ห้องชุดพักอาศัยขนาด 31.5 ตารางเมตร โครงการเชียวล่า ศรีปทุม
ที่มา: <http://www.grandunity.co.th/webpage/projectall/clsp>

6.2.4 ทิศนคติต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย

จากการสำรวจทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบพบว่าผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจปานกลางต่อการใช้งานในห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตร และรูปแบบห้องชุดพักอาศัยที่มีแนวโน้มสร้างความพึงพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยคือห้องชุดพักอาศัยขนาด 36-40 ตารางเมตร มีการวางผังโดยให้พื้นที่ติดหน้าต่างคือ ส่วนนอน ส่วนนั่งเล่น/รับแขก และครัว พื้นที่เปิดออกสู่ระเบียงคือครัว และพื้นที่ติดกับประตูทางเข้าคือส่วนนั่งเล่น/รับแขก ซึ่งจากการสำรวจตลาดอาคารชุดที่อยู่ตามชานเมือง หรือไม่ได้อยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่ราคาที่ดินยังไม่สูงมากนัก จะมีรูปแบบการวางผังห้องชุดพักอาศัยให้ตอบใจเกี่ยวกับการอยู่อาศัยแบบบ้านถาวรมากขึ้น และมีลักษณะการวางผังห้องชุดพักอาศัยที่ตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยดังตัวอย่างต่อไปนี้

ตาราง 69 โครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด

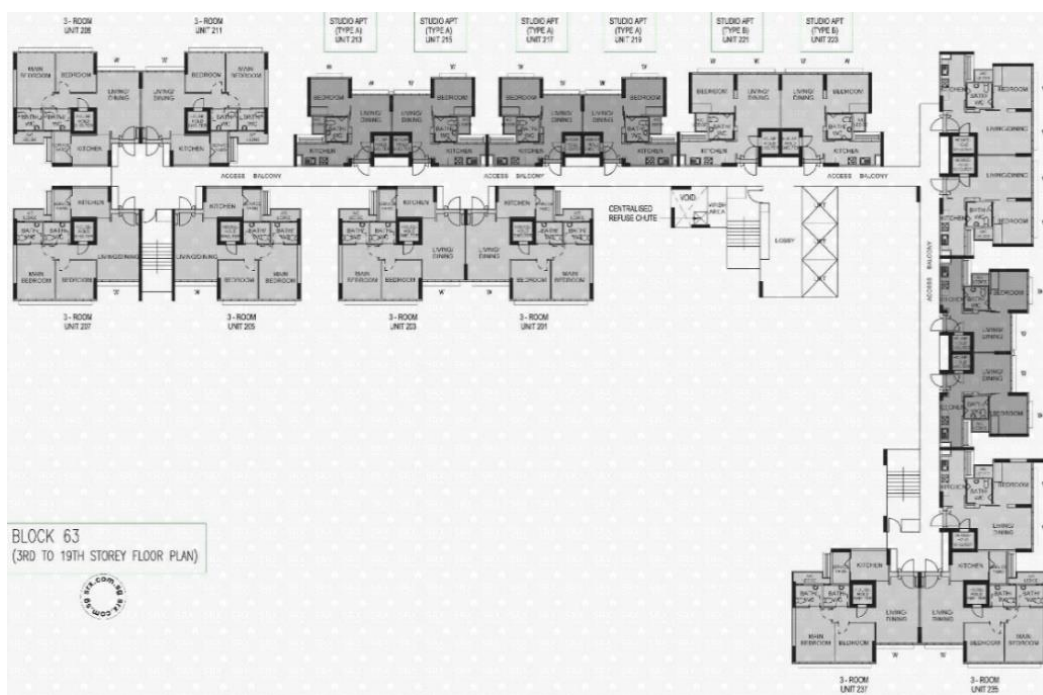
ผังห้องชุดพักอาศัย	ข้อมูลโครงการ
<p>1) โครงการดีบุรา พรานนก</p>  <p>ห้องชุดพักอาศัยขนาด 37 ตารางเมตร https://www.sansiri.com/dbura_prannok/th/</p>	<p>โครงการสร้างเสร็จปี พ.ศ. 2557 เป็นโครงการที่การจับตลาด Niche ซึ่งเป็นส่วนการตลาดที่มีความเฉพาะตัวมากยิ่งขึ้นภายใต้โครงการ D condo ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดราคาประหยัด อยู่ในตัวเมืองถึงแม้ไม่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า แต่มีการคมนาคมที่สะดวก มีการออกแบบด้วยแนวคิด Live in the city ให้ห้องมีหน้าต่างกว้าง รับแสงธรรมชาติได้เต็มที่</p>
<p>2) โครงการ KHUN by YOO</p>  <p>ห้องชุดพักอาศัยขนาด 41.5 ตารางเมตรโครงการ https://www.sansiri.com/khunbyyoo/th/</p>	<p>เป็นโครงการที่มีเป้าหมายการจับตลาด Niche ของกลุ่มผู้อยู่อาศัยระดับ Hi-end ได้เริ่มให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยมากขึ้น ด้วยการกำหนดผังห้องชุดพักอาศัยสำหรับรูปแบบ 1 ห้องนอนที่ขนาด 41.5 – 53.5 ตารางเมตรมีการวางผังห้องชุดพักอาศัยเน้นหน้าต่างกว้าง เพื่อให้ทุกส่วนการใช้งานได้รับแสงสว่างอย่างทั่วถึง รวมถึงห้องน้ำก็มีหน้าต่างสำหรับระบายอากาศอีกด้วย</p>

บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีการออกแบบห้องชุดพักอาศัยที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนเมืองแบบบ้านถาวรโดยมีการออกแบบในแนวคิด Simply Makes Sense ด้วยการสร้างพื้นที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตให้เกิดความสะดวกสบายในทุกการใช้งานเสมือนบ้านด้วยราคาที่สมเหตุสมผล โดยนำเสนอความเรียบง่ายและ make sense ในทุกพื้นที่ของการอยู่อาศัย โดยเน้นการออกแบบห้องหน้ากว้างกว่าโครงการทั่วไป เปิดโอกาสให้ทุกๆห้อง มีหน้าต่างบานใหญ่ รับลม และแสงธรรมชาติได้เต็มที่

ตาราง 70 โครงการอาคารชุดพักอาศัย โดยบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ผังห้องชุดพักอาศัย	ข้อมูลโครงการ
<p>1) โครงการ U Delight อ่อนนุช สเตชั่น</p>  <p>ห้องชุดพักอาศัยขนาด 39 ตารางเมตร</p> <p>http://www.grandunity.co.th/webpage/brand</p>	<p>โครงการอาคารชุดราคาประหยัดสร้างเสร็จปี พ.ศ. 2557 ทำเลอยู่ห่าง BTS อ่อนนุชประมาณ 900 เมตร ราคาขายอยู่ที่ 70,000 บาทต่อตารางเมตร ขนาดเริ่มต้นที่ 34 และ 39 ตารางเมตรมีรูปแบบที่น่าสนใจ ด้วยการทำห้องหน้ากว้างทำให้ทุกๆส่วนในห้องชุดพักอาศัยรับลมและ แสงธรรมชาติได้เต็มที่ และมีการแก้ปัญหาที่พื้นที่ตู้เสื้อผ้า และระเบียงที่ใช้ตากผ้าไม่เพียงพอ</p>
<p>2) โครงการ U Delight Residence พัฒนาการ-ทองหล่อ</p>  <p>ห้องชุดพักอาศัยขนาด 36 ตารางเมตร</p> <p>โครงการ U Delight Residence พัฒนาการ-ทองหล่อ</p> <p>http://www.grandunity.co.th/webpage/brand</p>	<p>โครงการอาคารชุดราคาประหยัดสร้างเสร็จปี พ.ศ. 2557 ราคาขายอยู่ที่ 70,000 บาทต่อตารางเมตร ขนาดเริ่มต้นที่ 36 ตารางเมตร เป็นการเปิดตัว Residence แรกของโครงการ U delight โดยมีจุดขายคือห้องขนาดใหญ่ และมีหน้าต่างกว้างกว่าโครงการทั่วไป เปิดโอกาสให้ทุกๆห้อง มีหน้าต่างบานยาว รับแสงและลมธรรมชาติได้เต็มที่ แต่เนื่องจากอาคารวางตัวในแนวทิศตะวันออก - ตะวันตก ทำให้มีเสียงวิพากษ์จากผู้อยู่อาศัยเรื่องความร้อนในห้องทางฝั่งทิศตะวันตก</p>

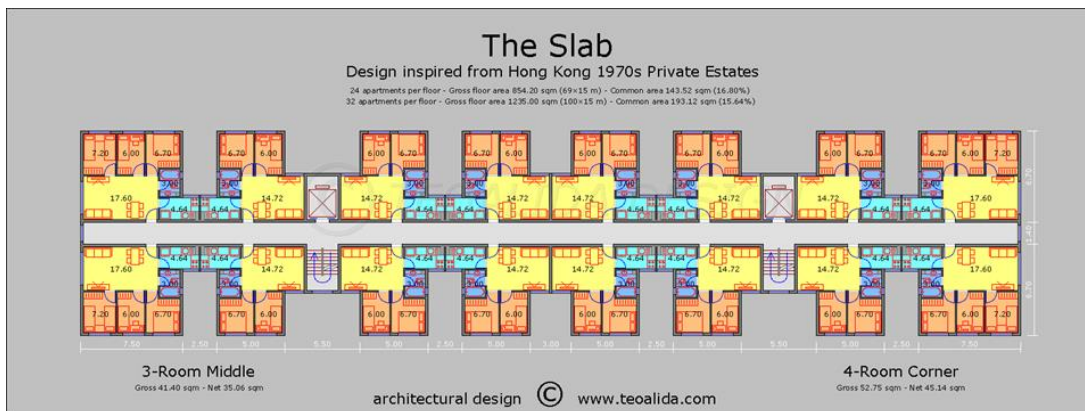
นอกจากการวางผังห้องชุดพักอาศัยจะส่งผลต่อสุขภาพที่ดีของผู้อยู่อาศัยแล้ว การวางผังอาคารชุดก็เป็นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมให้ห้องชุดพักอาศัยได้รับแสงสว่าง และการถ่ายเทอากาศได้อย่างทั่วถึงเช่นกัน ดังจะเห็นได้จาก HDB (Housing & Development Board) ประเทศสิงคโปร์ได้กำหนดห้องชุดพักอาศัยขนาด 36 ตารางเมตรซึ่งเป็นขนาดเล็กที่สุดในปัจจุบัน และมีการวางผังห้องชุดพักอาศัยในลักษณะใกล้เคียงกับการวางผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 30 – 35 ตารางเมตรในประเทศไทย แต่พื้นที่ทุกส่วนในห้องชุดพักอาศัยมีหน้าต่างทำให้ได้รับลม และแสงสว่างธรรมชาติทุกส่วนภายในห้อง โดยเกิดจากการวางผังอาคารที่มีการสอดแทรกพื้นที่ว่างสลับกับพื้นที่ใช้งาน ซึ่งนอกจากส่งผลให้พื้นที่ใช้งานทุกส่วนให้ห้องชุดพักอาศัยได้รับแสงสว่างธรรมชาติ และมีการระบายอากาศอย่างทั่วถึงแล้ว บริเวณโถงทางเดินภายในอาคารยังได้รับแสงสว่าง และการระบายอากาศที่ดีอีกด้วย



