

แนวทางการเสริมสร้างสุขภาพเชิงสถาปัตยกรรมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร  
กรณีศึกษา โครงการเดอะรุ่มสุขุมวิท69 และ เดอะรุ่มสาทร-ถนนปั้น



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2562  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

POTENTIAL DEVELOPMENT OF ARCHITECTURAL FOR WELL-BEING OF CONDOMINIUM  
RESIDENTS IN BANGKOK THAILAND : CASE STUDIES OF THE ROOM SUKHUMVIT69 AND  
THE ROOM SATHORN



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

Development

Department of Housing

FACULTY OF ARCHITECTURE

Chulalongkorn University

Academic Year 2019

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวทางการเสริมสร้างสุขภาวะเชิงสถาปัตยกรรมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา โครงการเดอะรุ่มสุขุมวิท69 และ เดอะรุ่มสาทร-ถนนปั้น
โดย	น.ส.ชุตินา ศรีอรุณ
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์

---

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

.....	คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤติ)	
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	ประธานกรรมการ
.....	
(ศาสตราจารย์เลอสม สถาปิตานนท์)	
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์)	
.....	กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.อรัญญา ต้อยคำภีร์)	
.....	กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.รักชนก คชานุกาล)	
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ศศิพัฒน์ ยอดเพชร)	



# # 6173312625 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Well-being, High-rise building, CONDOMINIUM

Chutima Sriaroon : POTENTIAL DEVELOPMENT OF ARCHITECTURAL FOR WELL-BEING OF CONDOMINIUM RESIDENTS IN BANGKOK THAILAND : CASE STUDIES OF THE ROOM SUKHUMVIT69 AND THE ROOM SATHORN.

Advisor: Assoc. Prof. TRIRAT JARUTACH

Recently, there has been a constant increase in the development of vertical residential buildings within the Bangkok area due to the growing urban population and an increasing demand for residency within the inner Bangkok area. Due to the limitation of available space in the area, along with a shift in consumer housing preferences towards condominiums, property developers have been inclined to develop vertical residential buildings namely, condominiums. An interesting research study regarding the impact of living in a high rise residence in South Korea revealed that residents living in a building at the 18th floor or above are more likely to suffer from anxiety and higher blood pressure, especially infants and the elderly. Stress among condominium residents increases with noise and elevator usage, and residents also expressed greater concerns with security and potential accidents. However, residents were shown to be highly satisfied with the convenience provided compared to other residency alternatives; hence, this research was undertaken to uncover the key influential factors affecting condominium residents' well-being in order to provide guidelines for condominium development that promote resident well-being. This research study will focus on studying the residents along with the ideas of experts in the field through questionnaires and one on one in-depth interviews, and will take place at The Room Sukhumvit 69 and The Room Sathorn-Pan Road.

This research study reveals that security, in terms of living and assets, is the most important factor that affects residents' well-being. In addition to that, there are 4 factors, all related to property management, that affect residents' well-being. Further, it was found that residents are indifferent to the physical factors of the condominium project itself. On the other hand, there is a difference between the physical factors of the condominium project and property management factors depending on the height of the building. With residents residing in three different zones of the building comprising floors 1-8, floors 9-24, and floors 25 or above experience different levels of well-being, with a significant level of 0.05.

The majority of the experts in the study agreed that societal factors are highly influential with regard to the well-being of the residents, which is directly associated with property management factors, while positive physical factors facilitate property management, which, consequently, promotes the well-being of the residents, accompanied by positive interaction among the residents living in the residence itself.

Field of Study:	Housing and Real Estate Development	Student's Signature .....
Academic Year:	2019	Advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณาอย่างสูงจากรองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่กรุณาให้คำปรึกษาตลอดจนปรับปรุงแก้ไขในข้อบกพร่องต่างๆ ด้วยความเอาใจใส่อย่างที่ยิ่ง ทั้งทางวิทยานิพนธ์และสุขภาพของนิสิตในกลุ่ม ผู้วิจัยตระหนักถึงความตั้งใจจริงและความทุ่มเทของอาจารย์ และขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ ที่นี้

ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่นิติบุคคลทั้งโครงการเดอะรุ่มสุขุมวิท69 และ เดอะรุ่มสาทร-ถนนปิ่นที่มีเมตตาจิตและต้อนรับเป็นอย่างดีตั้งแต่เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ไปจนถึงผู้จัดการนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้ให้ความอนุญาติในการลงพื้นที่ศึกษาในครั้งนี้ ขอขอบพระคุณลูกบ้านผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้งสองแห่งทุกท่านที่ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดีทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ และขอขอบพระคุณผู้เชี่ยวชาญทั้ง 6 ท่านที่ได้สละเวลาอันมีค่าเพื่อให้ข้อมูลแก่ผู้วิจัย จนทำให้งานวิจัยครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ผู้วิจัยหวังว่างานวิจัยชิ้นนี้จะมีประโยชน์อยู่ไม่มากก็น้อย จึงขอมอบส่วนดีทั้งหมดนี้ ให้แก่คณาจารย์ที่ได้ประสิทธิประสาทวิชาจนทำให้ผลงานวิจัยเป็น ประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้อง

ขอขอบพระคุณสำหรับกำลังใจและความห่วงใยจากครอบครัวที่เป็นส่วนสำคัญในการสนับสนุนให้งานวิจัยครั้งนี้สำเร็จลุล่วง และผู้มีพระคุณทุกท่าน เพื่อนๆ ภาควิชาเคหการรุ่น C31 ทุกคนสำหรับข้อบกพร่องต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นนั้น ผู้วิจัยขอน้อมรับผิดเพียงผู้เดียว และยินดีที่จะรับฟังคำแนะนำจากทุกท่านที่ได้เข้ามาศึกษา เพื่อเป็นประโยชน์ในการพัฒนางานวิจัยต่อไป

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญภาพ.....	ฎ
บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามในงานวิจัย.....	5
1.3 วัตถุประสงค์ในงานวิจัย.....	5
1.4 นิยามศัพท์.....	5
1.5 ขอบเขตงานวิจัย.....	6
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
บทที่ 2.....	8
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	8
2.1 ทฤษฎีและแนวคิด.....	9
2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	23
บทที่ 3.....	28
วิธีการดำเนินงานวิจัย.....	28
3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	29
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	30

3.3 กระบวนการดำเนินงานวิจัย .....	31
3.4 การนำเสนอ สรุปผล และเสนอแนะข้อมูล .....	37
3.5 ระยะเวลาในการดำเนินงาน .....	37
3.6 ข้อจำกัดในงานวิจัย.....	38
บทที่ 4 .....	39
ลักษณะของกรณีศึกษา.....	39
4.1 ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์.....	40
4.2 กรณีศึกษา The Room สาทร-ถนนปิ่น.....	42
4.3 กรณีศึกษา The Room สุขุมวิท 69 .....	47
บทที่ 5 .....	52
ผลการศึกษาวิจัย.....	52
5.1 ปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัย .....	53
5.2 การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปัจจัยภายในผู้อยู่อาศัย.....	70
5.4 ผลการศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยภายในผู้อยู่อาศัยตามชั้นที่อยู่อาศัย .....	73
5.4 การสรุปสาระสำคัญจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ .....	74
บทที่ 6 .....	82
การอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ .....	82
6.1 การสรุปผลการศึกษา.....	83
6.2 ข้อเสนอแนะ .....	88
6.3 อภิปรายผลการวิจัย .....	91
6.4 ข้อค้นพบ .....	93
6.5 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต.....	94
ภาคผนวก.....	95
บรรณานุกรม.....	105



ประวัติผู้เขียน..... 109



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 ระดับราคาโครงการคอนโดมิเนียม .....	6
ตารางที่ 2 รายละเอียดโครงการกลุ่มตัวอย่างในการทำวิจัย.....	7
ตารางที่ 3 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์งานวิจัย .....	8
ตารางที่ 4 นิยามของสุขภาวะ .....	9
ตารางที่ 5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	24
ตารางที่ 6 กรอบแนวคิดงานวิจัย.....	29
ตารางที่ 7 ภาพตารางแสดงแผนดำเนินการวิจัย.....	37
ตารางที่ 8 แสดงโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ The room ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน).....	41
ตารางที่ 9 ตารางแสดงข้อมูลตามวัตถุประสงค์งานวิจัย .....	52
ตารางที่ 10 ลักษณะของผู้ตอบแบบสอบถาม .....	53
ตารางที่ 11 ระดับการศึกษาและอาชีพ .....	54
ตารางที่ 12 สถานภาพทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย .....	54
ตารางที่ 13 ลักษณะการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม .....	55
ตารางที่ 14 ลักษณะการเดินทางของผู้อยู่อาศัย .....	56
ตารางที่ 15 การเข้าร่วมกิจกรรมภายในโครงการของผู้อยู่อาศัย .....	56
ตารางที่ 16 ลำดับปัจจัยที่มีผลคะแนนสูงที่สุด 3 ลำดับแรกในแต่ละกลุ่มปัจจัยย่อยในมุมมองผู้ อาศัย.....	57
ตารางที่ 17 ปัจจัยด้านกายภาพที่ส่งผลต่อสุขภาวะ .....	57
ตารางที่ 18 ปัจจัยด้านการบริหารจัดการโครงการ .....	61
ตารางที่ 19 ปัจจัยด้านสังคม .....	63
ตารางที่ 20 ปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัย.....	64

ตารางที่ 21 ความแตกต่างของกรณีศึกษาในด้านข้อมูลทั่วไป .....	66
ตารางที่ 22 ความแตกต่างของกรณีศึกษาในด้านปัจจัยกายภาพและบริหารจัดการที่ส่งผลต่อสุขภาวะ .....	68
ตารางที่ 23 ความแตกต่างของกรณีศึกษาในด้านปัจจัยภายใน .....	69
ตารางที่ 24 ค่าสหสัมพันธ์และค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของปัจจัยทางกายภาพเพื่อทำนายปัจจัยภายในของผู้อาศัยในอาคารชุด .....	71
ตารางที่ 25 ค่าสหสัมพันธ์และค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของปัจจัยด้านการจัดการเพื่อทำนายปัจจัยภายในของผู้อาศัยในอาคารชุด .....	72
ตารางที่ 26 แสดงการเปรียบเทียบความแตกต่างของปัจจัยภายในผู้อยู่อาศัยตามชั้นที่อยู่ จำแนกตามระดับชั้นที่อาศัยอยู่ในอาคารชุด .....	73
ตารางที่ 27 สรุปความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ คำถามที่ 1 .....	76
ตารางที่ 28 สรุปความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ คำถามที่ 2 .....	77
ตารางที่ 29 สรุปความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ คำถามที่ 3-1 .....	78
ตารางที่ 30 สรุปความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ คำถามที่ 3-2 .....	79
ตารางที่ 31 สรุปความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ คำถามที่ 3-3 .....	80
ตารางที่ 32 การเปรียบเทียบระหว่างมุมมองของผู้อยู่อาศัยกับการวิเคราะห์การถดถอยในสถิติ .....	84
ตารางที่ 33 สรุปผลปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปัจจัยภายในของผู้อาศัยในอาคารชุด .....	86

## สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1 แสดงอุปสงค์และอุปทานอาคารชุดในกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2552-2561 .....	1
ภาพที่ 2 พาดหัวข่าวอัตราการฆ่าตัวตายสูงขึ้น .....	3
ภาพที่ 3 ผลวิจัยเรื่องความสัมพันธ์และปฏิสัมพันธ์ผลกระทบจากการอยู่อาศัยในอาคารชุดในเมือง แวนคูเวอร์.....	4
ภาพที่ 4 ความเชื่อมโยงกันของสุขภาวะ.....	15
ภาพที่ 5 แบรินต์คอนโดมิเนียมของบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด(มหาชน) .....	40
ภาพที่ 6 ตำแหน่งโครงการ The Room ทุกโครงการทั่วกรุงเทพมหานคร .....	41
ภาพที่ 7 ที่ตั้งโครงการ The room สาทร-ถนนปิ่น .....	42
ภาพที่ 8 จำลองสามมิติของโครงการ The room สาทร-ถนนปิ่น.....	43
ภาพที่ 9ผังห้องพักประเภท 1 ห้องนอน S .....	44
ภาพที่ 10 ผังห้องพักประเภท 1 ห้องนอน E .....	44
ภาพที่ 11 ผังห้องพักประเภท 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ.....	45
ภาพที่ 12 มุมอ่านหนังสือในพื้นที่ห้องสมุด.....	45
ภาพที่ 13 ห้องออกกำลังกาย.....	46
ภาพที่ 14 สระว่ายน้ำ.....	46
ภาพที่ 15 ล็อบบี้.....	46
ภาพที่ 16 ที่ตั้งโครงการ The Room สุขุมวิท69.....	47
ภาพที่ 17 ภาพจำลองสามมิติของโครงการ The room สุขุมวิท 69 .....	48
ภาพที่ 18 ผังห้องพักประเภท 1 ห้องนอน.....	49
ภาพที่ 19 ผังห้องพักประเภท 2 ห้องนอน.....	49
ภาพที่ 20 สระว่ายน้ำภายในโครงการ .....	50

ภาพที่ 21 ห้องออกกำลังกายภายในโครงการ..... 50

ภาพที่ 22 ลีอบบี้ในโครงการ ..... 51

ภาพที่ 23 สวนหย่อมบนอาคาร..... 51

ภาพที่ 24 ห้องอเนกประสงค์ในโครงการ..... 51

ภาพที่ 25 กราฟเปรียบเทียบปัจจัยภายในผู้อยู่อาศัยจำแนกตามระดับชั้นในการอาศัยอาคารชุด .... 73

ภาพที่ 26 กราฟเปรียบเทียบปัจจัยภายในผู้อยู่อาศัยจำแนกตามระดับชั้นในการอาศัยอาคารชุด .... 87

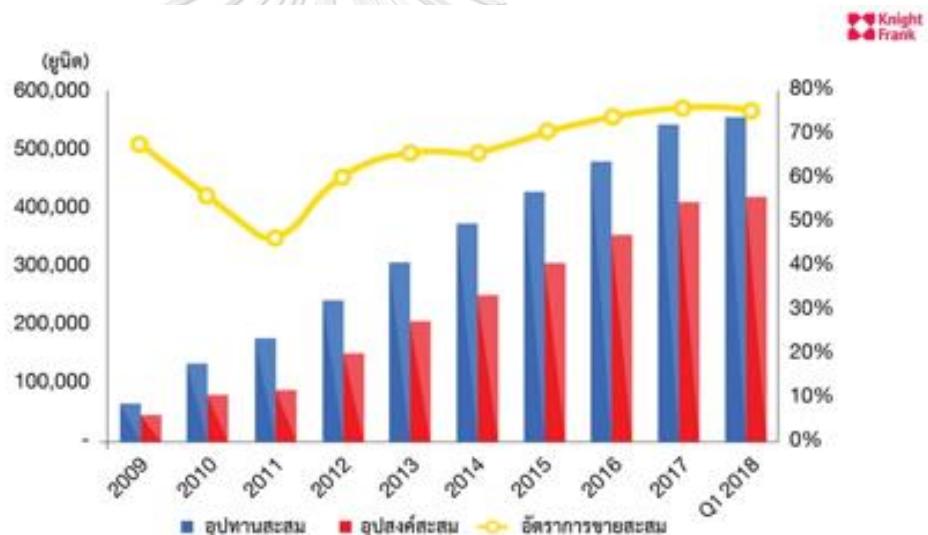


# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร ในขณะที่พื้นที่ดินในประเทศยังคงเท่าเดิม ทำให้สัดส่วนจำนวนประชากรต่อหน่วยพื้นที่เพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลให้เกิดปัญหาตามมา อาทิ ประชากรย้ายถิ่นฐานเข้ามาในเขตพื้นที่เมืองตามแหล่งงานในเมืองมี ทำให้ที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอต่อความต้องการและเมื่อมีความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เป็นผลให้เหล่านักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างเล็งเห็นถึงช่องทางดำเนินการธุรกิจที่ตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยจึงออกผลิตภัณฑ์มาเพื่อตอบสนองความต้องการของประชากรที่หลากหลายโดยการออกมาของที่อยู่อาศัยเหล่านั้นเป้าหมายเพื่อทำผลกำไรสูงสุดให้แก่องค์กร



ภาพที่ 1 แสดงอุปสงค์และอุปทานอาคารชุดในกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2552-2561

ที่มา : Knightfrank<sup>1</sup>

จากการสำรวจในปัจจุบันมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวสูงเพิ่มมากขึ้นเป็นจำนวนมากเห็นได้จากภาพด้านบนที่มีการเติบโตของทั้งฝั่งอุปสงค์และอุปทาน มีหน่วยงานถือกรรมสิทธิ์พื้นที่หลาย หน่วยงาน อย่างเช่น กรมการศาสนา เนื่องจากการเจริญเติบโตของเมืองในพื้นที่เขตชั้นใน จุดบริเวณที่มีการเชื่อมต่อเดินทางได้อย่างหลากหลายมีความสะดวกสบาย พื้นที่เหล่านั้นมีจำนวนจำกัด การพัฒนาอาคารสูงจึงเป็นทางเลือกที่ผู้ประกอบการต่างเลือกใช้นำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันประชาชนก็หันมาอยู่อาศัยในอาคารประเภทอาคารชุดกันมากขึ้น ผลจากการเติบโตของเมือง การหลีกเลี่ยงการจราจรที่ติดขัด รวมไปถึงลักษณะในการใช้ชีวิตของคนเมืองใน

<sup>1</sup> "ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทยเผยภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ," ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย, 2561.

ปัจจุบันจากผลสำรวจสมาชิกภายในครอบครัวของสำนักงานสถิติแห่งชาติพบว่าในปี 2523 ประเทศไทยมีจำนวนสมาชิกภายในครอบครัวเฉลี่ย 5 คน<sup>2</sup> และนับตั้งแต่ปี 2557 หรือราวๆ 34 ปีให้หลังเป็นต้นมา จำนวนสมาชิกภายในครอบครัวของประชากรไทยก็ลดลงเฉลี่ยเหลือเพียง 2.7 คน อย่างไรก็ตามก็พบว่าในอดีตสังคมไทยเป็นสังคมที่ประกอบไปด้วย ครอบครัวขยาย (Extended family) ซึ่งเป็นลักษณะของครอบครัวที่มีการแตกแขนง จึงทำให้คนไทยสมัยก่อนนิยมปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใกล้ๆ กันแต่ด้วยสภาพสังคม เศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และค่านิยมที่เปลี่ยนแปลงไป ผู้คนในยุคปัจจุบันเริ่มที่จะอยู่ตัวคนเดียวและมีแนวโน้มที่จะมีคู่ครองช้าตามมา ครอบครัวส่วนใหญ่จึงได้แปรสภาพกลายเป็น ครอบครัวเดี่ยว (Nuclear family) ที่มีเพียงแค่ พ่อ แม่ ลูก หรือคู่สามี-ภรรยาไปโดยปริยาย ครอบครัวปัจจุบันไม่จำเป็นต้องมีคู่ครองและมีบุตรเสมอไป ลักษณะครอบครัวเช่นนี้ สอดคล้องกับวิถีชีวิตและค่านิยมสมัยใหม่คือมีครอบครัวคู่สามีภรรยาซึ่งสมัครใจไม่มีลูกเพิ่มจาก ร้อยละ 5.6 เป็น ร้อยละ 16.2 เช่นเดียวกับครัวเรือนซึ่งอาศัยอยู่คนเดียว เพิ่มจาก ร้อยละ 6.1 เป็น ร้อยละ 13.9 ทั้งนี้เพราะทัศนคติแบบคนรุ่นใหม่ที่ไม่ต้องการมีบุตร มองว่าบุตรเป็นภาระทางเศรษฐกิจต้องการใช้ชีวิตอย่างอิสระ และมีความกังวลว่าเด็กจะเติบโตในสภาพสังคมที่มีปัญหามากมาย ทำให้มีครอบครัวเดี่ยวแบบมีเฉพาะสามีภรรยาแต่ไม่มีบุตรมีจำนวนมากขึ้นรวมทั้งยังพบว่าครอบครัวที่ไม่มีคู่ครองในครอบครัวมีมากถึงร้อยละ 31.1 โดยอาจเป็นครอบครัวในลักษณะที่มีสมาชิกเพียงคนเดียว ครอบครัวที่สมาชิกไม่มีความสัมพันธ์ทางเครือญาติกัน ครอบครัวเดี่ยวอาจเกิดขึ้นจากสาเหตุของการอยู่เป็นโสดไม่ต้องการแต่งงาน และครอบครัวที่มีผู้สูงอายุที่อยู่ตามลำพังไม่มีบุตรหลานในครอบครัวซึ่งอาจเนื่องมาจากคู่ครองตายจากไป บุตรหลานแยกย้ายไปตั้งครอบครัวใหม่ไปทำงานต่างถิ่นหรือการละทิ้ง การอาศัยอยู่บ้านหลังใหญ่จึงไม่ใช่คำตอบที่เหมาะสมเท่าใดนัก เพราะด้วยค่าใช้จ่าย การดูแลรักษา และพื้นที่ใช้งานที่มีมากเกินไปจนเกินไป จึงทำให้ผู้คนในยุคหลังๆ เริ่มมองหาอาคารชุดซึ่งเป็นตัวเลือกที่อยู่อาศัยที่มีความเหมาะสมเพิ่มมากขึ้น

จากผลสำรวจ World Happiness Report<sup>3</sup> ซึ่งจัดทำโดยสถาบันโลก มหาวิทยาลัย Columbia ร่วมกับเครือข่ายเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืนของสหประชาชาติ ที่เป็นการสำรวจความสุขของผู้คนในแต่ละประเทศจาก 156 ประเทศทั่วโลกนั้น จะพบได้ว่าสิ่งที่ในปัจจุบันผู้คนต่างให้ความสำคัญ คือความสุขและสุขภาพที่ดีของคนในโลก

<sup>2</sup> "มองภรรยาเรือนไทยในรอบ10ปี," สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2019.

<sup>3</sup> Richard Layard and Jeffrey D. Sachs John F. Helliwell, *The World Happiness Report*, the Sustainable Development Solutions Network (The World Happiness Report, 2018).

**อธิบดีกรมสุขภาพจิต<sup>4</sup>** เปิดเผยถึงสถานการณ์ปัญหาการฆ่าตัวตายที่เกิดขึ้นในประเทศไทยที่น่าเป็นห่วงว่า รวมอัตราการฆ่าตัวตายของทั้งประเทศ อยู่ที่ 6.34 ต่อประชากรหนึ่งแสนคน โดยในปี 2561 มีคนไทยฆ่าตัวตายสำเร็จ 4,137 คน แบ่งเป็นชาย 3,327 คน คิดเป็นร้อยละ 80 และเป็นหญิง 810 คน คิดเป็นร้อยละ 20 นอกจากนี้ยังพบจำนวนผู้ที่ทำร้ายตนเองจนเสียชีวิต เฉลี่ยอยู่ที่ 345 รายต่อเดือน และมีผู้ฆ่าตัวตายสำเร็จเฉลี่ยวันละประมาณ 11-12 รายซึ่งเป็นสาเหตุส่วนใหญ่ ได้แก่ ความน้อยใจ ถูกดูด่าตำหนิ การทะเลาะกับคนใกล้ชิด ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเรื่องเกี่ยวกับความสัมพันธ์ ดังภาพ



ภาพที่ 2 พาดหัวข่าวอัตราการฆ่าตัวตายสูงขึ้น

ที่มา : กรุงเทพธุรกิจ วันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ. 2562

การสำรวจด้วยคำถามง่ายๆ ที่เมือง Vancouver<sup>5</sup> ได้ไปสำรวจเปรียบเทียบระหว่างคนที่อาศัยอยู่อาคารชุดหรืออพาร์ทเมนต์สูงๆ กับคนที่อาศัยอยู่ที่บ้าน คำถามที่ถามก็เป็นเรื่องทั่วไป ตั้งแต่รู้จักชื่อเพื่อนบ้านมั๊ย ผูกพันกับชุมชนรอบตัวรีเปลา ไปจนถึงถามอย่างตรงไปตรงมา ว่าเหงาหรือไม่ ผลคือ คนที่อยู่อาศัยในอาคารชุดให้คำตอบที่สื่อถึงความเหงาความโดดเดี่ยวมากกว่าคนที่อาศัยอยู่ที่พักแบบบ้าน ร้อยละ 56 ของคนที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดสูงที่รู้จักชื่อเพื่อนบ้านของตัวเอง ในขณะที่คนที่อยู่บ้าน ร้อยละ 81 รู้จักชื่อเพื่อนบ้าน ส่วนคำตอบในด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวกับเพื่อนบ้านและชุมชน คนที่อยู่อพาร์ทเมนต์แสดงให้เห็นถึงปฏิสัมพันธ์และความสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านในระดับที่ต่ำกว่า เช่น พูดคุยกับเพื่อนบ้านบ่อยแค่ไหน ใส่ใจเพื่อนบ้านหรือไม่ ในทางความรู้สึก คนที่อาศัยบนตึกสูง ก็มีหลักฐานส่งเสริมว่าวิถีชีวิตบนตึกทำให้ผู้คนมีความรู้สึกเหงามากกว่า มีคนอยู่ตึก ร้อยละ 39 บอกว่าตัวเองรู้สึกเหงาและเดียวดาย ในขณะที่คนอยู่บ้านบอกว่าเหงาที่ ร้อยละ 22 และมี ร้อยละ 31 ของชาวตึกรู้สึกที่ตัวเองสร้างสัมพันธ์กับเพื่อนใหม่ๆ ยาก ในขณะที่คนอยู่บ้านมี ร้อยละ 22

<sup>4</sup> "คนไทยฆ่าตัวตายพุ่งวันละ '12ราย'," กรุงเทพธุรกิจ 2562.

<sup>5</sup> Sents Market Research, *Connections & Engagement Closer Look: The effect of apartment living on neighbourliness*, Vancouver Foundation (2015).





ภาพที่ 3 ผลวิจัยเรื่องความสัมพันธ์และปฏิสัมพันธ์ผลกระทบจากการอยู่อาศัยในอาคารชุดในเมืองแวนคูเวอร์  
ที่มา : Vancouver Foundation

เมื่ออาคารสูงที่เกิดขึ้นเนื่องจากข้อจำกัดทางด้านพื้นที่นั้น กลายเป็นลักษณะที่อยู่อาศัยหลักของคนเมืองในยุคปัจจุบัน หากว่าด้วยข้อจำกัดความไว้วางใจว่าคืออาคารที่สูงเกิน 23 เมตร ในประเทศเกาหลีใต้<sup>6</sup> มีงานวิจัยที่ศึกษาถึงผลกระทบจากการอยู่อาศัยในอาคารสูงว่าด้วยลักษณะของอาคารที่สูงขึ้นไปนั้นทำให้มีความกังวลใจ จากการทดลองนั้นพบว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารสูงที่ตั้งแต่ชั้นที่ 18 ขึ้นไปนั้น มีอัตราเกิดโรควิตกกังวลสูงขึ้น ความดันเลือดสูงขึ้น โดยเฉพาะในผู้สูงอายุและเด็กทารก ผู้อยู่อาศัยมีความเครียดมากขึ้นจากเสียงรบกวน และการใช้งานลิฟท์รวมถึงด้านความปลอดภัยต่างๆ แต่ในแง่ของความพึงพอใจในความสะดวกสบายนั้นสูงเมื่อเทียบกับเรื่องอื่นๆ

ด้วยวิถีชีวิตที่เปลี่ยนไปของคนเมืองปัญหาในด้านของประสิทธิภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกในเมืองต่างๆก่อให้เกิดผลกระทบต่อคนเมืองปัจจัยที่ลดทอนความสุขของวิถีชีวิตคนเมือง เช่น วิถีชีวิตที่เร่งรีบ กัดดัน เคร่งเครียด หมดเวลาไปกับการเดินทางมากเกินไป การรับประทานอาหารสำเร็จรูป อยู่หน้าจอนาน นอนดึก จำนวนชั่วโมงในการนอนไม่พอ บริโภคน้ำตาลในปริมาณมากเกินไป ไม่ค่อยมีเวลาออกกำลังกาย ไม่มีเวลาอยู่กับสัตว์เลี้ยง ไม่มีเวลาให้กับคนในบ้าน ซึ่งปัจจัยที่หลากหลายนั้นอาจเป็นปัญหาที่สามารถแก้ไขได้โดยการควบคุมของเราเอง นั่นก็คือที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและตอบสนองแก่สุขภาพที่ดีของคนเมือง สำหรับแนวคิดเกี่ยวกับประเด็นสุขภาพกับที่อยู่อาศัยในประเทศไทย เริ่มมีการให้ความสนใจทั้งในภาครัฐและเอกชน เช่น การตระหนักถึงการจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุมชน และเมืองเพื่อสุขภาพในมิติสมัชชาสุขภาพแห่งชาติ ครั้งที่ 9 การพัฒนาคุณภาพการอยู่อาศัย โดยการเคหะแห่งชาติ ร่วมกับสำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ(สสส.) ดำเนินงานโครงการสร้างเสริมวิถีชีวิตสุขภาพของชุมชนการเคหะแห่งชาติ ใน 12 พื้นที่ ซึ่งการดำเนินงานโครงการพัฒนาพื้นที่สุขภาพของชุมชนการเคหะแห่งชาติในปี 2555 - 2557 จะผลักดันให้เกิด “พื้นที่สุขภาพ<sup>7</sup>” (Healthy Space) ซึ่งมีเป้าหมายสำคัญ 3 ประการ ได้แก่ การส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมทางกาย (Physical Activity) ส่งเสริมให้เกิดปฏิสัมพันธ์ที่ดีของสังคม

<sup>6</sup> Haeseong Je Jaehyuk Lee, Jeongsoo Byun, "Well-being index of supertall Residential building in Korea," (2011).

<sup>7</sup> กุลทลทิพย์ และคณะ, "โครงการศึกษา มาตรฐานความอยู่สบายของที่อยู่อาศัยและชุมชนเพื่อการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยกระบวนการมีส่วนร่วม," (2561).

(Social Inclusion) ส่งเสริมให้มีการบริโภคที่ปลอดภัยและยั่งยืน (Healthy and Sustainable food), สำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ(สสส.) ร่วมกับ กทม. และบริษัท แอล พี เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หาโมเดลการบริหารจัดการชุมชนอาคารชุด และแนวทางสร้างสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยและใช้ชีวิตในอาคารชุด เป็นต้น

## 1.2 คำถามในงานวิจัย

- 1.2.1 สุขภาวะของประชากรที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ในกรุงเทพมหานครเป็นอย่างไร
- 1.2.2 ปัจจัยใดที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด
- 1.2.3 ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในกรุงเทพมหานครมีความคิดเห็นอย่างไรต่อสุขภาวะในอาคารที่อาศัย

## 1.3 วัตถุประสงค์ในงานวิจัย

- 1.3.1 ศึกษาข้อมูลด้านความสัมพันธ์และปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสูงในกรุงเทพมหานคร
- 1.3.2 วิเคราะห์ข้อมูลว่าด้วยปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของคนที่อยู่อาศัยในอาคารที่อยู่อาศัยรวมประเภทอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร
- 1.3.3 เพื่อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาโครงการอาคารชุดที่ส่งเสริมสุขภาวะเชิงสถาปัตยกรรม

## 1.4 นิยามศัพท์

**ห้องชุด<sup>8</sup>** หมายถึง ห้องที่มีลักษณะเป็นชุด มีลักษณะคล้ายกับบ้านหลังหนึ่งซึ่งประกอบไปด้วย ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องรับแขก หรือห้องอื่นๆ ก็ห้องก็ได้ ที่สำคัญห้องนั้นจะต้องเป็นส่วนของ อาคารชุดที่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละคน ห้องชุดเป็นส่วนหนึ่งของ ทรัพย์สินส่วนบุคคล แต่มีความสำคัญมากที่สุดเพราะผู้ที่เป็นเจ้าของห้องชุดใด จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น พร้อมกับมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางด้วยส่วนของอาคารชุด ที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

**สุขภาวะ<sup>9</sup>** หมายถึง การที่มีอารมณ์ด้านบวกมาก อารมณ์ด้านลบน้อย มีความพึงพอใจต่อชีวิต มีความสัมพันธ์ อันดี ระหว่างคนในครอบครัวรวมไปถึงเพื่อนบ้าน

**ความพึงพอใจ<sup>10</sup>** หมายถึง ความรู้สึกของผู้ตัดสินใจซื้ออาคารชุดที่เกิดขึ้นหลังจากเขาไป พักอาศัยในอาคารชุดที่ตัดสินใจซื้อ โดยเป็นความรู้สึกที่เปรียบเทียบกันระหว่างความคาดหวังใน สิ่งที่จะได้รับก่อนการซื้อ กับสิ่งที่ได้รับจริงหลังการซื้อ

<sup>8</sup> มาตรา 13 พรบ.อาคารชุด, (2542).

<sup>9</sup> Diener, "Subjective well-being," *Psychological Bulletin*, no. 95(3) (1984).

<sup>10</sup> จีราพร กำจัดทุกข์, "ความพึงพอใจหลังการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานคร " (วิทยาสตรมหาบัณฑิต National Institute of Development Administration, 2552).

### 1.5 ขอบเขตงานวิจัย

ขอบเขตด้านประชากร กลุ่มตัวอย่างที่จะนำมาเก็บข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้คือผู้อยู่อาศัยในอาคารที่อยู่อาศัยรวมประเภทห้องชุด โดยผู้อยู่อาศัยมาในระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 6 เดือน และมีการเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยใช้วิธีสุ่มแบบหลายขั้นตอน

โดยนำข้อมูลโครงการอาคารชุด ประเภทอาคารสูง ที่สร้างแล้วเสร็จระหว่างปี พ.ศ. 2557- พ.ศ. 2559 มาทั้งสิ้น 47 โครงการ โดยมีการแบ่งกลุ่มเป็น 3 กลุ่ม คือระดับราคาสูง กลาง และต่ำ ตัดประเภท Ultimate และ Super Economy ออก จากนั้นจัดลำดับจากความหนาแน่นของโครงการโดยใช้วิธีการนำขนาดพื้นที่โครงการเปรียบเทียบกับจำนวนห้องที่มีในโครงการแล้วจัดลำดับตามความหนาแน่น แล้วใช้วิธีการติดต่อแต่ละโครงการเพื่อการเลือกกลุ่มตัวอย่าง โดยโครงการที่นิติบุคคลรวมถึงผู้อยู่อาศัยให้ความร่วมมือในการลงพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูลมีทั้งสิ้น 2 โครงการคือ เดอะรूमสาทร ถนนปิ่น และเดอะรूम สุขุมวิท 69

ซึ่งในขั้นตอนการเก็บข้อมูลจะมีการแบ่งกลุ่มตัวอย่างตามความสูงอาคาร 3 ระดับที่ 1-8 ชั้น (LOW RISE), 9-24 ชั้น (MEDIUM RISE) และ 25 ชั้นขึ้นไป (HIGH RISE) และ 3 Generation (Generation Y ,Generation X และ Baby boomer)

ตารางที่ 1 ระดับราคาโครงการคอนโดเนียม

รหัส	กลุ่มประเภท	ระดับราคา(บาท/ ตารางเมตร)
1	Ultimate	200,000 ขึ้นไป
2	Super Luxury	160,000-200,000
3	Luxury	130,000-160,000
4	High End	100,000-130,000
5	Upper Class	80,000-100,000
6	Main Class	60,000-80,000
7	Economy	45,000-60,000
8	Super Economy	30,000-45,000

ที่มา: Think of living ระดับราคาอาคารชุดฉบับเก่า<sup>11</sup>

<sup>11</sup> "ระดับราคาคอนโดเนียม," Think of living, accessed August30, 2562.