รูปภาพ 93 การจัดวางผังอาคารชุด Blk 63 Sims Place, Geylang HDB Town

ที่มา: <http://www.hdb.gov.sg/cs/>

เช่นเดียวกับเขตบริหารพิเศษฮ่องกง เนื่องจากภายในห้องชุดพักอาศัยขนาดต้องมีการใช้งานร่วมกันหลายคน ดังนั้นแสงสว่างธรรมชาติ และการถ่ายเทอากาศจึงมีความสำคัญมากต่อการอยู่อาศัย หน่วยงานภาครัฐ The Hong Kong Housing Authority หรือ HA จึงได้กำหนดผังอาคารชุดที่มีการสอดแทรกพื้นที่ว่างสลับกับพื้นที่ใช้งาน เช่นเดียวกับประเทศสิงคโปร์



รูปภาพ 94 การวางผังอาคารแบบ The Slab ในเขตบริหารพิเศษฮ่องกง
ที่มา: <http://www.housingauthority.gov.hk>

สำหรับหน่วยงานในประเทศไทยพบว่า เคหะแห่งชาติได้มีการวางผังอาคารชุดโดยให้ทุกส่วนของห้องชุดพักอาศัยให้ได้ลม และแสงธรรมชาติทุกส่วน ดังตัวอย่างการวางผังอาคารโครงการอาคารชุด 5 ชั้นของบ้านเอื้ออาทร แต่การวางช่องเปิดติดโถงทางเดินภายในอาคารทำให้เกิดความไม่เป็นส่วนตัวต่อผู้อยู่อาศัย และอาจเกิดปัญหาเสียงรบกวนจากภายนอกมากกว่าการใช้ผนังทึบ ดังนั้นหากมีการพัฒนาการวางผังอาคารชุดให้ทัดเทียมกับสิงคโปร์ หรือเขตบริหารพิเศษฮ่องกงจะเป็นการช่วยพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยให้ดียิ่งขึ้น



รูปภาพ 95 ผังพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยที่พัฒนาโดยการเคหะแห่งชาติ
ที่มา: <https://www.nha.co.th/view/1/Home>

ถึงแม้ว่าการวางผังอาคารที่มีการสอดแทรกพื้นที่ว่างสลับกับพื้นที่ใช้งานจะส่งผลต่อผู้อยู่อาศัย แต่ในด้านของผู้ประกอบการเป็นการทำให้พื้นที่ขาย (Salable area) ลดลงไปประมาณ 15-20% ดังนั้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอาคารชุดของประเทศไทยนั้น ผู้ประกอบการบริษัทอสังหาริมทรัพย์ต่างๆควรเปลี่ยนแนวคิดจากการมุ่งแสวงหากำไรสูงสุด (Maximize Profit) เป็นมุ่งประโยชน์สูงสุด (Maximize Value) แทน กล่าวคือ การมุ่งเป้าทั้งประโยชน์ต่อตัวเอง ต่อลูกค้า และต่อสังคมส่วนรวมในรูปแบบ win-win situation นอกจากนี้ทางรัฐควรเป็นผู้สนับสนุนการพัฒนาดังกล่าวด้วยการเพิ่ม FAR Bonus สำหรับผู้ประกอบการที่มีการพัฒนาผังอาคารให้ตอบรับกับการอยู่อาศัยมากขึ้น หรือเป็นต้นแบบในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้ดีขึ้นกว่าในปัจจุบัน

6.3 ข้อเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงการจัดพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย

6.3.1 ข้อเสนอแนะสำหรับการปรับปรุงห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ

ตาราง 71 ข้อเสนอแนะสำหรับการปรับปรุงห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบ

รูปแบบ	ปัญหาของการใช้งาน	ข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหา
1) ห้องชุดพักอาศัย รูปแบบ A	- ไม่มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน	- เพิ่มตู้เก็บของแบบ Built-in
	- พื้นที่วางตู้เสื้อผ้าไม่เพียงพอ	- ขยายส่วนนอนให้กว้างขึ้น และลดพื้นที่ส่วนนั่งเล่น/รับแขกให้เล็กลง ให้เท่ากับค่าเฉลี่ยของทั้ง 4 รูปแบบ
	- ห้องน้ำไม่มีการระบายอากาศที่ดี และมีเชื้อราบริเวณอ่างอาบน้ำ	- เพิ่มพัดลมดูดอากาศในห้องน้ำ - ยกเลิกอ่างอาบน้ำ
2) ห้องชุดพักอาศัย รูปแบบ B	- ไม่มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน	- เพิ่มตู้เก็บของแบบ Built-in
	- ระเบียงมีขนาดเล็กไม่เพียงพอต่อการใช้งาน	- เนื่องจากห้องชุดพักอาศัยของแอสปายมีขนาดเพียง 30.5 ตารางเมตร น่าจะเพิ่มพื้นที่ใช้งานในส่วนระเบียงได้
	- ห้องน้ำไม่มีการระบายอากาศที่ดี	- เพิ่มพัดลมดูดอากาศในห้องน้ำ
3) ห้องชุดพักอาศัย รูปแบบ C	- คริวไม่มีการระบายอากาศที่ดี ทำให้กลิ่นอาหารติดตามเครื่องเรือน	- ใช้ประตูบานเลื่อนกั้นระหว่างส่วนครัวและส่วนนั่งเล่น/รับแขก และเพิ่มเครื่องดูดกลิ่นและควันในส่วนครัว
	- ห้องน้ำไม่มีการระบายอากาศที่ดี และอยู่ในห้องนอน ทำให้รู้สึกไม่เป็นส่วนตัวเมื่อต้องรับแขก	- จากผังห้องชุดพักอาศัยศักยภาพที่จะเปิดประตูทั้ง 2 ผังจากส่วนนอนและส่วนนั่งเล่นได้ เพื่อความสะดวกต่อการใช้งานและการระบายอากาศ
	- ไม่มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน	- เพิ่มตู้เก็บของแบบ Built-in
4) ห้องชุดพักอาศัย รูปแบบ D	- พื้นที่ครัวไม่พอต่อการใช้งาน - เครื่องซักผ้า และระเบียงอยู่ห่างกันทำให้ใช้งานไม่สะดวก	- ควรย้ายเครื่องซักผ้าไว้ทำตำแหน่งใกล้ระเบียงเพื่อความสะดวกต่อการใช้งานและช่วยเพิ่มพื้นที่ครัว
	- ไม่มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน	- เพิ่มตู้เก็บของแบบ Built-in
	- ห้องนั่งเล่น หรือห้องนอนไม่เห็นทัศนียภาพภายนอก	- สลับให้ส่วนห้องน้ำอยู่ใกล้ทางเข้าห้องและแก้ปัญหาห้องน้ำไม่มีหน้าต่างด้วยการวางผังอาคาร

** ข้อจำกัด เนื่องจากการปรับผังห้องชุดพักอาศัยเพื่อการแก้ปัญหาส่วนหนึ่งจะกระทบพื้นที่ส่วนอื่นทั้งหมด จึงไม่สามารถแก้ปัญหาเฉพาะส่วนได้ ดังนั้นผู้วิจัยจึงต้องเสนอแนะการปรับปรุงผังห้องชุดพักอาศัยใหม่ดังต่อไปนี้

6.3.2 สรุปปัญหาการใช้งาน และเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงการจัดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตร

ตาราง 72 สรุปปัญหาการใช้งาน และเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงการจัดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย

พื้นที่ใช้งาน	ปัญหาการใช้งาน	แนวทางการปรับปรุงแก้ไข
1. ห้องนอน		
1.1 ส่วนนอน - ขนาด 7.5 ตารางเมตร - ตำแหน่งห้องควรอยู่ใกล้หน้าต่าง	- ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ค่อนข้างพึงพอใจในขนาด และตำแหน่งการวางผัง	- ขนาดส่วนนอนควรจัดให้วางเตียงขนาดไม่ต่ำกว่า Queen size หรือ 1.5 x 2 เมตร พร้อมทางเดินรอบเตียงขั้นต่ำประมาณ 0.6 เมตร ดังนั้นขนาดส่วนนอนควรมีขนาดขั้นต่ำอยู่ที่ 2.7 x 2.6 ตารางเมตร
1.2 ส่วนแต่งตัว - ขนาด 3.75 ตารางเมตร	- ผู้อยู่อาศัยมีปัญหาพื้นที่ตู้เสื้อผ้าไม่เพียงพอต่อการใช้งาน เนื่องจากขนาดตู้เสื้อผ้ามีความยาวเฉลี่ยที่ประมาณ 1.5 เมตร และไม่มีพื้นที่สำหรับแต่งหน้า	- ขนาดตู้เสื้อผ้าที่ผู้อยู่อาศัยต้องการมีขนาดความยาวเฉลี่ยที่ 2 เมตรขึ้นไป โดยมีความสูงจรดฝ้าเพดานเพื่อป้องกันฝุ่นเหนือตู้เสื้อผ้า และช่วยเพิ่มพื้นที่เก็บของ
	- ผู้อยู่อาศัยบางครัวเรือนทำงานในห้องนอนแต่ผู้ประกอบการไม่มีการจัดเตรียมส่วนทำงานไว้	- เพื่อเป็นการประหยัดพื้นที่ผู้ประกอบการอาจจะกำหนดพื้นที่สำหรับโต๊ะเครื่องแป้งซึ่งสามารถปรับเปลี่ยนเป็นที่ทำงานได้ ซึ่งโต๊ะเครื่องแป้งมีขนาดตามห้องตลาดที่ประมาณ 1 x 0.45 ตารางเมตร
2. ห้องนั่งเล่น/รับแขก		
2.1 โถงทางเข้า - ขนาด 2.35 ตารางเมตร	- พื้นที่เก็บรองเท้าไม่เพียงพอ ผู้อยู่อาศัยบางครัวเรือนต้องเก็บรองเท้าในสวนนั่งเล่น และส่วนนอน	- ผู้ประกอบการควรอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยด้วยการสร้างตู้เก็บรองเท้าแบบติดตายสูงจรดฝ้าเพดานเพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้งานในทางตั้งได้อย่างคุ้มค่า โดยความกว้างสำหรับการเก็บรองเท้า 2 คู่ต่อ 1 ชั้นอยู่ที่ 0.5 เมตร

ตารางที่ 72 สรุปปัญหาการใช้งาน และเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงการจัดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย (ต่อ)