ตารางที่ 2 รายละเอียดโครงการกลุ่มตัวอย่างในการทำวิจัย

ชื่อโครงการ	1. The Room สาทร-ถนนปิ่น	2. The Room Sukhumvit 69
Developer	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
ความสูงอาคาร	25 ชั้น	27 ชั้น
จำนวนยูนิต	219 ยูนิต	375 ยูนิต
ขนาดที่ดิน	1-2-73 ไร่	3-1-6 ไร่
ราคา ต่อตารางเมตร	160,000 บาท (เฉลี่ย)	163,200 บาท (เฉลี่ย)
ประเภทห้องพัก	1 Bed / 46-50 sq.m. 2 Bed / 78 sq.m.	1 Bedroom 34.2 ตร.ม. 2 Bedrooms 82.2 ตร.ม.
ค่าส่วนกลาง	55 บาท ต่อ ตารางเมตร	50 บาท ต่อ ตารางเมตร
ที่จอดรถ	รวมจอดซ้อนคัน คิดเป็น 80%	รวมจอดซ้อนคัน คิดเป็น 70%

จากการคำนวณของ Yamane โดยใช้ค่าความคลาดเคลื่อนที่ 7.5% ดังนั้นเมื่อแทนค่าลงในสมการ ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมกับงานวิจัยนี้ ตามสูตร Taro Yamane คือ 140.5 ชุด โดยผู้วิจัยจะเป็นผู้ลงเก็บข้อมูลด้วยตนเอง โดยเป็นความสมัครใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดกลุ่มตัวอย่าง

#### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. นักพัฒนาโครงการทั้งทางภาครัฐ และเอกชน ได้รับข้อมูลอันเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่สามารถนำไปพัฒนาที่อยู่อาศัยในอนาคต
  2. ผู้อยู่อาศัยในอาคารที่อยู่อาศัยรวมทราบว่าอะไรเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมสุขภาวะที่ดี และสามารถนำข้อมูลไปปรับปรุงที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เพื่อให้คุณภาพชีวิตนั้นดีขึ้นกว่าที่เป็นอยู่
- ซึ่งในภาพรวมจะสามารถสร้างสภาวะที่ดีและเอื้ออำนวยต่อการอยู่อาศัยของประชากรในพื้นที่เมืองหลวงอย่างกรุงเทพมหานคร

## บทที่ 2

### แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาทฤษฎี นิยาม และแนวคิดที่ผู้วิจัยได้ทำการศึกษา โดยมีสองเรื่องหลักคือแนวคิดเกี่ยวกับสุขภาวะและแนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด

2.1 ทฤษฎีและแนวคิด

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 3 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์งานวิจัย

วัตถุประสงค์	แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
1. ศึกษาข้อมูลด้านความสัมพันธ์และปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสูงในกรุงเทพมหานคร	<ul style="list-style-type: none"> <li>• แนวคิดองค์ประกอบของสุขภาวะ (well-being)</li> <li>• มิติ/องค์ประกอบของคุณภาพชีวิต</li> <li>• ลักษณะของชุมชนในเขตกรุงเทพมหานคร</li> <li>• แนวคิดและทฤษฎีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด</li> <li>• แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับทัศนคติของผู้อยู่อาศัย</li> <li>• แนวคิดทางด้านสังคมในอาคารชุด</li> </ul>
2. วิเคราะห์ข้อมูลว่าด้วยปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของคนไทยที่อยู่อาศัยในอาคารที่อยู่อาศัยรวมประเภทอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร	<ul style="list-style-type: none"> <li>• แนวคิดพฤติกรรมของผู้ใช้อาคารชุดในเมือง</li> <li>• องค์ประกอบของสุขภาวะ (well-being)</li> <li>• เกณฑ์การให้คะแนนและหัวข้อประเมิน</li> <li>• สุขภาวะในเชิงสถาปัตยกรรม</li> </ul>
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางแล้วนำข้อมูลดังกล่าวไปพัฒนาโครงการที่ส่งเสริมความเป็นอยู่ คุณภาพชีวิต และเสริมสร้างศักยภาพคนเมือง	<ul style="list-style-type: none"> <li>• แนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด</li> <li>• มาตรฐานอาคารชุด</li> <li>• แนวคิดไปโอพีเลีย</li> </ul>

## 2.1 ทฤษฎีและแนวคิด

ตารางที่ 4 นิยามของสุขภาวะ

	สำนักงานกองทุนสนับสนุน สุขภาพ สุปรีตา อุดยานนท์(ผู้จัดการ) (2562)	Diener (2527)	อัศรา ประเสริฐสิน และคณะ (2561)
ความหมาย ของ สุขภาวะ	<p>สุขภาพหรือสุขภาวะในมิติของ การสร้างเสริมสุขภาพในบริบท ของสังคมไทย ประกอบด้วยสุข ภาวะ 4 มิติหลัก ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) สุขภาวะทางกาย</li> <li>2) สุขภาวะทางจิต</li> <li>3) สุขภาวะทางสังคม</li> <li>4) สุขภาวะทางปัญญา</li> </ol> <p>โดยการมีสุขภาวะทางปัญญา คือ การที่มนุษย์มีศักยภาพและได้ เติบโตงอกงามจากการพัฒนาด้าน ในอย่างลึกซึ้งและเกิดปัญญาใน เข้าใจธรรมชาติของชีวิต อันนำไปสู่ชีวิตที่ตื่นและ สมบูรณ์</p> <p>หากกล่าวในภาพกว้างคำว่า 'ปัญญา'ที่ระบุไว้ใน พระราชบัญญัติสุขภาพแห่งชาติ หมายความว่า 'ความรู้ทั่ว รู้เท่า ทันและความเข้าใจอย่างแยกได้ ในเหตุผลแห่งความดีความชั่ว ความมีประโยชน์และความมีโทษ ซึ่งนำไปสู่ความมีจิตอันตื่นและ เอื้อเพื่อผู้อื่น'</p>	<p>สุขภาวะเชิงอัตวิสัย(Subjective Wellbeing) แบ่งได้เป็น 3 ประเภท</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ความรู้สึกทางบวกหรือที่ดี เรียกว่าสุขภาวะ โดยอาศัยเกณฑ์ ภายนอก เช่น ความดี เป็นการ จำกัดความโดยไม่พิจารณาถึง ความรู้สึกส่วนบุคคลแต่กล่าวถึง ลักษณะอันพึงประสงค์ที่จะให้ เกิดขึ้น การทำให้ชีวิตดีขึ้น</li> <li>2. ความพึงพอใจในชีวิต เกิด จากการพิจารณาตัดสินทาง ความคิดและประเมินคุณภาพ ชีวิตโดยรวมทั้งหมดของบุคคล ตามเกณฑ์ที่บุคคลกำหนดเอง</li> <li>3. การเน้นอารมณ์ที่เป็นสุข หมายถึง การมีความรู้สึกทางบวก มากกว่าความรู้สึกทางลบ ซึ่งอารมณ์สองข้อี้เกี่ยวเนื่องกัน อยู่</li> </ol>	<p>ภาวะที่บุคคลสามารถแสดงออก ได้เหมาะสมตามบทบาททาง สังคม สามารถทำงานได้ตามบทบาท อย่างเต็มประสิทธิภาพ สามารถปรับตัวกับสถานการณ์ และสิ่งแวดล้อมได้เป็นภาวะที่แ ละบุคคลรับรู้ต่อสภาวะการณ์ที่ เป็นอยู่ รู้สึกมีความสุข ไม่ว่าความสุขนั้นจะเกิดจาก ความสุขภายนอกหรือความสุข ภายในมีคุณภาพชีวิต มองโลกใน แง่ดี มีความพึงพอใจต่อการดำเนิน ชีวิต มีความสมบูรณ์ทั้ง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ทางกาย</li> <li>2) จิตใจ</li> <li>3) อารมณ์</li> <li>4) ปัญญา</li> <li>5) สังคม</li> <li>6) สิ่งแวดล้อม</li> </ol>

### การพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวสูง

คำว่า“แนวสูง” ไม่ใช่ศัพท์บัญญัติเฉพาะอย่างเป็นทางการหากเป็นคำที่นิยมใช้กันในการธุรกิจ และในวงกว้าง ที่แปลจากคำว่า “High-rise<sup>12</sup>” หมายถึง อาคารที่มีความสูงและมีจำนวนชั้นอยู่หลายชั้น

“ที่อยู่อาศัยในแนวสูง” เป็น “อาคารอยู่อาศัยรวม<sup>13</sup>” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของ อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว โครงการที่อยู่อาศัยในแนวสูงที่พัฒนาในทางธุรกิจ มีไว้ทั้งเพื่อขายกรรมสิทธิ์และเพื่อให้เช่า ได้แก่ ห้องชุดในอาคารชุดที่มีไว้ขายกรรมสิทธิ์และห้องชุดในอพาร์ทเมนต์หรือแฟลตรวมถึงเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และหอพักที่มีไว้เพื่อให้เช่า

**อาคารชุด<sup>14</sup>** หมายความว่าอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆโดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522) ทั้งนี้ ในอาคารชุดจะมีห้องชุดหลายๆห้องชุด โดย “ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุด ที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

### สุขภาพตามความหมายขององค์การอนามัยโลก

WHO: ได้ให้ความหมายของสุขภาพว่า

“Health is complete physical, mental, social and spiritual well being.” ซึ่งหมายถึงสุขภาพที่สมบูรณ์ทั้งทางกาย ทางจิต ทางสังคมและทางจิตวิญญาณ

สุขภาพที่สมบูรณ์ทางกาย หมายถึง ร่างกายที่สมบูรณ์ แข็งแรง คล่องแคล่ว มีกำลังไม่เป็นโรคไม่พิการ ไม่บาดเจ็บ มีเศรษฐกิจดี มีอาหารพอเพียง มีสภาพแวดล้อมที่สร้างเสริมสุขภาพซึ่งคำว่ายานในที่นี้หมายถึงทางกายภาพด้วย

สุขภาพที่สมบูรณ์ทางจิต หมายถึง จิตใจที่มีความสุข รื่นเริง ผ่อนคลาย ไม่เครียด มีความเมตตา มีสติ มีสมาธิ มีปัญญา รวมถึงลดความเห็นแก่ตัวลงไปด้วยเพราะตราบดีที่ยังมีความเห็นแก่ตัวจะมีสุขภาพที่สมบูรณ์ทางจิตไม่ได้

สุขภาพที่สมบูรณ์ทางสังคม หมายถึง มีการอยู่ร่วมกันได้ดี มีครอบครัวอบอุ่น ชุมชนเข้มแข็ง สังคมมีความยุติธรรม มีความเสมอภาค มีสันติภาพ มีความเป็นประชาสังคม มีระบบบริการที่ดี

สุขภาพที่สมบูรณ์ทางจิตวิญญาณ (Spiritual well-being) หมายถึง สุขภาพที่เกิดขึ้นเมื่อทำความดีหรือจิตสัมผัสกับสิ่งที่มีคุณค่าอันสูงสุด เช่น การเสียสละ การมีความเมตตากรุณา การเข้าถึงพระรัตนตรัย หรือการเข้าถึงพระเจ้า ความสุขทางจิตวิญญาณเป็นความสุขที่ไม่ระคนอยู่กับการเห็นแก่ตัว แต่เป็นสุขภาพที่เกิดขึ้นเมื่อมนุษย์หลุดพ้นจากความมีตัวตน จึงมีอิสรภาพ มีความผ่อนคลายอย่างยิ่ง เบาสบาย มีความปิติแผ่ซ่านทั่วไป มีความสุขอันประณีต และลึกลับ หรือความสุขอันเป็นทิพย์ มีความเอื้ออาทร เห็นอกเห็นใจ

<sup>12</sup> Oxford Advanced Learner Dictionary, (2554).

<sup>13</sup> กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, (2543).

<sup>14</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.

## การอธิบายความสุข และความอยู่ดีมีสุข

ความสุขและความอยู่ดีมีสุขเป็นคุณลักษณะหลักของ “คุณภาพชีวิต” ได้ถูกอธิบายไว้ดังนี้

### ความสุข

องค์การสหประชาชาติ รายงาน World Happiness Report 2017 เป็นการสรุปผลสำรวจระดับความสุขของประชากรใน 155 ประเทศทั่วโลก เพื่อฉลอง "วันความสุขสากล" 20 มีนาคม 2560 โดยมุ่งหมายที่จะกระตุ้นให้เกิดความเปลี่ยนแปลงในเชิงนโยบายของรัฐเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของประชากรโลกผลวิจัยชิ้นนี้อาศัยข้อมูลการจัดอันดับของแกลตซ์ เวิลด์ โพล โดยนำตัวแปรด้านต่างๆ มาวิเคราะห์ได้แก่

- จีดีพีต่อหัวประชากร (GDP per capita)
- ความช่วยเหลือทางสังคม (Social Support)
- สุขภาวะและอายุเฉลี่ยประชากร (Healthy life expectancy at birth)
- การมีโอกาและทางเลือกในชีวิต (Freedom to make life choices)
- ความเอื้ออาทรทางสังคม (Generosity)
- ดัชนีคอร์รัปชัน (Perception of corruption)

### ความอยู่ดีมีสุข

เดส์ กาสเปอร์<sup>15</sup> ได้แยกองค์ประกอบหรือมิติของความอยู่ดีมีสุข ว่ามีความหมายในแง่ต่างๆ 6 ด้าน คือ

1. ความพึงพอใจ (pleasure or satisfaction)
2. การได้รับหรือบรรลุในสิ่งที่ชอบ (preference fulfillment)
3. เสรีภาพของการเลือกใช้ชีวิต (free choice)
4. ความมั่งคั่ง (opulence)
5. ความอยู่ดีมีสุข การบรรลุถึงคุณค่าบางอย่าง ซึ่งเป็นอิสระหรืออยู่นอกเหนือจาก ตัวบุคคล อย่างเช่นการ

มีสุขภาพดีเป็นต้น

การถือครองหรือเป็นเจ้าของทรัพยากรหรือทรัพย์สิน ที่ก่อให้เกิด โอกาส ศักยภาพหรือความสามารถในการบรรลุเป้าหมาย

<sup>15</sup> Des Gasper, "subjective and Objective Well-Being in Relation to Economic Inputs: Puzzles and Responses," *Review of Social Economy* (2005).



### การอธิบายคุณภาพชีวิตของบุคคลต่างกลุ่ม

การประเมินคุณภาพชีวิตของคนจึงถูกแบ่งเป็นหลายกลุ่มโดยใช้ความเฉพาะเป็นตัวกำหนด ดังนี้

- 1.ตามวัย เช่น คุณภาพชีวิตของเด็กทารก คุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุ
  - 2.สภาพร่างกาย เช่น คุณภาพชีวิตของผู้พิการ คุณภาพชีวิตของผู้ป่วยมะเร็งปากมดลูก คุณภาพชีวิตของผู้ป่วยอัมพาต
  - 3.อาชีพ เช่น คุณภาพชีวิตของคนทำงานสำนักงาน คุณภาพชีวิตของพยาบาล
  - 4.สิ่งแวดล้อม เช่น คุณภาพชีวิตของคนที่อยู่อาศัยบริเวณเหมืองแร่เก่า คุณภาพชีวิตของคนที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร
  - 5.เศรษฐกิจ เช่น คุณภาพชีวิตของคนรายได้ปานกลาง
  - 6.สภาพทางสังคม เช่น คุณภาพชีวิตของคนในชุมชนเมือง คุณภาพชีวิตของคนในชุมชนชายขอบเมือง
- คุณภาพชีวิตของคนในชุมชนชนบท คุณภาพชีวิตของคนในสลัม คุณภาพชีวิตในครอบครัวเดี่ยว

### มิติ/องค์ประกอบของคุณภาพชีวิต

ในภาพรวมจากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ประกอบด้วย ด้านร่างกาย จิตใจ เศรษฐกิจ ฯลฯ ดังแผนภาพด้านบน การนำไปใช้งานในต่างบริบทจะมีมิติ/องค์ประกอบที่ต่างกัน ดังตัวอย่างต่อไปนี้

**องค์การสหประชาชาติ** มีแนวคิดว่าพัฒนาคุณภาพชีวิต 9 องค์ประกอบคือ

- 1.ด้านสุขภาพ
- 2.ด้านการบริโภคอาหาร
- 3.ด้านการศึกษา
- 4.ด้านอาชีพและสภาพของงานที่ทำ
- 5.ด้านบ้านเรือนที่อยู่อาศัย
- 6.ด้านหลักประกันทางสังคม
- 7.ด้านเครื่องนุ่งห่ม
- 8.ด้านสถานที่พักผ่อนและเวลาพักผ่อน
- 9.ด้านสิทธิมนุษยชน

### องค์การอนามัยโลก

1. ด้านสุขภาพร่างกาย
2. ด้านจิตใจ
3. ด้านสัมพันธภาพทางสังคม
4. ด้านสิ่งแวดล้อม

### กรอบคุณภาพชีวิตคนไทย

1. คุณภาพชีวิตด้านการทำงาน
2. คุณภาพชีวิตด้านครอบครัว
3. คุณภาพชีวิตด้านสิ่งแวดล้อม
4. คุณภาพชีวิตด้านสุขภาพและความเครียด
5. คุณภาพชีวิตด้านชีวิตความเป็นอยู่ประจำวัน

### องค์ประกอบของสุขภาวะ (well-being)

ความพึงพอใจในชีวิตมีนักวิจัยหลายท่านได้ให้คำนิยามและมีเครื่องมือที่ใช้ วัดแตกต่างกัน ออกไป เครื่องมือที่ใช้วัดความพึงพอใจที่ในการนำมาวัดความพึงพอใจในชีวิต คือเครื่องมือ ที่พัฒนาขึ้นมาโดย Cummin Eckersley<sup>16</sup> Pallant Vugt และ Misajon ซึ่งเป็นเครื่องมือที่วัด หลายๆด้าน ที่สามารถสะท้อนถึงภาวะซับซ้อนของความสุขสมบูรณ์ทางจิตใจ โดยมีองค์ประกอบ สำคัญ ดังนี้

1. มาตรฐานการดำรงชีวิต เช่น ที่พักอาศัย สถานภาพโดยทั่วไป
2. สุขภาพ หมายถึง การรับรู้ว่าคุณมีสุขภาพดี ถ้าหากมีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรงก็จะ ก่อให้เกิดความพึงพอใจในชีวิต
3. ความสำเร็จในชีวิต คือ ความรู้สึกว่าคุณได้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ และในช่วงที่ผ่านมาไม่เคยประสบ ความสำเร็จในเรื่องที่สำคัญ ซึ่งจะเกิดความพอใจในชีวิตสูง
4. ความสัมพันธ์กับบุคคลอื่น การมีบทบาทในการเรียนรู้จากการเข้าร่วมกิจกรรมในสังคม มีชีวิตอยู่อย่างมีความหมาย และรู้สึกว่าชีวิตปัจจุบันดีกว่าในอดีต
5. ความรู้สึกที่ปลอดภัย คือ มีความรู้สึกปลอดภัยทางด้านสภาพแวดล้อม
6. การเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน หมายถึง การที่ได้มีปฏิสัมพันธ์กับบุคคลภายในชุมชน เช่น การพูดคุย หรือทำกิจกรรมร่วมกัน เป็นต้น

<sup>16</sup> R. A. Cummins, Eckersley, R., Pallant, J., van Vugt, J., & Misajon, R, "Developing a national index of subjective wellbeing: The Australian Unity Wellbeing Index.," *Social Indicators Research* (2003).

## 7. ความมั่นคงในอนาคต

### 8 .ศาสนา คือ มีความพึงพอใจในศาสนาที่ท่านนับถืออยู่หรือไม่

จากผู้ที่ทำการศึกษาเกี่ยวกับเรื่องความพึงพอใจในชีวิต และได้พัฒนามาตรวัดความพึงพอใจในชีวิต

โดยมีองค์ประกอบที่สำคัญในด้าน ร่างกายและองค์ประกอบในการดำเนินชีวิตได้แก่การมีสุขภาพที่ดี ปราศจากการเจ็บป่วยการมีปัจจัยสี่ใน การดำเนินชีวิต ในด้านการมีสัมพันธภาพกับผู้อื่น เช่น คู่สมรส บุตร หลาน เพื่อน ในด้านการมีกิจกรรมในสังคม เช่น การให้ความช่วยเหลือบุคคลอื่น ในด้านการพัฒนาตนเองและสมหวังในการทำงาน เช่น การมีความคิดริเริ่มสร้างสรรค์ ความสมหวังในการประกอบอาชีพและในด้านการพักผ่อนหย่อนใจ เช่น การได้รับสิ่งบันเทิง การออกกำลังกาย ดังนั้น ความพึงพอใจในชีวิตจะเกิดขึ้นได้ ก็ต่อบุคคลนั้นมีชีวิตที่มั่นคง การมีสุขภาพที่ดี ปราศจากการ เจ็บป่วย มีความรู้สึกถึงความต้องการของตนเองได้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ มีสัมพันธภาพที่ดีกับผู้อื่น และมีความสุขในการดำเนินชีวิต เป็นต้น

## นิยามของ สุขภาพ (health) และ สุขภาวะ (well-being)

สุขภาพ (health) โดยทั่วไปหมายถึงร่างกายที่อยู่ภายใต้สภาวะปกติไม่มีโรค ในอดีต แนวคิดเรื่องสุขภาพให้ความสำคัญกับสุขภาพกายเป็นหลัก โดยการดูแลสุขภาพเป็นการแก้ไขปัญหา หลังจากที่อาการเจ็บป่วยได้เกิดขึ้นแล้ว อย่างไรก็ตาม ด้วยปัจจัยด้านโรคภัยที่เพิ่มขึ้นในปัจจุบันทำให้ ผู้คนหันมาใส่ใจต่อวิถีชีวิตและเริ่มมีแนวคิดในการดูแลสุขภาพในลักษณะการป้องกันปัญหาทางสุขภาพที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต (preventive approach) มากขึ้น อาจกล่าวได้ว่า ณ ปัจจุบัน การดูแลสุขภาพไม่ได้เป็นเพียงเรื่องของการรักษาพยาบาล แต่ครอบคลุมไปถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีส่วน เกี่ยวข้องกับคุณภาพของสิ่งแวดล้อมที่เราอาศัยอยู่อีกด้วย

นิยามของสุขภาพมีการเปลี่ยนแปลงไปตามบริบทของโลก องค์การอนามัยโลก (World Health Organization: WHO) ได้ให้ความหมายของสุขภาพไว้ในธรรมนูญขององค์การอนามัยโลก เมื่อปี ค.ศ.1948 ว่า “สุขภาพ หมายถึง สภาวะแห่งความสมบูรณ์ของร่างกายและจิตใจ รวมถึงการ ดำรงชีวิตอยู่ในสังคมได้อย่างเป็นปกติสุข และมีได้หมายความเฉพาะเพียงแต่การปราศจากโรคและ ทุพพลภาพเท่านั้น” ต่อมาในที่ประชุมสมัชชาองค์การอนามัยโลก เมื่อเดือนพฤษภาคม พ.ศ.2541 ได้มีมติให้เพิ่มคำว่า “Spiritual well-being” หรือสุขภาวะทางจิตวิญญาณเข้าไปในคำจำกัดความของสุขภาพเพิ่มเติม สำหรับประเทศไทย พระราชบัญญัติสุขภาพแห่งชาติ ฉบับปี พ.ศ. 2550 ให้ความหมายของสุขภาพไว้ว่า หมายถึง “ภาวะของมนุษย์ที่สมบูรณ์ทั้งทางกาย ทางจิต ทาง ปัญญา และทางสังคม เชื่อมโยงกันเป็นองค์รวมอย่างสมดุล” เป็นที่สังเกตได้ว่า กรอบความคิดเรื่อง สุขภาพในปัจจุบันวางอยู่บนพื้นฐานของการดูแล “สุขภาวะ” กล่าวคือ การที่คนเราจะจะมี “สุขภาพดี” ได้นั้นคือไม่เพียงแค่ “ไม่เป็นโรค” แต่ต้องมี “สุขภาวะที่ดี” เป็นองค์ประกอบด้วย

สุขภาวะ (well-being) มีลักษณะเป็นแนวความคิดแบบสหวิทยาการ นิยามของสุขภาวะ คือ การที่สุขภาพ ทางกาย ทางจิตใจ ทางสังคม และทางจิตวิญญาณอยู่ร่วมกันอย่างสมดุล การดูแลสุขภาวะมีลักษณะเป็นการตั้งรับในเชิงบวก โดยเป็นการดูแลสุขภาพให้มี ความสมบูรณ์ทั้งทางร่างกายและจิตใจ ในทางชีววิทยาพบว่า ความต้องการทางสุขภาวะของมนุษย์ ส่งผลทางอ้อมต่อสุขภาพ มีบทบาทในการเติมเต็ม ยกระดับคุณภาพชีวิต ตลอดจนการส่งเสริมสุขภาพ ทางจิตใจที่ดี มีความเชื่อมโยงกับความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์และธรรมชาติแนวคิดเรื่องสุขภาวะได้เปิดมุมมองและมีมิติเรื่องสุขภาพให้กว้างและมีลักษณะเป็นองค์รวม (holistic) ยิ่งขึ้น

Steeemers<sup>17</sup> มองว่า สุขภาวะ ประกอบไปด้วยปัจจัยที่วัดได้ (measurable) ไปถึงที่วัดไม่ได้ (non-measurable) โดยสุขภาวะประกอบด้วยปัจจัย 3 ประการ ได้แก่ สุขภาพ (health) ความน่าสบาย (comfort) และความสุข (happiness) ตามลำดับ

โดยบทบาทของสถาปัตยกรรมในการ ส่งเสริมสุขภาวะสามารถออกมาในรูปแบบของสุขภาพทางกายของมนุษย์ ความน่าสบายที่มาจากการ มีปฏิสัมพันธ์และรับรู้สภาพแวดล้อมภายในอาคาร ตลอดจนถึงความสุขในการใช้งานอาคารซึ่งเป็น เรื่องของจิตใจ โดยหลักการดังกล่าวมีความเชื่อมโยงสอดคล้องกับพื้นฐานของสถาปัตยกรรมที่ดีที่สถาปนิกชาวโรมัน วิทรูเวียส (Vitruvius) ได้ให้นิยามไว้เมื่อกว่าสองพันปีมาแล้ว ซึ่งว่าด้วย การใช้งาน ที่เหมาะสม (commodity) ความแข็งแรง (firmness) และการสร้างความพึงพอใจ (delight)



ภาพที่ 4 ความเชื่อมโยงกันของสุขภาวะ  
ที่มา: Steemers and Baker(2019) แปลโดยผู้วิจัย

<sup>17</sup> Koen Steemers, "Architecture for wellbeing and health," *Daylight and Architecture* 23 (2015).

### สุขภาวะและสถาปัตยกรรมแบบยั่งยืน<sup>18</sup>

สุขภาพและสุขภาวะของมนุษย์มีความเชื่อมโยงกับสิ่งแวดล้อมรอบตัวและรูปแบบการดำเนิน ชีวิต การเสริมสร้างสุขภาวะจึงเป็นเรื่องของการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการใช้ชีวิตและการพัฒนา สิ่งแวดล้อมที่สนับสนุนสุขภาพ จากการใช้เวลาในปัจจุบันมีการใช้เวลาอยู่ภายใต้สภาพแวดล้อมสรรค์สร้าง (built environment) มากขึ้น การออกแบบสถาปัตยกรรมที่ช่วยส่งเสริมรูปแบบการ ดำเนินชีวิตเพื่อสุขภาพอย่างยั่งยืนจึงเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่จะเข้ามามีบทบาทในการดูแลสุขภาพ ของมนุษย์ต่อไปในอนาคต

อย่างไรก็ตาม การสร้างความยั่งยืนในเชิงสถาปัตยกรรมในระยะที่ผ่านมา โดยมากให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม การจัดการกับมลภาวะ การลดผลกระทบที่เกิดต่อระบบนิเวศน์วิทยา ตลอดจนผลกระทบที่เกิดต่อสุขภาพกายต่าง ๆ เป็นหลัก ความพยายามในการเพิ่มประสิทธิภาพอาคารและความยั่งยืนในบางครั้งได้มองข้ามมิติทาง จิตวิทยา สังคม และวัฒนธรรมไป ทั้งนี้ หากอาคารขาดปัจจัยที่ใส่ใจต่อสุขภาวะ อาคารดังกล่าวอาจ เป็นอาคารประหยัดพลังงานและไม่ก่อให้เกิดมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม แต่ไม่สามารถเป็นสถาปัตยกรรม ที่ยั่งยืนได้อย่างแท้จริง เกณฑ์และแนวทางการออกแบบอาคารในปัจจุบันจึงควรให้ความสำคัญกับ มนุษย์มากขึ้นโดยผลกระทบต่อสุขภาพควรถูกบรรจุให้เป็นหนึ่งในดัชนีชี้วัดประสิทธิภาพของอาคาร

แนวคิดที่ว่าอาคารมีผลต่อสุขภาพและสุขภาวะของคนนั้นมีมาตั้งแต่สมัยโบราณ หนึ่งใน ประเด็นที่ถูกพิจารณาว่าเป็นปัจจัยเสี่ยงต่อสุขภาพและมีการศึกษาต่อเนื่องมาเป็นระยะเวลายาวนาน ได้แก่ คุณภาพอากาศภายในอาคาร (Indoor Air Quality; IAQ) ตั้งแต่ช่วง 100 ปีก่อนคริสตกาล วิทรูเวียส ได้แสดงความกังวลเกี่ยวกับผลกระทบของคุณภาพอากาศภายในอาคารที่เกิดต่อคนไว้ใน งานเขียน De Architectura ของ Vitruvius, 1931 นอกจากนี้ Billings ซึ่งทำการศึกษาวิจัย ผลกระทบของคุณภาพอากาศในยุคการปฏิวัติอุตสาหกรรมได้ออกมาสนับสนุนหลักฐานที่ว่าคุณภาพ อากาศภายในอาคารที่ไม่ดีเป็นปัจจัยหลักที่นำไปสู่การเกิดและแพร่ระบาดของโรคจากการเป็น แหล่งกำเนิดของเชื้อโรคหรือภาวะที่ไม่สบายจากกลิ่นที่ไม่พึงประสงค์ โดยระบุให้การระบายอากาศ (ventilation) เป็นประเด็นสำคัญในการสร้างคุณภาพอากาศที่ดีภายในอาคาร

งานวิจัยในช่วงระยะประมาณ 20 ปี ที่ผ่านมา นับตั้งแต่ช่วงปลายทศวรรษที่ 1990 มีแนวโน้มให้ความสนใจศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างสภาพแวดล้อมสรรค์สร้างต่อสุขภาพและสุขภาวะ เพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด งานวิจัยจำนวนมากบ่งชี้ว่าสภาพแวดล้อมสรรค์สร้างมีผลกระทบโดยตรงต่อ สุขภาพทางร่างกาย จิตใจ สุขภาวะความเป็นอยู่ที่ดีตลอดจนถึงประสิทธิภาพในการทำงานของผู้ใช้

อาคาร มีผลเกี่ยวเนื่องไปถึงอาการเจ็บป่วย อาทิ ภาวะโรคหอบหืดและโรคภูมิแพ้ โรคอ้วน ความเจ็บป่วยทางจิต โรคหัวใจ และหลอดเลือด และ โรคทางเดินหายใจเรื้อรัง นอกจากนี้ ในรายงานทางสถิติขององค์การอนามัยโลก พบว่า ในทวีปยุโรปมีการรายงานการเสียชีวิตจากสภาพแวดล้อมสรรค์สร้างที่ไม่ได้ มาตรฐานถึง 10 ล้านคนต่อปี และยังเป็นสาเหตุที่นำไปสู่โรคและอุบัติเหตุที่หลีกเลี่ยงได้มากมาย

<sup>18</sup> กาวดี ฐวรงค์, "การพัฒนาเกณฑ์การออกแบบอาคารเขียวเพื่อส่งเสริมสุขภาวะสำหรับอาคารที่พักอาศัยแบบยั่งยืนในประเทศไทย" (สถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559).

ในงานวิจัยที่พูดถึงชุมชน ที่พักอาศัย และสิ่งแวดล้อม พบว่า ชุมชนและสิ่งแวดล้อมที่มี คุณภาพสูง สามารถทำให้คนมีสุขภาพที่ดียิ่งขึ้นจากสภาวะอากาศที่ดีและโอกาสในการมีส่วนร่วมใน กิจกรรมกีฬา และที่อยู่อาศัย คุณภาพสูง (High-quality housing) มีความ เชื่อมโยงกับสุขภาพจิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย ในการวิจัยที่เน้นเรื่องอาคาร ประเภท สำนักงาน พบหลักฐานเชิงประจักษ์ถึงความสัมพันธ์ระหว่างสภาพแวดล้อมทางกายภาพของสำนักงาน กับ สุขภาพสภาวะและประสิทธิภาพในการทำงานของผู้ใช้อาคาร พื้นที่ทำงานที่ได้รับการออกแบบอย่างมี ประสิทธิภาพช่วยส่งเสริม ประสิทธิภาพในการทำงานและสภาวะของผู้ใช้อาคาร ทักษะภาพ ภายนอกที่สวยงามและ ภูมิสถาปัตยกรรมสามารถช่วยให้พนักงานบริษัทมีสุขภาพและประสิทธิภาพ ในการทำงานที่ดี สภาพแวดล้อม ภายในสำนักงานที่ไม่ดีนำไปสู่การ ขาด-ลางาน และการทำงานที่ไม่เต็มประสิทธิภาพ

Heerwagen<sup>19</sup> ได้ทำการศึกษาอาคารในฐานะเครื่องมือในการสนับสนุนประสบการณ์ เชิงบวกของผู้ใช้งาน อาคารโดยมุ่งเน้นไปที่อาคารประเภทสำนักงาน จากการศึกษาทฤษฎีและงานวิจัย ต่าง ๆ เกี่ยวกับผลประโยชน์เชิง บวกของการออกแบบอาคารที่มีต่อคนในเชิงสุขภาพจากการปริทัศน์ รวบรวมงานวิจัยที่มีอยู่ในขณะนั้น พบว่า แม้ว่า ในการออกแบบอาคารจะมีปัจจัยมากมายที่ส่งผล กระทบต่อสภาวะการอยู่อาศัยภายในอาคาร การศึกษางานวิจัย เชิงพฤติกรรม สามารถระบุปัจจัยหลักและองค์ประกอบของอาคารที่ส่งผลต่อความต้องการทางสภาวะและ ประสบการณ์ในการใช้งานอาคาร สำนักงาน โดยอาคารที่ดีควรมีคุณสมบัติ 6 ประการ อันได้แก่

- 1) การมีปฏิสัมพันธ์กับธรรมชาติ (Connection to nature)
- 2) การส่งเสริมความรู้สึกมีส่วนร่วมในสังคม (Sense of community and belonging)
- 3) ทางเลือกในการแสดงออกทางพฤติกรรมและการควบคุม (Behavioral choice and control)
- 4) โอกาสในการออกกำลังกายอย่างสม่ำเสมอ (Opportunity for regular exercise)
- 5) ความหลากหลายในการรับรู้ประสาทสัมผัส (Meaningful change and sensory variability)
- 6) ความเป็นส่วนตัวยามต้องการ (Privacy when desired)

ผลการวิจัยของ Heerwagen พบหลักฐานสนับสนุนว่าองค์ประกอบทางการออกแบบที่มีผล อย่างมีนัยยะ สำคัญต่อคุณภาพการอยู่อาศัยภายในอาคาร ได้แก่ การมีปฏิสัมพันธ์กับธรรมชาติ การได้รับแสงสว่างและ แสงอาทิตย์ภายในอาคาร การเปลี่ยนแปลงในการรับรู้ทางประสาทสัมผัสต่างๆ และอำนาจในการควบคุมปรับแต่ง สภาวะแวดล้อม โดย Heerwagen มองว่าโจทย์สำหรับการ ออกแบบอาคารให้มีความยั่งยืนในปัจจุบัน คือการผนวก ปัจจัยเหล่านี้ให้เข้าไปอยู่ในบริบทของอาคาร สมัยใหม่ให้ได้ งานวิจัยดังกล่าวยังระบุให้ การออกแบบที่ส่งเสริมให้ผู้ อยู่อาศัยใกล้ชิดกับธรรมชาติ (biophilic design) เป็นอีกหนึ่งโจทย์สำคัญในการออกแบบอาคารที่เสริมสร้าง คุณภาพชีวิตที่ดีเช่นกัน

<sup>19</sup> J and Hase Heerwagen, B, "Building biophilia: Connecting People to nature in building design. ", *Environmental Design and Construction* 3 (2001).

แม้ว่าจะเริ่มมีงานวิจัยจำนวนมากซึ่งออกมาสนับสนุนแนวคิดที่ว่า การออกแบบ สถาปัตยกรรมที่ยั่งยืนควรให้ความใส่ใจต่อปัจจัยด้านสุขภาวะเพิ่มขึ้น ควบคู่ไปกับการบริหารจัดการ อาคารอย่างมีประสิทธิภาพและใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าตามหลักเศรษฐศาสตร์ เพื่อยกระดับคุณภาพ ชีวิตให้แก่ผู้ใช้อาคาร อย่างไรก็ตาม งานวิจัยส่วนใหญ่เป็นการศึกษาเฉพาะด้านซึ่งยังไม่สามารถระบุ กลไกความเชื่อมโยงระหว่างปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมและอาคารที่มีต่อสุขภาวะอย่างเป็นระบบได้ งานวิจัยของ Xie<sup>20</sup> ซึ่งทำการศึกษาวิธีการต่าง ๆ ที่สภาพแวดล้อมสรรค์สร้างส่งผลต่อ สุขภาพทางกายและจิตใจ สุขภาวะ และประสิทธิภาพในการทำงานของผู้ใช้อาคาร จึงมีความพยายาม ในการนำเสนอกรอบความคิดในการทำงานวิจัยเรื่องอาคารที่ดีต่อสุขภาพ (health building model) เพื่ออธิบายความสัมพันธ์ระหว่างสุขภาพ สุขภาวะ และสภาพแวดล้อมอาคารอย่างเป็นระบบมากขึ้น งานวิจัยดังกล่าวมีแนวคิดที่ว่า การเตรียมการรับมือกับผลกระทบทางสุขภาพที่เกิดจากสภาพแวดล้อมสรรค์สร้างเป็นสิ่งสำคัญ ทั้งนี้ งานวิจัยดังกล่าวได้จำแนกปัจจัยออกได้เป็น 3 ประเภท ประกอบด้วย

- 1) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมสรรค์สร้าง
- 2) ปัจจัยที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อสุขภาพ (health-risk factors) และ
- 3) อิทธิพลที่เกิดต่อสุขภาพและสุขภาวะ (health and well-being effects)

ได้นำเสนอกรอบ ความคิดในการศึกษาวิจัยความสัมพันธ์ระหว่างอาคารและสุขภาพไว้ ผลการวิจัยนี้แสดงให้เห็นว่าปัจจัยต่าง ๆ มีอิทธิพลและปฏิสัมพันธ์ระหว่างกันหลายมิติ ทั้งนี้ งานวิจัยดังกล่าวมองว่า ในการศึกษาความเชื่อมโยงระหว่างปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมและอาคารที่มีต่อสุขภาวะยังคงมีช่องว่างอยู่มาก จึงควรมีการดำเนินการศึกษาเพิ่มเติมต่อไปในอนาคต

### ไบโอฟิลเลีย (Biophilia)<sup>21</sup> และธรรมชาติ

แนวคิดของ Biophilic Design เริ่มต้นจาก Edward Osborne Wilson นักชีววิทยาชาวสหรัฐ ที่ได้นำเสนอคำว่า Biophilia ในหนังสือชื่อเดียวกันนี้เองที่ออกจำหน่ายตั้งแต่ปีค.ศ. 1984 โดยนิยามคำว่า Biophilia ไว้ว่า ความต้องการที่จะเชื่อมโยงกับชีวิตอื่น ๆ (The Urge to Affiliate with Other Forms of Life) ซึ่งเป็นธรรมชาติของสิ่งมีชีวิตนั่นเอง และการที่สิ่งมีชีวิตทั้งหมดเป็นผลผลิตของธรรมชาติ ก็จะมีแนวโน้มเชื่อมโยงเข้าหากันอย่างเป็นธรรมชาติ (หมายถึงไม่ต้องมีการสอนสอน) ไปด้วย ยกตัวอย่างเช่นสัตว์เลี้ยงลูกด้วยนม จะมีความเอ็นดูรูปร่างหน้าตาของทารกหรือสัตว์ที่ยังเล็กซึ่งมีลักษณะร่วมกันได้แก่ มีตาโต ตัวเล็ก เป็นต้น ซึ่งสมมุติฐานของ Biophilia นี้ได้เป็นแรงผลักดันทางบวก ทำให้เรารักสัตว์

แนวคิด Biophilia เข้ามาผสมผสานกับการออกแบบสถาปัตยกรรม คำนียามของ Biophilic Design จึงไม่ใช่แค่การออกแบบให้เข้ากับธรรมชาติ หรือการออกแบบเพื่อสิ่งแวดล้อม แต่เป็นแนวทางของการออกแบบโดยสอดคล้อง

<sup>20</sup> Xie et al., "Moved beyond green building: A focus on healthy, comfortable, sustainable and aesthetical architecture.," *intelligent buildings international* 9, no. 2 (2017).

<sup>21</sup> "Biophilic Design ตอนที่ 1," 2016, accessed 18 กุมภาพันธ์, 2020, <https://www.buildernews.in.th/news-cate/news-updates/1053>.

ประสานวิถีชีวิตของคนที่ใช้อาคาร ไม่ว่าจะอยู่อาศัย ทำงาน เรียนให้เป็นส่วนหนึ่งในธรรมชาติ เชื่อมโยงคนให้เป็นส่วนหนึ่งในธรรมชาติ โดยมองธรรมชาติเป็นศูนย์กลางของสถาปัตยกรรม

6 องค์ประกอบของ การออกแบบโดยใช้แนวคิดไบโอฟิลเลีย<sup>22</sup>

1. ลักษณะทางสภาพแวดล้อม ว่าด้วยเรื่องลักษณะทางสภาพแวดล้อม อาทิ แสงสว่างจากดวงอาทิตย์ อากาศบริสุทธิ์ พืชพันธุ์ สัตว์ น้ำ ดิน แลนด์สเคป(Landscape) สีธรรมชาติ วัสดุจากธรรมชาติ เช่น ไม้ หิน
2. รูปลักษณ์ตามธรรมชาติ การล้อเลียนรูปแบบและลักษณะพบเจอได้ในธรรมชาติ ไม่ว่าจะป็นรูปแบบของพืชหรือสัตว์ เช่น ใบไม้ เปลือกหอย ต้นไม้ รังผึ้ง แมลง ยกตัวอย่างเช่นการการใช้เสาที่มีรูปลักษณ์เป็นต้นไม้ในการรับน้ำหนักจากหลังคาเพื่อเลียนลักษณะของ Forest canopy
3. รูปแบบธรรมชาติ การนำการใช้งาน โครงสร้าง แนวคิดและลักษณะตามธรรมชาติ โดยเฉพาะที่มีส่วนในการวิวัฒนาการและการพัฒนาการของมนุษย์มาเป็นส่วนหนึ่ง ยกตัวอย่างเช่น การออกแบบที่ลอกเลียนหรือกระตุ้นประสาทสัมผัส กระตุ้นการเติบโตในแบบธรรมชาติ จัดระเบียบความซับซ้อนสะท้อนกระบวนการเติบโตและเวลาที่ล่องลอยไป
4. แสงและพื้นที่ว่าง แสงและที่ว่างสะท้อนสัมผัสเกี่ยวกับการอยู่ในพื้นที่ธรรมชาติ ในที่นี้รวมถึงแสงธรรมชาติ ความรู้สึกโปร่งโล่ง
5. ความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ ความเชื่อมโยงระหว่างอาคารและพื้นที่ตั้งทั้งด้านสถานที่ สภาพแวดล้อม ลักษณะทางวัฒนธรรม ในพื้นที่นั้น
6. การพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างมนุษย์และธรรมชาติ เป็นพื้นฐานโดยธรรมชาติที่มีแนวโน้มที่จะเชื่อมสัมพันธ์กัน ความรู้สึกเชื่อมโยงกับสภาพแวดล้อมและการพักผ่อน การกระตุ้นของ การอยู่อาศัย การเติบโต และการพัฒนาก่อให้เกิดไบโอฟิลิก(Biophilic Values)

### แนวคิดและทฤษฎีที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ประเภทของอาคารชุด แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

1. อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย เป็นอาคารสูงที่สร้างหลายๆชั้น โดยในแต่ละชั้นแบ่งเป็นหลาย ยูนิต หรือห้องชุด ซึ่งในแต่ละยูนิตมีสภาพเหมือนบ้านทั่วไป ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ที่จะแบ่งเป็น ห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว นอกจากนั้นในแต่ละอาคารชุดอาจจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องประชุม ซูเปอร์มาร์เก็ต สนามกีฬา สระว่ายน้ำ เพื่อให้บริการผู้อยู่อาศัย

สำหรับอาคารชุดพักอาศัยซึ่งตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยว เช่น ชายทะเล หรือภูเขา นอกจากจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามปกติแล้ว ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมต่อการพักผ่อน หรือท่องเที่ยวได้ เช่น การมีอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ หรือบริเวณจุดชมวิว โดยพบว่าผู้ซื้อได้มีจุดประสงค์ที่จะใช้เป็นที่อยู่ ถาวร แต่ต้องการใช้เป็นที่พักอาศัยสำหรับการพักผ่อน ซึ่งสามารถเดินทางไปใช้ได้ตลอดเวลา เรียกว่า อาคารชุดพักตากอากาศ

<sup>22</sup> "Biophilia Becomes a Design Standard," *Architect magazine*, 2012.



2. อาคารชุดสำนักงาน เป็นอาคารชุดซึ่งสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นสำนักงานประกอบธุรกิจการค้า ซึ่งสามารถขายให้แก่บริษัทต่างๆ ที่ต้องการซื้อเป็นสำนักงาน ซึ่งมีข้อดีคือ ไม่มีปัญหาในการขึ้นค่าเช่า และยังเป็น การเพิ่มทรัพย์สินของบริษัทอีกด้วย

3. อาคารชุดอุตสาหกรรม (Industrial Condominium) ซึ่งอาคารชุดประเภทนี้เป็นที่นิยม ในประเทศที่มีที่ดินจำกัดเช่นประเทศฮ่องกงและสิงคโปร์ เป็นต้นโดยลักษณะพิเศษของอาคารชุดเป็น โรงงานอุตสาหกรรม ขนาดย่อม ซึ่งจะผลิตสินค้าที่ไม่ก่อมลพิษและสามารถอยู่ร่วมกันในอาคารสูงได้ สำหรับประเทศไทยเมื่อปี พ.ศ. 2533 บมจ.บางกอกแลนด์ได้เปิดตัวโครงการอาคารชุดอุตสาหกรรม มีพื้นที่ขายมากกว่าห้าแสนตารางเมตร

### แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับทัศนคติของผู้อยู่อาศัย

1. Shelly<sup>23</sup> ความพึงพอใจ คือ ความรู้สึก แบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ ความรู้สึกในทางบวก และความรู้สึกในทางลบ ความรู้สึกในทางบวกเป็นความรู้สึกที่เกิดขึ้นแล้วทำให้เกิดความสุข ความสุขนี้เป็น ความสุขที่แตกต่างจากความรู้สึกทางบวกอื่นๆ กล่าวคือเป็นความรู้สึกที่มีระบบย้อนกลับความสุขสามารถทำให้เกิด ความสุขหรือความรู้สึกทางบวกอื่นๆ ความรู้สึกทางลบ ความรู้สึกทางบวกและความสุขที่มีความสัมพันธ์กันอย่าง สลับซับซ้อน และระบบความสัมพันธ์ของความรู้สึกทั้งสามนี้ เรียกว่า ระบบความพึงพอใจ

2. Shiffman และ Kanuk อ้างโดย ฉัตยาพร กล่าวว่า ทัศนคติ หมายถึง ความโน้ม เอียงที่บุคคลเรียนรู้ เพื่อให้มีพฤติกรรมที่สอดคล้องกับลักษณะที่พึงพอใจหรือไม่พึงพอใจที่มีต่อสิ่งใดสิ่งหนึ่ง โดย ทัศนคติของบุคคลจะสะท้อนมุมมองที่เขามีต่อสิ่งแวดล้อมต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นคน สิ่งของ สถานการณ์ หรือสถาบัน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

<sup>23</sup> Maynard W Shelley, "Responding to Social Change," *Pennsylvania Dowden, Hutchison*. (1975).

### แนวคิดพฤติกรรมของผู้ซื้ออาคารชุดในเมือง

ผู้ซื้ออาคารชุดแยกประเภทคนที่ซื้ออาคารชุดในเมืองหรือชิตตี้คอนโดมิเนียม ได้ 3 ประเภท คือคนชนชั้นกลางรุ่นใหม่ คนที่เปลี่ยนจากการนำเงินไปฝากธนาคารแต่ได้ดอกเบี้ยต่ำมาซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและคนที่มีบ้านอยู่แล้วแต่อยากซื้ออาคารชุดในเมืองไว้เป็นบ้านหลังที่สอง

พฤติกรรมของคนรุ่นใหม่ที่เปลี่ยนแปลงไป นี้มีการวิเคราะห์ว่าจำนวนคนรุ่นใหม่ที่เพิ่งเรียนจบที่เข้ามาอยู่ในเมืองใหญ่ เช่น กรุงเทพฯและปริมณฑลมีมากขึ้น ในปัจจุบันมีอยู่ร่วม ร้อยละ 30 ของประชากร 12 ล้านคนในกรุงเทพมหานคร คนรุ่นใหม่เพื่อเริ่มทำงานหาเงินได้เองแล้วก็ต้องการ บัณฑิต 4 ในเมืองและ 1 ใน 4 ก็คือบ้าน เนื่องจากตอนเข้ามาใหม่ๆ ก็ต้องเช่าหอพักหรืออพาร์ทเมนท์อยู่เพราะเป็นกลุ่มที่ไม่มีญาติพี่น้องพออยู่ประยะเวลาหนึ่ง เริ่มมีเงินก็ขยับขยายซื้อบ้านเป็นสมบัติตัวเองมากกว่าการจ่ายค่าเช่าที่พักออาศัยทุกเดือนซึ่งสินค้าที่พอจะวางมัดจำและผ่อนส่งได้ก็คือชิตตี้คอนโดมิเนียม หรือ City Condo ในราคา 2-3 ล้านบาท อยู่ใกล้รถไฟฟ้าเหมาะกับ ชีวิตคนรุ่นใหม่ ถ้าหากไม่สามารถผ่อนคนเดียวไหวก็อยู่กับเพื่อนช่วยกันผ่อน 2คน

อีกหนึ่งตลาดของชิตตี้คอนโดมิเนียมก็คือกลุ่มคนต่างจังหวัดที่มีบุตรหลานเข้ามาเรียนในกรุงเทพมหานครแต่เดิม จะซื้อบ้านหรือทาวน์เฮ้าส์แถบชานเมืองหรือนอกเมืองบุตรหลานก็กล่าวว่าน้ำมันแพงมาก เดินทางเสียเวลา ต้องการอยู่อาศัย ในเมืองดีกว่าดังนั้น ผู้ปกครองจากต่างจังหวัดรุ่นใหม่ หรือนักธุรกิจต่างจังหวัดที่ต้องเข้ามาทำธุรกิจ ในกรุงเทพมหานคร ก็จะสะดวกที่จะซื้อชิตตี้คอนโดมิเนียมที่อยู่ใจกลางเมือง มีชีวิตเป็นคนเมือง

### แนวคิดทางด้านสังคมในอาคารชุด

ในลักษณะสังคมในอาคารชุด พบว่า ความต้องการด้านสังคมก็หนึ่งในความต้องการของผู้พักอาศัย เช่นเดียวกัน ซึ่งพบได้จากมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ได้กล่าวถึงความต้องการขั้นพื้นฐานของผู้พักอาศัย โดยได้แบ่งความต้องการออกเป็น 3 ด้านด้วยกัน ได้แก่

#### 1. ความต้องการด้านกายภาพ(Physiological Needs)

- ด้านตัวมนุษย์
- ด้านกายภาพมนุษย์
- ด้านกิจกรรมประจำวันในหน่วยพักอาศัย
- ด้านจำนวนสมาชิกที่ประกอบกิจกรรม

#### 2. ความต้องการด้านจิตวิทยา(Psychological Needs)

- ระดับตัวบุคคลต่อกายภาพ
- ระดับกลุ่มบุคคลต่อกายภาพ

### 3. ความต้องการด้านสังคม(Social Needs)

ในส่วนของความต้องการด้านสังคม ได้กล่าวถึงความจำเป็นที่จะต้องเสริมสร้าง และตอบสนองความต้องการทางด้านสังคมในระดับการติดต่อชั้นพื้นฐาน(Primary group contact) เนื่องจากอาคารชุดเป็นอาคารที่รวมหน่วยพักอาศัยหลายหน่วยเข้าด้วยกัน

ทั้งลักษณะแนวคิดด้านสังคมในชุมชน และลักษณะของชุมชนในอาคารชุดจะ พบว่ามีความต้องการทางด้านสังคมเช่นเดียวกัน เนื่องจากมีการใช้พื้นที่ทางภูมิศาสตร์ร่วมกันก่อให้เกิดการติดต่อและพบปะกัน



## 2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการวิจัยที่ผ่านมา นั้น พบว่า มีวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง และมีความสอดคล้องดังต่อไปนี้ วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับสุขภาวะ 4 เล่ม คือ

1. สุขภาวะของผู้สูงอายุอันเนื่องมาจากที่อยู่อาศัย ครอบครัวยุ และชุมชน<sup>24</sup> ที่ได้ศึกษาถึงองค์ประกอบทางด้านสุขภาวะของผู้สูงอายุ ความรู้สึกของผู้สูงอายุที่มีต่อคุณภาพของบ้านทางด้านกายภาพและความรู้สึกทางด้านจิตใจของผู้สูงอายุที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนและกิจกรรมของคนในครอบครัวที่มีผลต่อความมีสุขภาวะของผู้สูงอายุ ความแตกต่าง กลุ่มตัวอย่างซึ่งจะเป็นผู้สูงอายุและปัจจัยในการศึกษาที่ Universal Design จะเป็นสัดส่วน ที่เป็นองค์ประกอบ ที่สำคัญกับหัวข้อนี้
2. ความสัมพันธ์ระหว่างการสัมผัสกับธรรมชาติต่อสุขภาวะโดยมีความเป็นเนื้อเดียวกันกับธรรมชาติเป็นตัวแปรส่งผ่าน<sup>25</sup> ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการสัมผัสกับธรรมชาติต่อสุขภาวะ ความแตกต่าง ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างธรรมชาติต่อสุขภาวะโดยศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
3. โอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมโดยใช้แนวคิดสุขภาวะของผู้ประกอบการ ในเขตกรุงเทพมหานคร<sup>26</sup> ศึกษาลักษณะของคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมสุขภาวะในแนวคิดของผู้ประกอบการ ความแตกต่าง กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ศึกษา และคำถามในงานวิจัย
4. การพัฒนาเกณฑ์การออกแบบอาคารเขียวเพื่อส่งเสริมสุขภาวะสำหรับอาคารที่พักอาศัยแบบยั่งยืนในประเทศไทย<sup>27</sup> ศึกษาเกณฑ์อาคารเขียวแต่ละเกณฑ์ที่มีความเกี่ยวเนื่องสอดคล้องกับสุขภาวะ ความแตกต่าง วิธิตำเนินการศึกษาและจุดประสงค์ในการศึกษา กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ศึกษาแตกต่างกัน จึงทำให้ประเด็นของสุขภาวะนั้นยังมีเรื่องสามารถนำไปศึกษาเพิ่มเติมได้จึงเป็นที่มาของวิทยานิพนธ์ชิ้นนี้ที่จะมุ่งเน้นศึกษาไปที่กลุ่มผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดอยู่อาศัยรวม

<sup>24</sup> อธิษฐาน สิริธนาบารุง, "สุขภาวะของผู้สูงอายุอันเนื่องมาจากที่อยู่อาศัย ครอบครัวยุ และชุมชน" ( วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2556).

<sup>25</sup> จิราธิ ลิลาวรรณศิลป์ และคณะ, ความสัมพันธ์ระหว่างการสัมผัสกับธรรมชาติต่อสุขภาวะโดยมีความเป็นเนื้อเดียวกันกับธรรมชาติเป็นตัวแปรส่งผ่าน, วิทยาศาสตร์บัณฑิต จิตวิทยา (จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2555).

<sup>26</sup> ณิชารัตน์ อัครมณี, "โอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมโดยใช้แนวคิดสุขภาวะของผู้ประกอบการ ในเขตกรุงเทพมหานคร" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2561).

<sup>27</sup> อรวรรณ, "การพัฒนาเกณฑ์การออกแบบอาคารเขียวเพื่อส่งเสริมสุขภาวะสำหรับอาคารที่พักอาศัยแบบยั่งยืนในประเทศไทย."

ตารางที่ 5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ปีที่ทำ	2559	2555	2556	2561
จัดทำโดย	ภาวดี ธูวงศ์	จิรารัช ลีลาวรรณศิลป์ รัชณี ลีน้อย อุ๋นรัก สิริชัยตระกูล	ธีรสิขณณ์ สิริเนคบำรุง	ณิชารัตน์ อัครมณี
หัวข้อวิจัย	การพัฒนาเกณฑ์การ ออกแบบอาคารเขียวเพื่อ ส่งเสริมสุขภาพสำหรับ อาคารที่พักอาศัยแบบ ยั่งยืนในประเทศไทย	ความสัมพันธ์ระหว่างการ สัมผัสกับธรรมชาติต่อสุข ภาวะโดยมีความเป็นเนื้อ เดียวกันกับธรรมชาติเป็น ตัวแปรส่งผ่าน	สุขภาพของผู้สูงอายุอัน เนื่องมาจากที่อยู่อาศัย ครอบครัว และชุมชน	โอกาสและข้อจำกัดของ การพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียมโดยใช้ แนวคิดสุขภาพของ ผู้ประกอบการ ในเขต กรุงเทพมหานคร
กลุ่มตัวอย่าง	เกณฑ์อาคารเขียวต่างๆ	นิสิตจุฬา	ผู้สูงอายุ	ผู้ประกอบการ
วัตถุประสงค์	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อศึกษาวิเคราะห์ เอกสาร ข้อมูล มาตรฐาน และเกณฑ์การออกแบบ สภาพแวดล้อมของอาคารที่ พักอาศัยในต่างประเทศใน ประเด็นด้านสุขภาพ</li> <li>เพื่อนำเสนอ แนวทางในการพัฒนา เกณฑ์การออกแบบอาคาร พักอาศัยที่เน้นความ น่าอยู่ น่าสบาย และส่งเสริม สุข ภาวะที่ดีของผู้ใช้อาคารใน ประเทศไทย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อพัฒนาแบบวัด ความเป็นเนื้อเดียวกันกับ ธรรมชาติ และศึกษา ความสัมพันธ์ระหว่างการ สัมผัสกับธรรมชาติต่อสุข ภาวะ โดยมีความเป็นเนื้อ เดียวกันกับธรรมชาติเป็น ตัวแปรส่งผ่าน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อศึกษาถึง องค์ประกอบทางด้านสุข ภาวะของผู้สูงอายุ</li> <li>เพื่อศึกษาถึง ความรู้สึกของผู้สูงอายุที่มี ต่อคุณภาพของบ้าน ทางด้านกายภาพ และ ความรู้สึกทางด้านจิตใจ ของผู้สูงอายุที่เกี่ยวข้องกับ การสนับสนุนและกิจกรรม ของคนในครอบครัวที่มีผล ต่อความมีสุขภาพของ ผู้สูงอายุ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อศึกษา องค์ประกอบของแนวคิด เรื่องลักษณะคอนโดมิเนียม ที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาพใน การอยู่อาศัย</li> <li>เพื่อศึกษาลักษณะ ของคอนโดมิเนียมที่ ส่งเสริมให้เกิดสุขภาพใน แนวคิดของผู้ประกอบการ</li> <li>เพื่อวิเคราะห์โอกาส และข้อจำกัดในการนำ แนวคิดสุขภาพมาใช้กับ คอนโดมิเนียม ในทัศนคติ ของผู้ประกอบการ</li> <li>เพื่อเสนอแนะแนว ทางการพัฒนาลักษณะ รูปแบบของคอนโดมิเนียม ที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาพใน การอยู่อาศัย</li> </ul>

ปีที่ทำ	2559	2555	2556	2561
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> <li>• นิยามของ สุขภาพ (health) และ สุขภาวะ (well-being)</li> <li>• สุขภาวะและสถาปัตยกรรมแบบยั่งยืน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ความเป็นเนื้อเดียวกันกับธรรมชาติ</li> <li>• สุขภาวะ(Well-being)</li> <li>• การสัมผัสกับธรรมชาติ(Contact with nature)</li> <li>• ทฤษฎีPETอาร์มณ และที่พักอาศัย ธรรมชาติลดการตอบสนอง ความเครียด</li> <li>• Attention Restoration Theory(ART)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• คุณภาพชีวิต</li> <li>• สุขภาวะ</li> <li>• สุขภาวะทางนามธรรม</li> <li>• สุขภาวะทางด้านจิตวิทยา</li> <li>• ความแตกต่างระหว่างสุขภาวะทางนามธรรมและสุขภาวะทางด้านจิตวิทยา</li> <li>• สุขภาวะทางจิต</li> <li>• องค์ประกอบภายในบ้านและสภาพแวดล้อมภายในชุมชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• สุขภาวะ</li> <li>• สุขภาวะในเชิงสถาปัตยกรรม</li> <li>• มาตรฐานความอยู่สบายของที่อยู่อาศัยและชุมชนเพื่อวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยกระบวนการมีส่วนร่วม</li> <li>• แนวคิดเกี่ยวกับคอนโดมิเนียม</li> <li>• แนวคิดเกี่ยวกับระดับราคา</li> </ul>
ผลการศึกษา	<p>ผู้เชี่ยวชาญในประเทศไทยให้น้ำหนักความสำคัญกับหมวด ความปลอดภัยเป็นหลัก รองลงมาคือประเด็นด้านคุณภาพอากาศ สภาวะน่าสบาย และแสงสว่าง ผลวิจัยนี้จึงสามารถสะท้อนถึงการรับรู้และให้น้ำหนักความสำคัญกับประเด็นด้านสุขภาวะในบริบท ของประเทศไทยได้ ทั้งนี้ จากค่าน้ำหนักที่คำนวณได้ พบ 7 ประเด็นที่ผู้เชี่ยวชาญในประเทศไทย ให้น้ำหนักความสำคัญ ได้แก่ การลดความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและอุบัติเหตุ การลดความเสี่ยงต่อการโจรกรรมและอาชญากรรม คุณภาพ น้ำประปาภายในอาคาร ความน่าสบายด้านกลิ่น สภาวะน่าสบาย อุณหภูมิ การออกแบบ เพื่อ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การสัมผัสกับธรรมชาติมีความสัมพันธ์กับการมีสุขภาวะอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ</li> <li>• ความเป็นเนื้อเดียวกันกับธรรมชาติสามารถทำนายการมีสุขภาวะได้ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ</li> <li>• ความเป็นเนื้อเดียวกันกับธรรมชาติเป็นตัวแปรสื่ออย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ระหว่างการสัมผัสกับธรรมชาติและ การมีสุขภาวะที่ดี ตามเงื่อนไขการวิเคราะห์ ตัวแปรส่งผ่านของ Baron และ Kenny (1986)</li> </ul>	<p>ปัจจัยน้ำหนักที่มี ความสำคัญลำดับต้นๆ จะเป็นสิ่งที่ผู้พัฒนาโครงการ ควรที่จะพิจารณา คือ ปัจจัยทางด้าน การออกแบบบ้านและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้านสำหรับทุกคน เป็นปัจจัยที่มีค่าน้ำหนักมากที่สุด เป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการควรมุ่งเน้น รองลงมาคือเรื่องระบบรักษาความปลอดภัย เช่น เพิ่มการรักษาความปลอดภัย หรือมีเบอร์โทรศัพท์ฉุกเฉิน รวมถึงกิจกรรมรณรงค์เรื่องของยาเสพติดในชุมชน เพื่อให้ชุมชนที่อยู่อาศัยปลอดภัย ไม่ถูกคุกคาม สามารถไปไหนก็ได้ไม่ว่าจะกลางวันหรือกลางคืน ในส่วนมาตรวัดสุขภาวะของผู้สูงอายุที่อาจจะมิได้หลายมิติ ใน</p>	<p>องค์ประกอบของแนวคิดเรื่องลักษณะคอนโดมิเนียมที่ส่งเสริมให้เกิดสุขภาวะในการอยู่อาศัยเฉพาะด้านกายภาพ ประกอบด้วย 8 ดาน คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) คุณภาพอากาศ</li> <li>2) แสงสว่าง</li> <li>3) สภาวะน่าสบาย</li> <li>4) สุนทรียภาพ</li> <li>5) การเลือกวัสดุ</li> <li>6) ความปลอดภัย</li> <li>7) ความสะดวก</li> <li>8) การจัดการชุมชน</li> </ol> <p>มีโอกาสนในการพัฒนาโครงการคอนโดที่ส่งเสริมสุขภาวะต่อไปในอนาคต เพราะมีนโยบาย แรกเริ่มอยู่แล้ว ประกอบกับเทรนด์ในปัจจุบัน</p> <p>ขอจำกัดในการพัฒนาเกี่ยวกับด้านการเงินการลงทุน โดยมีต้นทุนเพิ่มจากการออกแบบ สิ่งอำนวยความสะดวก</p>

ปีที่ทำ	2559	2555	2556	2561
	คนทั้งมวล และ การระบาย อากาศ		ส่วนที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ประกอบ ไปด้วย 1)ความพึงพอใจต่อชีวิต อารมณ์ทางด้านบวก อารมณ์ทางลบ 2)ความสัมพันธ์อันดีใน ครอบครัว 3)ความสัมพันธ์อันดีต่อ เพื่อนบ้าน ปัจจัยที่มีค่าน้ำหนักมาก ที่สุดคือ 4)ด้านของความพึงพอใจ ต่อชีวิต	ความสะดวกรู้สึกที่สวน กลางวัดสุธรรมถึงผู้ผลิต ภัณฑและเทคโนโลยีที่ยังไม่ สามารถตอบโจทย ความม องการในการพัฒนาใน อนาคตได้ และการตลาดที่ เมื่อสื่อสารออก มาผู้อยู อาศัยอาจเข้าใจผิด

## 2.2.1 จากการศึกษางานวิจัยที่ผ่านมาพบว่ามีวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง โดยแบ่งความสอดคล้อง ดังนี้

1.1 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับสุขภาวะในที่อยู่อาศัย จำนวน 2 เล่มดังนี้ สุขภาวะของผู้สูงอายุอันเนื่องมาจากที่อยู่อาศัย ครอบครัว และชุมชน<sup>28</sup> ที่ศึกษา กลุ่มตัวอย่างผู้สูงอายุ โดยศึกษาถึงองค์ประกอบสุขภาวะของผู้สูงอายุ และมุมมองต่อที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทบ้าน การศึกษาวิทยานิพนธ์เล่มนี้มีข้อแตกต่างคือ กลุ่มตัวอย่างในการศึกษาครั้งนี้หลากหลายช่วงอายุ และประเภทอาคารในการศึกษาเป็นอาคารสูง

โอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการคอนโดเนียมโดยใช้แนวคิดสุขภาวะของผู้ประกอบการ ในเขตกรุงเทพมหานคร<sup>29</sup> ที่ศึกษา ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด การศึกษาวิทยานิพนธ์เล่มนี้มีข้อแตกต่างคือ ในการศึกษาครั้งนี้ศึกษาอาคารชุดที่มีความสูงมากกว่า 8 ชั้นขึ้นไป หรือที่เรียกว่าอาคารสูง โดยศึกษาเน้นไปที่มุมมองของผู้อยู่อาศัย โดยนำความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญมาเสริมในการพัฒนาเป็นแนวทางสำหรับการส่งเสริมสุขภาวะของอาคารชุดต่อไป

1.2 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับสุขภาวะและธรรมชาติแวดล้อม จำนวน 1 เล่มดังนี้ ความสัมพันธ์ระหว่างการสัมผัสกับธรรมชาติต่อสุขภาวะโดยมีความเป็นเนื้อเดียวกันกับธรรมชาติเป็นตัวแปรส่งผ่าน<sup>30</sup> ที่ศึกษา ความสัมพันธ์ระหว่างการสัมผัสกับธรรมชาติต่อสุขภาวะ โดยศึกษาจากนิสิตจุฬาลงกรณ์ การศึกษาวิทยานิพนธ์เล่มนี้มีข้อแตกต่างคือ กลุ่มตัวอย่างในการศึกษาและหัวข้อในการศึกษา แม้ว่าจะเป็นเรื่องเกี่ยวกับสุขภาวะเหมือนกันแต่ในการศึกษาครั้งนี้เน้นหลักไปที่สุขภาวะจากการใช้งานอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

1.3 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับสุขภาวะและเกณฑ์อาคารเขียว จำนวน 1 เล่มดังนี้ การพัฒนาเกณฑ์การออกแบบอาคารเขียวเพื่อส่งเสริมสุขภาวะสำหรับอาคารที่พักอาศัยแบบยั่งยืนในประเทศไทย<sup>31</sup> ที่ศึกษา เกณฑ์การออกแบบอาคารเขียว การศึกษาวิทยานิพนธ์เล่มนี้มีข้อแตกต่างคือ กลุ่มตัวอย่างในการศึกษามีความแตกต่างกัน

**สรุป** จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 4 เล่มข้างต้น พบว่า การศึกษาสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นยังเป็นหัวที่น่าสนใจและควรมีการศึกษาเพิ่มเติมที่เน้นการศึกษาไปยังกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด เพื่อหาข้อมูลที่ว่าด้วยปัจจัยใดในอาคารสูงที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัย และมีแนวทางใดบ้างที่จะสามารถส่งเสริมสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยนั้นให้ดียิ่งขึ้น

<sup>28</sup> สิรินาถบำรุง, "สุขภาวะของผู้สูงอายุอันเนื่องมาจากที่อยู่อาศัย ครอบครัว และชุมชน."

<sup>29</sup> อัครมณี, "โอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการคอนโดเนียมโดยใช้แนวคิดสุขภาวะของผู้ประกอบการ ในเขตกรุงเทพมหานคร."

<sup>30</sup> และคณะ, "ความสัมพันธ์ระหว่างการสัมผัสกับธรรมชาติต่อสุขภาวะโดยมีความเป็นเนื้อเดียวกันกับธรรมชาติเป็นตัวแปรส่งผ่าน."

<sup>31</sup> ธูวรงค์, "การพัฒนาเกณฑ์การออกแบบอาคารเขียวเพื่อส่งเสริมสุขภาวะสำหรับอาคารที่พักอาศัยแบบยั่งยืนในประเทศไทย."