พื้นที่ใช้งาน	ปัญหาการใช้งาน	แนวทางการปรับปรุงแก้ไข
2.2 ส่วนนั่งเล่น/ รับแขก - ขนาด 7 ตาราง เมตร - ตำแหน่งห้องควรอยู่ ใกล้หน้าต่าง และประตู ทางเข้าห้อง	- ขนาดเก้าอี้โซฟาที่กำหนดในผังมี ขนาดประมาณ 1.5 เมตรซึ่งไม่ สามารถปรับเปลี่ยนเป็นเตียงเสริมได้ เมื่อมีผู้อยู่อาศัยมากกว่า 2 คน	- ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการเก้าอี้ โซฟาขนาดใหญ่มีความกว้างประมาณ 2 – 2.5 เมตร ผู้ประกอบการกำหนด ควรตระหนักถึงการใช้งานในส่วน ดังกล่าว
	- ผู้อยู่อาศัยมีการเก็บของเครื่องใช้ เช่น อุปกรณ์ไฟฟ้า กระเป๋าเดินทาง ในส่วนนั่งเล่น/รับแขก	- ผู้อยู่อาศัยอาจเลือกใช้เก้าอี้โซฟาที่มี ลิ้นชักอยู่ใต้เก้าอี้ หรือใช้เครื่องเรือน ติดตายประเภทตู้สูงเพื่อการเก็บของ
2.3 ส่วนทำงาน - ไม่มีระบุนิคม	- เนื่องจากไม่มีที่ทำงานที่เป็นสัดส่วน ผู้อยู่อาศัยจึงใช้โต๊ะรับประทานอาหาร ในการทำงาน และใช้คอมพิวเตอร์	- เพื่อให้ไม่เสียพื้นที่ในห้อง ผู้อยู่อาศัย อาจเลือกใช้โต๊ะพับได้สำหรับการ ทำงาน ซึ่งมีขนาดตามห้องตลาดอยู่ที่ ประมาณ 0.6 x 0.6 ตารางเมตร
3. ห้องน้ำ		
- ขนาด 3.65 ตาราง เมตร - ตำแหน่งควรใช้งาน ได้สะดวกจากส่วนนอน และส่วนนั่งเล่น	- ห้องน้ำไม่มีการระบายอากาศที่ดี	- ควรมีหน้าต่างบานเล็กเพื่อให้มี อากาศหมุนเวียนภายในห้องน้ำ หรือ ใช้ประตูบานเกล็ด
	- ห้องน้ำอยู่ในห้องนอนไม่สะดวกต่อ การต้อนรับแขก	- อาจมีประตูเข้าห้องน้ำจากทั้งฝั่งส่วน นอน และส่วนนั่งเล่น/รับแขก เพื่อ ความสะดวกต่อการใช้งาน และยัง ช่วยให้มีการหมุนเวียนอากาศใน ห้องน้ำอีกด้วย
	- ผู้อยู่อาศัยบางครัวเรือนเก็บอุปกรณ์ ทำความสะอาดไว้ในห้องน้ำทำให้ดูไม่ เรียบร้อย	- ผู้ประกอบการควรอำนวยความสะดวก สะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยด้วยการสร้างตู้ เก็บของแบบติดตายใต้อ่างล้างน้ำให้ ดูเรียบร้อย
4. ส่วนรับประทานอาหาร		
- ขนาด 2.75 ตาราง เมตร	- โต๊ะรับประทานอาหารถูกใช้เป็นโต๊ะ ทำงาน หรือถูกแทนตำแหน่งด้วยโต๊ะ ทำงานมาตรฐาน เก้าอี้โซฟาขนาดใหญ่ และตู้เก็บของ ทำให้ผู้อยู่อาศัย ต้องรับประทานอาหารที่โต๊ะชุด รับแขก	- ผู้ประกอบการอาจจะออกแบบพื้นที่ รับประทานอาหารให้กลายเป็นส่วน หนึ่งของครัว เช่นการใช้เคาน์เตอร์พับ เก็บได้ เพื่อให้แยกส่วนรับประทานอาหาร ออกจากส่วนทำงาน และยัง ช่วยเพิ่มพื้นที่ครัวอีกด้วย

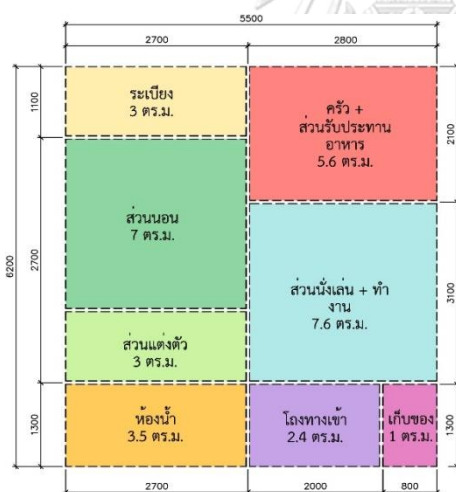
ตารางที่ 72 สรุปปัญหาการใช้งาน และเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงการจัดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย (ต่อ)

พื้นที่ใช้งาน	ปัญหาการใช้งาน	แนวทางการปรับปรุงแก้ไข
5. คริว		
<p>- ขนาด 3.65 ตารางเมตร</p> <p>- ตำแหน่งควรเปิดออกสู่ระเบียง</p>	<p>- ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความพึงพอใจน้อยต่อพื้นที่คริว เนื่องจากขนาดเคาน์เตอร์คริวไม่รวมพื้นที่วางตู้เย็นจะมีขนาดความยาวเฉลี่ยที่ประมาณ 1.5 เมตร ซึ่งไม่เพียงพอต่อการใช้งาน</p>	<p>- ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการเคาน์เตอร์คริวความยาวประมาณ 2.5 – 3 เมตร ซึ่งถ้ามีการออกแบบพื้นที่รับประทานอาหารผนวกเป็นส่วนหนึ่งของคริว จะสามารถเพิ่มพื้นที่การใช้งานในส่วนคริวได้</p>
	<p>- ผู้อยู่อาศัยบางครัวเรือนมีการเก็บอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าเช่น หม้อทอดไร้น้ำมัน เตาอบขนาดเล็ก รวมถึงการอุปกรณ์ทำความสะอาดไว้ตามมุมต่างในห้องคริวซึ่งทำให้ไม่เรียบร้อย และไม่มีสุขลักษณะที่ดี</p>	<p>- ผู้ประกอบการควรอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยด้วยการสร้างตู้เก็บของแบบติดตายใต้สูงจรดฝ้าเพดาน เพื่อเพิ่มพื้นที่เก็บของ และอาจออกแบบรางลิ้นชักที่มีความสูงสำหรับเก็บไม้กวาด และไม้ถูพื้น</p>
6. ระเบียง		
<p>6.1 ส่วนซักล้าง, ซักผ้า</p> <p>- ขนาด 2.15 ตารางเมตร</p>	<p>- ห้องชุดพักอาศัยที่มีส่วนซักล้าง และเครื่องซักผ้าอยู่ที่ระเบียงมีแนวโน้มที่จะได้รับความพึงพอใจจากผู้อยู่อาศัยมากกว่าห้องชุดพักอาศัยที่ระเบียงมีพื้นที่น้อยและไม่มีประโยชน์ใช้สอย</p>	<p>- ผู้ประกอบการควรออกแบบระเบียงให้มีพื้นที่กันฝนที่ดี และมีพื้นที่เพียงพอสำหรับวางเครื่องซักผ้า</p>
	<p>- ผู้อยู่อาศัยบางครัวเรือนมีการเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาดไว้ที่ระเบียงทำให้เกิดทัศนวิสัยที่ไม่ดีจากภายนอกอาคาร</p>	<p>- ผู้ประกอบการควรออกแบบระเบียงให้มีพื้นที่สำหรับเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด หรืออาจเก็บรวมกับส่วนคริว</p>
<p>6.2 ส่วนตากผ้า</p> <p>- ไม่มีระบุนิรภัย</p>	<p>- ห้องชุดพักอาศัยหลายแห่งไม่มีที่ตากผ้า ประกอบกับระเบียงมีขนาดเล็กทำให้ไม่สามารถซึ่รราวตากผ้าตามห้องตลาดมาติดตั้งได้</p>	<p>- ผู้ประกอบการควรออกแบบระเบียงให้มีราวตากผ้า อาจจะเป็นราวได้ชั้นวาง CDU (คอยล์ร้อน เครื่องปรับอากาศ) ซึ่งผู้อยู่อาศัยต้องการให้มีขนาดประมาณ 2 เมตร และต้องมีความคงทนแข็งแรง</p>

ตารางที่ 72 สรุปปัญหาการใช้งาน และเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงการจัดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย (ต่อ)

พื้นที่ใช้งาน	ปัญหาการใช้งาน	แนวทางการปรับปรุงแก้ไข
7. ส่วนเก็บของ		
- ไม่มีระบุนิรภัย	- เนื่องจากห้องชุดพักอาศัยในประเทศไทยไม่มีการกำหนดให้มีส่วนเก็บของที่เป็นสัดส่วน ทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องเก็บของเครื่องใช้ต่างๆไว้ตามซอกของเครื่องเรือน เช่น เหนือตู้ครัว เหนือตู้เสื้อผ้า ใต้เตียง ใต้เก้าอี้โซฟา รวมถึงเก็บไว้ตามมุมห้องทำให้เกิดสับสนลักษณะที่ไม่ดีต่อการอยู่อาศัย	- ห้องชุดพักอาศัยในต่างประเทศ เช่น ประเทศญี่ปุ่น หรือสิงคโปร์จะมีห้องเก็บของขนาดประมาณ 1 – 2 ตารางเมตร ภายในห้องชุดพักอาศัยเพื่อเก็บของเครื่องใช้ขนาดใหญ่ที่ไม่ได้ใช้ประจำ เช่น กระเป๋าเดินทาง เครื่องดูดฝุ่น รวมถึงชุดเครื่องนอน

จากการสรุปปัญหาการใช้งาน และแนวทางการปรับปรุงการจัดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยตามตาราง 72 สามารถจัดการแบ่งขอบเขต (Zoning) ห้องชุดพักอาศัยขนาด 33 ตารางเมตรพอสังเขปได้ดังนี้



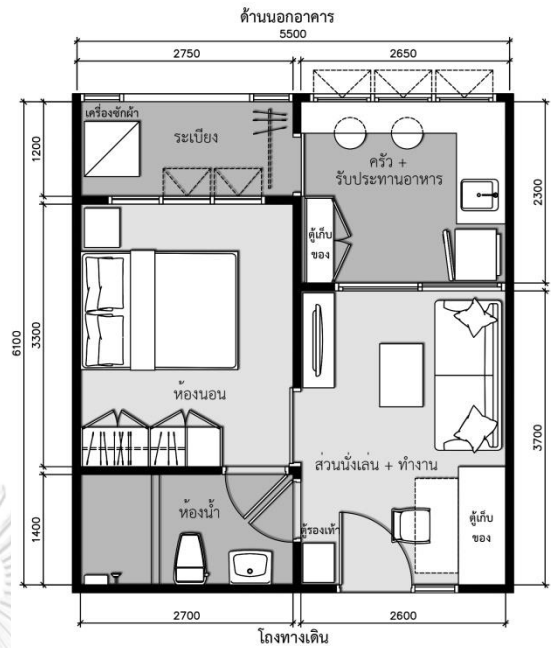
การจัด Zoning มีรูปแบบการวางผังที่มาจากความต้องการของผู้อยู่อาศัยประกอบด้วย