### บทที่ 3

#### วิธีการดำเนินงานวิจัย

งานวิจัยชิ้นนี้ประกอบด้วยการศึกษาเอกสารจากทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อศึกษาสุขภาวะในที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยมีการสำรวจทั้งจากกลุ่มผู้อยู่อาศัยเพื่อเป็นการหาแนวทางในการพัฒนาคอนโดมิเนียมเพื่อสุขภาวะที่ดีต่อไปในอนาคต มีระเบียบวิธีวิจัยดังนี้

- 3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย
- 3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.3 กระบวนการดำเนินงานวิจัย
- 3.4 การนำเสนอ สรุปผล และเสนอแนะข้อมูล
- 3.5 ระยะเวลาในการดำเนินงาน
- 3.6 ข้อจำกัดในงานวิจัย



## 3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

ตารางที่ 6 กรอบแนวคิดงานวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	กลุ่มตัวอย่าง
1. ศึกษาข้อมูลด้านความสัมพันธ์และปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาพของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสูงในกรุงเทพมหานคร	ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัย	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพศ</li> <li>อายุ</li> <li>อาชีพ</li> <li>สถานภาพ</li> <li>ลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์</li> <li>รายได้</li> </ul>	แบบสอบถาม	กลุ่มตัวอย่างที่จะนำมาเก็บข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้คือผู้อยู่อาศัยในอาคารที่อยู่อาศัยรวมเป็นโครงการที่แล้วเสร็จและมีผู้อยู่อาศัยมาในระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 1 ปี
	ความสูงของอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>จำนวนชั้นทั้งหมดของอาคารที่อยู่อาศัย</li> <li>ชั้นของห้องพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามอยู่อาศัย</li> </ul>		
2. วิเคราะห์ข้อมูลว่าด้วยปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาพของคนไทยที่อยู่อาศัยในอาคารที่อยู่อาศัยรวมประเภทอาคารชุดสูงในกรุงเทพมหานคร	ปัจจัยด้านกายภาพ	<ul style="list-style-type: none"> <li>การเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ</li> <li>ลักษณะและคุณภาพทางกายภาพของโครงการ</li> </ul>		
	ปัจจัยด้านการจัดการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบความปลอดภัยภายในโครงการ</li> <li>การให้บริการของเจ้าหน้าที่</li> <li>การควบคุมระบบต่างๆภายในโครงการ</li> <li>สังคมผู้อยู่อาศัย</li> </ul>		
	ปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ภาพรวมความสุขของผู้อยู่อาศัย</li> <li>ปัจจัยด้านสุขภาพ</li> <li>งานอดิเรก</li> <li>การใช้พื้นที่ส่วนกลาง</li> <li>การเข้าร่วมกิจกรรมภายในโครงการ</li> </ul>		
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางให้นำข้อมูลดังกล่าวไปพัฒนาโครงการที่ส่งเสริมความเป็นอยู่คุณภาพชีวิตและเสริมสร้างศักยภาพคนเมือง	แนวทางในการพัฒนาโครงการเพื่อสุขภาพของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม ให้เอื้อต่อการใช้ประโยชน์ ทั้งด้านที่อยู่อาศัย พื้นที่ส่วนกลาง การจัดการและบริหารพื้นที่ในโครงการ		การสัมภาษณ์	ผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาพในแขนงต่างๆ

### 3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การสุ่มตัวอย่าง ใช้การสุ่มแบบหลายขั้นตอน(Multistage Sampling) โดยเริ่มต้นจากการกำหนดระยะเวลาโครงการอาคารสูงที่มีการก่อสร้างระหว่างปี 2557-2559 จากนั้นทำการเรียบเรียงโครงการทั้งหมดสร้างจากปีดังกล่าวจากนั้นเรียงลำดับจากขนาดที่ดินและจำนวนห้องพักเพื่อหาความหนาแน่นของโครงการเพื่อจำกัดจำนวนโครงการที่เข้าเกณฑ์การศึกษาและเลือกโครงการอาคารสูงเนื่องจากสามารถเปรียบเทียบความแตกต่างทางสุขภาวะทางจิตใจของผู้อยู่อาศัยได้ จากนั้นผู้วิจัยได้เริ่มทำการติดต่อกับเจ้าหน้าที่นิติบุคคลของแต่ละโครงการเพื่อขออนุญาตในการเข้าไปเก็บข้อมูล โดยจากโครงการทั้งสิ้น 10 โครงการ มีโครงการที่อนุญาตให้เข้าไปเก็บข้อมูลทั้งสิ้น 2 โครงการ ดังนี้

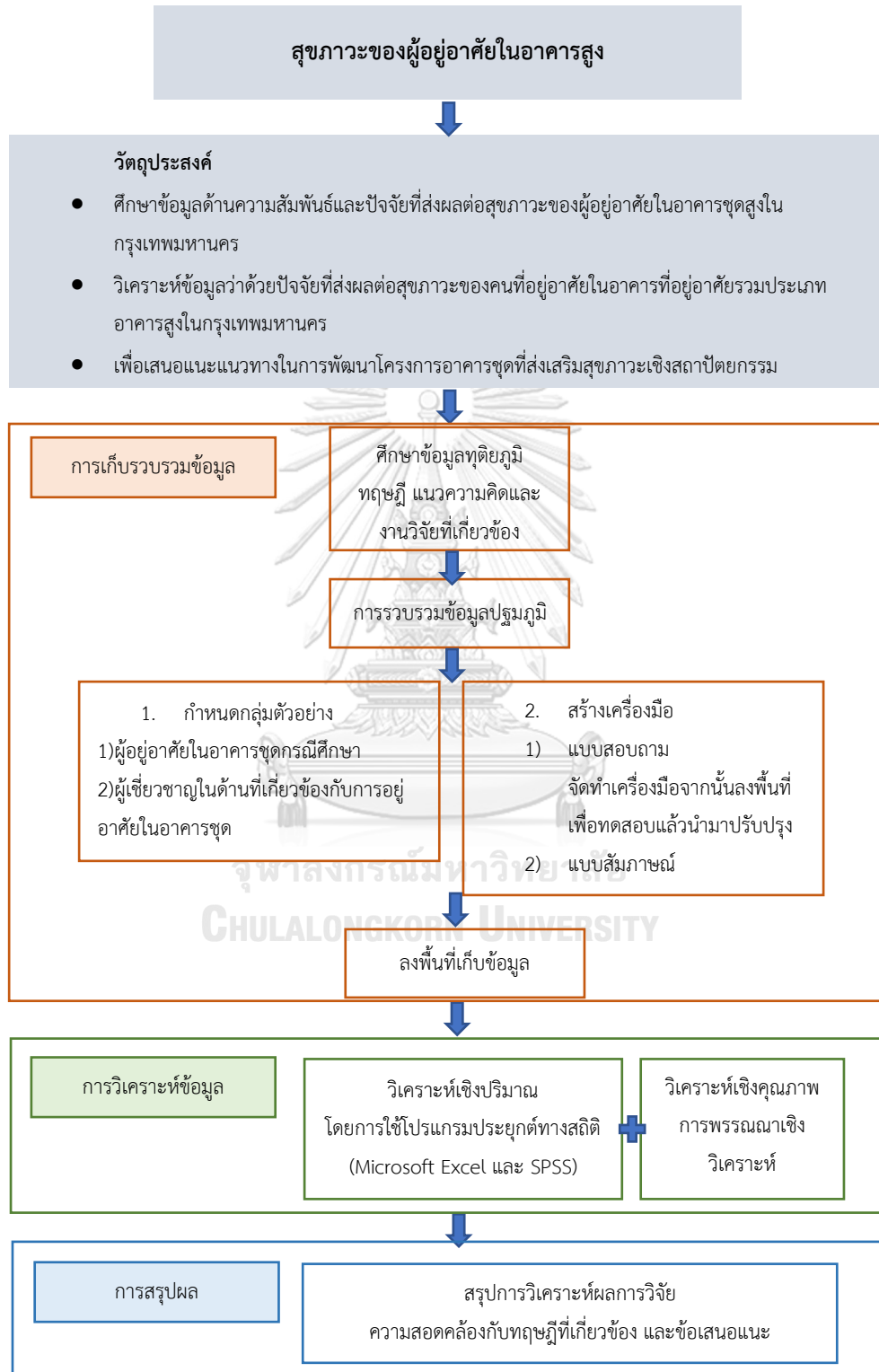
- โครงการ The room สาทร ถนนปั้น
- โครงการ The room สุขุมวิท 69

โดยโครงการทั้งสองนั้นมีนักพัฒนาบริษัทเดียวกันนั่นก็คือ Land and house

จากการคำนวณของ Yamane โดยใช้ค่าความคลาดเคลื่อนที่ 7.5% ดังนั้นเมื่อแทนค่าลงในสมการ ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมกับงานวิจัยนี้ ตามสูตร Taro Yamane คือ 140.5 ชุด

การเข้าถึงกลุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยได้รับอนุญาตจากทางนิติบุคคลให้สามารถนั่งรอผู้อยู่อาศัยได้ที่บริเวณพื้นที่ต้อนรับ (LOBBY) ของโครงการเท่านั้น เนื่องจากเหตุผลเรื่องความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัย และความเรียบร้อยภายในโครงการ ผู้วิจัยเข้าถึงผู้อยู่อาศัยโดยการแนะนำตัวและเป้าหมายในการทำงานวิจัยขึ้นนี้ โดยผู้อยู่อาศัยสามารถปฏิเสธที่จะให้ความร่วมมือได้ตามความต้องการทางผู้วิจัยจะไม่สอบถามและรบกวนผู้อยู่อาศัยเพิ่มเติมหากผู้อยู่อาศัยให้ทำการปฏิเสธที่จะให้ความร่วมมือเพื่อรักษาความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัย

### 3.3 กระบวนการดำเนินงานวิจัย



### 3.3.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

#### 1) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

เอกสารสิ่งตีพิมพ์ วารสาร สถิติข้อมูลต่างๆ จากห้องสมุด ที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการวิจัย แนวความคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับสุขภาวะของมนุษย์ เป็นต้น เพื่อให้ได้ข้อมูลที่มีศักยภาพสูงและมีจำนวนอาคารชุดพักอาศัยมากที่สุด

#### 2) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

##### 2.1 การจัดทำแบบสัมภาษณ์

ในการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพ

โดยแบ่งกลุ่มผู้เชี่ยวชาญเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

2.1.1 กลุ่มจิตวิทยา จำนวน 1 ท่าน

2.1.2 กลุ่มสถาปัตยกรรมศาสตร์ จำนวน 3 ท่าน

2.1.3 กลุ่มการบริหารจัดการอาคารชุด จำนวน 2 ท่าน

จำนวนทั้งสิ้น 6 คน โดยใช้เทคนิค Snowball ในการเข้าถึงกลุ่มตัวอย่าง

##### 2.2 การจัดทำแบบสอบถาม

โดยการออกแบบสอบถามต่อผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีการจัดทำแบบสอบถามชุดทดสอบ (Pre-Test) จำนวน 64 ชุด จากนั้นลงพื้นที่สำรวจและเก็บข้อมูลแล้วนำข้อมูลที่ได้กลับมาเพื่อปรับปรุงแบบสอบถามและคำถามเพื่อใช้ในการเก็บข้อมูลในรอบจริงต่อไป ชุดแบบสอบถามด้านสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสามารถแบ่งส่วนคำถามออกได้เป็น 4 ส่วนดังนี้

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

ตอนที่ 2 ปัจจัยด้านกายภาพ

ตอนที่ 3 ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ

ตอนที่ 4 ปัจจัยภายใน

### การเข้าถึงข้อมูลเพื่อเก็บแบบสอบถาม

ผู้วิจัยทำการติดต่อโครงการไปทั้งสิ้น 10 โครงการในช่วงการทำแบบสอบถามชุดทดสอบ(Pre-Test) โดยมีการตอบรับเรื่องเข้าไปทำแบบสอบถามทั้งสิ้น 4 โครงการ โดย 1 ใน 4 โครงการทางนิติบุคคลไม่อนุญาตให้ผู้วิจัยเข้าไปเป็นผู้เก็บข้อมูลด้วยตนเองแต่นิติบุคคลจะเป็นผู้แจกแบบสอบถาม ผลที่ได้จำนวนจากการเก็บแบบสอบถามนั้นจำกัด ภายใน 1 เดือนสามารถเก็บได้เพียง 15 ชุด ใน 3 โครงการที่เหลือโครงการหนึ่งผู้อยู่อาศัยหลักเป็นชาวจีนเมื่อลงพื้นที่เก็บข้อมูลพบว่าไม่สามารถเก็บผลได้มากนักเนื่องจากการสื่อสารและจำนวนผู้อยู่อาศัยชาวไทยไม่มากนัก ผลสรุปจากการลงพื้นที่เก็บข้อมูลจากแบบสอบถามชุดทดสอบ(Pre-Test) จึงทำให้ได้ข้อสรุปในการลงพื้นที่ในโครงการกรณีศึกษาโครงการเดอะรุ่มสาทร-ถนนปั้น และเดอะรุ่ม สุขุมวิท 69 ที่ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดีทั้งฝ่ายนิติบุคคลและฝ่ายผู้อยู่อาศัย ถึงแม้โครงการเดอะรุ่ม สุขุมวิท69 จะมีการเปลี่ยนตัวหัวหน้านิติบุคคลก็ตามแต่ก็อำนวยความสะดวกแก่ผู้วิจัยเป็นอย่างดี

### 3.3.2 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

#### 1) แบบสอบถาม

เป็นแบบสอบถามที่เนื้อหาเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไป ลักษณะของที่อยู่อาศัย จากนั้นเป็นการให้ผู้ตอบแบบสอบถามให้คะแนนปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสุขภาวะ โดยให้คะแนนจากแต่ละปัจจัยว่าส่งผลกับตนเองมากน้อยเพียงใด โดยใช้ Likert Scale โดยส่งผลน้อยเป็น 1 และมากคือ 5 เรียงลำดับไป

#### แบบสอบถาม

โดยการออกแบบสอบถาม ต่อผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีการจัดทำแบบสอบถามชุดทดสอบ (Pre-Test) จำนวน 64 ชุด จากนั้นนำข้อมูลที่ได้กลับมาเพื่อปรับปรุงแบบสอบถามและคำถาม ชุดแบบสอบถามด้านสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสามารถแบ่งส่วนคำถามออกได้เป็น 4 ส่วนดังนี้

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

ตอนที่ 2 ปัจจัยด้านกายภาพ

ตอนที่ 3 ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ

ตอนที่ 4 ปัจจัยภายใน

#### ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

ประกอบด้วย เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้เฉลี่ย ความเพียงพอของรายได้ ภาระหนี้สิน กรรมสิทธิ์ต่อห้องพัก จำนวนผู้อยู่อาศัย ระยะเวลาที่อยู่อาศัย ชั้นที่อยู่อาศัย ขนาดห้องพัก ลักษณะการเดินทางที่ผู้อยู่อาศัยใช้เป็นหลัก ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง ทั้งหมดจำนวน 17 ข้อคำถาม เป็นคำถามแบบปลายปิด (Close Ended Question) และปลายเปิด (Open Ended Question) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อที่ 1 เพศ ใช้ระดับการวัดข้อมูลประเภทนามบัญญัติ (Nominal Scale) ได้แก่ 1.เพศชาย 2.เพศหญิง

ข้อที่ 2 อายุ ใช้ระดับการวัดข้อมูลประเภทเรียงอันดับ (Ordinal Scale) โดยแบ่งเป็น 5 ช่วง ได้แก่ 1.น้อยกว่า 25 ปี (Generation X) 2.อายุ 26 – 35 ปี (Generation Y) 3.อายุ 36 – 45 ปี (Generation Z) 4.อายุ 46 – 55 ปี (Generation Baby Boomer) และ 5.มากกว่า 56 ปี (Generation Silent)

ข้อที่ 3 สถานภาพสมรส ใช้ระดับการวัดข้อมูลประเภทนามบัญญัติ (Nominal Scale) ได้แก่ 1.โสด 2.สมรส 3.หม้าย 4.หย่า/แยกกันอยู่

ข้อที่ 4 ระดับการศึกษา ใช้ระดับการวัดข้อมูลประเภทนามบัญญัติ (Nominal Scale) ได้แก่ 1.ต่ำกว่ามัธยมศึกษา 2.มัธยมศึกษาตอนต้น 3.มัธยมศึกษาตอนปลาย 4.ปริญญาตรี 5.ปริญญาโท 6.ปริญญาเอก

ข้อที่ 5 อาชีพ ใช้ระดับการวัดข้อมูลประเภทนามบัญญัติ (Nominal Scale) ได้แก่ 1.นักเรียน/นิสิต/นักศึกษา 2.พนักงานบริษัทเอกชน 3.ข้าราชการ 4.พนักงานรัฐวิสาหกิจ 5.ธุรกิจส่วนตัว 6.ว่างงาน

ข้อที่ 6 รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ใช้ระดับการวัดข้อมูลประเภทเรียงอันดับ (Ordinal Scale) โดยแบ่งเป็น 5 ช่วง ได้แก่ 1.น้อยกว่า 14,999 บาท 2.15,000 – 29,999 บาท 3.30,000 – 49,999 บาท 4.70,000 – 99,999 บาท และ 5.มากกว่า 100,000 บาท

ข้อที่ 7 ความเพียงพอของรายได้ ใช้ระดับการวัดข้อมูลประเภทนามบัญญัติ (Nominal Scale) ได้แก่ 1.พอใช้จ่าย 2.ไม่พอใช้จ่าย และ 3.เหลือเก็บ

ข้อที่ 8 ภาระหนี้สิน ใช้ระดับการวัดข้อมูลประเภทนามบัญญัติ (Nominal Scale) ได้แก่ 1. มี และ 2.ไม่มี

ข้อที่ 9 กรรมสิทธิ์ต่อห้องพัก ใช้ระดับการวัดข้อมูลประเภทนามบัญญัติ (Nominal Scale) ได้แก่ 1.ซื้อเพื่ออยู่อาศัย 2.เช่าเพื่ออยู่อาศัย และ 3.ผู้อยู่อาศัย

ข้อที่ 10 จำนวนผู้อยู่อาศัยหลักภายในห้องพัก ใช้ระดับการวัดข้อมูลประเภทเรียงอันดับ (Ordinal Scale) ได้แก่ 1. 1 คน 2. 2คน 3. 3คน 4.4 คน 5.5คน 6.อื่น ๆ

ข้อที่ 11 ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม เป็นคำถามหลายเปิด โดยมีให้ตอบเป็น เดือน และ ปี

ข้อที่ 12 จำนวนวันที่อยู่ต่อสัปดาห์ ใช้ระดับการวัดข้อมูลประเภทเรียงอันดับ (Ordinal Scale) ได้แก่ 1. 2-3 วัน 2. 4-5 วัน 3. 6-7 วัน 4.อื่น ๆ

ข้อที่ 13 ชั้นที่อยู่อาศัย เป็นคำถามหลายเปิด

ข้อที่ 14 รูปแบบห้องพัก ใช้ระดับการวัดข้อมูลประเภทนามบัญญัติ (Nominal Scale) ได้แก่ 1.Studio 2. 1Bedroom 3.2Bedroom 4.3Bedroom 5.อื่นๆ

ข้อที่ 15 ขนาดห้องพัก เป็นคำถามหลายเปิด

ข้อที่ 16 การเดินทางที่ใช้เป็นหลัก ใช้ระดับการวัดข้อมูลประเภทนามบัญญัติ (Nominal Scale) ได้แก่ 1. รถยนต์ส่วนตัว 2. รถยนต์ขนส่งสาธารณะ 3. รถแท็กซี่ 4. รถไฟฟ้า

ข้อที่ 17 ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางต่อวัน ใช้ระดับการวัดข้อมูลประเภทนามบัญญัติ (Nominal Scale) ได้แก่ 1. ต่ำกว่า 1 ชั่วโมง 2. 1-2 ชั่วโมง 3. 3-4 ชั่วโมง 4. มากกว่า 4 ชั่วโมง

### ตอนที่ 2 ปัจจัยด้านกายภาพ

ประกอบด้วย 1) ปัญหาเรื่องฝุ่นภายในห้องพัก 2) การเข้าถึงแหล่งอาหาร 3) ระยะทางถึงขนส่งมวลชน 4) ทศนิยมภาพโดยรอบ 5) เสียงรบกวน 6) ระบบสาธารณูปโภค 7) ระบบสาธารณูปการ 8) ขนาดพื้นที่โครงการ 9) การจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก 10) สัดส่วนพื้นที่สีเขียว 11) จำนวนพื้นที่จอดรถในโครงการ 12) คุณภาพอากาศภายในโครงการ 13) คุณภาพแสงสว่างภายในโครงการ 14) ความน่าอยู่ภวาระน่าสบาย 15) ความงาม 16) คุณภาพวัสดุตกแต่งภายในห้องพัก 17) ภาพลักษณ์และชื่อเสียงของนักพัฒนา 18) ระยะความสูงของห้องพัก จากพื้นถึงฝ้า โดยจะเป็นการให้คะแนนว่าส่งผลต่อสุขภาวะมากน้อยเพียงใด โดยแบ่งออกเป็น 5 ระดับ คือ 1. น้อยที่สุด 2. น้อย 3. ปานกลาง 4. มาก และ 5. มากที่สุด

### ตอนที่ 3 ปัจจัยด้านการจัดการ

ประกอบด้วย 1) ระบบรักษาความปลอดภัย 2) การให้บริการของเจ้าหน้าที่ 3) ระบบการจัดการกลิ่น 4) ระบบควบคุมเสียง 5) ระบบจัดการน้ำ 6) การจัดการกิจกรรมเพื่อสร้างความมีส่วนร่วมในโครงการ 7) ระบบสื่อสารประชาสัมพันธ์ 8) ระบบการจัดการที่จอดรถ 9) ระบบการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง โดยจะเป็นการให้คะแนนว่าส่งผลต่อสุขภาวะมากน้อยเพียงใด โดยแบ่งออกเป็น 5 ระดับ คือ 1. น้อยที่สุด 2. น้อย 3. ปานกลาง 4. มาก และ 5. มากที่สุด

### ตอนที่ 4 ปัจจัยภายในผู้อยู่อาศัย(สุขภาวะทางจิตใจ)

เครื่องมือชี้วัด สุขภาวะขององค์การอนามัยโลก (WHO-5) ฉบับปีพ.ศ.2541

ประกอบด้วย 1) รู้สึกสดใสร่าเริง 2) รู้สึกสงบผ่อนคลาย 3) รู้สึกคึกคักเปี่ยมไปด้วยพลัง 4) ตื่นขึ้นมาด้วยความสดชื่นและนอนได้อย่างเต็มอิ่ม 5) แต่ละวันเต็มไปด้วยกิจกรรมต่างๆที่น่าสนใจ โดยจะเป็นการให้คะแนนว่าในสองสัปดาห์ที่ผ่านมาเป็นอย่างไร เห็นด้วยกับแต่ละข้อหรือไม่ โดยแบ่งออกเป็น 5 ระดับ คือ 1. น้อยที่สุด 2. น้อย 3. ปานกลาง 4. มาก และ 5. มากที่สุด

ด้านสังคมผู้อยู่อาศัย ประกอบด้วย 1) ความสัมพันธ์ที่ดีของคนในอาคารชุด 2) อาศัยอยู่ในอาคารชุดที่มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน 3) ความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งในโครงการ โดยจะเป็นการให้คะแนนว่าส่งผลต่อสุขภาวะมากน้อยเพียงใด โดยแบ่งออกเป็น 5 ระดับ คือ 1. น้อยที่สุด 2. น้อย 3. ปานกลาง 4. มาก และ 5. มากที่สุด







### 3.6 ข้อจำกัดในงานวิจัย

3.6.1 จากการลงพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูลโดยอ้างอิงจากนิติบุคคลพบว่าช่วงเดือนที่ผู้วิจัยได้ลงเก็บข้อมูลนั้นเป็นช่วงเวลาที่มียุทธศาสตร์หลายกลุ่มไม่ได้อยู่อาศัยที่อาคารชุดเป็นหลัก ทำให้การพบเจอนั้นต้องใช้ระยะเวลายาวนานขึ้นกว่าที่คาดการณ์ไว้มาก

3.6.2 จากการระบาดของโรค Covid-19 ตรงกับช่วงเวลาที่ผู้วิจัยได้ทำการนัดหมายและติดต่อผู้เชี่ยวชาญนั้น จึงทำให้ผู้เชี่ยวชาญหลายท่านไม่สะดวกที่จะให้เข้าพบ หรือบางท่านให้ติดต่อผ่านผู้ช่วย และมีการขอเลื่อนการให้สัมภาษณ์ไปก่อนจึงทำให้จำนวนผู้เชี่ยวชาญที่สะดวกให้ข้อมูลในระยะเวลาดำเนินการวิจัยนั้น มีจำนวนน้อยกว่าที่ตั้งเป้าหมายไว้ในตอนแรก รวมไปถึงการลงพื้นที่เพื่อลงเก็บข้อมูลเพิ่มเติมในโครงการกรณีศึกษาเป็นไปได้ยากเนื่องจากการระบาดของโรคทำให้พื้นที่หลายส่วนในโครงการที่ปิดเพื่อป้องกันโรคระบาดและอีกทั้งทางนิติบุคคลยังมีการยกระดับการรักษาความปลอดภัยของโครงการ



## บทที่ 4

### ลักษณะของกรณีศึกษา

จากการศึกษาวิจัยเรื่องแนวทางการเสริมสร้างสุขภาวะเชิงสถาปัตยกรรมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดใน กรุงเทพมหานคร ศึกษาโครงการที่นำมาเป็นกรณีศึกษา ดังนี้

2. The Room สาทร ถนนปิ่น

3. The Room สุขุมวิท 69

โดยมีรายละเอียดของโครงการกรณีศึกษา โดยมีลักษณะทางกายภาพและข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ดังนี้

- ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
- ข้อมูลที่ตั้งโครงการ
- ข้อมูลรายละเอียดทั่วไปของโครงการ
- สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

#### 4.1 ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

##### 4.1.1 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน)

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน) ประกอบธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยขายที่อยู่อาศัยทั้งประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม ทั้งในกรุงเทพฯ ปริมณฑล และจังหวัดใหญ่ๆ โดยเน้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม เป็นหลัก โดยจุดขายของบริษัทคือการสร้างเสร็จก่อนแล้วค่อยขาย ปัจจุบันบริษัทฯ มีการขยายฐานการตลาดให้ครอบคลุมหลายระดับราคามากขึ้น มูลค่าโดยจากข้อมูลปี พ.ศ. 2560 ราคาต่ำกว่า 6 ล้านบาท มีอยู่ร้อยละ 36 มูลค่าระหว่าง 6 - 25 ล้านบาท มีอยู่ร้อยละ 40 และ มูลค่ามากกว่า 25 ล้านบาท มีอยู่ ร้อยละ 24

##### 4.1.2 คอนโดมิเนียมของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน)

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน) ในปัจจุบันมีสินค้าประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มสินค้าตามระดับราคา ดังนี้

The Bangkok ระดับราคาสูง

The Room ระดับราคาปานกลาง

The Key ระดับราคาต่ำ

THE  
BANGKOK

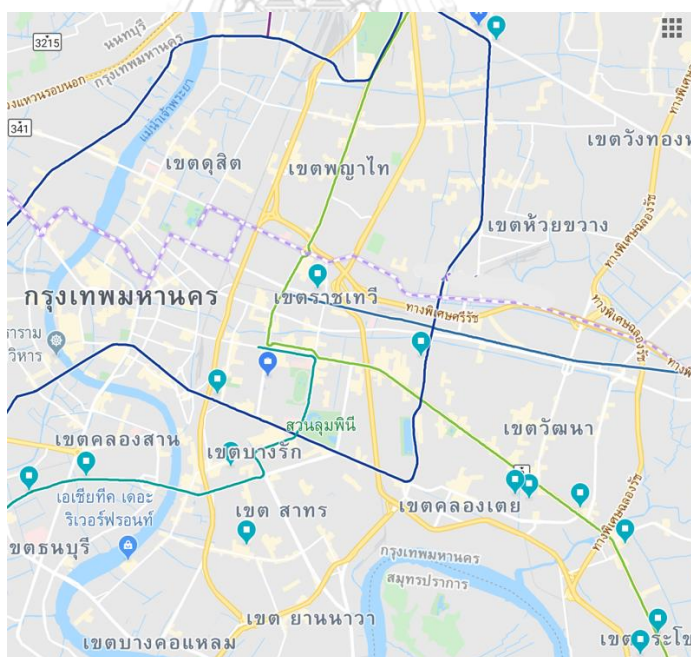
THE  
ROOM

THE  
KEY

ภาพที่ 5 แบนด์คอนโดมิเนียมของบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน)

ตารางที่ 8 แสดงโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ The room ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน)

ชื่อโครงการ	จำนวนชั้น	จำนวนยูนิต	ปีที่สร้างเสร็จ
เดอะรูม รัชดา-ลาดพร้าว	19 ชั้น	801	2552
เดอะรูม พญาไท	38 ชั้น	437	2564
เดอะรูม พระราม 4	35 ชั้น	286	2559
เดอะรูม สาทร-ถนนปั้น	25 ชั้น	219	2559
เดอะรูม สาทร-เซนต์หลุยส์	24 ชั้น	376	2559
เดอะรูม เจริญกรุง	23 ชั้น	211	2558
เดอะรูม วงเวียนใหญ่	28 ชั้น	201	2557
เดอะรูม สาทร-ตากสิน	23 ชั้น	268	2554
เดอะรูม สุขุมวิท21	28 ชั้น	213	2556
เดอะรูม สุขุมวิท38	26 ชั้น	229	2563
เดอะรูม สุขุมวิท40	8 ชั้น	128	2555
เดอะรูม สุขุมวิท69	27 ชั้น	375	2559
เดอะรูม สุขุมวิท79	8 ชั้น	343	2550
เดอะรูม สุขุมวิท62	23 ชั้น	487	2554
เดอะรูม สุขุมวิท64	8 ชั้น	105	2551



ภาพที่ 6 ตำแหน่งโครงการ The Room ทุกโครงการทั่วกรุงเทพมหานคร

## 4.2 กรณีศึกษา The Room สาทร-ถนนปิ่น

### 4.2.1 ข้อมูลรายละเอียดที่ตั้งโครงการ



ภาพที่ 7 ที่ตั้งโครงการ The room สาทร-ถนนปิ่น

จัดทำโดยผู้วิจัย

● ที่ตั้งโครงการ : 78 ถนนปิ่น แขวง สยาม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

● ภายในวงสีส้มอ่อน ระยะ 500 เมตร

● โรงเรียน

● โรงพยาบาล

● สถานที่สำคัญใกล้เคียง

โดยตำแหน่งต่างๆ ตามตัวเลขที่เห็นในภาพมีดังนี้

- |                                  |                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| 1. โรงเรียนวัดม่วงแค             | 14. โรงเรียนสาทรวิทยา                |
| 2. ศูนย์สร้างสรรค์งานออกแบบ TCDC | 15. โรงเรียนเซนต์หลุยส์ศึกษา         |
| 3. สถานเอกอัครราชทูตฝรั่งเศส     | 16. โรงพยาบาลเซนต์หลุยส์             |
| 4. โรงเรียนอัสสัมชัญ             | 17. สถานเอกอัครราชทูตเมียนมา         |
| 5. โรงเรียนวัดสวนพลู             | 18. โรงเรียนอัสสัมชัญแผนกประถม       |
| 6. โรงเรียนอัสสัมศึกษา           | 19. อนุบาลชวนชื่น                    |
| 7. โรงพยาบาลเลิดสิน              | 20. ดิ깅คิงพาวเวอร์มหานคร             |
| 8. โรงเรียนสัจจพิทยา             | 21. ดิ깅เอ็มไพร์                      |
| 9. โรงพยาบาลมเหสักข์             | 22. ธนาคารกรุงเทพสำนักงานใหญ่        |
| 10. Jewelry Trade Center         | 23. โรงเรียนมาลีอนุสรณ์ศึกษา         |
| 11. ห้างสมุดนิลเซน เฮส์          | 24. คลินิกเวชกรรมกล้วยน้ำไท สาขาสาทร |
| 12. วัดพระศรีมหาอุมาเทวี(วัดแขก) | 25. โรงพยาบาล บีเอ็นเอช              |
| 13. โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียน     |                                      |

#### 4.2.2 ข้อมูลรายละเอียดทั่วไปของโครงการ



ภาพที่ 8 จำลองสามมิติของโครงการ The room สาทร-ถนนปั้น  
 ที่มา : Hip flat

โครงการแล้วเสร็จ : ต้นปี 2559

บริหารโดย : บริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

เวลาทำการนิติบุคคล : 9:00 – 17:30 ทุกวัน

ขนาดพื้นที่โครงการ : 1 ไร่ 2 งาน 73 ตารางวา

จำนวนที่จอดรถ : ร้อยละ 80 ต่อจำนวนยูนิตในโครงการ

จำนวนยูนิต : 219 ยูนิต

ระยะห่างจากรถไฟฟ้า : 400 เมตร ถึงสถานี BTS สุรศักดิ์

จำนวนชั้น : 25 ชั้น 1 อาคาร

จำนวนผู้อยู่อาศัย(ประเมินโดยนิติบุคคล) : ร้อยละ 70

จำนวนของผู้เช่าอาศัย(ประเมินโดยนิติบุคคล) : ร้อยละ 15

ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร : 160,000 บาท

ราคาค่าส่วนกลางต่อตารางเมตร : 55 บาท



รูปแบบห้องพักในโครงการ :

- 1 ห้องนอน 46.9-50.1 ตารางเมตร
- 2 ห้องนอน 78.5 ตารางเมตร



ภาพที่ 9 ผังห้องพักประเภท 1 ห้องนอน S



ภาพที่ 10 ผังห้องพักประเภท 1 ห้องนอน E

ผังห้องพักมีลักษณะการแบ่งสัดส่วนของพื้นที่ใช้งานอย่างชัดเจน โดยพื้นที่ทำครัวนั้นมีการกั้นห้องแยกออกมาจากพื้นที่ห้องนั่งเล่น

พื้นที่ส่วนช่องเปิดมีจำกัดเพียงจุดเดียวตามภาพ



ภาพที่ 11 ผังห้องพักประเภท 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ

#### 4.2.3 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ the room สาทรร ถนนปั้น ประกอบไปด้วย

- Main Lobby
- สระว่ายน้ำ
- ห้องอ่านหนังสือ
- ห้องประชุม
- ฟิตเนส
- สวนหย่อม

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



ภาพที่ 12 มุมอ่านหนังสือในพื้นที่ห้องสมุด



ภาพที่ 13 ห้องออกกำลังกาย



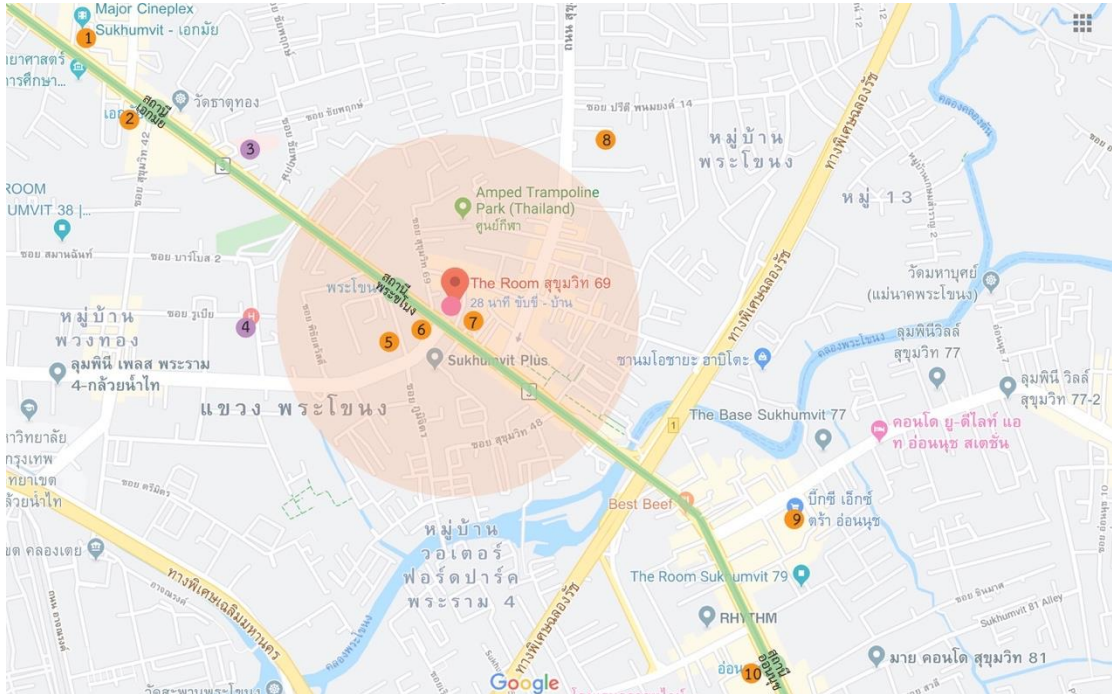
ภาพที่ 14 สระว่ายน้ำ



ภาพที่ 15 ล็อบบี้

#### 4.3 กรณีศึกษา The Room สุขุมวิท 69

##### 4.3.1 ข้อมูลรายละเอียดที่ตั้งโครงการ



ภาพที่ 16 ที่ตั้งโครงการ The Room สุขุมวิท69

จัดทำโดยผู้วิจัย

- ที่ตั้งโครงการ : 1593 ถนนสุขุมวิท แขวง พระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
- ภายในวงสีส้มอ่อน ระยะ 500 เมตร
- ห้างสรรพสินค้า ● โรงพยาบาล

โดยตำแหน่งต่างๆ ที่เห็นตามตัวเลขในภาพมีดังนี้

1. ห้างสรรพสินค้า เมเจอร์ซินีเพล็กซ์สุขุมวิท
2. ห้างสรรพสินค้า เกตเวย์เอกมัย
3. โรงพยาบาลสุขุมวิท
4. โรงพยาบาลกล้วยน้ำไท
5. คอมมูนิตีมอลล์ ในป่า อาร์ท คอมเพลกส์
6. คอมมูนิตีมอลล์ ซัมเมอร์ ฮิลล์
7. คอมมูนิตีมอลล์ ดับเบิ้ลยู ดิสทริค
8. แม็กซ์แวลู
9. บิ๊กซี อ่อนนุช
10. โลตัส อ่อนนุช



#### 4.3.2 ข้อมูลรายละเอียดทั่วไปของโครงการ



ภาพที่ 17 ภาพจำลองสามมิติของโครงการ The room สุขุมวิท 69  
 ที่มา: Hip Flat

โครงการแล้วเสร็จ : ต้นปี 2559

บริหารโดย : บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พร็อพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด

เวลาทำการนิติบุคคล : 9:00 – 17:00 ทุกวัน

ขนาดพื้นที่โครงการ : 3 ไร่ 1 งาน 6 ตารางวา

จำนวนที่จอดรถ : ร้อยละ 70 ต่อจำนวนยูนิตในโครงการ

จำนวนยูนิต : 375 ยูนิต

ระยะห่างจากรถไฟฟ้า : 190 เมตร ถึงสถานี BTS พระโขนง

จำนวนชั้น : 27 ชั้น 1 อาคาร

จำนวนผู้อยู่อาศัย(ประเมินโดยนิติบุคคล) : ร้อยละ 70

จำนวนของผู้เช่าอาศัย(ประเมินโดยนิติบุคคล) : ร้อยละ 25

ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร : 160,000 บาท

ราคาค่าส่วนกลางต่อตารางเมตร : 55 บาท

รูปแบบห้องพักในโครงการ :

- 1 ห้องนอน 34.2 ตารางเมตร
- 2 ห้องนอน 82.2 ตารางเมตร



ภาพที่ 18 ผังห้องพักประเภท 1 ห้องนอน



ภาพที่ 19 ผังห้องพักประเภท 2 ห้องนอน

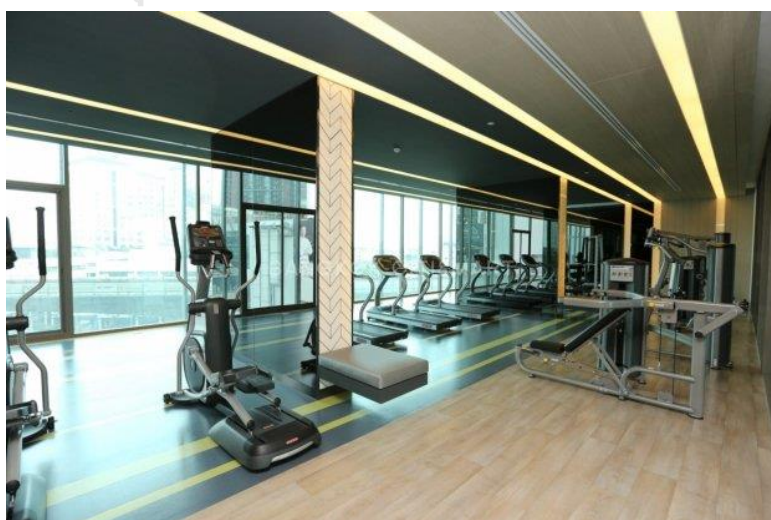
#### 4.3.3 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ the room สาทร ถนนปิ่น ประกอบไปด้วย

- สระว่ายน้ำ
- Fitness
- Steam Room
- Reading Room
- Meeting Room
- สวนหย่อมที่ชั้น 6
- Sky Garden with Pocket Seats
- Lobby



ภาพที่ 20 สระว่ายน้ำภายในโครงการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 21 ห้องออกกำลังกายภายในโครงการ





ภาพที่ 22 ล็อบบี้โครงการ



ภาพที่ 23 สวนหย่อมบนอาคาร

## จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 24 ห้องเนกประสงค์ในโครงการ



## บทที่ 5

## ผลการศึกษาวิจัย

จากการศึกษาแนวทางการส่งเสริมสุขภาวะเชิงสถาปัตยกรรมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดใน กรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา โครงการ เดอะรूमสุขุมวิท69 และเดอะรूमสาทร-ถนนปั้น ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยภายในโครงการรวมทั้งสิ้น 239 ชุด โดยแบ่งเป็นโครงการเดอะรूमสุขุมวิท 69 152 ชุด และเดอะรूमสาทร-ถนนปั้น 87 ชุด และสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 6 ท่าน โดยใช้แบบสัมภาษณ์ ซึ่งสามารถสรุปผลเพื่อตอบวัตถุประสงค์ได้ดังนี้

ตารางที่ 9 ตารางแสดงข้อมูลตามวัตถุประสงค์งานวิจัย

วัตถุประสงค์	การสรุปผลข้อมูล
5.1 ศึกษาข้อมูลด้านความสัมพันธ์และปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสูงใน กรุงเทพมหานคร	<p>ส่วนที่ 1 ว่าด้วยเรื่องข้อมูลทั่วไปด้านเศรษฐกิจ สังคม ลักษณะของการอยู่อาศัยในอาคารชุดกรณีศึกษา</p> <p>ส่วนที่ 2 ว่าด้วยเรื่องการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะในมุมมองผู้อยู่อาศัย</p> <p>ส่วนที่ 3 ว่าด้วยเรื่องความแตกต่างของกรณีศึกษา ทั้งด้านข้อมูลทั่วไปและด้านปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะ</p>
5.2 วิเคราะห์ข้อมูลว่าด้วยปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของคนที่อยู่อาศัยในอาคารที่อยู่อาศัยรวม ประเภทอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร	<p>ส่วนที่ 4 ว่าด้วยเรื่องการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะทางจิตใจ(ปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัย)</p> <p>ส่วนที่ 5 ว่าด้วยเรื่องผลการศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยภายในผู้อยู่อาศัยตามชั้นที่อยู่อาศัย</p>
5.3 เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาโครงการอาคารชุดที่ส่งเสริมสุขภาวะเชิงสถาปัตยกรรม	ส่วนที่ 6 ว่าด้วยเรื่องผลการศึกษาความคิดเห็นและมุมมองต่อสุขภาวะในอาคารชุดของผู้เชี่ยวชาญโดยสรุปความคิดเห็นเพื่อหาแนวทางในการพัฒนาอาคารชุดในอนาคต

## 5.1 ปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัย

**วัตถุประสงค์ที่ 1** ศึกษาข้อมูลด้านความสัมพันธ์และปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสูงใน กรุงเทพมหานคร เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติบรรยาย (Descriptive Statistic) ได้แก่ ค่าความถี่ (Frequency) และ ร้อยละ(Percentage)

### ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

จากการสำรวจพบว่าผู้ทำแบบสอบถามทั้งสิ้น 2 โครงการ จำนวน 239 ชุด พบว่า ผู้อยู่อาศัยที่เข้าร่วมการทำแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ร้อยละ 53.6 ช่วงอายุอยู่ใน เจเนเรชั่น วาย (23-40ปี) สถานภาพโสด ร้อยละ 52.7 ระดับการศึกษาปริญญาตรี ร้อยละ 61.1 ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว ร้อยละ 36.8 รองลงมาคือพนักงานในหน่วยงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 35.6 มีรายได้ต่อเดือน 100,000 บาทขึ้นไป ร้อยละ 35.6 มีความคิดเห็นต่อรายได้ของตนว่าพอใช้จ่าย ร้อยละ 64 ไม่มีภาระหนี้สิน ร้อยละ 71.5 ดังตารางที่ 10 , 11 และ 12

ตารางที่ 10 ลักษณะของผู้ตอบแบบสอบถาม

		โครงการ		
		The Room สุขุมวิท 69	The Room สาทร-ถนนปั้น	Total
		ร้อยละ % (N=152)	ร้อยละ % (N=87)	ร้อยละ % (N=239)
เพศ	ชาย	50.7%	39.1%	46.4%
	หญิง	49.3%	60.9%	53.6%
อายุ	เจเนเรชั่น Z (18-22ปี)	14.5%	9.2%	12.6%
	เจเนเรชั่น Y (23-40ปี)	66.4%	25.3%	51.1%
	เจเนเรชั่น X (41-55ปี)	13.8%	57.5%	29.7%
	เจเนเรชั่น B (56-74ปี)	5.3%	8.0%	6.3%
สถานภาพ	โสด	62.5%	35.6%	52.7%
	แต่งงาน	56.2%	59.8%	44.8%
	หม้าย	0.7%	3.4%	1.7%
	หย่า/แยกกันอยู่	0.7%	1.1%	0.8%

ตารางที่ 11 ระดับการศึกษาและอาชีพ

		โครงการ		
		The Room สุขุมวิท 69	The Room สาทร-ถนนปิ่น	Total
		ร้อยละ % (N=152)	ร้อยละ % (N=87)	ร้อยละ % (N=239)
ระดับการศึกษา	ต่ำกว่ามัธยม	1.3%	1.1%	1.3%
	มัธยมต้น	0.7%	0.0%	0.4%
	มัธยมปลาย/เทียบเท่า	3.9%	6.9%	5.0%
	ปริญญาตรี/เทียบเท่า	66.4%	51.7%	61.1%
	ปริญญาโท	27.0%	40.2%	31.8%
	ปริญญาเอก	0.7%	0.0%	0.4%
อาชีพ	นักเรียน/นิสิต/นักศึกษา	15.8%	9.2%	13.4%
	พนักงานบริษัทเอกชน	33.6%	39.1%	35.6%
	พนักงานหน่วยงานรัฐบาล/ ข้าราชการ	3.3%	2.3%	2.9%
	พนักงานรัฐวิสาหกิจ	2.6%	5.7%	3.8%
	ธุรกิจส่วนตัว	35.5%	39.1%	36.8%
	ว่างงาน	2.0%	4.6%	2.9%
	อื่นๆ	7.2%	0.0%	4.6%

ตารางที่ 12 สถานภาพทางเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัย

		โครงการ		
		The Room สุขุมวิท 69	The Room สาทร-ถนนปิ่น	Total
		ร้อยละ % (N=152)	ร้อยละ % (N=87)	ร้อยละ % (N=239)
รายได้เฉลี่ย/เดือน	ต่ำกว่า 14,999 บาท	8.6%	8.0%	8.4%
	15,000-29,999 บาท	14.5%	5.7%	11.3%
	30,000-49,999 บาท	6.6%	11.5%	8.4%
	50,000-69,999 บาท	19.7%	14.9%	18.0%
	70,000-99,999 บาท	21.7%	12.6%	18.4%
	100,000 บาทขึ้นไป	28.9%	47.1%	35.6%
ความพึงพอใจต่อ รายได้	พอใจจ่าย	55.9%	78.2%	64.0%
	ไม่พอใจจ่าย	2.6%	2.3%	2.5%
	เหลือเก็บ	41.4%	19.5%	33.5%
ภาระหนี้สิน	มี	19.1%	44.8%	28.5%
	ไม่มี	80.9%	55.2%	71.5%

ในด้านการอยู่อาศัยผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีกรรมสิทธิ์ต่อห้องพักเป็นลักษณะการซื้อเพื่ออยู่อาศัย ร้อยละ 62.3 จำนวนผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ 2 คน ร้อยละ 41.8 โดยชั้นที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในช่วง Medium Rise ช่วงที่ชั้น 9-24 ร้อยละ 77 รูปแบบห้องพักอาศัยเป็นลักษณะ 1 ห้องนอน ร้อยละ 77.4 ดังตารางที่ 13

ตารางที่ 13 ลักษณะการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

		โครงการ		
		The Room สุขุมวิท 69	The Room สาทร-ถนนปิ่น	Total
		ร้อยละ % (N=152)	ร้อยละ % (N=87)	ร้อยละ % (N=239)
กรรมสิทธิ์ต่อที่พัก	ซื้อเพื่ออยู่อาศัย	57.2%	71.3%	62.3%
	เช่าเพื่ออยู่อาศัย	21.1%	12.6%	18.0%
	ผู้อยู่อาศัยร่วม	21.7%	16.1%	19.7%
จำนวนผู้อยู่อาศัย	1 คน	22.4%	14.9%	19.7%
	2 คน	53.9%	20.7%	41.8%
	3 คน	15.8%	24.1%	18.8%
	4 คน	6.6%	33.3%	16.3%
	5 คน	1.3%	4.6%	2.5%
	อื่นๆ	0.0%	2.3%	0.8%
ชั้นที่อยู่อาศัย	ชั้นที่ 1-8	15.1%	19.5%	16.7%
	ชั้นที่ 9-24	75.7%	79.3%	77.0%
	ชั้นที่ 25 ขึ้นไป	9.2%	1.1%	6.3%
รูปแบบห้องพัก	1 ห้องนอน	84.9%	64.4%	77.4%
	2 ห้องนอน	15.1%	35.6%	22.6%

ในด้านลักษณะการเดินทางหลักของผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เดินทางด้วยรถไฟฟ้า ร้อยละ 47.3 และใช้เวลาเดินทางต่อวันเฉลี่ยน้อยกว่า 1 ชั่วโมง ร้อยละ 60.7 ดังตารางที่ 14

ตารางที่ 14 ลักษณะการเดินทางของผู้อยู่อาศัย

		โครงการ		
		The Room สุขุมวิท69	The Room สาทร-ถนนปิ่น	Total
		ร้อยละ % (N=152)	ร้อยละ % (N=87)	ร้อยละ % (N=239)
การเดินทางที่ใช้เป็นหลัก	รถยนต์ส่วนตัว	32.9%	63.2%	43.9%
	รถเมล์/ รถตู้	1.3%	1.1%	1.3%
	แท็กซี่	5.3%	11.5%	7.5%
	รถไฟฟ้า	60.5%	24.1%	47.3%
ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางต่อวัน	น้อยกว่า 1 ชั่วโมง	59.2%	63.2%	60.7%
	1-2 ชั่วโมง	35.5%	29.9%	33.5%
	3-4 ชั่วโมง	4.6%	4.6%	4.6%
	มากกว่า 4 ชั่วโมง	0.7%	2.3%	1.3%

ในด้านการเข้าร่วมกิจกรรมภายในโครงการของผู้อยู่อาศัยทั้งสองโครงการนั้นผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ร้อยละ 69 ไม่เข้าร่วมกิจกรรม โดยผู้อยู่อาศัยบางส่วนได้ให้เหตุผลว่า ไม่สะดวกเข้าร่วม ช่วงเวลาที่จัดกิจกรรมไม่ตรงกับเวลาว่าง หรือ ต้องการใช้เวลาในการพักผ่อน ดังตารางที่ 15

ตารางที่ 15 การเข้าร่วมกิจกรรมภายในโครงการของผู้อยู่อาศัย

		โครงการ		
		The Room สุขุมวิท 69	The Room สาทร-ถนนปิ่น	Total
		ร้อยละ % (N=152)	ร้อยละ % (N=87)	ร้อยละ % (N=239)
การเข้าร่วมกิจกรรม ต่างๆ ที่ทางโครงการ จัดเตรียมไว้	เข้าร่วม	46 19.2%	28 11.7%	74 31.0%
	ไม่เข้าร่วม	106 44.4%	59 24.7%	165 69.0%

## ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะในมุมมองผู้อยู่อาศัย

การจำแนกกลุ่มปัจจัยออกเป็น ปัจจัยด้านกายภาพ ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ ปัจจัยด้านสังคม ผู้อยู่อาศัยให้ค่าปัจจัยที่ส่งผลสูงสุด 3 ลำดับแรกที่มีค่าคะแนนสูงสุดแยกตามกลุ่มปัจจัย จะมีผลดังตารางที่ 16 (กลุ่มปัจจัยด้านสังคมมีปัจจัยทั้งสิ้น 3 ปัจจัย)

ตารางที่ 16 ลำดับปัจจัยที่มีผลคะแนนสูงสุด 3 ลำดับแรกในแต่ละกลุ่มปัจจัยย่อยในมุมมองผู้อยู่อาศัย

อันดับ	ปัจจัยด้านกายภาพ	ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ	ปัจจัยด้านสังคม
1	คุณภาพอากาศในโครงการ	ระบบการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง	การอาศัยอยู่ในคอนโดเนียมที่ปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน
2	คุณภาพวัสดุตกแต่ง	ระบบการรักษาความปลอดภัย	ความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งในโครงการ
3	สภาน่าสบาย	ระบบการจัดการกลิ่น	ความสัมพันธ์ที่ดีของคนในโครงการ

### 5.1.1 ปัจจัยด้านกายภาพของโครงการ

ในด้านปัจจัยด้านกายภาพของโครงการผู้อยู่อาศัยมีมุมมองต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของตนมากที่สุด 3 ลำดับ ดังนี้ 1. คุณภาพอากาศในโครงการ  $\bar{X} = 3.84$  2. คุณภาพวัสดุตกแต่ง  $\bar{X} = 3.82$  3. สภาน่าสบาย  $\bar{X} = 3.80$  ดังตารางที่ 17

ตารางที่ 17 ปัจจัยด้านกายภาพที่ส่งผลต่อสุขภาวะ

		1	2	3	4	5	$\bar{X}$	S.D.
		ไม่ส่งผลต่อสุขภาวะ	ส่งผลต่อสุขภาวะเล็กน้อย	ส่งผลต่อสุขภาวะปานกลาง	ส่งผลต่อสุขภาวะค่อนข้างสูง	ส่งผลต่อสุขภาวะมากที่สุด		
ปัญหาฝุ่นภายในห้องพัก	The Room สุขุมวิท69	5 2.1%	26 10.9%	27 11.3%	64 26.8%	30 12.6%	3.57	1.08
	The Room สาทร-ถนนปิ่น	6 2.5%	26 10.9%	18 7.5%	22 9.2%	15 6.3	3.16	1.22
	Total	11 4.6%	52 21.8%	45 18.8%	86 36%	45 18.8%	3.42	1.15
การเข้าถึงแหล่งอาหารและร้านสะดวกซื้อ	The Room สุขุมวิท69	13 5.4%	13 5.4%	22 9.2%	52 21.8%	52 21.8	3.76	1.24
	The Room สาทร-ถนนปิ่น	9 3.8%	13 5.4%	17 7.1%	25 10.5%	23 9.6%	3.45	1.31
	Total	22 9.2%	26 10.9%	39 16.3%	77 32.2%	75 31.4%	3.65	1.27

		1	2	3	4	5	$\bar{x}$	S.D.
		ไม่ส่งผล ต่อสุข ภาวะ	ส่งผลต่อ สุขภาวะ เล็กน้อย	ส่งผลต่อ สุขภาวะ ปาน กลาง	ส่งผลต่อ สุขภาวะ ค่อนข้าง สูง	ส่งผลต่อ สุขภาวะ มากที่สุด		
ระยะทางถึง ขนส่งมวลชน	The Room สุขุมวิท69	21 8.8%	8 3.3%	11 4.6%	73 30.5%	39 16.3%	3.66	1.29
	The Room สาทร-ถนน ปิ่น	10 4.2%	21 8.8%	21 8.8%	24 10.0%	21 8.8%	3.39	1.31
	Total	32 13.4%	18 7.5%	32 13.4%	97 40.6%	60 25.1%	3.56	1.30
ทัศนียภาพ โดยรอบ	The Room สุขุมวิท69	15 6.3%	15 6.3%	16 6.7%	73 30.5%	33 13.8%	3.61	1.21
	The Room สาทร-ถนน ปิ่น	10 4.2%	14 5.9%	18 7.5%	27 11.3%	18 7.5%	3.33	1.29
	Total	25 10.5%	29 12.1%	34 14.2%	100 41.8%	51 21.3%	3.51	1.24
เสียงรบกวน	The Room สุขุมวิท69	7 2.9%	19 7.9%	21 8.8%	55 23.0%	50 20.9%	3.80	1.16
	The Room สาทร-ถนน ปิ่น	14 5.9%	22 9.2%	6 2.5%	25 10.5%	20 8.4%	3.17	1.44
	Total	21 8.8%	41 17.2%	27 11.3%	80 33.5%	70 29.3%	3.57	1.30
ระบบ สาธารณูปโภค	The Room สุขุมวิท69	10 4.2%	13 5.4%	18 7.5%	73 30.5%	38 15.9%	3.76	1.12
	The Room สาทร-ถนน ปิ่น	9 3.8%	11 4.6%	11 4.6%	25 10.5%	31 13.0%	3.66	1.35
	Total	19 7.9%	24 10.0%	29 12.1%	98 41.0%	69 28.9%	3.72	1.20
ระบบ สาธารณูปการ	The Room สุขุมวิท69	10 4.2%	16 6.7%	32 13.4%	70 29.3%	24 10.0%	3.53	1.08
	The Room สาทร-ถนน ปิ่น	11 4.6%	11 4.6%	14 5.9%	24 10.0%	24 10.0%	3.48	1.35
	Total	21 8.8%	27 11.3%	46 19.2%	97 40.6%	48 20.1%	3.51	1.18
ขนาดเนื้อที่ โครงการ	The Room สุขุมวิท69	6 2.5%	16 6.7%	35 14.6%	70 29.3%	25 10.5%	3.60	1.01
	The Room สาทร-ถนน ปิ่น	10 4.2%	12 5.0%	23 9.6%	34 14.2%	8 3.3%	3.20	1.15

		1	2	3	4	5	$\bar{x}$	S.D.
		ไม่ส่งผล ต่อสุข ภาวะ	ส่งผลต่อ สุขภาวะ เล็กน้อย	ส่งผลต่อ สุขภาวะ ปาน กลาง	ส่งผลต่อ สุขภาวะ ค่อนข้าง สูง	ส่งผลต่อ สุขภาวะ มากที่สุด		
ขนาดเนื้อที่ โครงการ	Total	16 6.7%	28 11.7%	58 24.3%	104 43.5%	33 13.8%	3.46	1.07
การจัดผัง ห้องพัก	The Room สุขุมวิท69	5 2.1%	19 7.9%	21 8.8%	65 27.2%	42 17.6%	3.78	1.08
	The Room สาทร-ถนน ปิ่น	8 3.3%	10 4.2%	22 9.2%	32 13.4%	15 6.3%	3.41	1.17
	Total	13 5.4%	29 12.1%	43 18.0%	97 40.6%	57 23.8%	3.65	1.13
สัดส่วนพื้นที่สี เขียว	The Room สุขุมวิท69	6 2.5%	16 6.7%	34 14.2%	75 31.4%	21 8.8%	3.58	0.98
	The Room สาทร-ถนน ปิ่น	7 2.9%	8 3.3%	26 10.9%	23 9.6%	23 9.6%	3.54	1.20
	Total	13 5.4%	24 10.0%	60 25.1%	98 41.0%	44 18.4%	3.56	1.07
จำนวนที่จอดรถ ต่อห้องพัก	The Room สุขุมวิท69	11 4.6%	20 8.4%	30 12.6%	71 29.7%	20 8.4%	3.45	1.10
	The Room สาทร-ถนน ปิ่น	7 2.9%	11 4.6%	11 4.6%	33 13.8%	25 10.5%	3.66	1.24
	Total	18 7.5%	31 13.0%	41 17.2%	104 43.5%	45 18.8%	3.53	1.15
คุณภาพอากาศ ภายในโครงการ	The Room สุขุมวิท69	6 2.5%	10 4.2%	25 10.5%	63 26.4%	48 20.1%	3.90	1.04
	The Room สาทร-ถนน ปิ่น	4 1.7%	10 4.2%	17 7.1%	29 12.1%	27 11.3%	3.74	1.15
	Total	10 4.2%	20 8.4%	42 17.6%	92 38.5%	75 31.4%	3.84	1.08
คุณภาพแสง สว่างภายใน โครงการ	The Room สุขุมวิท69	7 2.9%	15 6.3%	26 10.9%	63 26.4%	41 17.2%	3.76	1.09
	The Room สาทร-ถนน ปิ่น	4 1.7%	10 4.2%	27 11.3%	27 11.3%	19 7.9%	3.54	1.09
	Total	11 4.6%	25 10.5%	53 22.2%	90 37.7%	60 25.1%	3.68	1.09
สภาน้ำสบาย	The Room สุขุมวิท69	9	13	10	71	49	3.90	1.12



		1	2	3	4	5	$\bar{x}$	S.D.
		ไม่ส่งผล ต่อสุข ภาวะ	ส่งผลต่อ สุขภาวะ เล็กน้อย	ส่งผลต่อ สุขภาวะ ปาน กลาง	ส่งผลต่อ สุขภาวะ ค่อนข้าง สูง	ส่งผลต่อ สุขภาวะ มากที่สุด		
สภานำสบาย		3.8%	5.4%	4.2%	29.7%	20.5%		
	The Room สาทร-ถนน ชั้น	6 2.5%	13 5.4%	18 7.5%	21 8.8%	29 12.1%	3.62	1.27
	Total	15 6.3%	26 10.9%	28 11.7%	92 38.5%	78 32.6%	3.80	1.18
ความงาม	The Room สุขุมวิท69	4 1.7%	14 5.9%	23 9.6%	71 29.7%	40 16.7%	3.84	1.00
	The Room สาทร-ถนน ชั้น	6 2.5%	11 4.6%	21 8.8%	27 11.3%	22 9.2%	3.55	1.19
	Total	10 4.2%	25 10.5%	44 18.4%	98 41.0%	62 25.9%	3.74	1.08
คุณภาพวัสดุ ตกแต่ง	The Room สุขุมวิท69	4 1.7%	13 5.4%	19 7.9%	74 31.0%	42 17.6%	3.90	0.98
	The Room สาทร-ถนน ชั้น	3 1.3%	10 4.2%	20 8.4%	31 13.0%	23 9.6%	3.70	1.09
	Total	7 2.9%	23 9.6%	39 16.3%	105 43.9%	65 27.2%	3.82	1.02
ชื่อเสียงบริษัท พัฒนา	The Room สุขุมวิท69	12 5.0%	9 3.8%	23 9.6%	76 31.8%	32 13.4%	3.70	1.10
	The Room สาทร-ถนน ชั้น	7 2.9%	9 3.8%	21 8.8%	30 12.6%	20 8.4%	3.54	1.18
	Total	19 7.9%	18 7.5%	44 18.4%	106 44.4%	52 21.8%	3.64	1.13
ความสูงจากพื้น ถึงฝ้า	The Room สุขุมวิท69	12 5.0%	9 3.8%	31 13.0%	64 26.8%	36 15.1%	3.67	1.13
	The Room สาทร-ถนน ชั้น	8 3.3%	8 3.3%	20 8.4%	28 11.7%	23 9.6%	3.57	1.23
	Total	20 8.4%	17 7.1%	51 21.3%	92 38.5%	59 24.7%	3.64	1.17

### 5.1.2 ปัจจัยด้านการบริหารจัดการโครงการ

ในด้านปัจจัยด้านการบริหารจัดการโครงการผู้อยู่อาศัยมีมุมมองต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของตนมากที่สุด 3 ลำดับ ดังนี้ 1. ระบบการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง  $\bar{x}$  = 4.01 2. ระบบการรักษาความปลอดภัย  $\bar{x}$  = 3.91 3. ระบบการจัดการกลิ่น  $\bar{x}$  = 3.88 ดังตารางที่ 18

ตารางที่ 18 ปัจจัยด้านการบริหารจัดการโครงการ

		1	2	3	4	5	$\bar{x}$	S.D.
		ไม่ส่งผล ต่อสุข ภาวะ	ส่งผลต่อ สุขภาวะ เล็กน้อย	ส่งผลต่อ สุขภาวะ ปาน กลาง	ส่งผลต่อ สุขภาวะ ค่อนข้าง สูง	ส่งผลต่อ สุขภาวะ มากที่สุด		
ระบบการรักษา ความปลอดภัย	The Room สุขุมวิท69	7 2.9%	6 2.5%	13 5.4%	84 35.1%	42 17.6%	3.97	0.96
	The Room สาทร-ถนน ปั้น	9 3.8%	11 4.6%	10 4.2%	15 6.3%	42 17.6%	3.80	1.42
	Total	16 6.7%	17 7.1%	23 9.6%	99 41.4%	84 35.1%	3.91	1.15
การให้บริการ ของเจ้าหน้าที่	The Room สุขุมวิท69	5 2.1%	7 2.9%	23 9.6%	64 26.8%	53 22.2%	4.00	0.99
	The Room สาทร-ถนน ปั้น	9 3.8%	11 4.6%	18 7.5%	32 13.4%	21 8.8%	3.60	1.15
	Total	10 4.2%	18 7.5%	41 17.2%	96 40.2%	74 31.0%	3.86	1.06
ระบบการจัดการ กลิ่น	The Room สุขุมวิท69	8 3.3%	6 2.5%	11 4.6%	73 30.5%	54 22.6%	4.04	1.03
	The Room สาทร-ถนน ปั้น	8 3.3%	10 4.2%	19 7.9%	21 8.8%	29 12.1%	3.60	1.30
	Total	16 6.7%	16 6.7%	30 12.6%	94 39.3%	83 34.7%	3.88	1.15
ระบบการจัดการ ควบคุมเสียง	The Room สุขุมวิท69	3 1.3%	6 2.5%	19 7.9%	74 31.0%	50 20.9%	4.06	0.88
	The Room สาทร-ถนน ปั้น	9 3.8%	13 5.4%	16 6.7%	27 11.3%	22 9.2%	3.45	1.30
	Total	12 5.0%	19 7.9%	35 14.6%	101 42.3%	72 30.1%	3.84	1.09
ระบบการจัดการ น้ำ	The Room สุขุมวิท69	8 3.3%	7 2.9%	19 7.9%	68 28.5%	50 20.9%	3.95	1.05

		1	2	3	4	5	$\bar{x}$	S.D.
		ไม่ส่งผล ต่อสุข ภาวะ	ส่งผลต่อ สุขภาวะ เล็กน้อย	ส่งผลต่อ สุขภาวะ ปาน กลาง	ส่งผลต่อ สุขภาวะ ค่อนข้าง สูง	ส่งผลต่อ สุขภาวะ มากที่สุด		
ระบบการจัดการ น้ำ	The Room สาทร-ถนน ปิ่น	7 2.9%	11 4.6%	16 6.7%	33 13.8%	20 8.4%	3.55	1.20
	Total	15 6.3%	18 7.5%	35 14.6%	101 42.3%	70 29.3%	3.80	1.12
การจัดกิจกรรม ภายในโครงการ	The Room สุขุมวิท69	9 3.8%	22 9.2%	38 15.9%	55 23.0%	28 11.7%	3.46	1.12
	The Room สาทร-ถนน ปิ่น	11 4.6%	10 4.2%	27 11.3%	30 12.6%	9 3.8%	3.18	1.16
	Total	20 8.4%	32 13.4%	65 27.2%	85 35.6%	37 15.5%	3.36	1.14
ระบบการสื่อสาร ภายในโครงการ	The Room สุขุมวิท69	8 3.3%	11 4.6%	34 14.2%	72 30.1%	27 11.3%	3.65	1.02
	The Room สาทร-ถนน ปิ่น	5 2.1%	12 5.0%	24 10.0%	33 13.8%	13 5.4%	3.42	1.08
	Total	13 5.4%	23 9.6%	58 24.3%	105 43.9%	40 16.7%	3.56	1.05
ระบบการจัดการ ที่จอดรถ	The Room สุขุมวิท69	7 2.9%	13 5.4%	21 8.8%	73 30.5%	39 15.9%	3.80	1.05
	The Room สาทร-ถนน ปิ่น	7 2.9%	10 4.2%	12 5.0%	20 8.4%	38 15.9%	3.82	1.32
	Total	14 5.9%	23 9.6%	33 13.8%	93 38.9%	76 31.8%	3.81	1.15
ระบบการดูแล พื้นที่ส่วนกลาง	The Room สุขุมวิท69	6 2.5%	8 3.3%	10 4.2%	71 29.7%	57 23.8%	4.08	1.00
	The Room สาทร-ถนน ปิ่น	3 1.3%	9 3.8%	12 5.0%	34 14.2%	29 12.1%	3.88	1.09
	Total	9 3.8%	17 7.1%	22 9.2%	105 43.9%	86 36.0%	4.01	1.03

### 5.1.3 ปัจจัยด้านสังคม

ในด้านปัจจัยด้านสังคม ผู้อยู่อาศัยมีมุมมองต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของตนเรียงลำดับได้ ดังนี้ 1. การอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมที่ปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน  $\bar{X} = 4.08$  2. ความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งในโครงการ  $\bar{X} = 3.50$  3. ความสัมพันธ์ที่ดีของคนในโครงการ  $\bar{X} = 3.36$  ดังตารางที่ 19

ตารางที่ 19 ปัจจัยด้านสังคม

		1	2	3	4	5	$\bar{X}$	S.D.
		ไม่ส่งผลต่อสุขภาวะ	ส่งผลต่อสุขภาวะเล็กน้อย	ส่งผลต่อสุขภาวะปานกลาง	ส่งผลต่อสุขภาวะค่อนข้างสูง	ส่งผลต่อสุขภาวะมากที่สุด		
ความสัมพันธ์ที่ดีของคนในโครงการ	The Room สุขุมวิท69	9 3.8%	16 6.7%	39 16.3%	75 31.4%	13 5.4%	3.44	0.99
	The Room สาทร-ถนน ปั้น	4 1.7%	17 7.1%	30 12.6%	27 11.3%	9 3.8%	3.22	1.03
	Total	13 5.4%	33 13.8%	69 28.9%	102 42.7%	22 9.2%	3.36	1.01
อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมที่ปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน	The Room สุขุมวิท69	3 1.3%	7 2.9%	14 5.9%	57 23.8%	71 29.7%	4.22	0.93
	The Room สาทร-ถนน ปั้น	5 2.1%	10 4.2%	8 3.3%	33 13.8%	31 13.0%	3.86	1.19
	Total	8 3.3%	17 7.1%	22 9.2%	90 37.7%	102 42.7%	4.09	1.04
ความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งในโครงการ	The Room สุขุมวิท69	7 2.9%	19 7.9%	41 17.2%	53 22.2%	32 13.4%	3.55	1.09
	The Room สาทร-ถนน ปั้น	2 0.8%	12 5.0%	34 14.2%	26 10.9%	13 5.4%	3.41	0.98
	Total	9 3.8%	31 13.0%	75 31.4%	79 33.1%	45 18.8%	3.5	1.05

#### 5.1.4 ปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัย(สภาวะทางจิตใจ)

อ้างอิงจากเอกสารเครื่องมือชี้วัดสภาวะขององค์การอนามัยโลก (WHO-5) ฉบับปีพ.ศ.2541

##### การคิดคะแนน

คะแนนดิบคำนวณจากการรวมคะแนนของคำตอบทั้ง 5 ข้อ

คะแนนดิบนี้มีช่วงคะแนนตั้ง แต่ 0 ถึง 25, 0 หมายถึงมีความเป็นไปได้น้อยที่สุดที่จะมีคุณภาพชีวิตที่ดี และ 25 หมายถึงมีความเป็นไปได้มากที่สุดที่จะมีคุณภาพชีวิตที่ดี

##### การแปลผล

แนะนำให้ใช้เกณฑ์การวินิจฉัย โรคซึมเศร้า (ICD-10) คะแนนดิบที่ต่ำกว่า13 บ่งชี้ถึงสภาวะที่ไม่ดี และเป็นข้อบ่งชี้ให้ทำการทดสอบภาวะซึมเศร้าโดยใช้เกณฑ์การวินิจฉัย โรคซึมเศร้า(ICD-10)

โดยจากภาพรวมสามารถสรุปได้ดังนี้ ผู้อยู่อาศัยในโครงการกรณีศึกษาโครงการเดอะรูมสุขุมวิท 69 และ เดอะรูมสาทร-ถนนปิ่น ส่วนใหญ่มีผลสภาวะทางค่อนข้างสูง(คุณภาพชีวิตค่อนข้างดี) ดังนี้ด้านความรู้สึกสดใสสำเร็จ ผลคะแนน 4 ร้อยละ 56.5 ด้านความรู้สึกสงบผ่อนคลาย ผลคะแนน 4 ร้อยละ 43.1 ด้านความรู้สึกคึกคักเปี่ยมไปด้วยพลัง ผลคะแนน 4 ร้อยละ 41.4 ด้านการพักผ่อนอย่างเพียงพอนอนหลับได้อย่างเต็มอิ่ม ผลคะแนน 4 ร้อยละ 45.6 ด้านในแต่ละวันเต็มไปด้วยกิจกรรมต่างๆที่น่าสนใจ ผลคะแนน 4 ร้อยละ 32.6 ดังตารางที่ 20