- ตำแหน่งพื้นที่ที่ควรติดกับหน้าต่าง
 - ส่วนนอน ครัวส่วน และนั่งเล่น/รับแขก
- ตำแหน่งพื้นที่ที่ควรเปิดออกสู่ระเบียง
 - ครัว
- ตำแหน่งพื้นที่ที่ควรติดกับทางเข้า
 - ส่วนนั่งเล่น/รับแขก

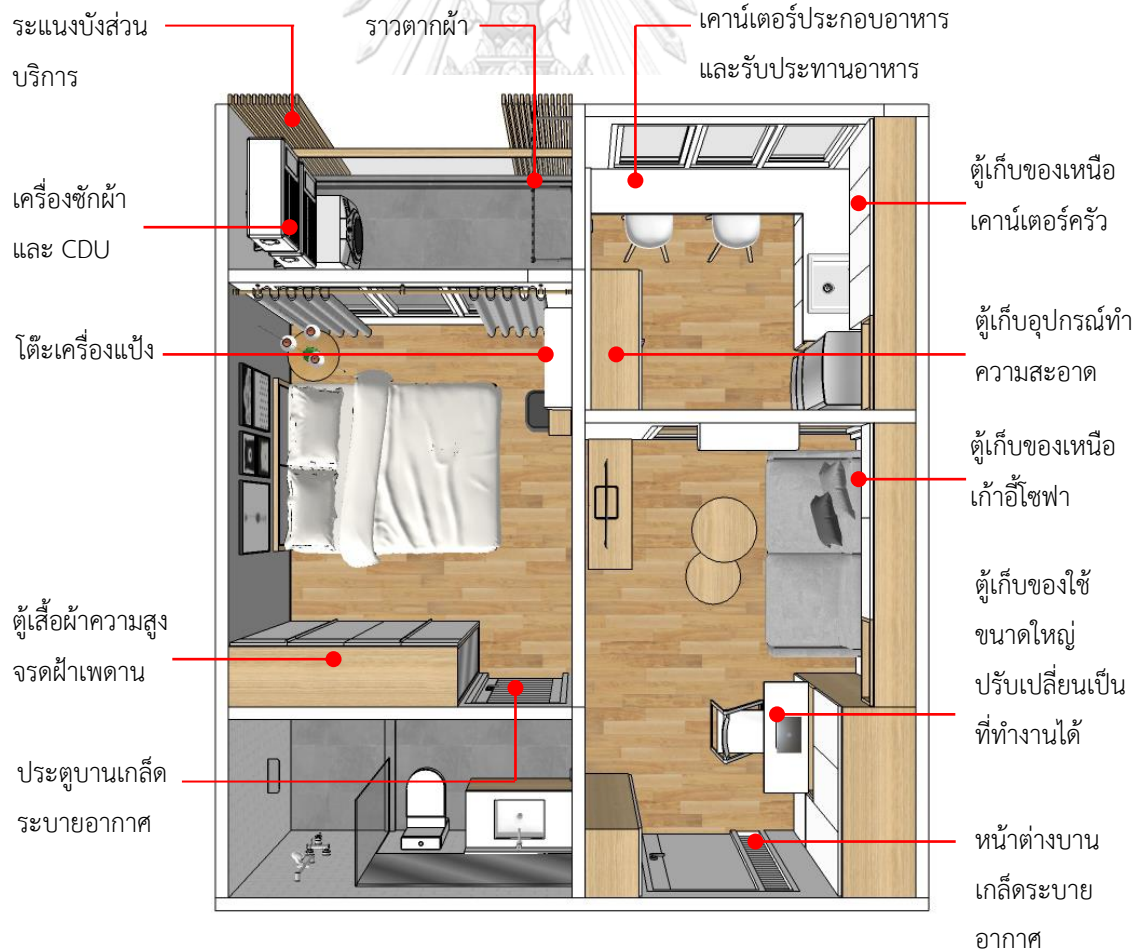
รูปภาพ 96 การเสนอแนะ zoning ห้องชุดพักอาศัยจากการสรุปปัญหาการใช้งาน และความต้องการของผู้อยู่อาศัย

- การแก้ไขปัญหากจากการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย
 - ปัญหาไม่มีที่เก็บของที่เป็นสัดส่วน: เพิ่มพื้นที่เก็บของขนาด 1 ตารางเมตรบริเวณทางเข้าห้อง
 - ปัญหาห้องน้ำไม่มีการระบายอากาศที่ดี: เปิดให้มีทางเข้าห้องน้ำ 2 ทางเพื่อให้อากาศสามารถหมุนเวียนได้ และทำให้สะดวกต่อการใช้งานจากส่วนห้องนอน และส่วนนั่งเล่น/รับแขก
 - ปัญหาของขนาดครัวไม่เพียงพอต่อการใช้งาน: รวมพื้นที่ส่วนรับประทานอาหารเข้าไปในครัวเพื่อเพิ่มพื้นที่สำหรับเตรียมอาหาร และเปิดช่องเปิด 2 ทางเพื่อให้ระบายอากาศได้ดียิ่งขึ้น

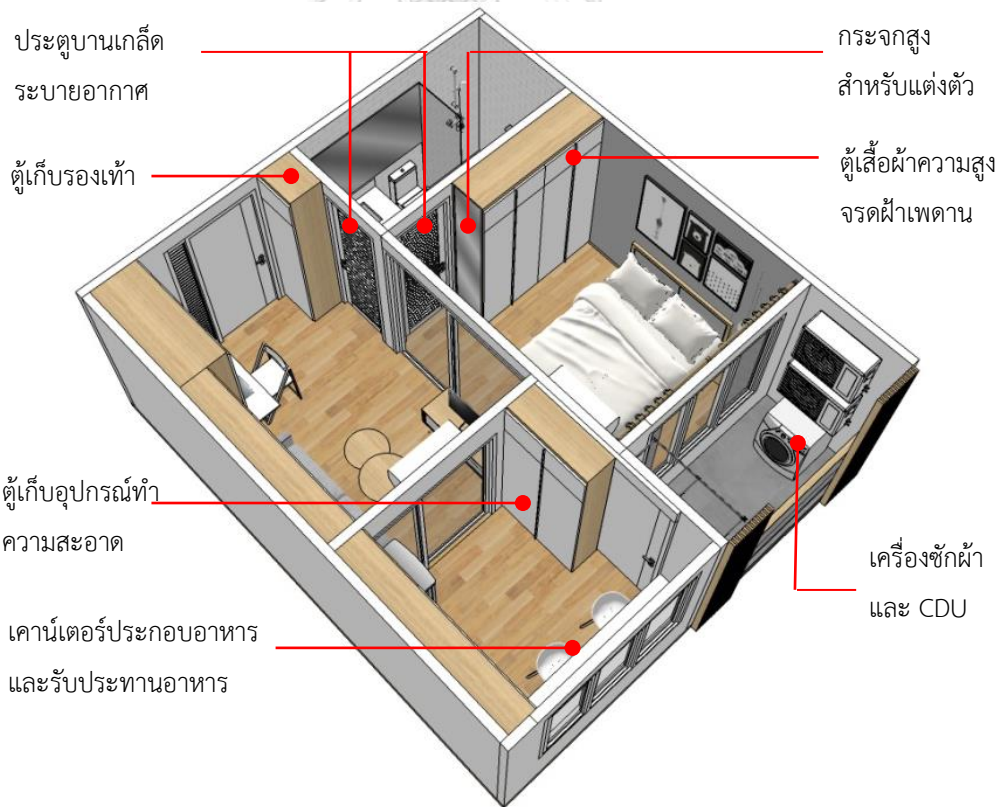
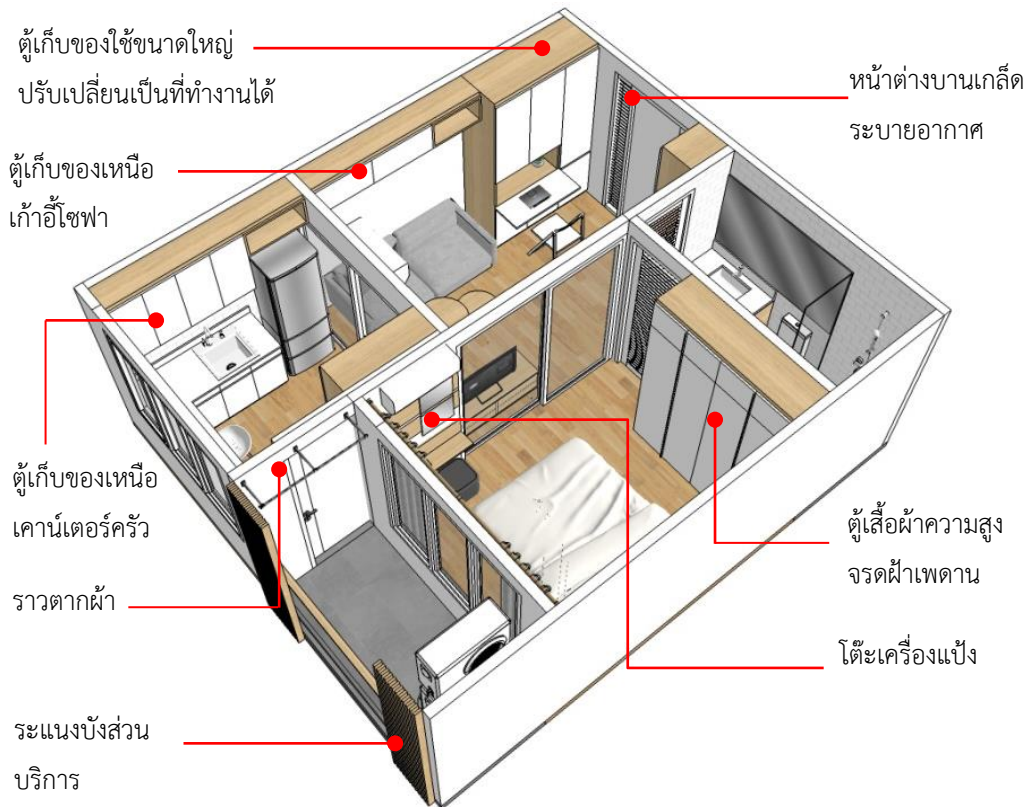
จากการกำหนดขนาดพื้นที่ใช้งานแต่ละส่วนตาม zoning ข้างต้นโดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของพื้นที่ใช้งานในห้องชุดพักอาศัยทั้ง 4 รูปแบบที่เป็นกรณีศึกษา กำหนดให้พื้นที่ที่มีขนาดลดลงได้แก่ ส่วนนอน ส่วนรับประทานอาหาร เพื่อเพิ่มพื้นที่สำหรับเก็บของ และส่วนทำงานในพื้นที่ส่วนนั่ง/รับแขก และเพิ่มพื้นที่ระเบียง พื้นที่ส่วนอื่นมีค่าใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยจากผลสำรวจ และนำผังห้องชุดพักอาศัยรูปแบบ B ซึ่งตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากที่สุด มาปรับปรุงใหม่โดยคำนึงถึงปัญหา และความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น สามารถจัดผังห้องชุดพักอาศัยได้ดังนี้