ตารางที่ 20 ปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัย

		1	2	3	4	5	$\bar{x}$	S.D.
		ไม่ตรงกับตัวฉันเลย	ตรงกับฉันเล็กน้อย	ตรงกับฉันปานกลาง	ตรงกับฉันค่อนข้างสูง	ตรงกับฉันมากที่สุด		
ความรู้สึกสดใสสำเร็จ	The Room สุขุมวิท 69	2 0.8%	5 2.1%	34 14.2%	97 40.6%	14 5.9%	3.76	0.71
	The Room สาทร-ถนนปิ่น	1 0.4%	8 3.3%	29 12.1%	38 15.9%	11 4.6%	3.57	0.87
	Total	3 1.3%	13 5.4%	63 26.4%	135 56.5%	25 10.5%	3.69	0.77
ความรู้สึกสงบผ่อนคลาย	The Room สุขุมวิท 69	1 0.4%	9 3.8%	26 10.9%	66 27.6%	50 20.9%	4.01	0.89
	The Room สาทร-ถนนปิ่น	1 0.4%	13 5.4%	20 8.4%	37 15.5%	16 6.7%	3.62	0.99
	Total	2 0.8%	22 9.2%	46 19.2%	103 43.1%	66 27.6%	3.87	0.94

		1	2	3	4	5	$\bar{x}$	S.D.
		ไม่ตรงกับ ตัวอื่นเลย	ตรงกับฉันท เล็กน้อย	ตรงกับฉันท ปานกลาง	ตรงกับฉันท ค่อนข้าง สูง	ตรงกับฉันท มากที่สุด		
ความรู้สึกศึกษาค้น เปี่ยมไปด้วย พลัง	The Room สุขุมวิท 69	2 0.8%	11 4.6%	41 17.2%	80 33.5%	18 7.5%	3.66	0.82
	The Room สาทร- ถนนปิ่น	2 0.8%	10 4.2%	39 16.3%	19 7.9%	17 7.1%	3.44	1.00
	Total	4 1.7%	21 8.8%	80 33.5%	99 41.4%	35 14.6%	3.58	0.90
การพักผ่อน อย่างเพียงพอ นอนได้เต็มอิม	The Room สุขุมวิท 69	3 1.3%	7 2.9%	30 12.6%	86 36.0%	26 10.9%	3.82	0.83
	The Room สาทร- ถนนปิ่น	2 0.8%	14 5.9%	26 10.9%	23 9.6%	22 9.2%	3.56	1.10
	Total	5 2.1%	21 8.8%	56 23.4%	109 45.6%	48 20.1%	3.72	0.95
ในแต่ละวันเต็ม ไปด้วยกิจกรรม ต่างๆ ที่น่าสนใจ	The Room สุขุมวิท 69	4 1.7%	14 5.9%	36 15.1%	58 24.3%	40 16.7%	3.76	0.83
	The Room สาทร- ถนนปิ่น	3 1.3%	8 3.3%	39 16.3%	20 8.4%	14 7.1%	3.45	1.10
	Total	7 2.9%	22 9.2%	75 31.4%	78 32.6%	57 23.8%	3.65	1.03

ส่วนที่ 3 ว่าด้วยเรื่องความแตกต่างของกรณีศึกษา ทั้งด้านข้อมูลทั่วไปและด้านปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะ โดยทั้งสองโครงการกรณีศึกษามีความแตกต่างทางด้านข้อมูลทั่วไปดังนี้

โครงการเดอะรูม สุขุมวิท69 ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 50.7 ช่วงอายุ 23-40 ปี ร้อยละ 66.4 สถานภาพโสด ร้อยละ 62.5 จำนวนผู้อยู่อาศัย 2 คน ร้อยละ 53.9 เดินทางโดยรถไฟฟ้า ร้อยละ 60.5

โครงการเดอะรูม สาทร-ถนนปั้น ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ร้อยละ 60.9 ช่วงอายุ 41-55 ปี ร้อยละ 57.5 สถานภาพแต่งงาน ร้อยละ 59.8 จำนวนผู้อยู่อาศัย 4 คน ร้อยละ 33.3 เดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว ร้อยละ 63.2 ดังตารางที่ 21

ตารางที่ 21 ความแตกต่างของกรณีศึกษาในด้านข้อมูลทั่วไป

		โครงการ		
		The Room สุขุมวิท 69	The Room สาทร-ถนนปั้น	Total
		ร้อยละ % (N=152)	ร้อยละ % (N=87)	ร้อยละ % (N=239)
เพศ	ชาย	50.7%	39.1%	46.4%
	หญิง	49.3%	60.9%	53.6%
อายุ	18-22ปี (เจเนเรชั่น Z)	14.5%	9.2%	12.6%
	23-40ปี (เจเนเรชั่น Y)	66.4%	25.3%	51.1%
	41-55ปี (เจเนเรชั่น X)	13.8%	57.5%	29.7%
	56-74ปี (เจเนเรชั่น B)	5.3%	8.0%	6.3%
สถานภาพ	โสด	62.5%	35.6%	52.7%
	แต่งงาน	56.2%	59.8%	44.8%
	หม้าย	0.7%	3.4%	1.7%
	หย่า/แยกกันอยู่	0.7%	1.1%	0.8%
จำนวนผู้อยู่อาศัย	1 คน	22.4%	14.9%	19.7%
	2 คน	53.9%	20.7%	41.8%
	3 คน	15.8%	24.1%	18.8%
	4 คน	6.6%	33.3%	16.3%
	5 คน	1.3%	4.6%	2.5%
	อื่นๆ	0.0%	2.3%	0.8%
การเดินทางที่ใช้เป็นหลัก	รถยนต์ส่วนตัว	32.9%	63.2%	43.9%
	รถเมล์/ รถตุ้	1.3%	1.1%	1.3%
	แท็กซี่	5.3%	11.5%	7.5%
	รถไฟฟ้า	60.5%	24.1%	47.3%

## โดยทั้งสองโครงการกรณีศึกษามีความแตกต่างทางด้านปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะดังนี้

### ด้านกายภาพ

ปัจจัยด้านปัญหาฝุ่นภายในห้องชุด โครงการเดอะรุ่มสุขุมวิท69 ส่วนใหญ่มองว่าส่งผลต่อสุขภาวะค่อนข้างสูง ร้อยละ 26.8 ในขณะที่โครงการเดอะรุ่มถนนปั้นมองว่าส่งผลต่อสุขภาวะเล็กน้อย ร้อยละ 10.9

ปัจจัยด้านสัดส่วนพื้นที่สีเขียวในโครงการ โครงการเดอะรุ่มสุขุมวิท69 ส่วนใหญ่มองว่าส่งผลต่อสุขภาวะค่อนข้างสูง ร้อยละ 31.4 ในขณะที่โครงการเดอะรุ่มถนนปั้นมองว่าส่งผลต่อสุขภาวะปานกลาง ร้อยละ 10.9

ปัจจัยด้านสภาน่าสบาย โครงการเดอะรุ่มสุขุมวิท69 ส่วนใหญ่มองว่าส่งผลต่อสุขภาวะค่อนข้างสูง ร้อยละ 29.7 ในขณะที่โครงการเดอะรุ่มถนนปั้นมองว่าส่งผลต่อสุขภาวะมากที่สุด ร้อยละ 12.1 ดังตารางที่ 22

### ด้านการบริหารจัดการ

ปัจจัยด้านการรักษาความปลอดภัย โครงการเดอะรุ่มสุขุมวิท69 ส่วนใหญ่มองว่าส่งผลต่อสุขภาวะค่อนข้างสูง ร้อยละ 35.1 ในขณะที่โครงการเดอะรุ่มถนนปั้นมองว่าส่งผลต่อสุขภาวะมากที่สุด ร้อยละ 17.6

ปัจจัยด้านการจัดการกลิ่นภายในโครงการ โครงการเดอะรุ่มสุขุมวิท69 ส่วนใหญ่มองว่าส่งผลต่อสุขภาวะค่อนข้างสูง ร้อยละ 30.5 ในขณะที่โครงการเดอะรุ่มถนนปั้นมองว่าส่งผลต่อสุขภาวะมากที่สุด ร้อยละ 12.1

ปัจจัยด้านการจัดการที่จอดรถ โครงการเดอะรุ่มสุขุมวิท69 ส่วนใหญ่มองว่าส่งผลต่อสุขภาวะค่อนข้างสูง ร้อยละ 30.5 ในขณะที่โครงการเดอะรุ่มถนนปั้นมองว่าส่งผลต่อสุขภาวะมากที่สุด ร้อยละ 15.9 ดังตารางที่ 22

### ด้านปัจจัยภายใน

ปัจจัยด้านความรู้สึกรักใคร่ผูกพันไปด้วยพลัง โครงการเดอะรุ่มสุขุมวิท69 ส่วนใหญ่ให้คะแนนที่ 4 ร้อยละ 33.5 ในขณะที่โครงการเดอะรุ่มถนนปั้นส่วนใหญ่ให้คะแนนที่ 3 ร้อยละ 16.3

ปัจจัยด้านการพักผ่อนอย่างเพียงพอจนได้เต็มอิ่ม โครงการเดอะรุ่มสุขุมวิท69 ส่วนใหญ่ให้คะแนนที่ 4 ร้อยละ 36 ในขณะที่โครงการเดอะรุ่มถนนปั้นส่วนใหญ่ให้คะแนนที่ 3 ร้อยละ 10.9

ปัจจัยด้านในแต่ละวันเต็มไปด้วยกิจกรรมต่างๆ ที่น่าสนใจ โครงการเดอะรุ่มสุขุมวิท69 ส่วนใหญ่ให้คะแนนที่ 4 ร้อยละ 24.3 ในขณะที่โครงการเดอะรุ่มถนนปั้นส่วนใหญ่ให้คะแนนที่ 3 ร้อยละ 16.3 ดังตารางที่ 23

ความแตกต่างจากมุมมองของผู้อยู่อาศัยนั้นเกิดจากลักษณะทางกายภาพและลักษณะของกลุ่มประชากรที่อยู่อาศัยของโครงการกรณีศึกษาทั้งสองโครงการมีความแตกต่างกัน



ตารางที่ 22 ความแตกต่างของกรณีศึกษาในด้านปัจจัยกายภาพและบริหารจัดการที่ส่งผลต่อสุขภาวะ

		1	2	3	4	5		
		ไม่ส่งผลต่อสุขภาวะ	ส่งผลต่อสุขภาวะเล็กน้อย	ส่งผลต่อสุขภาวะปานกลาง	ส่งผลต่อสุขภาวะค่อนข้างสูง	ส่งผลต่อสุขภาวะมากที่สุด	$\bar{x}$	S.D.
<b>ปัจจัยด้านกายภาพ</b>								
ปัญหาฝุ่นภายในห้องชุด	The Room สุขุมวิท69	5 2.1%	26 10.9%	27 11.3%	64 26.8%	30 12.6%	3.57	1.08
	The Room สาทร-ถนนปั้น	6 2.5%	26 10.9%	18 7.5%	22 9.2%	15 6.3%	3.16	1.22
สัดส่วนพื้นที่สีเขียวในโครงการ	The Room สุขุมวิท69	6 2.5%	16 6.7%	34 14.2%	75 31.4%	21 8.8%	3.58	0.98
	The Room สาทร-ถนนปั้น	7 2.9%	8 3.3%	26 10.9%	23 9.6%	23 9.6%	3.54	1.20
สภานำสบาย	The Room สุขุมวิท69	9 3.8%	13 5.4%	10 4.2%	71 29.7%	49 20.5%	3.90	1.12
	The Room สาทร-ถนนปั้น	6 2.5%	13 5.4%	18 7.5%	21 8.8%	29 12.1%	3.62	1.27
<b>ปัจจัยด้านการจัดการ</b>								
ระบบการรักษาความปลอดภัย	The Room สุขุมวิท69	7 2.9%	6 2.5%	13 5.4%	84 35.1%	42 17.6%	3.97	0.96
	The Room สาทร-ถนนปั้น	9 3.8%	11 4.6%	10 4.2%	15 6.3%	42 17.6%	3.80	1.42
ระบบการจัดการกลิ่นภายในโครงการ	The Room สุขุมวิท69	8 3.3%	6 2.5%	11 4.6%	73 30.5%	54 22.6%	4.04	1.03
	The Room สาทร-ถนนปั้น	8 3.3%	10 4.2%	19 7.9%	21 8.8%	29 12.1%	3.60	1.30
ระบบการจัดการที่จอดรถ	The Room สุขุมวิท69	7 2.9%	13 5.4%	21 8.8%	73 30.5%	39 15.9%	3.80	1.05
	The Room สาทร-ถนนปั้น	7 2.9%	10 4.2%	12 5.0%	20 8.4%	38 15.9%	3.82	1.32

ตารางที่ 23 ความแตกต่างของกรณีศึกษาในด้านปัจจัยภายใน

		1	2	3	4	5	$\bar{x}$	S.D.
		ไม่ตรงกับ ตัวฉันเลย	ตรงกับฉัน เล็กน้อย	ตรงกับฉัน ปานกลาง	ตรงกับฉัน ค่อนข้าง สูง	ตรงกับฉัน มากที่สุด		
ความรู้สึกศึกษาค้น คว้าไปด้วยพลัง	The Room สุขุมวิท69	2 0.8%	11 4.6%	41 17.2%	80 33.5%	18 7.5%	3.66	0.82
	The Room สาทร-ถนนปั้น	2 0.8%	10 4.2%	39 16.3%	19 7.9%	17 7.1%	3.44	1.00
การพักผ่อนอย่าง เพียงพอจนได้เต็ม อิม	The Room สุขุมวิท69	3 1.3%	7 2.9%	30 12.6%	86 36.0%	26 10.9%	3.82	0.83
	The Room สาทร-ถนนปั้น	2 0.8%	14 5.9%	26 10.9%	23 9.6%	22 9.2%	3.56	1.10
ในแต่ละวันเต็มไป ด้วยกิจกรรมต่างๆ ที่ น่าสนใจ	The Room สุขุมวิท69	4 1.7%	14 5.9%	36 15.1%	58 24.3%	40 16.7%	3.76	0.83
	The Room สาทร-ถนนปั้น	3 1.3%	8 3.3%	39 16.3%	20 8.4%	14 7.1%	3.45	1.10

## 5.2 การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปัจจัยภายในผู้อยู่อาศัย

### วัตถุประสงค์ที่ 2 วิเคราะห์ข้อมูลว่าด้วยปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของคนที่อยู่อาศัยในอาคารที่อยู่อาศัยรวม ประเภทอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร

**ส่วนที่ 4** ว่าด้วยเรื่องการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะทางจิตใจ(ปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัย)

ผู้วิจัยใช้วิธีการวิเคราะห์เพิ่มเติมโดยการวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์ (Correlation Analysis) และการวิเคราะห์ด้วยสถิติแบบถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ตรวจสอบว่าปัจจัยใดที่เกี่ยวข้องหรืออธิบายปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัยภายในอาคารชุดได้ มีผลการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

ในส่วนแรกเป็นการวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์ (Correlation Analysis) และการวิเคราะห์ด้วยสถิติแบบถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) เพื่อตรวจสอบความสัมพันธ์ระหว่าง ปัจจัยทางกายภาพกับปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

การวิเคราะห์โดยใช้สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์แบบเพียร์สัน พบว่าปัจจัยทางกายภาพ มีความสัมพันธ์กับปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดทุกปัจจัยที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ .05 โดยปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมากที่สุดคือ 1. การจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก โดยมีความสัมพันธ์เท่ากับ  $r = .552$  2. เนื้อที่ของโครงการ โดยมีความสัมพันธ์เท่ากับ  $r = .537$  3. การเข้าถึงแหล่งอาหารและร้านสะดวกซื้อ โดยมีความสัมพันธ์เท่ากับ  $r = .516$  ในขณะที่ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดน้อยที่สุดคือ ปัญหาฝุ่นภายในห้องชุด โดยมีความสัมพันธ์เท่ากับ  $r = .348$  เมื่อวิเคราะห์อิทธิพลของปัจจัยทางกายภาพทั่วไปที่มีต่อปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด โดยใช้การวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นแบบพหุคูณ พบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ .05 มีเพียง 5 ปัจจัย โดยเรียงจากปัจจัยที่มีอิทธิพลจากมากไปหาน้อยเรียงลำดับได้ดังนี้

1. การเข้าถึงแหล่งอาหารและร้านสะดวกซื้อ โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยหรือสัมประสิทธิ์อิทธิพลเท่ากับ  $\beta = .295$
  2. การจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยหรือสัมประสิทธิ์อิทธิพลเท่ากับ  $\beta = .282$
  3. คุณภาพของแสงสว่างภายในโครงการ โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยเท่ากับ  $\beta = .240$
  4. เนื้อที่ของโครงการ โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยเท่ากับ  $\beta = .205$  และ
  5. ระบบสาธารณูปโภค โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยเท่ากับ  $\beta = .190$
- จะสามารถแสดงผลการวิเคราะห์ได้ดังตารางที่ 24

ตารางที่ 24 ค่าสหสัมพันธ์และค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของปัจจัยทางกายภาพเพื่อทำนายปัจจัยภายในของผู้อาศัยในอาคารชุด

ปัจจัยทางกายภาพ	ค่าทางสถิติ				
	สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ ( $r$ )	ระดับนัยสำคัญ ( $p$ )	สัมประสิทธิ์การถดถอย ( $\beta$ )	t-test	ระดับนัยสำคัญ ( $p$ )
<b>ปัจจัยทางกายภาพ</b>					
ปัญหาฝุ่นภายในห้องชุด	.348*	.000	.094	1.36	.177
การเข้าถึงแหล่งอาหารและร้านสะดวกซื้อ	.516*	.000	.295	3.21*	.002
ระยะทางถึงขนส่งมวลชน	.456*	.000	-.033	-0.33	.742
ทัศนียภาพโดยรอบ	.395*	.000	.021	0.23	.816
เสียงรบกวน	.413*	.000	-.034	-0.37	.715
ระบบสาธารณูปโภค	.490*	.000	.190	2.05*	.042
ระบบสาธารณูปการ	.467*	.000	.141	1.67	.097
เนื้อที่ของโครงการ	.537*	.000	.205	2.19*	.030
การจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก	.552*	.000	.282	3.03*	.003
สัดส่วนพื้นที่สีเขียวในโครงการ	.409*	.000	.000	0.00	.998
จำนวนที่จอดรถต่อห้องพัก	.378*	.000	-.003	-0.04	.969
คุณภาพอากาศภายในโครงการ	.419*	.000	-.013	-0.15	.885
คุณภาพแสงสว่างภายในโครงการ	.496*	.000	.240	2.54*	.012
ความน่าอยู่ สภาวะน่าสบาย	.429*	.000	-.136	-1.30	.195
ความงาม	.472*	.000	.093	0.91	.365
คุณภาพวัสดุตกแต่งภายในห้องชุด	.393*	.000	-.084	-0.94	.348
ภาพลักษณ์และชื่อเสียงของนักพัฒนาโครงการ	.404*	.000	.020	0.22	.823
ความสูงของห้องชุด(พื้นถึงฝ้า)	.444*	.000	.060	0.68	.499
$R = .604, R^2 = .365, F = 15.75, p\text{-value} = .000$					

หมายเหตุ \* p-value < .05 หรือมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

ส่วนต่อมาเป็นการวิเคราะห์หิวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์ (Correlation Analysis) และการวิเคราะห์ด้วยสถิติแบบถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) เพื่อตรวจสอบความสัมพันธ์ระหว่าง ปัจจัยด้านการจัดการกับปัจจัยภายในของผู้อาศัยในอาคารชุด ได้ผลการวิเคราะห์ที่อธิบายได้ดังนี้

ผลการวิเคราะห์ที่ใช้สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์แบบเพียร์สัน พบว่าปัจจัยด้านการจัดการ มีความสัมพันธ์กับปัจจัยภายในของผู้อาศัยในอาคารชุดทุกปัจจัย ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ .05 โดยปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยภายในของผู้อาศัยในอาคารชุดมากที่สุดคือ ระบบการสื่อสารประชาสัมพันธ์ภายในโครงการ โดยมีความสัมพันธ์เท่ากับ  $r = .535$  ในขณะที่ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยภายในของผู้อาศัยในอาคารชุดน้อยที่สุดคือ การจัดกิจกรรมเพื่อสร้างความมีส่วนร่วมในโครงการ โดยมีความสัมพันธ์เท่ากับ  $r = .169$  เมื่อวิเคราะห์อิทธิพลของปัจจัย

ด้านการจัดการที่มีต่อปัจจัยภายในของผู้อาศัยในอาคารชุด โดยใช้การวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นแบบพหุคูณ พบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปัจจัยภายในของผู้อาศัยในอาคารชุดที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ .05 มีเพียงสี่ปัจจัย โดยเรียงจากปัจจัยที่มีอิทธิพลจากมากไปหาน้อย โดยปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุดคือ

- 1) ระบบการสื่อสารประชาสัมพันธ์ในโครงการ โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยหรือสัมประสิทธิ์อิทธิพลเท่ากับ  $\beta = .295$
  - 2) ระบบการจัดการน้ำภายในโครงการ โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยเท่ากับ  $\beta = .277$
  - 3) การให้บริการของเจ้าหน้าที่ โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยเท่ากับ  $\beta = .234$  และ
  - 4) ระบบการควบคุมเสียงภายในโครงการ โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยเท่ากับ  $\beta = -.192$
- แสดงผลการวิเคราะห์ที่ได้ดังตารางที่ 25

ตารางที่ 25 ค่าสหสัมพันธ์และค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของปัจจัยด้านการจัดการเพื่อทำนายปัจจัยภายในของผู้อาศัยในอาคารชุด

ปัจจัยด้านการจัดการ	ค่าทางสถิติ				
	สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (r)	ระดับนัยสำคัญ (p)	สัมประสิทธิ์การถดถอย ( $\beta$ )	t-test	ระดับนัยสำคัญ (p)
ระบบการรักษาความปลอดภัย	.459*	.000	.043	0.44	.664
การให้บริการของเจ้าหน้าที่	.530*	.000	.234*	2.50	.013
ระบบการจัดการกลิ่นภายในโครงการ	.430*	.000	.084	0.87	.385
ระบบการควบคุมเสียงภายในโครงการ	.326*	.000	-.192*	2.13	.035
ระบบจัดการน้ำภายในโครงการ	.505*	.000	.277*	3.24	.001
การจัดกิจกรรมเพื่อสร้างความมีส่วนร่วมในโครงการ	.169*	.004	.005	0.10	.922
ระบบการสื่อสารประชาสัมพันธ์ในโครงการ	.535*	.000	.295*	3.92	.000
ระบบการจัดการที่จอดรถ	.394*	.000	.014	0.19	.851
ระบบดูแลพื้นที่ส่วนกลาง	.384*	.000	-.100	1.17	.243
$R = .619, R^2 = .383, F = 15.80, p\text{-value} = .000$					

หมายเหตุ \* p-value < .05 หรือมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

ส่วนที่ 5 ว่าด้วยเรื่องผลการศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยภายในผู้อยู่อาศัยตามชั้นที่อยู่อาศัย

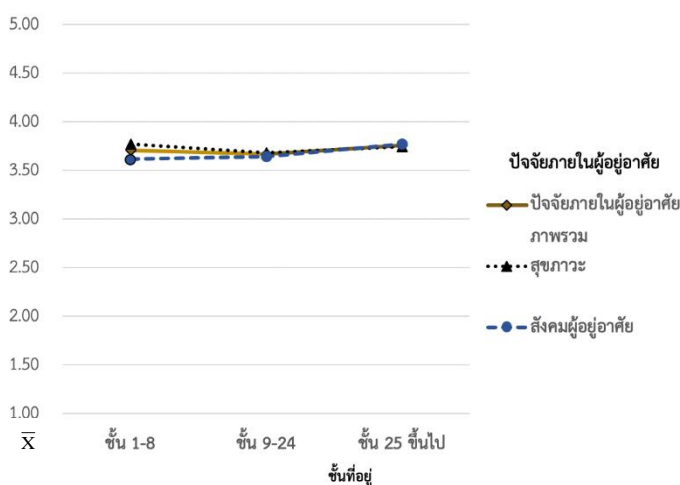
#### 5.4 ผลการศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยภายในผู้อยู่อาศัยตามชั้นที่อยู่อาศัย

การวิเคราะห์ในส่วนนี้มีจุดประสงค์เพื่อเปรียบเทียบ ปัจจัยภายในผู้อยู่อาศัยตามชั้นที่อยู่ในโครงการอาคารชุดที่ต่างกัน เพื่อตรวจสอบว่า ผู้อยู่อาศัยที่อาศัยในโครงการตามชั้นที่อยู่ที่แตกต่างกัน มีระดับปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัยได้แก่ อารมณ์ความรู้สึก(สุขภาวะทางจิต) และสังคมในการอยู่ร่วมกันแตกต่างกันหรือไม่อย่างไร โดยใช้การวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-way Analysis of Variance, one-way ANOVA) ได้ผลการวิเคราะห์ที่แสดงดังตารางที่ 26

ตารางที่ 26 แสดงการเปรียบเทียบความแตกต่างของปัจจัยภายในผู้อยู่อาศัยตามชั้นที่อยู่ จำแนกตามระดับชั้นที่อาศัยอยู่ในอาคารชุด

ชั้นที่อยู่อาศัย	n	ค่าทางสถิติ			
		$\bar{X}$	S.D.	F	p-value
ชั้น 1 – 8	40	3.71	0.73	0.14	.872
ชั้น 9 – 24	184	3.67	0.70		
ชั้น 25 ขึ้นไป	15	3.75	0.77		
รวม	239	3.69	0.71		

จากตารางที่ 8 พบว่า ค่า F เท่ากับ 0.14 และค่า p-value เท่ากับ .872 ซึ่งมากกว่าระดับนัยสำคัญ .01 ดังนั้น จึงสรุปได้ว่า ผู้อาศัยอาคารชุดที่อาศัยในระดับชั้นที่แตกต่างกัน 3 ระดับ ได้แก่ ชั้น 1 – 8 ชั้น 9 – 24 และชั้น 25 ขึ้นไป มีปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัย ได้แก่ สุขภาวะ และสังคมของผู้อยู่อาศัยไม่แตกต่างกันที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ .05 สามารถแสดงกราฟของระดับปัจจัยภายในผู้อยู่อาศัย ที่จำแนกตามภาพรวมและภาพย่อยของปัจจัยภายในผู้อยู่อาศัย ตามระดับสุขภาวะ และสังคมผู้อยู่อาศัย ได้ดังภาพที่ 26



ภาพที่ 25 กราฟเปรียบเทียบปัจจัยภายในผู้อยู่อาศัยจำแนกตามระดับชั้นในการอาศัยอาคารชุด

#### 5.4 การสรุปสาระสำคัญจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

**วัตถุประสงค์ที่ 3** เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาโครงการอาคารชุดที่ส่งเสริมสุขภาวะเชิงสถาปัตยกรรม

**ส่วนที่ 6** ว่าด้วยเรื่องผลการศึกษาคิดเห็นและมุมมองต่อสุขภาวะในอาคารชุดของผู้เชี่ยวชาญโดยสรุปความคิดเห็นเพื่อหาแนวทางในการพัฒนาอาคารชุดในอนาคต

##### การสรุปผลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ดังนี้

จากคำถามข้อที่ 1 ว่าด้วยเรื่องมุมมองต่อสุขภาวะในอาคารชุด

น้ำหนักจากการให้ข้อมูลของผู้เชี่ยวชาญมีความเห็นที่เน้นไปที่สุขภาพทางร่างกายและสุขภาพทางจิตใจของผู้อยู่อาศัย โดยในการอยู่อาศัยนั้นสิ่งสำคัญที่ทำให้อาคารชุดตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยปัจจุบันคือในเรื่องของความสะอาดสบาย ความปลอดภัยมีส่วนช่วยให้ผู้อยู่อาศัยมีสุขภาพทางจิตที่ดีขึ้น แนวทางสุขภาวะจะเป็นสิ่งที่ทำหน้าที่ในการส่งเสริม และป้องกัน

จากคำถามข้อที่ 2 ว่าด้วยเรื่องมุมมองต่อปัจจัยในด้านสุขภาวะในที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ให้ความสำคัญต่อแต่ละกลุ่มปัจจัย เรียงลำดับได้ดังนี้

1. ปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัย
2. ปัจจัยทางด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย
3. ปัจจัยด้านกายภาพและปัจจัยด้านการบริหารจัดการ (ผลคะแนนเท่ากัน)

โดยส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าในด้านปัจจัยภายในและปัจจัยด้านสังคมนั้นเป็นสิ่งที่เป็นอย่างอยู่แล้วในโครงการอาคารชุดนั้นกล่าวคือเป็นปัจจัยที่เป็นไปตามผู้อยู่อาศัย สภาวะแวดล้อมหรือลักษณะที่เป็นอยู่แล้วของโครงการ การปรับเปลี่ยนพฤติกรรมในการอยู่อาศัยนั้นเป็นไปค่อนข้างยาก ในส่วนของปัจจัยด้านกายภาพและปัจจัยด้านการจัดการนั้นเป็นสิ่งที่สามารถปรับเปลี่ยนให้เข้ากับการใช้ชีวิตและการใช้งานของผู้อยู่อาศัยได้

จากคำถามข้อที่ 3 มุมมองต่ออาคารชุดในอนาคต-สุขภาวะที่ดีและไม่ดีในอาคารชุด

ข้อ 3-1 สุขภาวะที่ดีในอาคารชุด

น้ำหนักจากการให้ข้อมูลผู้เชี่ยวชาญลงความเห็นว่าง่ายภาพที่ดีจะส่งเสริมสุขภาวะที่ดี โดยภาพที่ดีคือการที่มีการออกแบบดี วัสดุที่ใช้งานมีคุณภาพ ก่อสร้างอาคารที่ได้มาตรฐาน และเน้นความยั่งยืน ในส่วนที่มีความสำคัญรองลงมาคือด้านสังคมในอาคารชุดที่มีคุณภาพ ในส่วนนี้การบริหารจัดการก็มีส่วนในการช่วยส่งเสริมให้เกิดขึ้นได้

### ข้อ 3-2 สุขภาวะที่ไม่ดีในอาคารชุด

น้ำหนักจากการให้ข้อมูลผู้เชี่ยวชาญในข้อนี้ลงความเห็นว่าคุณภาพไม่ปลอดภัยมีผลต่อการเกิดสุขภาวะที่ไม่ดี โดยหลักแล้วมีสาเหตุมาจาก 2 ส่วนก็คือ

1. ความไม่ปลอดภัยของสภาพแวดล้อมภายในชุมชนใกล้เคียงภายนอกโครงการอาคารชุด
2. สาเหตุจากตัวอาคารพักอาศัย

ในส่วนที่มีความสำคัญอีกส่วนคือด้านการบริหารจัดการ ที่ต้องช่วยอำนวยความสะดวกให้ผู้อยู่อาศัยลดความขัดแย้งกันภายในโครงการไม่ว่าจะเป็นจากผู้อยู่อาศัยด้วยกันเองหรือนิติบุคคล และการบริหารการเงินภายในโครงการที่ต้องมีความโปร่งใสสามารถตรวจสอบได้ และบริหารเงินส่วนกลางอย่างมีระบบ

### ข้อที่ 3-3 มุมมองและความเป็นไปได้ในอนาคตสำหรับอาคารชุด

น้ำหนักจากการให้ข้อมูลผู้เชี่ยวชาญในข้อนี้ลงความเห็นว่าคุณภาพพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุดควรมีให้เห็นมากขึ้น พื้นที่สีเขียวบนดินก็ถือเป็นส่วนที่ดีสำหรับสุขภาวะทางจิตใจ และจะสามารถดึงดูดผู้อยู่อาศัยให้เข้าไปใช้งานได้ยิ่งขึ้นหากผนวกพื้นที่สีเขียวร่วมกับประโยชน์ใช้สอย อาทิเช่น ทางเดินหรือวิ่ง หรือลานกิจกรรมอเนกประสงค์ โดยพื้นที่อเนกประสงค์เป็นอีกหนึ่งส่วนที่ผู้เชี่ยวชาญหลายท่านได้กล่าวถึง การใช้งานพื้นที่ที่สามารถทำกิจกรรมได้อย่างหลากหลายสนับสนุนให้ผู้อยู่อาศัยได้เข้ามาใช้งานร่วมกันเพื่อสร้างปฏิสัมพันธ์ของผู้อยู่อาศัยในโครงการหรือร่วมกับนิติบุคคลด้วยกันก็นับได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งที่กายภาพตอบโจทย์ทางด้านสังคมในอาคารชุด อีกหนึ่งส่วนที่มีความสำคัญคือผู้เชี่ยวชาญได้กล่าวถึงเรื่องการอยู่อาศัยในอาคารชุดที่ปัจจุบันไม่ใช่แค่กลุ่มคนวัยทำงานอีกต่อไป ปัจจุบันผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมีหลากหลายยิ่งขึ้นจากกรณีศึกษาพบว่าจำนวนไม่น้อยเลยที่เป็นกลุ่มครอบครัวมีเด็กและวัยรุ่นอาศัยอยู่ร่วมกันภายในโครงการ รวมไปถึงผู้สูงอายุบางท่านที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดคนเดียวดังนั้น การนำการออกแบบเพื่อคนทั้งมวล(Universal Design) มาปรับใช้เข้ากับอาคารชุดในเมืองถือเป็นอีกหนึ่งหัวข้อที่นักพัฒนาโครงการควรคำนึงถึง อีกทั้งนอกเหนือจากเรื่องการออกแบบเพื่อคนทั้งมวลแล้วการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้สามารถใช้งานได้ตอบโจทย์กับคนหลายกลุ่มมากขึ้นถือเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่ควรให้ความสนใจ ในส่วนการเลือกวัสดุและการออกแบบอาคารผู้เชี่ยวชาญได้กล่าวถึงเรื่อง Healthy Building ว่าควรมีการใช้วัสดุที่มีคุณภาพคงทนและไม่มีสารปล่อยสารพิษจนเป็นอันตรายต่อผู้ใช้งาน ป้องกันอัคคีภัยไม่ก่อให้เกิดควันพิษและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม



## คำถามที่ 1 ความคิดเห็นต่อสภาวะในอาคารชุด

ตารางที่ 27 สรุปความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ คำถามที่ 1

ผู้เชี่ยวชาญ	ประเด็นที่กล่าวถึง	คีย์เวิร์ด
ท่านที่ 1 คุณชนกฤต แสนจิตร	อาคารชุดคือสังคมคนเมือง คนอยู่อาศัยคือ คนทำงาน สิ่งสำคัญที่อาคารชุดควรมีความ สะดวกสบายและปลอดภัย จึงจะก่อให้เกิด ความสุข การนำเทคโนโลยีใหม่ๆเข้ามาช่วยใน การสื่อสารของคนในคอนโดเนียม	สังคมเมือง คนทำงาน เทคโนโลยี ความสะดวกสบาย ความปลอดภัย การสื่อสารในคอนโดเนียม
ท่านที่ 2 คุณจรรย์ เกษร	การมาอยู่อาศัยคอนโดเนียมทุกคนมีเหตุผล ที่มาอยู่อาศัย โดยหลักแล้วคือความ สะดวกสบาย และ ปลอดภัย มีการเพิ่มเติมสิ่งอำนวยความสะดวก ควรมีปัจจัยพื้นฐานของคอนโดเนียมที่ สมบูรณ์ พื้นที่สีเขียวมีผลกับอารมณ์และจิตใจของผู้ อาศัย แต่เป็นภาระทางด้านการดูแลรักษา	ความสะดวกสบาย ความปลอดภัย สิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่สีเขียว อารมณ์ จิตใจ การดูแลรักษา
ท่านที่ 3 รองศาสตราจารย์ ภาวดี อังศุ สิงห์	สภาวะมีความสำคัญอย่างมากกับกลุ่ม ผู้สูงอายุ ต้องมีความเอื้ออำนวยต่อสุขภาพ ทั้งกายและ ใจ ทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถอยู่ได้ด้วยตนเอง พึ่งพาตัวเองได้ ในส่วนที่อยู่อาศัยนั้นเป็นสิ่ง สำคัญสำหรับคนทุกวัย	สุขภาพ สุขภาพกาย สุขภาพใจ พึ่งพาตนเอง ที่อยู่อาศัย คนทุกวัย
ท่านที่ 4 ผู้ช่วยศาสตราจารย์ กิตติอร ศิ ริสุข	สภาวะทางกาย ทางสถาปัตยกรรมต้องมี สภาวะน่าสบาย สภาวะทางใจ ความสุขทางใจ ที่มาจาก สถาปัตยกรรมภายใน มีทั้งความงาม วัสดุตกแต่ง	สภาวะทางกาย สถาปัตยกรรม สภาวะน่าสบาย สภาวะทางใจ ความสุขทางใจ สถาปัตยกรรมภายใน ความงาม วัสดุตกแต่ง
ท่านที่ 5 คุณสุธา เชน	สภาพแวดล้อมที่มีหน้าที่ในการส่งเสริมและ ป้องกัน(Preventive) จากปัจจัยแวดล้อมที่ ก่อให้เกิดสภาวะที่ไม่ดี	สภาพแวดล้อม ส่งเสริม การป้องกัน
ท่านที่ 6 อ.อรรณญา ตัญคำภีร์	คนที่อยู่อาศัยในอาคารชุด ร่างกายต้องดี ทั้ง สุขภาพร่างกายและจิตใจ สภาพแวดล้อมควร เอื้ออำนวยให้ผู้อยู่อาศัยสามารถลดความ เหนื่อยล้า และผ่อนคลายจากการใช้ ชีวิตประจำวัน รวมไปถึงสร้างพลังกลับคืนมา ซึ่งในทางสภาพกายภาพของอาคารนั้นต้อง เอื้อต่อการใช้ชีวิตผู้อยู่อาศัย	สุขภาพกาย สุขภาพใจ สภาพแวดล้อม ความเหนื่อยล้า การผ่อนคลาย การสร้างพลัง ผู้อยู่อาศัย

คำถามที่ 2 มุมมองต่อปัจจัยในด้านสุขภาวะในที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ตารางที่ 28 สรุปความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ คำถามที่ 2

ผู้เชี่ยวชาญ	ประเด็นที่กล่าวถึง	คีย์เวิร์ด
ท่านที่ 1 คุณธนภุต แสนจิตร	ด้านกายภาพ 3 ด้านการบริหารจัดการ 2 ด้านปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัย 4 ด้านสังคมภายในโครงการ 1 Product เห็นได้ก่อนซื้อ การบริหารจัดการต้องมีความปลอดภัย ความสะอาด ความโปร่งใส ดูแลพื้นที่ใช้งานต่างๆให้ใช้งานได้ ปัจจัยด้านสังคม ความต่างคนต่างอยู่ การสร้างกิจกรรมเพื่อสังคม ด้านเชื้อชาติของคนที่อยู่อาศัยในโครงการ	ความปลอดภัย ความสะอาด ความโปร่งใสในการบริหาร กิจกรรมทางสังคม ต่างคนต่างอยู่ กิจกรรมทางสังคม เชื้อชาติ ผู้อยู่อาศัย การบริหารจัดการที่ดี
ท่านที่ 2 คุณจรรย์ เกษร	ด้านกายภาพ 3 ด้านการบริหารจัดการ 4 (เป็นปัจจัยที่ควบคุมได้) ด้านปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัย 1 ด้านสังคมภายในโครงการ 2 ความสำคัญเรียงลำดับตามช่วงเวลา อาทิ ในช่วงเวลาที่ผ่านการใช้งานมาเป็นระยะเวลา ยาวนาน ปัจจัยในด้านการบริหารจัดการจะมีส่วนอย่างมากในการคงสภาพอาคารให้อยู่สภาพที่เหมาะสมต่อการใช้งาน สังคมเป็นเรื่องการอยู่อาศัย	สังคม การอยู่อาศัย ความสำคัญของแต่ละปัจจัยขึ้นอยู่กับแต่ละช่วงเวลา
ท่านที่ 3 รองศาสตราจารย์ ภาวดี อังศุสิงห์	ด้านกายภาพ 4 ด้านการบริหารจัดการ 3 ด้านปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัย 1 ด้านสังคมภายในโครงการ 2 ปัจจัยภายใน 1 โดยมีมุมมองปัจจัยภายในว่าผู้ผู้อยู่อาศัยนั้นมี ความสามารถที่จะปรับการใช้งานของอาคาร ตามลักษณะความเป็นอยู่หรือวิถีชีวิต แต่ ความรู้สึกไม่สบายใจหรือมีภาวะทางจิตใจที่ไม่ดี อาจทำให้เกิดสุขภาวะที่ไม่ดีได้มากกว่า สาเหตุจากอาคาร กายภาพและสภาพแวดล้อมนั้นสามารถปรับไปตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้	สภาพทางกายภาพ ผนวกกับสภาพแวดล้อม

ผู้เชี่ยวชาญ	ประเด็นที่กล่าวถึง	คีย์เวิร์ด
ท่านที่ 4 ผู้ช่วยศาสตราจารย์ กิตติอร ศิริสุข	ด้านกายภาพ 1 ด้านการบริหารจัดการ 3 ด้านปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัย 2 ด้านสังคมภายในโครงการ 4 กายภาพจะส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีสุขภาวะที่ดี กายและใจมีความสัมพันธ์กัน ซึ่งโดยธรรมชาติของคนเมืองจะไม่ค่อยมี ปฏิสัมพันธ์กัน	กายภาพ และการบริหารจัดการ ความสัมพันธ์ คนเมือง ปฏิสัมพันธ์
ท่านที่ 5 คุณวสุธา เชน	ด้านกายภาพ 2 ด้านการบริหารจัดการ 3 ด้านปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัย 1 ด้านสังคมภายในโครงการ 4 ทุกด้านมีความสัมพันธ์ต่างมิติกัน จึงทำให้ เลือกยก กายภาพที่ดีส่งผลให้การจัดการ เป็นไปได้สะดวก	ความสัมพันธ์ กายภาพ การบริหารจัดการ
ท่านที่ 6 อ.อรุณญา ต๋วยคำภีร์	ด้านกายภาพ ด้านการบริหารจัดการ ด้านปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัย ด้านสังคมภายในโครงการ อ.มองว่าสังคมและภายในผู้อยู่อาศัยเลือกและ ผลออกมาได้มาเหมือนตอนซื้อ กายภาพไม่ดีทำให้ด้านสังคมไม่ดี รวมไปถึงการบริหารจัดการมีความสำคัญมาก	กายภาพ การบริหารจัดการ สังคม

### จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คำถามที่ 3 มุมมองต่ออาคารชุดในอนาคต-สุขภาวะที่ดีและไม่ดีในอาคารชุด

ตารางที่ 29 สรุปความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ คำถามที่ 3-1

ผู้เชี่ยวชาญ	ประเด็นที่กล่าวถึง	คีย์เวิร์ด
ท่านที่ 1 คุณธนภุต แสนจิตร	สังคมที่ดี การบริหารจัดการที่ดี กายภาพที่ดี	สังคม การบริหารจัดการ กายภาพ
ท่านที่ 2 คุณจรรย์ เกษร	สังคมที่ดี software ที่ดี community ที่ดี สุข ความยั่งยืน	สังคม ความยั่งยืน
ท่านที่ 3 รองศาสตราจารย์ ภาวดี อังศุ สิงห์	ความปลอดภัยต้องดี ความรู้สึกล่อนคลายเป็นธรรมชาติ การส่งเสริมการมีปฏิสัมพันธ์กันในโครงการ เพิ่ม sense of belonging	ความปลอดภัย ธรรมชาติ ปฏิสัมพันธ์ sense of belonging

ผู้เชี่ยวชาญ	ประเด็นที่กล่าวถึง	คีย์เวิร์ด
ท่านที่ 4 ผู้ช่วยศาสตราจารย์ กิตติอร ศิริสุข	กายภาพ ต้องส่งเสริมให้เกิดสภาวะน่าสบาย เพื่อสภาวะทางใจพื้นที่ต้องมี ความงาม สร้าง ความพึงพอใจและประสบการณ์ที่ดี	กายภาพ สภาวะน่าสบาย สภาวะทางใจ ความงาม ความพึงพอใจ ประสบการณ์ที่ดี
ท่านที่ 5 คุณวสุธา เชน	กายภาพการก่อสร้าง คุณภาพวัสดุต้องดี การ ออกแบบพื้นที่ภายในโครงการต้องดี ด้านสังคมควรเป็นสิ่งที่ให้ความสำคัญ	กายภาพ การก่อสร้าง คุณภาพวัสดุ การออกแบบ สังคม
ท่านที่ 6 อ.อรัญญา ต๋ยคำภีร์	ต้องเอื้อแก่การใช้ชีวิต การพักผ่อน	การใช้ชีวิต การพักผ่อน

คำถามที่ 3 มุมมองต่ออาคารชุดในอนาคต-สภาวะที่ดีและไม่ดีในอาคารชุด

ตารางที่ 30 สรุปความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ คำถามที่ 3-2

ผู้เชี่ยวชาญ	ประเด็นที่กล่าวถึง	คีย์เวิร์ด
ท่านที่ 1 คุณธนภฤต แสนจิตร	ความขัดแย้งกันของคนในคอนโดมิเนียม การบริหารเงิน	ความขัดแย้ง การบริหารเงิน
ท่านที่ 2 คุณจรัญ เกษร	พื้นที่ที่ออกแบบมาไม่ดีเข้าไปซ่อมแซมหรือ ดูแลได้ยาก	การดูแลรักษาสภาพอาคาร
ท่านที่ 3 รองศาสตราจารย์ ภาวดี อังศุสิงห์	ความปลอดภัย ทางกายและบุคคล	ความปลอดภัย
ท่านที่ 4 ผู้ช่วยศาสตราจารย์ กิตติอร ศิริสุข	ความรู้สึกละเลยไม่ปลอดภัย ระบบการรักษาความปลอดภัยที่ไม่ดี ระบบหนีไฟในอาคารสูง	ความปลอดภัย ระบบหนีไฟ
ท่านที่ 5 คุณวสุธา เชน	การบริหารจัดการที่ดี การจัดการขยะ เพิ่ม การจัดการเข้ามามีส่วนช่วยเรื่องสังคม ความหนาแน่นของโครงการที่มากเกินไป	การบริหารจัดการ การจัดการขยะ สังคม ความหนาแน่นในโครงการ
ท่านที่ 6 อ.อรัญญา ต๋ยคำภีร์	การบริหารจัดการที่ไม่ดี ไม่มีระบบ ความเหงา ห่อเหี่ยว	ระบบการบริหารจัดการ

## คำถามที่ 4 มุมมองต่ออาคารชุดในอนาคต ความเป็นไปได้

ตารางที่ 31 สรุปความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ คำถามที่ 3-3

ผู้เชี่ยวชาญ	ประเด็นที่กล่าวถึง	คีย์เวิร์ด
ท่านที่ 1 คุณชนกฤต แสนจิตร	การพัฒนาที่เน้นไปที่ด้านสังคม เสริมด้วยเทคโนโลยี	การพัฒนาสังคม เทคโนโลยี
ท่านที่ 2 คุณจรัญ เกษร	กายภาพที่ตอบโจทย์ทางด้านสังคม หาตรงกลางในด้านสุขภาวะที่ทุกคนสามารถเข้าถึงได้ Community base Preventive maintenance มาตรการเชิงสังคม	กายภาพที่ตอบโจทย์ด้านสังคม สุขภาวะที่ทุกคนเข้าถึงได้ Community base Preventive maintenance มาตรการเชิงสังคม
ท่านที่ 3 รองศาสตราจารย์ ภาวดี อังศุสิงห์	การผนวกกันทั้งพื้นที่สีเขียวและพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อสร้างสังคมในโครงการ เพิ่มความรู้สึกเป็นเจ้าของ ช่วงก่อนขายมีการแบ่งโซนผู้อยู่อาศัยจริงและนักลงทุนก็จะดี	พื้นที่สีเขียว พื้นที่ส่วนกลาง สังคมในโครงการ ความรู้สึกเป็นเจ้าของ การแบ่งโซนผู้อยู่อาศัย
ท่านที่ 4 ผู้เชี่ยวชาญศาสตราจารย์ กิตติธร ศิริสุข	กายภาพ วัสดุตามเทรนด์โลก ลดสารเป็นพิษ ต่อร่างกาย ตอบสนองกลุ่มที่ใส่ใจเรื่องสิ่งแวดล้อม วัสดุที่ป้องกันเรื่องไฟไหม้และควันพิษ Universal Design เพิ่มความเอื้อเพื่อผู้ดูแลให้แก่คนในโครงการ คอนโดที่เลี้ยงสัตว์ได้เพื่อการสนับสนุนด้าน อาารมณเชิงบวกของผู้อยู่อาศัย พื้นที่ส่วนกลางที่เสริมสร้างปฏิสัมพันธ์ของคนในโครงการ พื้นที่เนกประสงค์ที่ลูกบ้านสามารถปรับการใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ พื้นที่ เพื่อความเป็นส่วนตัวและส่วนรวม เพิ่มพื้นที่สวน และที่จอดรถ	กายภาพ วัสดุ สารเป็นพิษ ใส่ใจสิ่งแวดล้อม วัสดุป้องกันไฟไหม้และ ควันพิษ Universal Design เอื้อเพื่อผู้ดูแล เลี้ยงสัตว์ อารมณเชิงบวก พื้นที่ส่วนกลาง ปฏิสัมพันธ์ พื้นที่เนกประสงค์ พื้นที่ส่วนตัว สวน ที่จอดรถ
ท่านที่ 5 คุณวสุธา เชน	ผู้อยู่อาศัยมีความรู้เยอะขึ้น โครงการเป็น Healthy Building ควรเป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการควรคำนึงถึงเป็นอย่างแรก ในด้านวัสดุควรเป็นวัสดุที่มีความคงทนและเสริมสร้างสุขภาพที่ดี สังคม ควรมีความเป็นชุมชน เพื่อนบ้าน	Healthy Building ผู้ประกอบการ วัสดุ คงทน เสริมสร้างสุขภาพ สังคม ความเป็นชุมชน เพื่อนบ้าน
ท่านที่ 6 อ.อรุณญา ตัญคำภีร์	นอกจากพื้นที่ต้องเอื้อกับการอยู่อาศัย พักผ่อน การพักผ่อนแล้ว พื้นที่ส่วนกลางในคอนโดมิเนียมต้องเอื้อต่อการใช้งาน ให้เกิด	การอยู่อาศัย พักผ่อน พักผ่อน พื้นที่ส่วนกลาง การใช้งาน

ผู้เชี่ยวชาญ	ประเด็นที่กล่าวถึง	คีย์เวิร์ด
ท่านที่ 6 อ.อรุณญา ตัญคำภีร์	ปฏิสัมพันธ์กันในชุมชน สร้างกิจกรรมที่เหมาะสม ควรเพิ่มพื้นที่สีเขียว ที่อยู่บนพื้นดินสามารถทำกิจกรรมได้ พื้นที่ทำกิจกรรมที่เหมาะสมทั้งคนชอบกิจกรรมและชอบความสงบเป็นส่วนตัว คนอยู่ในอาคารชุดในปัจจุบันคือทุกคน ทุกกลุ่ม ครอบครัว ผู้สูงอายุ คนทำงานแบบ Freelance	ปฏิสัมพันธ์ กิจกรรม พื้นที่สีเขียว พื้นดิน ผู้อยู่อาศัยหลายกลุ่ม

จากการป้อนข้อมูลกลับแก่ผู้เชี่ยวชาญเพื่อสอบถามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญอีกครั้งเพื่อสรุปผลและข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ มีความคิดเห็นเพิ่มเติมดังนี้

ในเรื่องของพื้นที่ส่วนกลางในปัจจุบันมีการจัดสรรพื้นที่เพื่อกลุ่มคนทำงานที่อยู่ในช่วงอายุของ เจเนเรชั่น Y และ X เป็นหลักซึ่งในปัจจุบันคนหลายกลุ่มเข้ามาอยู่ในอาคารชุดกันมากขึ้น การมีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถใช้งานร่วมกันได้ถือเป็นเรื่องดี แต่พื้นที่ที่เจาะจงการใช้งานเช่น ห้องทำงานร่วมกัน(co-working space) อาจเป็นพื้นที่ที่ไม่ได้เหมาะสมกับการใช้งานของคนทุกกลุ่มนัก การออกแบบในอนาคตควรคำนึงถึงการใช้งานร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดมากขึ้น

## บทที่ 6

### การอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

จากผลการลงพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยภายในกรณีศึกษาโครงการ เดอะรুম สุขุมวิท69 และ เดอะรอม สาทร-ถนนปั้น นำมาซึ่งผลของการอภิปรายได้ดังนี้

- 6.1 การสรุปผลการศึกษา
- 6.2 ข้อเสนอแนะ
- 6.3 การอภิปรายงานวิจัย
- 6.4 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## 6.1 การสรุปผลการศึกษา

**วัตถุประสงค์ที่ 1** ศึกษาข้อมูลด้านความสัมพันธ์และปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสูงในกรุงเทพมหานคร

ปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

จากการศึกษาข้อมูลด้านความสัมพันธ์และปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ของกรณีศึกษาโครงการ เดอะรุม สุขุมวิท69 และ เดอะรุม สาทร-ถนนปิ่น ในมุมมองของผู้อยู่อาศัยที่อยู่มาเป็นระยะเวลามากกว่า 6 เดือน พบว่า ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านการบริหารจัดการและมองว่าส่งผลกับสุขภาวะของตนมากเมื่อเทียบกับปัจจัยในด้านอื่น การเรียงลำดับจากปัจจัยทั้งหมด ปัจจัยที่ได้ 5 อันดับแรก เรียงจากมากไปน้อยดังนี้

1. การอาศัยอยู่ในอาคารชุดที่ปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน(ปัจจัยทางด้านสังคม)
2. ระบบการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง(ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ)
3. ระบบการรักษาความปลอดภัย(ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ)
4. ระบบการจัดการกลิ่น(ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ)
5. การให้บริการของเจ้าหน้าที่ (ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ)

และเมื่อวิเคราะห์รายกลุ่มปัจจัยด้านกายภาพทั่วไป ด้านลักษณะทางกายภาพของโครงการ และ ด้านการบริหารจัดการ จะสามารถเรียงลำดับ ตามปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะในมุมมองของผู้อยู่อาศัย 3 ลำดับแรก จากมากไปน้อยได้ เมื่อผนวกกับการวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นแบบพหุคูณเพื่อหาปัจจัยที่มีผลต่อปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัยพบว่า ในด้านกายภาพทั่วไปปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะทั้งในมุมมองของผู้อยู่อาศัยและทางสถิติ คือปัจจัยในการเข้าถึงแหล่งอาหารและร้านสะดวกซื้อ และระบบสาธารณูปโภค ในปัจจัยด้านลักษณะทั่วไปทางกายภาพของโครงการ ต่อมาในด้านปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพของโครงการ และ ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ มีความแตกต่างกัน ดังตารางที่ 32



ตารางที่ 32 การเปรียบเทียบระหว่างมุมมองของผู้อยู่อาศัยกับการวิเคราะห์การถดถอยในสถิติ

	ปัจจัยด้านกายภาพ	ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ
มุมมองของผู้อยู่อาศัยต่อปัจจัยที่ส่งผลกับสุขภาวะ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. คุณภาพอากาศในโครงการ</li> <li>2. คุณภาพวัสดุตกแต่ง</li> <li>3. สภาน่าสบาย</li> <li>4. ความงาม</li> <li>5. ระบบสาธารณูปโภค</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ระบบการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง</li> <li>2. ระบบการรักษาความปลอดภัย</li> <li>3. ระบบการจัดการกลิ่น</li> <li>4. การให้บริการของเจ้าหน้าที่</li> </ol>
ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปัจจัยภายใน(สุขภาวะทางจิตใจ)ของผู้อยู่อาศัย (การวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นแบบพหุคูณ ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การเข้าถึงแหล่งอาหารและร้านสะดวกซื้อ</li> <li>2. การจัดผังห้องพัก</li> <li>3. คุณภาพแสงสว่าง</li> <li>4. เนื้อที่ของโครงการ</li> <li>5. ระบบสาธารณูปโภค</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ระบบการสื่อสารประชาสัมพันธ์ในโครงการ</li> <li>2. ระบบการจัดการน้ำ</li> <li>3. การให้บริการของเจ้าหน้าที่</li> <li>4. ระบบการควบคุมเสียง</li> </ol>
แตกต่างกัน		

ในด้านปัจจัยต่าง ๆ บางปัจจัยในมุมมองของผู้อยู่อาศัยอาจมีความคิดเห็นว่าส่งผลต่อสุขภาวะไม่มากนัก แต่จากการวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นแบบพหุคูณ พบว่ามีหลายปัจจัยทางด้านลักษณะทางกายภาพและปัจจัยทางด้านบริหารจัดการที่ส่งผลกับสุขภาวะทางใจของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของลีแจยอง ที่พบว่าด้านระบบการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง และคุณภาพแสงสว่าง รวมไปถึงเสียงรบกวนมีผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดลักษณะอาคารสูง

**วัตถุประสงค์ที่ 2** วิเคราะห์ข้อมูลว่าด้วยปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของคนที่อยู่อาศัยในอาคารที่อยู่อาศัยรวมประเภทอาคารสูงในกรุงเทพมหานคร

### **ปัจจัยด้านกายภาพ**

เมื่อวิเคราะห์อิทธิพลของปัจจัยทางกายภาพทั่วไปที่มีต่อปัจจัยภายในของผู้อาศัยในอาคารชุด โดยใช้การวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นแบบพหุคูณ พบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปัจจัยภายในของผู้อาศัยในอาคารชุดที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ .05 มีเพียง 5 ปัจจัย โดยเรียงจากปัจจัยที่มีอิทธิพลจากมากไปหาน้อยเรียงลำดับได้ดังนี้

1. การเข้าถึงแหล่งอาหารและร้านสะดวกซื้อ โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยหรือสัมประสิทธิ์อิทธิพลเท่ากับ  $\beta = .295$
2. การจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยหรือสัมประสิทธิ์อิทธิพลเท่ากับ  $\beta = .282$
3. คุณภาพของแสงสว่างภายในโครงการ โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยเท่ากับ  $\beta = .240$
4. เนื้อที่ของโครงการ โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยเท่ากับ  $\beta = .205$
5. ระบบสาธารณูปโภค โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยเท่ากับ  $\beta = .190$

### ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ

เมื่อวิเคราะห์อิทธิพลของปัจจัยด้านการจัดการที่มีต่อปัจจัยภายในของผู้อาศัยในอาคารชุด โดยใช้การวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นแบบพหุคูณ พบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปัจจัยภายในของผู้อาศัยในอาคารชุดที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ .05 มีเพียงสี่ปัจจัย โดยเรียงจากปัจจัยที่มีอิทธิพลจากมากไปหาน้อย โดยปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุดคือ

1. ระบบการสื่อสารประชาสัมพันธ์ในโครงการ โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยหรือสัมประสิทธิ์อิทธิพลเท่ากับ  $\beta = .295$
2. ระบบการจัดการน้ำภายในโครงการ โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยเท่ากับ  $\beta = .277$
3. การให้บริการของเจ้าหน้าที่ โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยเท่ากับ  $\beta = .234$  และ
4. ระบบการควบคุมเสียงภายในโครงการ โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอยเท่ากับ  $\beta = -.192$

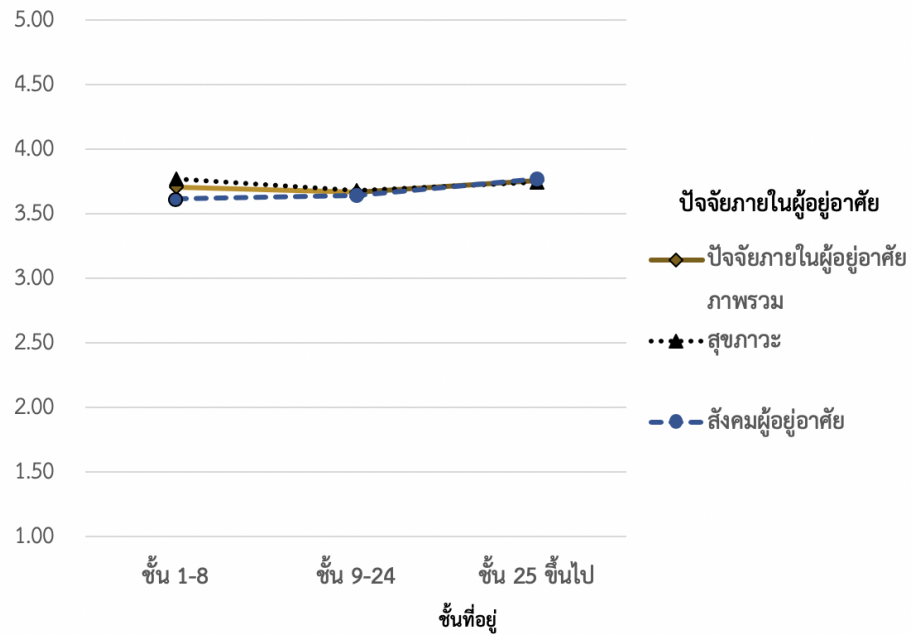


ตารางที่ 33 สรุปผลปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปัจจัยภายในของผู้อาศัยในอาคารชุด

ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง	มีความสัมพันธ์	มีอิทธิพล
<b>ปัจจัยทางกายภาพ</b>		
ปัญหาฝุ่นภายในห้องชุด	✓	✗
การเข้าถึงแหล่งอาหารแลพร้านสะดวกซื้อ	✓	✓
ระยะทางถึงขนส่งมวลชน	✓	✗
ทัศนียภาพโดยรอบ	✓	✗
เสียงรบกวน	✓	✗
ระบบสาธารณูปโภค	✓	✓
ระบบสาธารณูปการ	✓	✗
เนื้อที่ของโครงการ	✓	✓
การจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด	✓	✓
สัดส่วนพื้นที่สีเขียว	✓	✗
จำนวนที่จอดรถ	✓	✗
คุณภาพอากาศภายในโครงการ	✓	✗
คุณภาพแสงสว่างภายในโครงการ	✓	✓
ความน่าอยู่ สภาวะน่าสบาย	✓	✗
ความงาม	✓	✗
คุณภาพวัสดุตกแต่งภายในห้องชุด	✓	✗
ภาพลักษณ์และชื่อเสียงของนักพัฒนาโครงการ	✓	✗
ความสูงของห้องชุด(พื้นถึงฝ้า)	✓	✗
<b>ปัจจัยด้านการจัดการ</b>		
ระบบการรักษาความปลอดภัย	✓	✗
การให้บริการของเจ้าหน้าที่	✓	✓
ระบบการจัดการกลิ่นภายในโครงการ	✓	✗
ระบบการควบคุมเสียงภายในโครงการ	✓	✓
ระบบจัดการน้ำภายในโครงการ	✓	✓
การจัดกิจกรรมเพื่อสร้างความมีส่วนร่วมในโครงการ	✓	✗
ระบบการสื่อสารประชาสัมพันธ์โครงการ	✓	✓
ระบบการจัดการที่จอดรถ	✓	✗
ระบบดูแลพื้นที่ส่วนกลาง	✓	✗

ในด้านความสูงอาคาร ค่า F เท่ากับ 0.14 และค่า p-value เท่ากับ .872 ซึ่งมากกว่าระดับนัยสำคัญ .01 ดังนั้น จึงสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยอาคารชุดที่อาศัยในระดับชั้นที่แตกต่างกัน 3 ระดับ ได้แก่ ชั้น 1 – 8 ชั้น 9 – 24 และ ชั้น 25 ขึ้นไป มีระดับสุขภาวะไม่แตกต่างกันที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ .05 ดังภาพที่ 26

ภาพที่ 26 กราฟเปรียบเทียบปัจจัยภายในผู้อยู่อาศัยจำแนกตามระดับชั้นในการอาศัยอาคารชุด



**วัตถุประสงค์ที่ 3** เพื่อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาโครงการอาคารชุดที่ส่งเสริมสุขภาวะเชิงสถาปัตยกรรม

## 6.2 ข้อเสนอแนะ

แนวทางการพัฒนาอาคารชุดโดยใช้แนวคิดสุขภาวะ เป็นการสรุปผลข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญทั้งสิ้น 6 ท่านผนวกกับข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยจะสามารถนำข้อมูลมาสรุปผลตามหัวข้อดังนี้

### 6.2.1 ด้านกายภาพ

การที่ผู้อยู่อาศัยเลือกที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดนั้น ในช่วงการตัดสินใจก่อนเข้ามาอยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยไม่สามารถทราบได้ว่าการที่เข้ามาใช้งานจริงแล้ว การใช้งานพื้นที่นั้นจะส่งผลอย่างไรกับตนเองและผู้อยู่อาศัยร่วม ดังนั้นช่วงนี้จึงไม่สามารถวัดได้ว่าคุณค่าของของผู้อยู่อาศัยแต่ละบุคคลเป็นอย่างไร โดยผู้ประกอบการนั้นสามารถศึกษาลักษณะการอยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดอื่นก่อนที่จะนำข้อมูลมาปรับใช้ในการสร้างโครงการอาคารชุดใหม่ ซึ่งนักพัฒนาแต่ละบริษัทมีแนวทางในการออกแบบสินค้าตามแนวคิดที่ทางบริษัทต้องการที่จะนำเสนอต่อผู้อยู่อาศัย อาทิ เช่น แนวคิดด้านสังคม แนวคิดด้านเทคโนโลยี

จากมุมมองของผู้อยู่อาศัยและผู้เชี่ยวชาญ ในด้านกายภาพนั้น ขั้นตอนในการออกแบบโครงการมีส่วนสำคัญ ตั้งแต่การศึกษาโครงการเดิมที่ทางบริษัทได้สร้างเสร็จและมีผู้อยู่อาศัยแล้วเพื่อนำข้อมูลมาพัฒนาในการออกแบบโครงการใหม่ โดยสิ่งที่ควรคำนึงถึงในการออกแบบอาคารชุดประเภทอาคารสูงก็คือ

- 1) คุณภาพอากาศภายในโครงการ จากการสำรวจโครงการกรณีศึกษาโครงการหนึ่งผู้อยู่อาศัยได้กล่าวถึงการระบายอากาศภายในห้องพัก พบว่ามีหน้าต่างที่สามารถเปิดระบายอากาศได้จำกัด
- 2) การจัดพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพัก
- 3) คุณภาพแสงสว่างภายในโครงการ
- 4) ความน่าอยู่ สภาวะน่าสบาย ถือเป็นอีกปัจจัยที่มีผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด โดยเฉพาะในเรื่องแสงสว่าง Koen Steemers<sup>32</sup> ต้องเพียงพอเพื่อเป็นการกระตุ้นการเรียนรู้เอื้อให้เกิดสุขภาวะทางปัญญา จากการสำรวจกรณีศึกษาผู้อยู่อาศัยได้กล่าวถึงพื้นที่อ่านหนังสือว่าแสงสว่างไม่เพียงพอทำให้ไม่เอื้อต่อการใช้งาน พื้นที่สำหรับงานระบบนั้นควรทำให้พื้นที่นั้นสามารถเข้าไปซ่อมแซมได้ง่ายเป็นสิ่งที่มีความสำคัญ ความเพียงพอของระบบสาธารณูปโภคต้องตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย
- 5) การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางมีความหลากหลายตอบสนองความต้องการผู้อยู่อาศัยยุคใหม่ แต่สำหรับในปัจจุบันผู้สูงอายุหันมาอยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีขนาดเล็กจัดการได้ง่ายกันมากขึ้นในกรณีศึกษาพบว่ามีผู้อยู่อาศัยที่อายุมากกว่า 55 ปี ร้อยละ 6.3 ดังนั้นการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการควรมีการนำมาปรับใช้ร่วมกับ
- 6) การออกแบบเพื่อคนทั้งมวล(Universal Design) ที่ควรนำมาเป็นมาตรฐานในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

<sup>32</sup> Steemers, "Architecture for wellbeing and health."

- 7) พื้นที่ส่วนกลางอเนกประสงค์ที่สามารถปรับการใช้งานได้ตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย
- 8) พื้นที่สีเขียวในโครงการที่นอกจากจะเป็นพื้นที่ที่สร้างความรู้สึกรักในเชิงสุขภาพทางจิตใจแล้ว สามารถเพิ่มฮาร์ดสเคป(Hardscape) เข้าไปในพื้นที่สีเขียวเพื่อการสร้างปฏิสัมพันธ์และดึงดูดให้ผู้อยู่อาศัยเข้าไปใช้งาน สร้างความรู้สึกรู้สึกให้ผู้อยู่อาศัยเห็นความสำคัญของพื้นที่สีเขียวและใกล้ชิดกับพื้นดินมากขึ้น
- 9) ด้านวัสดุ ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับวัสดุตกแต่งภายในห้องพัก ในปัจจุบันสินค้าประเภทวัสดุก่อสร้างมีการเพิ่มคุณภาพในการลดความเป็นพิษทั้งต่อสิ่งแวดล้อมและสุขภาพของคนใช้งานมากขึ้น เภนฑ์อาคารเขียวเช่น เภนฑ์ Well multifamily residential มีการประเมินวัสดุที่ใช้ในอาคารหลาย เภนฑ์ด้วยกัน

ผู้เชี่ยวชาญให้ความเห็นว่าในด้านกายภาพส่วนใหญ่นั้นสามารถปรับปรุงได้เมื่อเข้าอยู่อาศัยไปแล้ว แต่จะดีขึ้นหากส่วนของการออกแบบนั้นมีประสิทธิภาพและคำนึงถึงการใช้งานในระยะยาวและความยั่งยืนในการอยู่อาศัย

สิ่งที่ผู้เชี่ยวชาญเสนอแนะมีความคล้ายคลึงกับงานของ Koen Steemers<sup>33</sup> ที่กล่าวถึงแนวทาง 5 ข้อสู่สุขภาพ ดังนี้

- 1) การมีพื้นที่ที่สามารถเข้าไปใช้งานได้ในชีวิตประจำวันและสามารถปรับการใช้งานได้ตามความต้องการโดยไม่มีการจำกัดความว่าต้องใช้งานแบบใดเพื่อให้เกิดปฏิสัมพันธ์และความรู้สึกเหมือนบ้าน(Homeliness)
- 2) พื้นที่ที่กระตุ้นให้ผู้ใช้งานได้ทำกิจกรรมทางร่างกายมากขึ้น เช่นการเชื่อมต่อพื้นที่ก่อให้เกิดทางเดินที่มีความยาวมากขึ้น และการใช้งานบันได โดยอาจมีการเพิ่มสิ่งเร้าเช่นการประดับพื้นที่ให้มีความสวยงามน่าสนใจ
- 3) พื้นที่ที่กระตุ้นการรับรู้ การจัดสรรพื้นที่ใช้งานการตกแต่งภายในให้มีความสวยงามเพิ่มเติมงานศิลปะ และพื้นที่สีเขียวเพื่อให้ผู้ใช้งานได้มีการกระตุ้นการรับรู้ มีรายงานว่าพื้นที่เปิดและปิดที่หลากหลายสามารถกระตุ้นให้เกิดการมีสติ(Mindfulness)ได้
- 4) ส่งเสริมการเรียนรู้ จัดพื้นที่เพื่อการส่งเสริมการเรียนรู้ควรคำนึงถึง สิ่งเหล่านี้คือ อุณหภูมิที่เหมาะสม ความปลอดภัย แสงสว่างที่เพียงพอ บรรยากาศที่เงียบสงบไม่มีเสียงรบกวน อากาศที่สะอาด และลักษณะการจัดวางที่นั่ง
- 5) การแบ่งปัน การมีอยู่ของสภาพแวดล้อมบางชนิดก่อให้เกิดความเครียดและทำให้เกิดพฤติกรรมช่วยเหลือเกื้อกูลกันมีน้อยลง มีการศึกษาที่ว่าผู้ที่อยู่อาศัยในเมืองหลวงมีความเอื้อเฟื้อน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยในต่างจังหวัด การเลียนแบบพื้นที่และธรรมชาติอาจมีส่วนช่วยพัฒนาให้เกิดความรู้สึกมีส่วนร่วมและแบ่งปันกันมากขึ้น

<sup>33</sup> Steemers, "Architecture for wellbeing and health."