รูปภาพ 97 ผังเสนอแนะการปรับปรุงห้องชุดพักอาศัย



รูปภาพ 98 ผังเสนอแนะการปรับปรุงห้องชุดพักอาศัยแบบ 3 มิติ


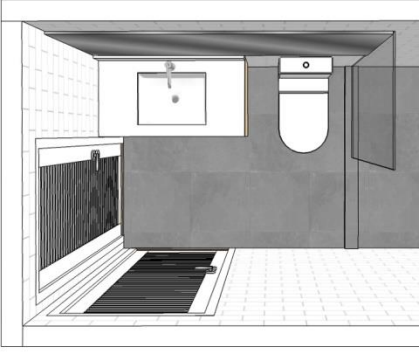



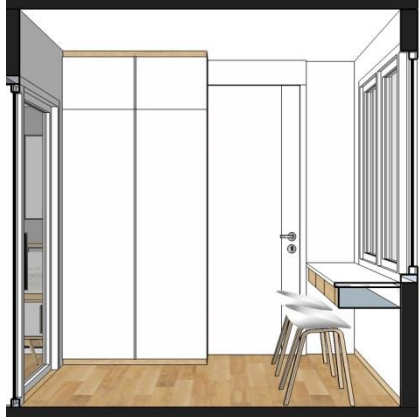


รูปภาพ 99 ภาพ 3 มิติ แสดงการเสนอแนะการปรับปรุงห้องชุดพักอาศัย

ตาราง 73 เสนอแนะแนวทางการปรับปรุงการจัดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย

ปัญหาจากการใช้งาน	การเสนอแนะแนวทางปรับปรุงแก้ไข
<p>1) ไม่มีที่เก็บของเป็นสัดส่วน</p>  <p>2) ต้องทำงานบนโต๊ะรับประทานอาหาร</p> 	<p>ใช้ตู้เก็บแบบของลึก 0.8 เมตร สำหรับเก็บกระเป๋าเดินทาง หรืออุปกรณ์ไฟฟ้าที่ไม่ได้ใช้ประจำ โดยผู้ประกอบการควรรออกแบบตู้เก็บของแบบ Multi-function ที่สามารถปรับใช้เป็นโต๊ะทำงานได้</p> 
<p>3) ตู้เสื้อผ้าไม่เพียงพอต่อการใช้งาน ไม่มีพื้นที่สำหรับวางโต๊ะเครื่องแป้ง</p> 	<p>ใช้ตู้เสื้อผ้าแบบติดตายความยาว 1.8 เมตรตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย มีความสูงจรดฝ้าเพดานเพื่อเพิ่มพื้นที่เก็บของ และใช้เตียงที่มีลิ้นชักใต้เตียง รวมถึงจัดมุมแต่งตัวเล็กที่ปลายเตียง</p> 

ตารางที่ 73 เสนอแนะแนวทางการปรับปรุงการจัดพื้นที่ในห้องชุดพักอาศัย (ต่อ)

ปัญหาจากการใช้งาน	การเสนอแนะแนวทางปรับปรุงแก้ไข
<p>4) ห้องน้ำไม่มีการระบายอากาศที่ดีทำให้เกิดเชื้อรา</p> 	<p>ใช้ประตูบานเกล็ดสำหรับห้องน้ำ และเปิดช่องเปิด 2 ทาง เพื่อให้อากาศหมุนเวียน ระบายอากาศได้ดียิ่งขึ้น</p> 
<p>5) พื้นที่ครัวไม่เพียงพอต่อการใช้งาน</p> 	<p>รวมพื้นที่ส่วนรับประทานอาหารเข้าไปในครัวเพื่อเพิ่มพื้นที่สำหรับเตรียมอาหาร</p> 
<p>6) ไม่มีที่เก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด</p> 	<p>ใช้ตู้เก็บอุปกรณ์ทำความสะอาดแบบติดตายครัวลึก 0.35 ม.</p> 

อย่างไรก็ตามการเสนอแนะการวางผังห้องชุดพักอาศัยข้างต้น เป็นเพียงแนวทางที่ได้จากผลสรุปปัญหาการใช้งาน และความต้องการของผู้อยู่อาศัยจากงานวิจัยเท่านั้น อาจไม่สามารถก่อสร้างได้จริงด้วยข้อจำกัดทางโครงสร้าง งานระบบ ราคาก่อสร้าง รวมถึงความสวยงามของรูปร่างอาคาร หรือผลสรุปจากงานวิจัยอาจมีการเปลี่ยนแปลงหากมีกลุ่มตัวอย่างมากขึ้น หรือความต้องการของผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปตามกระแสโลกในอนาคต

6.3.3 ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงานต่างๆ

1) ข้อเสนอแนะต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการวางผังห้องชุดพักอาศัยทั้งภาครัฐ และภาคเอกชน

เนื่องจากคนเมืองมีแนวโน้มที่จะอยู่ในห้องชุดพักอาศัยเป็นบ้านถาวรมากขึ้น ซึ่งผู้อยู่อาศัยระดับรายได้ต่างกันอาจมีความต้องการที่ไม่เหมือนกัน ดังนั้นจึงควรมีการประเมินผลของการอยู่อาศัยในอาคารชุดแต่ละระดับเพื่อนำไปปรับปรุงผังห้องชุดพักอาศัยให้สอดคล้องกับลักษณะครัวเรือน และการใช้งานพื้นที่มากยิ่งขึ้น

2) ข้อเสนอแนะต่อภาครัฐ

การวางผังอาคารชุดเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็กได้รับแสงสว่าง และมีการระบายอากาศอย่างทั่วถึง ดังนั้นภาครัฐจึงควรผลักดันให้มีกฎหมาย หรือมาตรฐานการออกแบบอาคารชุดให้มีการแทรกที่ว่างระหว่างอาคาร เพื่อให้อาคารชุดในประเทศไทยมีมาตรฐานทัดเทียมกับนานาประเทศ

3) ข้อเสนอแนะต่อภาควิชาการ

เนื่องจากมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดโดยการเคหะได้กำหนดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525 ซึ่งรูปแบบการใช้ชีวิตของคนในปัจจุบันน่าจะมีการเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นควรมีการสำรวจความพึงพอใจต่อการอยู่อาศัยจากผู้มีรายได้อ่างอิงสภาภาพคนหลายระดับรายได้เพื่อนำมาปรับปรุงมาตรฐานที่อยู่อาศัยให้เป็นปัจจุบันยิ่งขึ้น เพื่อเป็นพื้นฐานของการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดอีกด้วย

6.3.4 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยในอนาคต

1) เรื่องที่ควรมีการวิจัยเพิ่มเติม

งานวิจัยฉบับนี้เป็นการวิจัยเรื่องการเปรียบเทียบทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง 4 รูปแบบ ซึ่งผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ใช้งานห้องชุดพักอาศัยเพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 และมีการเก็บของเครื่องใช้ขนาดใหญ่ไว้ที่บ้านในภูมิลำเนาเดิม ส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ค่อนข้างพึงพอใจในการใช้งานห้องชุดพักอาศัยขนาด 30 - 35 ตารางเมตร แต่จากผลการวิจัยนี้ไม่สามารถใช้อ้างอิงสภาภาพความเป็นอยู่ที่น่าพอใจสำหรับคนทั่วไปได้ เนื่องจากเป็นการสำรวจในกลุ่มคนที่มีรายได้ต่อเดือนประมาณ 55,0001 - 70,000 บาท ซึ่งเป็นกลุ่มชนชั้นรายได้ปานกลาง-สูงของประเทศไทย ดังนั้นจึงควรทำการศึกษาทัศนคติต่อของผู้มีรายได้น้อยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 31 - 35 ตารางเมตรเพิ่มเติม เพื่อทำการเปรียบเทียบ และหาข้อสรุปที่ชัดเจนสำหรับการอ้างอิงสภาภาพความเป็นอยู่ที่น่าพอใจโดยมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด รวมถึงเพื่อเป็นข้อมูลสำหรับการปรับมาตรฐานที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปีพ.ศ. 2525 โดยฝ่ายการวิจัยและก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ ให้เป็นปัจจุบันมากขึ้นด้วย

นอกจากนี้ผู้วิจัยคาดว่าในอนาคตอีก 5 – 10 ปี ผู้อยู่อาศัยจะใช้งานห้องชุดพักอาศัยเป็นบ้านจริงๆแบบ “First and Last Home” หรือ “Real Home” มากขึ้นกว่าในปัจจุบัน เนื่องจากราคาที่ดินในเมืองสูงขึ้น ทาวน์โฮมหรือ บ้านเดี่ยวมักอยู่ชานเมืองซึ่งไม่สะดวกต่อการเดินทาง ทำให้เสียต้นทุนทั้งทางการเงิน และทางเวลา ประกอบกับรูปแบบสังคมที่เปลี่ยนไปคือมีจำนวนสมาชิกน้อยลงจำนวน 1-3 คน ไม่ว่าจะเป็นคู่แต่งงานและลูกเล็กหรือพ่อแม่วัยเกษียณและลูกวัยทำงาน และจากสาเหตุดังกล่าวทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการห้องชุดพักอาศัยที่มีการใช้งานเสมือนบ้านมากยิ่งขึ้น ซึ่งห้องชุดพักอาศัยขนาด 30 – 35 ตารางเมตรอาจจะไม่เพียงพอต่อการอยู่อาศัยแบบ Real home ส่งผลให้ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 30 – 35 ตารางเมตรมีแนวโน้มจะเปลี่ยนแปลงไปในทางที่แยกลง ดังนั้นจึงควรมีการสำรวจซ้ำเพื่อหาข้อเปรียบเทียบ และนำไปสู่แนวทางการวางผังห้องชุดพักอาศัยที่สอดคล้องกับการใช้งานมากยิ่งขึ้นในอนาคต

2) การออกแบบระเบียบวิธีวิจัย

งานวิจัยฉบับนี้จะสมบูรณ์ยิ่งขึ้น หากได้มีการนำรูปแบบการวางผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 33 ตารางเมตรที่ได้ปรับปรุงจากการแก้ปัญหา และความต้องการของผู้อยู่อาศัย นำไปพัฒนาต่อในรูปแบบภาพ 3 มิติ หรือการทำหุ่นจำลอง และนำกลับไปสำรวจผลจากผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 โครงการ รวมถึงผู้ประกอบการแต่ละบริษัท และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย เพื่อหาข้อสรุปเกี่ยวกับรูปแบบการวางผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 30 -35 ตารางเมตร ที่สอดคล้องกับรูปแบบการใช้งานของผู้อยู่อาศัยมากที่สุด ซึ่งจะนำไปสู่มาตรฐานการออกแบบห้องชุดพักอาศัยสำหรับการเป็นบ้านถาวรในอนาคต

รายการอ้างอิง

- (2015). *Realestate.co.jp*. Retrieved from <https://resources.realestate.co.jp/buy/guide-to-japanese-apartments-floor-plans-photos-and-kanji-keywords/>
- (2560). *Grand Unity*. Retrieved from <http://www.grandunity.co.th/webpage/projectall/clsp>
Area (เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอปพาร์ตส์). (2559). ราคาที่ดินในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 2558 เพิ่มสูงขึ้น 47 เท่าในรอบ 30 ปี.
- Chang, Chin-Oh. (2013). Public Housing Policy in Taiwan. *Understanding Variation in the Size of the Public Housing Sector Across Swedish Municipalities: The Role of Politics*, 85-101.
- Housing Authority (Producer). (2016). *housingauthority.go.hk*. Retrieved from <http://www.housingauthority.gov.hk/en/global-elements/estate-locator/standard-block-typical-floor-plans/index.html>
- Hakuhodo Institute of Life and Living ASEAN. (2558, พฤศจิกายน 13). กลุ่มผู้บริโภคใหม่ที่ต้องรู้จัก.
Housing Development Board. *hdb.gov.sg*. Retrieved from <http://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/residential/buying-a-flat/resale/types-of-flats>
- Ho, Alfred. (2015). The unlivable dwellings in Hong Kong and the minimum living space. *HKFP Voice*.
- Legislative Council Secretariat. (1999). Housing Standards of Domestic Building in Hongkong. *Research and Library Services Division Legislative Council Secretariat*, 3.
- LHLiving (Producer). *lh.co.th*. Retrieved from: <https://www.lh.co.th/th/lh-living-concept/tips>
- Li, Sandy. (2016, September 2). Hong Kong developers rush to build ever smaller homes. *South China Morning Post*.
- LUI, E., WU, J., & Lee, J. (1999). *Housing Standard of Private Dwelling*. Hong Kong: Research and Library Services Division Legislative Council Secretariat.
- Poursani, Ensieh. (2016). *Interior Design & Space Planing Interior Design Basics & Principles*. Istanbul: Mimar Sinan University.
- Reinventing Taipei : Vision & Machanicnism. (2560). Taipei, Taiwan.
- Tealida. *www.tealida.com*. Retrieved from <http://www.tealida.com/singapore/hdbfloorplans/>
- ThinkofLiving (Editor). (2559, เมษายน 1). *Think of Living*. Retrieved from <https://thinkofliving.com/2016/04/01/คอนโด-1-ห้องนอน/>
- การเคหะแห่งชาติ, ฝ่ายวิจัย และการก่อสร้าง. (2525). มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ.
- แก่นเพชร, อิศรา., & รินชฎมณี, ดำรงค์ศักดิ์. (2559, เมษายน 29). การศึกษารูปแบบอาคารทางด้านกายภาพ และพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการชุดพักอาศัยเพื่อตอบสนองคน “เงินเนอเรชั่นวาย” ที่ใช้ชีวิตในย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร. มหาวิทยาลัยรังสิต.

- จุลฉนิโซติ, ภูมิกักดี. (2558). พลัสซาเผยคอนโดใหม่ลดส่งผลอัตรการอยู่อาศัยจริง. Retrieved from
 ช่อมงคลชัย, วรยุทธ. (2554). การศึกษาปัญหาการใช้พื้นที่เก็บของในห้องชุด : กรณีศึกษาโครงการลุมพินีเพลส
 นาราธิวาส และดี แอดเดรส สยาม.: วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศาสตรบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะ
 สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- โชติพานิช, เสริชัย, โทวาทอง, บุชรา, & จินจะโปะ, อีรเดช (2559). ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดห้องชุดประเภท
 สตูดิโอกับราคาในเขตกรุงเทพมหานคร. วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
 มหาวิทยาลัย, 65.
- ดีสุข, ดวงทัย, & เพชรานนท์, จันชนี. (2558). การพัฒนารูปแบบสถาปัตยกรรมภายในห้องชุดพักอาศัยคอนโดมี
 เนียมในเขตกรุงเทพมหานคร. โครงการประชุมวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และการผังเมือง
 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 246-252.
- ธนสรานนท์, ชุตินา. (2550). ศึกษาการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดอเนกประสงค์ขนาดเล็ก และระดับราคาปานกลาง
 กรณีศึกษา โครงการ A และ B: วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศาสตรบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรม
 ศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- บุญโยธิน, เกริก. (2559). MAD TALKS, Marketing Architecture Design Inspiring Talk by AP Academu. In
 วิชาการ จันทิมล (Ed.).
- พลสุวัต, ชาญวิชัย. (Producer). (2560). CBRE. Retrieved from
<https://www.cbre.co.th/th/SubServices/bangkok-condo-guide>
- พักทองพันธ์, มัลลิกา. (2556). ขนาดห้องชุดพักอาศัยที่มีผลต่อการใช้สอยของผู้พักอาศัยในอาคารชุดระดับราคา
 ปานกลางบริเวณเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล : กรณีศึกษา โครงการลุมพินี วิลล์ พลล-สุทธิสาร, ลุมพินี
 วิลล์ รามอินทรา-หลักสี่ และลุมพินี วิลล์ ลาดาน-แบร์ริง ของบริษัทแอล.พี.เอ็น. ดร.เวลลอปเมนท์ จำกัด.
- โรจนวีระสิงห์, ศศิภา. (2554). แนวทางการออกแบบหน่วยพักอาศัยขนาดเล็กพิเศษที่เหมาะสมกับพฤติกรรมการใช้
 งานของคนไทย. กรุงเทพมหานคร: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สถาบันวิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย, ศูนย์กำหนดรายการมาตรฐานแห่งประเทศไทย. กำหนดรายการมาตรฐาน
 แห่งประเทศไทย ที่อยู่อาศัย และสิ่งแวดล้อมระดับต่ำสุด. กรุงเทพมหานคร: สถาบันวิทยาศาสตร์แห่ง
 ประเทศไทย ม.ป.ป.
- สินธุเสก, กิตติ. (2547). การออกแบบภายในชั้นพื้นฐาน. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สิปยารักษ์, กาลัญญ. (2560). แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัยโครงการลุมพินี เพลส รัชดา-ท่าพระ. In อ. อังกร
 พิพัฒน์ (Ed.).
- สิปยารักษ์, กาลัญญ. (2561). แนวคิดการวางผังห้องชุดพักอาศัยโครงการไอทีโอ เอส 115. In โอ. บัญชาภิตติคุณ (Ed.).
- สุนทรศักดิ์, ญัญญาพัฒน์. (2555). รูปแบบสภาพแวดล้อมทางกายภาพภายในคอนโดมิเนียมระดับกลาง กรณีศึกษา
 คอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน. วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สจล., 83-94.
- สุพรศิลป์, เนรัญชรา. (2557). แนวทางในการจัดให้มีเครื่องเรือนที่เหมาะสมสำหรับห้องชุดพักอาศัยขนาดเล็กราคา
 1.5 ล้านบาท : กรณีศึกษา โครงการลุมพินี วิลล์ 77(2).
- หนูราช, พุทวัน. (2557). การอยู่อาศัยในห้องชุดขนาดเล็ก : กรณีศึกษา ลุมพินีเพลส พระราม9-รัชดา: วิทยานิพนธ์
 ปริญญาโทบริหารศาสตรบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



ภาคผนวก ก.

แบบสอบถามวิทยานิพนธ์

การใช้งานพื้นที่ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



แบบสอบถามวิทยานิพนธ์เพื่อใช้พัฒนาการวางผังห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง

เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ หลักสูตรเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จัดทำโดย : น.ส. กาลัญญู ลิปิยารักษ์ โทร 089-4455444

แบบสอบถามฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อศึกษาลักษณะการใช้พื้นที่ และทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย เพื่อนำไปสู่แนวทางในการพัฒนาการวางผังห้องชุดพักอาศัยในอนาคต ประกอบด้วย 5 ส่วนดังนี้

ส่วนที่1 ข้อมูลลักษณะครัวเรือน

ส่วนที่2 ข้อมูลด้านพฤติกรรม และการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย

ส่วนที่3 ความสอดคล้องของพฤติกรรมการใช้งานต่อพื้นที่ส่วนต่างๆในห้องชุดพักอาศัย

ส่วนที่4 ทัศนคติจากการใช้งานในห้องชุดพักอาศัย

ส่วนที่5 ปัจจัยการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัยในอนาคต

*** ทางผู้จัดทำขอขอบคุณทุกท่านในการเสียสละเวลาอันมีค่า ข้อมูลของท่านจักเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการศึกษาวิจัยหาข้อเท็จจริง เพื่อนำไปสู่แนวทางในการพัฒนาการวางผังห้องชุดพักอาศัยให้สอดคล้องกับการอยู่อาศัยในอนาคตมากยิ่งขึ้น ***

กรุณาทำเครื่องหมาย (✓) ที่ตรงตามความเห็น หรือใกล้เคียงกับข้อมูลของท่านมากที่สุด

ส่วนที่1 ข้อมูลลักษณะครัวเรือน

1. จำนวนผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัย

1 คน

2 คน

3 คน

มากกว่า 3 คน

2. ข้อมูลผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัย

รายการ		ตัวอย่าง	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3	คนที่ 4	คนที่ 5
2.1	เพศ						
	- ชาย	✓					
	- หญิง						
	- อื่นๆ						
2.2	อายุ						
	- ต่ำกว่า 25 ปี						
	- 26-35 ปี	✓					
	- 36-45 ปี						
	- 46-55 ปี						
	- 55 ปีขึ้นไป						
2.3	ความสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัย						
	- อยู่คนเดียว	✓					
	- คู่รัก / คู่สมรส						
	- บิดา-มารดา, บุตร						
	- พี่-น้อง, ญาติ						
	- เพื่อน						
2.4	อาชีพ						
	- นักเรียน / นักศึกษา						
	- พนักงานบริษัทเอกชน						
	- ข้าราชการ / รัฐวิสาหกิจ						
	- ธุรกิจส่วนตัว / ร้านค้า	✓					
	- อาชีพอิสระ						
	- ไม่ได้ประกอบอาชีพ						
	- อื่นๆ						

3. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดพักอาศัย
 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่ารายปี เช่ารายเดือน
4. รายได้ครัวเรือน (เฉพาะผู้มีส่วนร่วมในการชำระค่าผ่อน หรือค่าเช่าห้องชุดพักอาศัย)
 ต่ำกว่า 25,000 บาท 25,000-40,000 บาท 40,001-55,000 บาท
 55,001-70,000 บาท 70,001-85,000 บาท มากกว่า 85,000 บาท
5. ภูมิลำเนา / ที่อยู่อาศัยเดิม
 กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ภาคกลาง ภาคอื่นๆ ต่างประเทศ
6. เหตุผลในการซื้อ / เช่าห้องชุดพักอาศัย
 เป็นบ้านหลังที่ 2 เพื่อแยกครอบครัว เพื่อตั้งรกรากในกรุงเทพฯ
 ซื้อเพื่อการลงทุน อื่นๆ (โปรดระบุ))
7. ระยะเวลาที่อาศัยในห้องชุดพักอาศัย
 ต่ำกว่า 1 ปี 1 - 2 ปี 2 - 3 ปี 3 ปีขึ้นไป

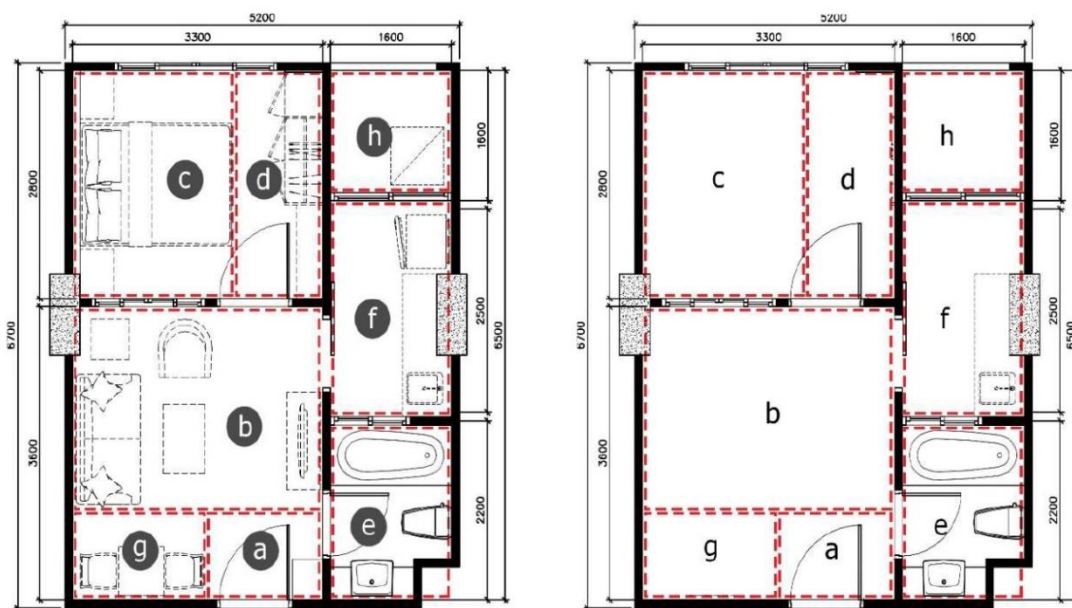
ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านพฤติกรรม และการใช้พื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย

1. จำนวนวันที่อยู่อาศัยในห้องชุด
 น้อยกว่า 4 วันต่อเดือน 1 - 2 วันต่อสัปดาห์ 3 - 5 วันต่อสัปดาห์ ทุกวัน (ข้ามข้อ 2)
2. โดยปกติตลอดสัปดาห์ท่านอยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยวันใด
 วันทำงาน (จันทร์ - ศุกร์) วันหยุด (เสาร์ - อาทิตย์) ไม่แน่นอน ตามแต่โอกาส
3. กิจกรรม และการใช้งานในพื้นที่
- 3.1 โดยปกติท่านเลือกรับประทานอาหารรูปแบบใดเวลาอาศัยอยู่ในห้องชุดพักอาศัย (ตอบได้ 2 ข้อ)
 รับประทานอาหารนอกบ้าน อาหารแปรรูปแช่แข็ง / อาหารกึ่งสำเร็จ ซื้ออาหารปรุงสำเร็จจากร้านอาหาร
 ทำอาหารรับประทานเอง (จำนวนครั้งต่อสัปดาห์))
- 3.2 โดยปกติท่านจัดการซักผ้าเครื่องนุ่งห่มอย่างไร (ตอบได้ 2 ข้อ)
 ซักมือ / เครื่องซักผ้าภายในห้องพัก เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ส่งร้านซักผ้า
 ส่งซักที่บ้านในภูมิลำเนาเดิม อื่นๆ (โปรดระบุ))
- 3.3 โดยปกติท่านเก็บของที่ไม่ได้ใช้ประจำ (เช่น กระเป๋าเดินทาง เครื่องใช้ไฟฟ้า ชุดที่นอนสำรอง ฯลฯ) ภายในห้องชุดพักอาศัยอย่างไร (ตอบได้ 2 ข้อ)
 มีตู้เก็บของโดยเฉพาะ พื้นที่เหนือตู้เสื้อผ้า / ตู้ครัว เก็บตามมุมต่างๆภายในห้อง
 เก็บที่บ้านหลังอื่น อื่นๆ (โปรดระบุ))
- 3.4 โดยปกติท่านเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาด (เช่น ไม้กวาด ไม้ถูพื้น เครื่องดูดฝุ่น แปรงขัดห้องน้ำ ฯลฯ) ภายในห้องชุดพักอาศัยอย่างไร (ตอบได้ 2 ข้อ)
 มีตู้เก็บของโดยเฉพาะ เก็บตามมุมต่างๆภายในส่วนนั่งเล่น เก็บตามมุมต่างๆภายในส่วนครัว
 เก็บตามมุมต่างๆภายในห้องน้ำ เก็บที่ระเบียง อื่นๆ (โปรดระบุ))
4. การเลือกใช้เครื่องเรือนในห้องชุดพักอาศัย
- 4.1 ขนาดเตียงที่เลือกใช้
 King size (6ฟุต) Queen size (5ฟุต) Twin size (4ฟุต)
 Single bed (3.5ฟุต) เตียง 2 ชั้น อื่นๆ (โปรดระบุ))

- 4.2 ขนาดตู้เสื้อผ้า (ความยาวของตู้) ที่เลือกใช้
 1 - 1.5 เมตร 1.51 - 2 เมตร อื่นๆ (โปรดระบุ))
- 4.3 ขนาดเก้าอี้โซฟาที่เลือกใช้
 2 ที่นั่ง (1.5 เมตร) 3 ที่นั่ง (1.7 - 2 เมตร) อื่นๆ (โปรดระบุ))
- 4.4 พื้นที่สำหรับทำงาน เช่น เขียนหนังสือ วางคอมพิวเตอร์
 โต๊ะทำงานนั่งเก้าอี้แบบมาตรฐาน โต๊ะพับแบบญี่ปุ่น ใช้ร่วมกับโต๊ะรับประทานอาหาร
 ใช้ร่วมกับโต๊ะกลางชุดรับแขก ใช้ร่วมกับโต๊ะเครื่องแป้ง อื่นๆ (โปรดระบุ))
- 4.5 ขนาดโต๊ะรับประทานอาหาร
 โต๊ะแบบมาตรฐานสำหรับ 4 ที่นั่ง โต๊ะแบบมาตรฐานสำหรับ 2 ที่นั่ง โต๊ะพับแบบญี่ปุ่น
 ใช้ร่วมกับโต๊ะกลางชุดรับแขก ใช้ร่วมกับเคาน์เตอร์ครัว อื่นๆ (โปรดระบุ))

ส่วนที่ 3 ความสอดคล้องของพฤติกรรมการใช้งานต่อพื้นที่ส่วนต่างๆในห้องชุดพักอาศัย

1. การจัดเครื่องเรือนในห้องท่านแตกต่างจากผังห้องชุดพักอาศัยที่ผู้ประกอบการกำหนดไว้หรือไม่ อย่างไร
 โดดเดี่ยวกับที่ผู้ประกอบการกำหนด (จัดวางตามผังพื้นด้านล่าง)
 มีความแตกต่าง (กรุณาวาดรูปเฉพาะส่วนที่ **แตกต่าง** ลงบนผังพื้นด้านล่าง)



2. จากข้อ 1. กรุณาทำเครื่องหมาย (✓) ในตารางด้านล่าง ตามตัวอักษรที่ระบุตำแหน่งพื้นที่ในการจัดวางเครื่องเรือนภายในห้องชุดพักอาศัยของท่านต่อกิจกรรมการใช้งาน (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ข้อ และหากไม่มีการทำกิจกรรมดังกล่าวให้เว้นว่าง)

กิจกรรมการใช้งาน	พื้นที่การใช้งานในห้องพักอาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)							
	a	b	c	d	e	f	g	h
ตัวอย่าง 5. รับประทานอาหาร		✓					✓	
1. นั่งเล่น / พักผ่อน								
1.1 ดูโทรทัศน์								
1.2 อ่านหนังสือ								
1.3 ใช้คอมพิวเตอร์ / laptop								
1.4 ออกกำลังกาย								
2. นอน								

* หมายเหตุ ผังห้องชุดพักอาศัยจะเปลี่ยนแปลงตามโครงการที่เป็นกรณีศึกษา

4. ท่านคิดว่าข้อใดเป็นปัญหาการใช้งานในห้องชุดพักอาศัยมากที่สุด (ตอบได้ 2 ข้อ)
- ห้องนั่งเล่น หรือห้องนอนไม่เห็นวิวภายนอก ----- การเข้าถึงห้องน้ำค่อนข้างลำบากจากส่วนพักผ่อน หรือส่วนนอน
 - พื้นที่วางตู้เสื้อผ้าไม่เพียงพอต่อการใช้งาน ----- พื้นที่ครัวมีขนาดไม่เพียงพอต่อการใช้งาน
 - ไม่มีพื้นที่ทำงานที่เป็นสัดส่วน ----- ครัวไม่มีการระบายอากาศที่ดี ทำให้มีกลิ่นอาหารตกค้างในห้อง
 - ไม่มีพื้นที่สำหรับเก็บของที่เป็นสัดส่วน ----- ระเบียงขนาดเล็กไม่เพียงพอต่อการใช้งาน
 - ห้องน้ำมีขนาดเล็ก ใช้งานลำบาก ----- ห้องน้ำ ไม่มีการระบายอากาศที่ดี มีกลิ่นอับชื้น
 - อื่นๆ (โปรดระบุ) -----

5. หากพื้นที่ห้องมีขนาดเท่าเดิม ท่านต้องการปรับปรุงพื้นที่ใดต่อไปนี้

พื้นที่ใช้งาน	ไม่ต้องเปลี่ยนแปลง	ส่วนนอน	ส่วนนั่งเล่น	ห้องน้ำ	ส่วนรับประทานอาหาร	ส่วนครัว	ระเบียง	อื่นๆ.....
ขนาดพื้นที่								
5.1 ส่วนที่ต้องการให้มีขนาดใหญ่ขึ้น (ตอบได้ 1 ข้อ)								
5.2 ส่วนที่สามารถลดขนาดลงได้ (ตอบได้ 1 ข้อ)								
ตำแหน่งที่ตั้ง								
5.3 ส่วนที่ควรอยู่ใกล้หน้าต่าง (ตอบได้ 2 ข้อ)								
5.4 ส่วนที่ควรอยู่ติดกับระเบียง (ตอบได้ 1 ข้อ)								
5.5 ส่วนที่ควรอยู่ติดประตูทางเข้า (ตอบได้ 1 ข้อ)								

6. พื้นที่ที่ต้องการให้มีเป็นพิเศษในห้องชุดพักอาศัย (ตอบได้ 2 ข้อ)
- มีพื้นที่สำหรับตู้เสื้อผ้ามากขึ้น ----- (โปรดระบุความยาวเมตร)
 - มีพื้นที่เก็บของที่เป็นสัดส่วนชัดเจน ----- (โปรดระบุขนาดตร.ม.)
 - มีส่วนทำงานที่เป็นสัดส่วน ----- (โปรดระบุขนาดตร.ม.)
 - มีพื้นที่เคาน์เตอร์ครัวสำหรับเตรียมอาหารหนักมากขึ้น ----- (โปรดระบุความยาวเมตร)
 - มีอ่างอาบน้ำในห้องน้ำ -----
 - สามารถเข้าถึงห้องน้ำได้จากห้องนั่งเล่น และห้องนอน -----
 - มีพื้นที่สำหรับตากผ้าที่เป็นสัดส่วน ----- (โปรดระบุความยาวเมตร)
 - อื่นๆ (โปรดระบุ) -----

ส่วนที่5 ปัจจัยการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัย (หากมีโอกาสเป็นเจ้าของห้องชุดที่ใหม่ในอนาคต)

- ขนาดของห้องชุดพักอาศัยที่ต้องการ และคาดว่าจะสามารถผ่อนชำระได้ (กำหนดราคา 90,000 บาทต่อตารางเมตร)
 - ต่ำกว่า 25 ตารางเมตร
 - 25 – 30 ตารางเมตร
 - 31 – 35 ตารางเมตร
 - 36 – 40 ตารางเมตร
 - 41 – 45 ตารางเมตร
 - อื่นๆ (โปรดระบุ) -----
- จำนวนสมาชิกที่คาดว่าจะอยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยดังกล่าว
 - 1 คน
 - 2 คน
 - 3 คน
 - อื่นๆ (โปรดระบุ) -----
- ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกห้องชุดพักอาศัยในอนาคต (ตอบได้ 2 ข้อ)
 - พื้นที่ส่วนนอนขนาดใหญ่ ----- มีห้องเก็บของที่เป็นสัดส่วน
 - พื้นที่ส่วนนั่งเล่น / รับแขกขนาดใหญ่ ----- พื้นที่ระเบียงกว้าง
 - พื้นที่ครัวเพียงพอสำหรับเตรียมอาหารหนัก ----- พื้นที่ห้องน้ำกว้าง
 - ครัวมีการระบายกลิ่นที่ดี ----- ห้องน้ำมีการระบายอากาศ และได้รับแสงสว่างธรรมชาติ
 - มีการกันห้องเป็นสัดส่วนที่ชัดเจน ----- ผังพื้นเป็นแบบเปิดโล่ง ปรับเปลี่ยนการใช้งานได้
 - อื่นๆ (โปรดระบุ) -----

4. ผังห้องชุดพักอาศัยที่ตรงกับความต้องการของท่านมากที่สุด (กำหนดห้องชุดขนาด 34 ตร.ม.)

รูปแบบ A



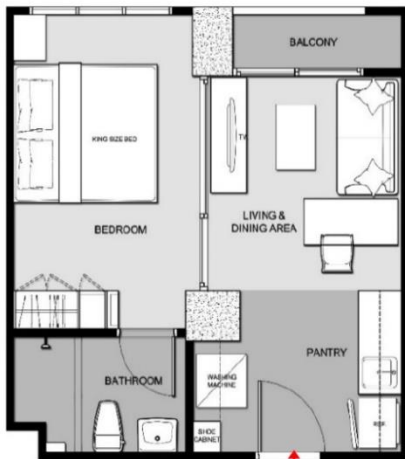
ทางเข้า

รูปแบบ B



ทางเข้า

รูปแบบ C



ทางเข้า

รูปแบบ D



ทางเข้า

5. เหตุผลในการเลือกรูปแบบห้องชุดพักอาศัยตามข้อ 4

6. หากผู้วิจัยต้องการเก็บข้อมูลผู้อยู่อาศัยโดยการสัมภาษณ์ประมาณ 10-15 นาที และขอความอนุเคราะห์ในการบันทึกภาพภายในห้องของท่าน จะยินยอมหรือไม่ (โดยผู้วิจัยจะทำการติดต่อนัดหมายวันเวลาภายหลังพร้อมของสัมนาคุณเพื่อแสดงความขอบคุณ)

ไม่ยินยอม

ยินยอม (ชื่อ เบอร์โทรศัพท์ หรือ Line ID)

*** ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงสำหรับความร่วมมือ กรุณาส่งแบบสอบถามคืนที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือคณะผู้จัดทำ ***





แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์เพื่อใช้พัฒนาการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง

แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์หลักสูตรเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จัดทำโดย : น.ส. กาลัญญู ลิปิยารักษ์ โทร 089-4455444

ส่วนที่ 1 ข้อมูลผู้อยู่อาศัย

ชื่อ	ติดต่อ	วันที่
โครงการ	ห้อง	ชั้น

ส่วนที่ 2 ทิศนคติต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัย

1. ปัจจัยในการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัยของท่าน

.....

.....

.....

2. ท่านมีปัญหาในการใช้พื้นที่ในห้องชุดพักอาศัยอย่างไรบ้าง

.....

.....

.....

3. ท่านมีข้อเสนอแนะอย่างไรต่อการปรับปรุงการวางผังห้องชุดพักอาศัย

.....

.....

.....

4. ท่านคิดว่าการวางผังห้องชุดพักอาศัยมีผลต่อการใช้งานภายในห้องชุดพักอาศัยมาน้อยเพียงใด เพราะเหตุใด

.....

.....

.....





แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์เพื่อใช้พัฒนาการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง

แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์หลักสูตรเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จัดทำโดย : น.ส. กาลัญญู สปิยารักษ์ โทร 089-4455444

ส่วนที่1 แนวความคิดในการวางผังห้องชุดพักอาศัย

1.1 การพัฒนาผังห้องชุดพักอาศัยแต่ละโครงการของบริษัทมีแนวความคิดอย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

1.2 ผังห้องชุดพักอาศัยโครงการ **ลุมพินี เฟลส รัชดา-ท่าพระ** มีแนวคิดการวางผังเช่นไร และมีข้อจำกัดอย่างไรบ้างที่ส่งผลต่อการวางผังห้องชุดพักอาศัยดังกล่าว



ห้อง 1 Bedroom ขนาด 34 ตารางเมตร

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1.3 แนวโน้มในการวางผังห้องชุดพักอาศัยในอนาคตของบริษัทเป็นอย่างไร

.....

.....

.....

.....

* หมายเหตุ ผังห้องชุดพักอาศัยจะเปลี่ยนแปลงตามโครงการที่เป็นกรณีศึกษา

ส่วนที่2 ทักษะติดต่อการวางแผนห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตร 4 รูปแบบ

2.1 ท่านมีความเห็นอย่างไรต่อการวางแผนห้องชุดพักอาศัย 4 รูปแบบต่อไปนี้ (ชอบหรือไม่ เพราะเหตุใด)



รูปแบบ A



รูปแบบ B



รูปแบบ C



รูปแบบ D

รูปแบบ A

.....

.....

.....

.....

รูปแบบ B

.....

.....

.....

.....

รูปแบบ C

รูปแบบ D

2.2 ในความเห็นของท่าน รูปแบบการวางผังห้องชุดพักอาศัยแบบใดเหมาะสมต่อการอยู่อาศัยมากที่สุด

- ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง -



ภาคผนวก ง.

แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์

เพื่อสัมภาษณ์ข้อเสนอแนะ และแนวโน้มการวางผังห้องชุดพักอาศัยในอนาคต

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์เพื่อใช้พัฒนาการวางผังห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง

แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ หลักสูตรเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จัดทำโดย : น.ส. กาลัญญู สปิยารักษ์ โทร 089-4455444

ส่วนที่1 ข้อเสนอแนะการวางผังห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตร 4 รูปแบบ

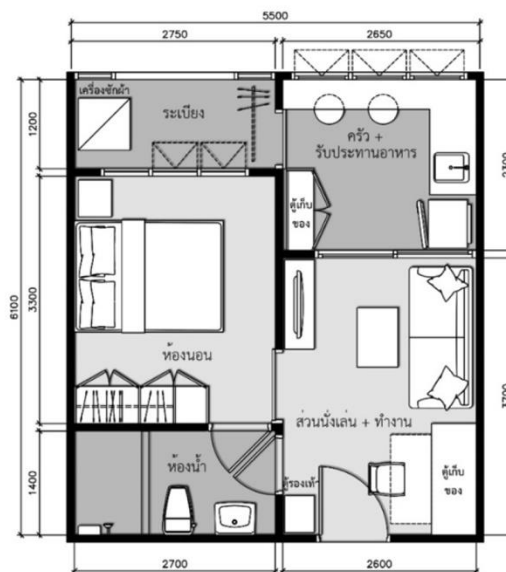
จากผลสำรวจทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในห้องชุดพักอาศัยขนาด 30-35 ตารางเมตรทั้ง 4 รูปแบบพบว่าผู้อยู่อาศัยต้องการห้องที่มีลักษณะการวางผังดังนี้คือ

- พื้นที่ที่ติดหน้าต่าง ได้แก่ ส่วนนอน ส่วนนั่งเล่น และครัว
- พื้นที่เปิดออกสู่ระเบียง ได้แก่ ครัว
- พื้นที่ติดประตูทางเข้า ได้แก่ ส่วนนั่งเล่น/รับแขก
- อยากรได้ครัว และห้องน้ำที่มีการระบายอากาศที่ดีขึ้น
- อยากรได้พื้นที่สำหรับทำอาหารเพิ่มขึ้น
- อยากรได้ระเบียงขนาดใหญ่ ตกเสื้อผ้าได้ ใช้งานได้สะดวก

จากความต้องการดังกล่าวจึงนำมาสู่รูปแบบเสนอแนะการวางผังห้องชุดพักอาศัย 2 รูปแบบดังนี้



รูปแบบที่ 1



รูปแบบที่ 2

1.1 จากผังห้องชุดพักอาศัย 2 รูปแบบข้างต้น ท่านมีความเห็นต่อการวางผังเช่นไร และสามารถนำไปปรับใช้กับการก่อสร้างจริงได้หรือไม่

ส่วนที่2 แนวโน้มการวางผังห้องชุดพักอาศัยในอนาคต

2.1 ในอนาคตคนเมืองจะอยู่อาศัยในอาคารชุดในรูปแบบบ้านถาวร (Real home) มากขึ้น ท่านคิดว่าแนวโน้มการพัฒนาห้องชุดพักอาศัยราคาปานกลาง (ตารางเมตรละ 80,000-90,000 บาท) จะเป็นอย่างไร จะมีขนาดห้องประมาณกี่ตารางเมตร เพราะเหตุใด

2.2 ท่านคิดว่าผู้ประกอบการจะช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดอย่างไรได้บ้าง

- ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง -

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาว กาลัญญู สปิยารักษ์ เกิดวันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2531 ที่กรุงเทพมหานคร

ประวัติการศึกษา

พ.ศ.2549-2553 สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาบัณฑิต เกียรตินิยมอันดับ 1 เหรียญทอง จากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตยกรรมภายใน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ.2559-2560 เข้ารับการศึกษาระดับปริญญาโท สาขาการพัฒนที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ (ภาคนอกเวลาราชการ) ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการทำงาน

พ.ศ.2554-ปัจจุบัน ดำรงตำแหน่ง Designer และ Design Coordinator บริษัท P49 Deesign & Associates