### 6.2.2 ด้านการบริหารจัดการ

จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 6 ท่าน บริษัทบริหารนิติบุคคลในแต่ละที่มีรูปแบบและกฎเกณฑ์ในการจัดการที่ต่างกันอย่างออกไป ซึ่งเป็นช่องว่างที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยในแต่ละโครงการสามารถเลือกบริษัทบริหารได้ตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย แต่เนื่องจากรูปแบบการบริหารโครงการที่ต่างกันอย่างออกไปทำให้ประสบการณ์ของผู้อยู่อาศัยในแต่ละโครงการอาคารชุดมีความแตกต่างกันตามแนวทางการปฏิบัติของแต่ละบริษัท ผู้เชี่ยวชาญให้ความเห็นต่อด้านการบริหารจัดการว่าเป็นส่วนที่สามารถปรับเปลี่ยนได้ ส่วนที่ทางนิติบุคคลในแต่ละโครงการควรคำนึงถึงเพื่อสุขภาวะที่ดี เนื่องจากด้านการบริหารจัดการนั้นมีส่วนที่ต้องบริหารทั้งด้านกายภาพให้สามารถใช้งานได้ และส่วนของบุคคลที่บริหารงานภายในโครงการที่เป็นสังคมการอยู่อาศัย จึงทำให้เป็นส่วนที่มีความสำคัญมากในมุมมองของผู้เชี่ยวชาญและผู้อยู่อาศัย

พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคารชุดต้องมี

- 2) การดูแลให้ใช้งานได้อย่างสม่ำเสมอ
- 3) ระบบการสื่อสารประชาสัมพันธ์ในโครงการปัจจุบันนิยมใช้แอปพลิเคชันในการสื่อสารมากขึ้น อาจทำให้เกิดความสับสนในบางวาระทั้งต่อผู้อยู่อาศัยเองและนิติบุคคลซึ่งเป็นแง่ดีในด้านความสะดวกแต่ควรเลือกประเด็นที่สื่อสารและความเหมาะสม ปัจจัยต่อไปนี้ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยโดยตรง ตั้งแต่
  - 1) ระบบจัดการน้ำภายในโครงการ
  - 2) การให้บริการของเจ้าหน้าที่
  - 3) ระบบการจัดการกลิ่นภายในโครงการ
  - 4) ระบบการรักษาความปลอดภัย และ
  - 5) ระบบการจัดการเสียง
  - 6) การบริหารจัดการเงินในโครงการต้องมีความโปร่งใสและสมเหตุสมผล
  - 7) กฎกติกาในการอยู่อาศัยจะช่วยให้เจ้าหน้าที่นิติบุคคลทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นและช่วยให้ผู้อยู่อาศัยมีความสบายใจรวมไปถึงผู้เช่าอาศัยที่ควรมีคู่มือในการอยู่อาศัยในแต่ละโครงการเพื่อให้ผู้เช่าได้รับทราบถึงกติกาในการอยู่อาศัยในโครงการ
  - 8) ความสัมพันธ์ที่ดีของคนในโครงการจะทำให้ลดการปะทะของทั้งผู้อยู่อาศัยและเจ้าหน้าที่นิติบุคคลได้

### 6.2.3 ด้านสังคม

ด้านสังคมของอาคารชุดคือการอยู่อาศัยร่วมกันทั้งลูกบ้านและเจ้าหน้าที่นิติบุคคล นอกจากการจัดพื้นที่ให้มีทั้งความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินแล้ว สุขภาพที่ดีส่วนหนึ่งมาจากสังคมที่ดี แม้ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการที่จะอยู่อาศัยในโครงการที่มีความเป็นส่วนตัวก็ตาม การพบปะลูกบ้านท่านอื่น และเจ้าหน้าที่นิติบุคคลเป็นสิ่งที่เสี่ยงไม่ได้เมื่ออาศัยอยู่ในอาคารชุด

- 1) การมีความสัมพันธ์อันดีต่อผู้อื่นในโครงการส่งเสริมให้เกิดปฏิสัมพันธ์ในโครงการ การสื่อสารในเรื่องที่มีความลำบากจะง่ายขึ้น ซึ่งเป็นผลดีโดยตรงต่อผู้อยู่อาศัย
- 2) การสร้างกิจกรรมที่ทางผู้อยู่อาศัยจัดขึ้นหรือนิติบุคคลเองก็ดี จะก่อให้เกิดความสัมพันธ์อันดี การเริ่มจากหาสิ่งทีลูกบ้านมีความคล้ายกันเพื่อนำมาจัดกิจกรรมที่ลูกบ้านสามารถใช้งานร่วมกันได้
- 3) การแบ่งปัน<sup>34</sup> เช่น หนังสือ ของใช้ในบ้าน ก็มีส่วนช่วยอย่างมากที่จะก่อให้เกิดน้ำใจในชุมชน มาตรการเชิงสังคมในอาคารชุด

### 6.3 อภิปรายผลการวิจัย

จากการศึกษาข้อมูลด้านความสัมพันธ์และปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ของกรณีศึกษาโครงการ เดอะรুম สุขุมวิท69 และ เดอะรুম สาทร-ถนนปิ่น สามารถแบ่งการอภิปรายผลการวิจัยตามแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

#### 6.3.1 แนวคิดด้านปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับสุขภาวะและสถาปัตยกรรม

ซึ่งมีความคล้ายคลึงกับผลการให้ค่าคะแนนของกรณีศึกษาโครงการ เดอะรুম สุขุมวิท69 และ เดอะรুম สาทร-ถนนปิ่น ที่ปัจจัยในด้านของความปลอดภัย วัสดุ สภาวะน่าสบาย คุณภาพแสงสว่าง คุณภาพอากาศ เป็นปัจจัยต้นๆ ที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญ

สอดคล้องกับวิจัยของภาวดี<sup>35</sup> ที่ศึกษากับคนทั่วไป ที่อยู่อาศัยหลากหลายประเภท และผู้เชี่ยวชาญ แบ่งหมวดหัวข้อหลักออกเป็น 6 หมวดได้แก่

- 1) คุณภาพอากาศ
- 2) แสงสว่าง
- 3) สภาวะน่าสบาย
- 4) สุนทรียภาพ
- 5) วัสดุ

<sup>34</sup> Meik Wiking, *The little book of lykke The Danish search for the world's happiest people.*, trans. ลลิตา ผลผลา (Bookscape, 2017).

<sup>35</sup> อรวรงค์, "การพัฒนาเกณฑ์การออกแบบอาคารเขียวเพื่อส่งเสริมสุขภาวะสำหรับอาคารที่พักอาศัยแบบยั่งยืนในประเทศไทย."



## 6) ความปลอดภัย

พบว่าในสามลำดับแรกที่มีค่าคะแนนน้ำหนักสูงสุด ดังนี้ อันดับแรกความปลอดภัย รองลงมาเป็น คุณภาพอากาศ และสภาวะน่าสบาย อีกทั้งยังสอดคล้องกับงานวิจัยของณิชารัตน์<sup>36</sup> ที่เพิ่มเติมปัจจัยด้าน ความสะดวก การจัดการชุมชน และลักษณะทางกายภาพ ซึ่งยังสอดคล้องกับงานวิจัยของศูนย์วิจัยกสิกร ไทย(2551) ที่ระบุว่าอาคารชุดตอบสนองต่อความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยโดยไม่จำเป็นต้องเดิน ทางไกล และรองรับกับการใช้ชีวิตประจำวัน ดังนั้นองค์ประกอบหลักทั้ง 4 ส่วนของอาคารชุดจะต้อง สอดคล้องสัมพันธ์กันอย่างเป็นองค์รวม ได้แก่

- 1) การออกแบบสถาปัตยกรรม
- 2) ราคาต่อหน่วย
- 3) สภาพแวดล้อม/ทำเลที่ตั้ง
- 4) สิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบสนองการอยู่อาศัย

จากงานวิจัยของ ลีแจยองและคณะ<sup>37</sup> ที่ศึกษาสภาวะในอาคารสูง โดยแบ่งปัจจัยเป็น 4 กลุ่มใหญ่ ได้แก่ ด้านสุขภาพ ด้านสภาพแวดล้อม ด้านความปลอดภัย และด้านการจัดการ โดยตัดการออกแบบทางสถาปัตยกรรม ออกเนื่องจากแต่ละโครงการมีความแตกต่างกันในแง่ของการออกแบบสูง จากการสรุปผลพบว่าด้านระบบการดูแล พื้นที่ส่วนกลาง และคุณภาพแสงสว่าง รวมไปถึงเสียงรบกวนมีผลต่อสภาวะของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุด ลักษณะอาคารสูง ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาครั้งนี้ที่ว่า หลายปัจจัยทางด้านลักษณะทางกายภาพและปัจจัยทางด้าน บริหารจัดการที่ส่งผลกับสภาวะทางใจของผู้อยู่อาศัย

### 6.3.2 แนวคิดด้านความสูงของอาคารที่ส่งผลกับสภาวะของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

จากงานวิจัยของชิมและคณะ<sup>38</sup> พบว่าผู้ที่อยู่อาศัยในชั้นที่ 18 ขึ้นไป มีความวิตกกังวลสูง ความดันโลหิต สูงขึ้น ผู้สูงอายุและเด็กเล็กเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบดังกล่าว แตกต่างจากงานวิจัยขึ้นนี้ที่วัดสภาวะทางจิตใจแบบ องค์กรร่วมผู้ตอบแบบสอบถามใช้การประเมินตนเอง ไม่ได้ใช้การวัดภาวะวิตกกังวลหรือความดันโลหิต

<sup>36</sup> อัครมณี, "โอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมโดยใช้แนวคิดสภาวะของผู้ประกอบการ ในเขตกรุงเทพมหานคร."

<sup>37</sup> Jaehyuk Lee, "Well-being index of supertall Residential building in Korea."

<sup>38</sup> Shim s Kang, "Dwelling Environment stress and health of residents living in super highrise apartment.," *Journal of architectural Institute of Korea planning and design* 12 (1996).

## 6.4 ข้อค้นพบ

จากผลการศึกษางานวิจัย ผู้วิจัยได้ค้นพบประเด็นที่น่าสนใจดังนี้

- 1) จากการศึกษาพบว่าถึงปัจจัยในด้านกายภาพที่เป็นมุมมองของผู้อยู่อาศัยและการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปัจจัยภายใน(สภาวะทางจิตใจ) พบว่าปัจจัยด้านสาธารณูปโภคเป็นสิ่งที่มีผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญ และอีกหนึ่งปัจจัยที่มีความสำคัญคือสภาวะน่าสบาย ทั้งคุณภาพของแสงสว่างและคุณภาพอากาศที่เป็นส่วนหนึ่งของสภาวะน่าสบายก็เป็นปัจจัยที่ผู้อยู่อาศัยมองว่าเป็นปัจจัยที่ส่งผลกับสภาวะ
- 2) การอยู่อาศัยในแต่ละช่วงระดับความสูงบนอาคารชุดไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญต่อสภาวะทางจิตใจที่ใช้มาตรวัดของ WHO-5 ของผู้อยู่อาศัยในโครงการกรณีศึกษา แม้ว่าที่อยู่อาศัยในชั้นสูงจะแสดงสถานะทางสังคมและฐานะทางการเงิน<sup>39</sup> ซึ่งทำให้ชั้นบนมีความเป็นส่วนตัวมากกว่าตามลักษณะของมุมมองของตัวอาคารที่ยังอยู่สูง มุมมองมีความเปิดกว้างไม่มีอาคารรอบ ๆ มาบดบังสายตา แต่การที่ห่างจากพื้นดินมากกว่าก่อให้เกิดความรู้สึกโดดเดี่ยวได้<sup>40</sup>
- 3) ในมุมมองของผู้อยู่อาศัยในกรณีศึกษาโครงการ เดอะรूम สุขุมวิท69 และ เดอะรूम สาทร-ถนนปิ่น ให้มีความสำคัญต่อความเป็นส่วนตัวสูง ดังนั้นมุมมองต่อการเข้าร่วมกิจกรรมทางด้านสังคมต่าง ๆ ที่ทางโครงการมีให้ นั้น ผู้อยู่อาศัยจะเข้าร่วมต่อเมื่อสะดวก หรือคิดว่ามีความจำเป็นเท่านั้น ในมุมมองของผู้เชี่ยวชาญมองว่าการมีสังคมที่ดีในอาคารชุดนั้น จะช่วยส่งเสริมให้เกิดความเป็นชุมชน เสริมสร้างสุขภาพในด้านสังคมที่ดีให้แก่ผู้อยู่อาศัย
- 4) ในด้านของความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินในการอยู่อาศัยภายในโครงการ จากการศึกษาในครั้งนี้พบว่าปัจจัยที่ผู้อยู่อาศัยในกรณีศึกษา เดอะรूमสาทร ถนนปิ่น และเดอะรूम สุขุมวิท 69 ให้ความสำคัญเห็นว่าเป็นส่วนที่ส่งผลต่อสภาวะของตนมากที่สุด ทั้งยังสอดคล้องกับงานวิจัยของภาวดี<sup>41</sup> และลีแจยอง<sup>42</sup> ที่เรื่องความปลอดภัยมีส่วนสำคัญลำดับต้นๆต่อสภาวะของผู้อยู่อาศัย
- 5) ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านการจัดการสูง เนื่องจากเป็นกลุ่มปัจจัยที่มีทั้งการดูแลสภาพแวดล้อมอาคารและการใช้งานให้มีประสิทธิภาพ อีกทั้งการให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยเกี่ยวเนื่องทั้งอาคารและบุคคล จึงทำให้เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด การที่มีบริษัทบริหารอาคารที่มีนโยบายในการจัดการที่ดี มีประสบการณ์การทำงาน ถือว่าเป็นสิ่งที่จะช่วยให้การอยู่อาศัยในอาคารชุดอย่างมีสภาวะที่ดี

<sup>39</sup> Jason M Barr, "The High Life? On the Psychological impacts of highrise living.," 2008.

<sup>40</sup> Kang, "Dwelling Environment stress and health of residents living in super highrise apartment.."

<sup>41</sup> รุวงศ์, "การพัฒนาเกณฑ์การออกแบบอาคารเขียวเพื่อส่งเสริมสภาวะสำหรับอาคารที่พักอาศัยแบบยั่งยืนในประเทศไทย."

<sup>42</sup> Jaehyuk Lee, "Well-being index of supertall Residential building in Korea."

#### 6.5 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต

- 1) งานวิจัยชิ้นนี้ศึกษาเฉพาะผู้อยู่อาศัยในโครงการ The room สุขุมวิท 69 และ The room สาทร-ถนนปิ่น ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เขตเมืองชั้นใน จึงควรมีการศึกษาโครงการอื่น ๆ เพื่อนำข้อมูลมาปรับใช้กับที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและโครงการในอนาคตที่เหมาะสมเป็นแนวทางในการดำเนินการต่อไป
- 2) ในงานวิจัยชิ้นนี้ศึกษาเฉพาะกลุ่มอาคารชุดประเภทอาคารสูง(High-rise) จึงควรศึกษาอาคารชุดประเภท Low-rise ด้วย เพื่อเป็นการต่อยอดงานวิจัยและศึกษาถึงความแตกต่าง
- 3) งานวิจัยชิ้นนี้กลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในอาคารชุดมีความเฉพาะตัว ต่างลักษณะผู้อยู่อาศัย จึงควรศึกษากับกลุ่มประชากรที่แตกต่างและหลากหลายมากขึ้น เพื่อดูลักษณะความแตกต่างของข้อมูลและความต้องการของผู้อยู่อาศัย





## ข้อมูลผู้เชี่ยวชาญ

### ผู้เชี่ยวชาญกลุ่มสถาปัตยกรรม

1. รองศาสตราจารย์ ภาวดี อังศุสิงห์

ตำแหน่ง หัวหน้าภาควิชาภูมิสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. ผู้ช่วยศาสตราจารย์ กิตติอร ศิริสุข

ตำแหน่ง อาจารย์ ภาควิชาสถาปัตยกรรมภายใน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. คุณวสุธา เซน

ตำแหน่ง ผู้เชี่ยวชาญระดับ LEED AP BD+C, WELL AP สถาปนิกวิจัยอาวุโส แห่งสถาบันRISC(Research and innovation for sustainable center)

### ผู้เชี่ยวชาญกลุ่มบริหารจัดการอาคาร

1. คุณจรัญ เกสร

ตำแหน่ง MD of strategic property management บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2. คุณ ธนกฤต แสนจิตร

ตำแหน่ง ตัวแทนบริษัท QPM(Quality Property Management)

### ผู้เชี่ยวชาญด้านจิตวิทยา

1. รศ.ดร.อรัญญา ต้อยคัมภีร์

ตำแหน่ง รองคณบดี คณะจิตวิทยา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## แบบสอบถาม



## แบบสอบถาม

แผนกการเสริมสร้างสุขภาพและสถาบันกรมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

แบบสอบถามฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ปริญญาโททางด้าน

ภาคการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



- คำชี้แจง:** 1. วัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิทยานิพนธ์ศึกษาสุขภาพของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาคุณภาพของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมเพื่อส่งเสริมสุขภาพที่ดี
2. แบบสอบถามแบ่งออกเป็น 4 ตอน ประกอบด้วย
- ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม
- ตอนที่ 2 ปัจจัยด้านกายภาพ
- ตอนที่ 3 ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ
- ตอนที่ 4 ปัจจัยภายใน
3. ข้อมูลที่ได้จากท่านจะถูกเก็บไว้เป็นความลับ

**ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม**

1. เพศ
  - ชาย  หญิง  LGBTQ+
2. อายุ
 

\_\_\_\_\_ ปี
3. สถานภาพ
  - โสด  แต่งงาน  หย่า  หย่า/แยกกันอยู่
4. ระดับการศึกษา
  - ต่ำกว่ามัธยมศึกษา  มัธยมศึกษาตอนต้น  มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช.  ปริญญาตรี
  - ปริญญาโท  ปริญญาเอก  อื่นๆ \_\_\_\_\_
5. อาชีพ
  - นักเรียน/นักศึกษา  พนักงาน/ลูกจ้างเอกชน  ข้าราชการ/พนักงาน(หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ)
  - พนักงาน/ลูกจ้าง(หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ)  ศักยภาพ/ธุรกิจส่วนตัว  ท่องเที่ยว  อื่นๆ \_\_\_\_\_
6. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน
  - ต่ำกว่า 14,999 บาท  15,000-29,999 บาท  30,000-49,999 บาท  50,000-69,999 บาท
  - 70,000-99,999 บาท  100,000 บาทขึ้นไป
7. ความเพียงพอของรายได้ต่อค่าใช้จ่าย
  - พอใช้  ไม่พอใช้  เหลือเก็บ
8. ภาระหนี้
  - มี  ไม่มี
9. กรรมสิทธิ์ห้องพักอาศัย
  - ซื้อเพียงผู้เดียว  ขายเพียงผู้เดียว  ผู้เช่า (ไม่มีกรรมสิทธิ์)
10. จำนวนผู้อยู่อาศัยในห้องพัก
  - 1 คน  2 คน  3 คน  4 คน  5 คน  อื่นๆ \_\_\_\_\_ คน

11. ระยะเวลาอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม (โดยประมาณ)  
 \_\_\_\_\_ ปี \_\_\_\_\_ เดือน
12. จำนวนวันอยู่อาศัยต่อปีทาง  
 23วัน  45วัน  67วัน  อื่นๆ \_\_\_\_\_
13. ชั้นอยู่อาศัย  
 ชั้น \_\_\_\_\_
14. รูปแบบห้องพัก  
 Sudo  1ห้องนอน  2ห้องนอน  3ห้องนอน  อื่นๆ \_\_\_\_\_
15. ชนิดห้องพัก  
 \_\_\_\_\_ ตารางเมตร
16. การเดินทางไปยังที่พักรู้  
 รถยนต์ส่วนตัว  รถยนต์สาธารณะ(รถเมล์/รถตู้)  รถแท็กซี่  รถไฟฟ้า(BTS/MRT)
17. ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางเฉลี่ย(ต่อวัน โดยประมาณ)  
 น้อยกว่า1ชั่วโมง  1-2ชั่วโมง  3-4ชั่วโมง  มากกว่า4ชั่วโมง

**ตอนที่2 ปริมาณภาพถ่าย**

\* กรุณาลดไว้ให้แนบภาพไปยังสื่อโซเชียลมีเดียของท่านโดยคำนึงถึงตนเองและผู้อื่นด้วย เป็นหลัก

ข้อ	ให้กำกับบทความต้นฉบับที่นำความคิดเห็นต่อสื่อโซเชียลมีเดียของท่านต่ออยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม	ไม่ส่งผล มากที่สุด	ส่งผล เล็กน้อย	ส่งผลปาน กลาง	ส่งผล ค่อนข้างสูง	ส่งผลมาก ที่สุด
		1	2	3	4	5
21	ปัญหาการมีผู้ขายในห้องพัก	1	2	3	4	5
22	การเข้าถึงแหล่งอาหารและร้านค้าสะดวกซื้อ	1	2	3	4	5
23	ระบบทางเดินเชื่อมลงถนน	1	2	3	4	5
24	ทัศนียภาพโดยรอบ (เช่น ทัศนียภาพสวนแนวตั้งหรือแหล่งช้อปปิ้งเป็นต้น)	1	2	3	4	5
25	เสียงรบกวน	1	2	3	4	5
26	ระบบสาธารณูปโภค (เช่น ประปา ไฟฟ้า ถังน้ำ อินเตอร์เน็ต ระบบน้ำจืด ฯลฯ เป็นต้น)	1	2	3	4	5
27	ระบบสาธารณูปการ (เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน สวนสาธารณะ ห้างสรรพสินค้าเป็นต้น)	1	2	3	4	5

**ลักษณะทางกายภาพของโครงการ**

ข้อ	ให้กำกับบทความต้นฉบับที่นำความคิดเห็นต่อสื่อโซเชียลมีเดียของท่านต่ออยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม	ไม่ส่งผล มากที่สุด	ส่งผล เล็กน้อย	ส่งผลปาน กลาง	ส่งผล ค่อนข้างสูง	ส่งผลมาก ที่สุด
		1	2	3	4	5
28	ขนาดพื้นที่โครงการ	1	2	3	4	5
29	การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	1	2	3	4	5
210	สัดส่วนพื้นที่สีเขียวในโครงการ	1	2	3	4	5

2.11	จำนวนพื้นที่จอดรถ/ห้องพัก ในโครงการ	1	2	3	4	5
2.12	คุณภาพอากาศภายในโครงการ (เช่น อุณหภูมิ การถ่ายเทอากาศ)	1	2	3	4	5
2.13	คุณภาพแสงสว่างภายในโครงการ	1	2	3	4	5
2.14	ความน่าอยู่ ภาชนะน้ำสลาย	1	2	3	4	5
2.15	ความงาม ทัศนียภาพทั้งภายในและภายนอกโครงการ	1	2	3	4	5
2.16	คุณภาพวัสดุตกแต่งภายในห้องพัก(เช่น สุขภัณฑ์ เตาไฟฟ้า เป็นต้น)	1	2	3	4	5
2.17	ภาพลักษณ์ ชื่อเสียงโครงการ แบนด์ของนักพัฒนา (Developer)	1	2	3	4	5
2.18	ระยะความสูงของห้องพัก (ระดับจากพื้นถึงฝ้าเพดาน)	1	2	3	4	5

### ตอนที่ 3 ปัจจัยด้านการจัดการ

ข้อ	ให้กากบาท x ตัวเลขที่ท่านคิดว่าส่งผลต่อสุขภาวะของท่านต่อผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม	ไม่ส่งผลมากที่สุด	ส่งผลเล็กน้อย	ส่งผลปานกลาง	ส่งผลค่อนข้างสูง	ส่งผลมากที่สุด
		1	2	3	4	5
3.1	ระบบการรักษาความปลอดภัย	1	2	3	4	5
3.2	การให้บริการของเจ้าหน้าที่	1	2	3	4	5
3.3	ระบบการจัดการภายในโครงการ	1	2	3	4	5
3.4	ระบบควบคุมเสียงภายในโครงการ	1	2	3	4	5
3.5	ระบบจัดการน้ำภายในโครงการ	1	2	3	4	5
3.6	การจัดกิจกรรมเพื่อสร้างความมีส่วนร่วมในโครงการ	1	2	3	4	5
3.7	ระบบการสื่อสารประชาสัมพันธ์	1	2	3	4	5
3.8	ระบบการจัดการที่จอดรถ	1	2	3	4	5
3.9	ระบบการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง (เช่น ความสะอาด ดูแลให้พื้นที่ส่วนกลางต่างๆ ใช้งานได้)	1	2	3	4	5

### ตอนที่ 4 ปัจจัยภายในผู้อยู่อาศัย

#### ความรู้สึกของท่านในช่วง 2 สัปดาห์ที่ผ่านมา (ตัวชี้วัดสุขภาวะ)

ข้อ	ให้กากบาท x ตัวเลขที่ท่านคิดว่าส่งผลต่อสุขภาวะของท่านต่อผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม	ไม่ตรงกับตัวฉันเลย	ตรงกับฉันเล็กน้อย	ตรงกับฉันปานกลาง	ตรงกับฉันค่อนข้างสูง	ตรงกับฉันมากที่สุด
		1	2	3	4	5
4.1	รู้สึกสดใสสำเร็จ	1	2	3	4	5
4.2	รู้สึกสงบผ่อนคลาย	1	2	3	4	5
4.3	รู้สึกศึกษาค้นคว้าไปด้วยพลัง	1	2	3	4	5
4.4	ตื่นขึ้นมาด้วยความรู้สึกสดชื่นและนอนได้อย่างเต็มอิ่ม	1	2	3	4	5
4.5	แต่ละวันเต็มด้วยกิจกรรมต่างๆที่น่าสนใจ	1	2	3	4	5



### ส่วนผู้ช่วย

ข้อ	ให้กากบาท X ตัวเลขที่ตรงกับระดับของปัญหาของท่านต่อผู้ช่วยในคอนโดเนียม	ไม่ส่งผลมากที่สุด	ส่งผลเล็กน้อย	ส่งผลปานกลาง	ส่งผลค่อนข้างสูง	ส่งผลมากที่สุด
		1	2	3	4	5
46	ความสะดวกของคนในคอนโดเนียม	1	2	3	4	5
47	อาศัยในคอนโดเนียมมีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน	1	2	3	4	5
48	ความสะดวกสบายในสิ่งอำนวยความสะดวก (เช่น มีโอกาสส่งความคิดเห็นในประชุม)	1	2	3	4	5

49. พื้นที่บริการของคนในคอนโดเนียมทั้งหมดใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ และกรุณาเลือกเฉพาะโครงการของท่าน)

- ห้องออกกำลังกาย  สระว่ายน้ำ  ครุภัณฑ์  ห้องทำงานส่วนตัว  ห้องสมุด  ห้องดูหนัง  
 สนาม  ล็อบบี้หรือสโตน์  แปลงพักผ่อน  อื่นๆ \_\_\_\_\_

410. พื้นที่บริการของคนในคอนโดเนียมที่ท่านได้ใช้ภายในช่วงหนึ่งเดือนที่ผ่านมา (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ห้องออกกำลังกาย  สระว่ายน้ำ  ครุภัณฑ์  ห้องทำงานส่วนตัว  ห้องสมุด  ห้องดูหนัง  
 สนาม  ล็อบบี้หรือสโตน์  แปลงพักผ่อน  อื่นๆ \_\_\_\_\_

411. ท่านเข้าร่วมกิจกรรมกิจกรรมภายในโครงการหรือไม่ (เช่น งานประชุมประจำปีหรืองานต่างๆที่ทางโครงการจัดกิจกรรมนอกเขต)

- เข้าร่วม  ไม่เข้าร่วม

เหตุผล \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**ขอขอบคุณที่สามารเป็นส่วนหนึ่งในงานวิจัย**  
**ทางวิจัยห้องวิจัยที่วิทยาพันธ์นั้นเป็นส่วนหนึ่งที่เพิ่มคุณภาพคอนโดเนียมในอนาคตให้ดีขึ้น**  
**ส่งเสริมสุขภาพและความเป็นอยู่ของคนไทย**

CHULALONGKORN UNIVERSITY

วันที่ \_\_\_\_\_ ปี \_\_\_\_\_

แบบสัมภาษณ์



แบบสอบถาม

แผนกการเสริมสร้างสุขภาพระดับกรมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

แบบสัมภาษณ์ฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อศึกษาเชิงพรรณานโยบายระดับชาติ

ภาคเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อสกุลผู้สัมภาษณ์ \_\_\_\_\_

ชื่อผู้ในการติดต่อกลับพิมพ์ในซอง \_\_\_\_\_

1. ความคิดเห็นของท่านต่อสุขภาพในผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. ในมุมมองของท่านต่อปัจจัยในด้านสุขภาพในผู้อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ท่านคิดมีในแต่ละด้านระดับความสำคัญอย่างไร

“ด้านสภาพด้านการบริหารจัดการ ต้นปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัย ต้นปัจจัยภายนอกในโครงการ”

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

และเหตุผลของทางต่อปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



ใบประชาสัมพันธ์วิทยานิพนธ์ในโครงการ



# ร่วมเป็นส่วนหนึ่งในวิทยานิพนธ์ อะไรส่งผลต่อสุขภาวะของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม

วิทยานิพนธ์แนวทางการเสริมสร้างสุขภาวะเชิงสถาปัตยกรรม  
ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร  
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



## บรรณานุกรม

- 2522, กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. (2543).
- 2522, พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.
- all, Xie et. "Moved Beyond Green Building: A Focus on Healthy, Comfortable, Sustainable  
Aesthetic Architecture.". *intelligent buildings international* 9, no. 2 (2017):  
88-96.
- Barr, Jason M. "The High Life? On the Psychological Impacts of Highrise Living.", 2008.  
"Biophilia Becomes a Design Standard." *Architect magazine*, 2012.
- Cummins, R. A., Eckersley, R., Pallant, J., van Vugt, J., & Misajon, R. "Developing a  
National Index of Subjective Wellbeing: The Australian Unity Wellbeing Index.". *Social Indicators Research* (2003): 159–90.  
. 2554.
- Diener. "Subjective Well-Being." *Psychological Bulletin*, no. 95(3) (1984): 542-75.
- Gasper, Des. "Subjective and Objective Well-Being in Relation to Economic Inputs:  
Puzzles and Responses." *Review of Social Economy* (2005).
- Heerwagen, J and Hase, B. "Building Biophilia: Connecting People to Nature in Building  
Design. ." *Environmental Design and Construction* 3 (2001): 30-36.
- Jaehyuk Lee, Haeseong Je, Jeongsoo Byun. "Well-Being Index of Supertall Residential  
Building in Korea." (2011).
- John F. Helliwell, Richard Layard and Jeffrey D. Sachs. *The World Happiness Report*. the  
Sustainable Development Solutions Network (The World Happiness Report:  
2018).
- Kang, Shim s. "Dwelling Environment Stress and Health of Residents Living in Super  
Highrise Apartment.". *Journal of architectural Institute of Korea planning and  
design* 12 (1996): 91-99.
- Putnark, Vanat. "ยิ่งสูงยิ่งเหงา เมื่อสถาปัตยกรรมของตึกสูงสัมพันธ์กับความรู้สึกคน." *the matter*, 2560.  
Research, Sentis Market. *Connections & Engagement Closer Look: The Effect of  
Apartment Living on Neighbourliness*. Vancouver Foundation (2015).
- Shelley, Maynard W. "Responding to Social Change." *Pennsylvania Dowden, Hutchison*.

(1975).

Stemers, Koen. "Architecture for Wellbeing and Health." *Daylight and Architecture* 23 (2015): 9-12.

Wangein, Chomnapas. "สุขภาวะคนเมือง เรื่องที่คนเมืองควรรู้." สำนักข่าวสร้างสุข, 2560.

Werner W. K. Hoeger, Sharon A. Hoeger. "Lifetime Physical Fitness and Wellness. ." Wadsworth, Cengage Learning, 2005.

Wiking, Meik. *The Little Book of Lykke the Danish Search for the World's Happiest People*. Translated by ลลิตา ผลผลา. Bookscape, 2017.

"Biophillic Design ตอนที่ 1." 2016, accessed 18 กุมภาพันธ์, 2020,

<https://www.buildernews.in.th/news-cate/news-updates/1053>.

กรุงเทพธุรกิจ. "คนไทยฆ่าตัวตายพุ่งวันละ 12ราย." กรุงเทพธุรกิจ, 27 สิงหาคม พ.ศ.2562 2562.

กำจัดทุกข์, จิราพร. "ความพึงพอใจหลังการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานคร " วิทยาศาสตร์  
มหบัณฑิต National Institute of Development Administration, 2552.

"การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย." โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559.

"คนไทยฆ่าตัวตายพุ่งวันละ '12ราย'." กรุงเทพธุรกิจ, 2562.

ธรวรงค์, ภาวดี. "การพัฒนาเกณฑ์การออกแบบอาคารเขียวเพื่อส่งเสริมสุขภาวะสำหรับอาคารที่พักอาศัยแบบยั่งยืนใน  
ประเทศไทย." สถาบันพัฒนศาสตร์มหบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559.

"ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทยเผยภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ." ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย, 2561.

ปัญญากุล, สกุนตลา. "ที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร: สำนักงานวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร.  
พรหมพักพิง, บัณฑิต. "ความอยู่ดีมีสุข." มนุษยศาสตร์ สังคมศาสตร์ 29, no. 2 (2555): 24-50.

"มองกายครัวเรือนไทยในรอบ10ปี,." สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2019.

มาตรา 13 พรบ.อาคารชุด. 2542.

"ระดับราคาคอนโดมิเนียม." Think of living, accessed August30, 2562.

และคณะ, กุณฑลทิพย์. "โครงการศึกษา มาตรฐานความอยู่สบายของที่อยู่อาศัยและชุมชนเพื่อการวางแผนพัฒนาที่อยู่  
อาศัยโดยกระบวนการมีส่วนร่วม." (2561): 18-19.

และคณะ, จิรารัช สีลาวรรณศิลป์. "ความสัมพันธ์ระหว่างการสัมผัสกับธรรมชาติต่อสุขภาวะโดยมีความเป็นเนื้อเดียวกัน  
กับธรรมชาติเป็นตัวแปรส่งผ่าน. วิทยาศาสตร์บัณฑิต จิตวิทยา (จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย: 2555).

วชิรปรัชญา, วิริญจ์. "แนวทางการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการกับการใช้งานของผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัย  
ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส: กรณีศึกษา สถานีอ่อนนุช สถานีอารีย์ และสถานีกรุงธนบุรี." วิทยานิพนธ์ปริญญา  
มหบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2557.

สิรินาคำรุ่ง, ธีรสิขณณ์. "สุขภาวะของผู้สูงอายุอันเนื่องมาจากที่อยู่อาศัย ครอบครัว และชุมชน." วิทยาศาสตร์

มหابัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2556.

อัครมณี, ณิชารัตน์. "โอกาสและข้อจำกัดของการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมโดยใช้แนวคิดสุขภาวะของผู้ประกอบการ ในเขตกรุงเทพมหานคร." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, , จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2561.

อิศรภักดี, พิมลพรรณ. "ลักษณะครอบครัวไทยเปลี่ยนไปอย่างไรในกว่า 20 ปีที่ผ่านมา." ประชากรและการพัฒนา สถาบันวิจัยและสังคมมหิตล 37 (2560): 6-7.







จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	Chutima Sriaroon
วัน เดือน ปี เกิด	16 Nov 1193
สถานที่เกิด	Saraburi
วุฒิการศึกษา	Facilty of Architecture Rangsit University
ที่อยู่ปัจจุบัน	2/282 Ideo Ladprao 17 Jomphon Jatujak Bangkok 10900



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY