



ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง
เพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

โดย

นางสาวศิตานัน พิศิษฐการ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2557

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง
เพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

โดย

นางสาวศิตานัน พิศิษฐการ



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2557
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



PHYSICAL FACTOR IN COMMONS AREA DESIGN OF THE MIDDLE
LEVEL CONDOMINIUM FOR GENERATION Y POPULATION

BY

MISS SITANAN PISITTAKARN



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF ARCHITECTURE
ARCHITECTURE
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING
THAMMASAT UNIVERSITY
ACADEMIC YEAR 2014
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSIT

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นางสาวศิตานัน พิธิษฐการ

เรื่อง

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งาน
ของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

เมื่อ วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2558

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



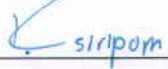
(ดร.จิตพัต นอเรืองวัฒน์)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์



(อาจารย์ ดร.ชัยวัฒน์ ริรัตนพงษ์)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(อาจารย์ ดร.สิริพร กอบนิธิกุลวงศ์)

คณบดี



(รองศาสตราจารย์เฉลิมวัฒน์ ตันตสวัสดี)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเนอเรชันวาย
ชื่อผู้เขียน	นางสาวศิดานัน พิเศษฐการ
ชื่อปริญญา	สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	สถาปัตยกรรม สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	อาจารย์ ดร.ชัยวัฒน์ ธีรรัตนพงษ์
ปีการศึกษา	2557

บทคัดย่อ

การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางนั้น เป็นขั้นตอนที่สำคัญ โดยเฉพาะรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยเพื่อรองรับการใช้งานของคนในเจนเนอเรชันวาย ซึ่งกลุ่มคนดังกล่าวมีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดของการทำงานที่เพิ่มมากขึ้นรวมไปถึงคุณลักษณะเด่นของเจนเนอเรชันวายที่แตกต่างจากเจนเนอเรชันอื่น ทำให้ผู้ออกแบบต้องสร้างความเข้าใจในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยให้ตอบรับกับรูปแบบการดำเนินชีวิตและลักษณะเด่นของกลุ่มคนเจนเนอเรชันวาย ทั้งนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาและทบทวนแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง กฎหมายและข้อบังคับใช้ต่างๆ ตลอดจนงานวิจัยที่ผ่านมาที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่จะศึกษาเพื่อนำมากำหนดตัวแปรในการศึกษา ภายใต้สมมติฐานที่ว่า พฤติกรรมการใช้งานของคนในเจนเนอเรชันวายและรูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ขนาด ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลาง จำนวนผู้ใช้งานและความพึงพอใจของผู้ใช้งาน มีผลต่อการกำหนดหน้าที่การใช้งานและอัตราการเข้าใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางโดยขั้นตอนในการศึกษานั้นใช้เครื่องมือในการศึกษา 3 รูปแบบ ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาทั้ง 3 รูปแบบนั้นจะมีจุดประสงค์ที่แตกต่าง

กันออกไปดังนี้ แบบสัมภาษณ์ผู้ออกแบบได้ข้อมูลที่เป็นแนวทางในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยที่ผ่านมา แบบสอบถามผู้ใช้งานจริงได้รูปแบบกิจกรรมที่เกิดขึ้นจากผู้ใช้งานในพื้นที่ส่วนกลางและแบบสำรวจพื้นที่ส่วนกลางโดยผู้ทำวิจัยได้ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง

จากการศึกษาดังกล่าวพบว่ารูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายให้ความสนใจในเรื่องของเทคโนโลยีและรักความสะดวกสบายเป็นอย่างมาก ส่งผลต่อการกำหนดหน้าที่การใช้งานในพื้นที่ส่วนกลาง รวมไปถึงขนาดและตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสมกับการใช้งาน ผู้ออกแบบควรคำนึงถึงเป็นอันดับแรก ๆ เพื่อให้พื้นที่ส่วนกลางเกิดการใช้งานได้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อีกทั้งยังตอบสนองต่อพฤติกรรมของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายมากที่สุด

คำสำคัญ: เจนเอเรชั่นวาย, พื้นที่ส่วนกลาง, อาคารชุดพักอาศัย

Thesis Title	PHYSICAL FACTOR IN COMMON AREA DESIGN OF THE MIDDLE LEVEL CONDOMINIUM FOR GENERATION Y POPULATION
Author	Miss Sitanan pisittakarn
Degree	Master of Architecture
Major Field/Faculty/University	Architecture Faculty of Architecture and planning Thammasat University
Thesis Advisor	Dr. Chaiwat Rirattanapong
Academic Years	2014

ABSTRACT

The study of factors affecting the design of public space in middle segment condominium was significant particularly the pattern of common area in condominium to meet the requirement of Generation Y. As the tendency of this group of people entering the working world was higher including their traits different from other generations, the designer therefore must be aware of the design of common area in condominium to correspond with the living pattern and the unique traits of Generation Y. In particular, the author has studied and reviewed relevant concepts, theories, laws, and other regulations in addition to the related former studies in order to determine variables in the study with a hypothesis that the use behavior of Generation Y and physical patterns of public space such as size, its location, the number of users, and their satisfaction affected the determination of function and the rate of use in common area of the middle segment condominium.

As for research methodology, the author selected three different tools with different purposes as follows: an interview with designers obtaining information as approaches for former designs of public space in condominium, a questionnaire completed by the actual users acquiring information concerning the occurred activity pattern by the users in common area, and a survey of common area by the author gaining information regarding its physical features.

The study indicated that the living pattern of Generation Y concentrated significantly on technology and facilities, affecting the determination of common area functions: suitable size and location. This should be taken into consideration among designers as first priorities in order to initiate the efficient and effective uses of common area to meet the behavior of Generation Y the best.

Keywords: Generation Y, Commons area, Condominium

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จได้ด้วยความกรุณาอย่างยิ่งจากอาจารย์ ดร.ชัยวัฒน์ ริรัตนพงษ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ อาจารย์ ดร.สิริพร กอบนิธิกุลวงศ์ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และ ดร.จิตพัต ฉอเรืองวิวัฒน์ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้ความรู้ คอยช่วยเหลือ ให้คำปรึกษาและให้คำแนะนำ จนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี นอกจากนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณอาจารย์และเจ้าหน้าที่ในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมืองทุกท่านที่คอยให้คำแนะนำ ให้กำลังใจ ให้คำปรึกษาและให้การช่วยเหลือในขั้นตอนต่าง ๆ ทั้งนี้ผู้วิจัยได้นำคำแนะนำต่าง ๆ มาประยุกต์ใช้ในวิทยานิพนธ์จนสำเร็จ

สุดท้ายนี้ ขอขอบพระคุณครอบครัวทั้งคุณพ่อ คุณแม่และน้องชาย ที่คอยให้กำลังใจ คอยสนับสนุน คอยอยู่เคียงข้างตลอดการทำวิทยานิพนธ์มาเสมอ รวมไปถึงเหล่าเพื่อน ๆ รุ่นพี่และรุ่นน้องในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมืองทุกคนที่คอยให้กำลังใจ หากผลการศึกษา มีข้อบกพร่องประการใด ผู้วิจัยขออภัยมา ณ ที่นี้

นางสาวศิตานัน พิเศษฐการ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(5)
สารบัญตาราง	(10)
สารบัญภาพ	(12)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 คำถามการวิจัย	4
1.3 วัตถุประสงค์การวิจัย	4
1.4 สมมติฐานการวิจัย	4
1.5 ขอบเขตการวิจัย	5
1.6 ระเบียบวิธีการวิจัย	5
1.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา	6
1.8 นิยามศัพท์	7
1.9 กรอบแสดงวิธีการวิจัย	8

บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	9
2.1 รูปแบบการดำเนินชีวิตและคุณลักษณะเด่นของกลุ่มเจนเอเรชั่นวายในประเทศไทย	9
2.2 ลักษณะทั่วไปของคนเจนเอเรชั่นวายและเจนเอเรชั่นอื่นๆ	11
2.3 การแบ่งระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร	15
2.4 ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของคนเจนเอเรชั่นวายในกรุงเทพมหานคร	16
2.5 ทฤษฎีความต้องการพื้นฐานและความพึงพอใจของมนุษย์	17
2.6 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ใช้สอยและความต้องการพื้นฐานของการเข้าใช้พื้นที่	20
2.7 กฎหมายและพระราชบัญญัติเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย	21
2.8 ปัจจัยที่กำหนดสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย	23
2.9 ความพึงพอใจของผู้บริโภคต่อพื้นที่ส่วนกลาง	24
2.10 สรุปแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	25
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการวิจัย	26
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	26
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล	30
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล	31
3.4 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย	34
บทที่ 4 วิเคราะห์ข้อมูลการวิจัย	36
4.1 การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในมุมมองของผู้ออกแบบ	37

4.1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยใน มุมมองของผู้ออกแบบ	37
4.1.2 ข้อมูลด้านการเรียงลำดับความสำคัญของการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง	41
4.2 การวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับ กลางเพื่อจำแนกคุณลักษณะของพื้นที่ส่วนกลาง	43
4.2.1 การวิเคราะห์รายละเอียดของตัวโครงการพักอาศัย	44
4.2.2 การวิเคราะห์พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ	46
4.2.3 สรุปรายละเอียดและรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางจากกรณีศึกษาทั้งหมด 4 โครงการ	59
4.3 การวิเคราะห์การใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางและความต้องการลักษณะของพื้นที่ส่วน กลางในมุมมองของผู้พักอาศัยในที่นี้หมายถึงกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย	62
4.3.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง	62
4.3.2 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านแนวความคิดต่อการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในอาคาร ชุดพักอาศัยของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายและข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ ส่วนกลางแต่ละประเภท	67
4.3.3 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านทัศนคติต่อรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางและการเรียงลำดับ ประเภทของพื้นที่ส่วนกลางที่กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายต้องการใช้งาน	85
4.4 สรุปการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อรองรับการ ใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายที่เหมาะสม	103
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	114
5.1 สรุปผลการวิจัย	114

5.1.1	สรุปผลปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการ ใช้งานของกลุ่มคนเจนเนอเรชันวายในอาคารชุดพักอาศัยในมิติของผู้ออกแบบ	115
5.1.2	สรุปผลปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการ ใช้งานของกลุ่มคนเจนเนอเรชันวายในอาคารชุดพักอาศัยในมิติของกลุ่มคนเจ เนอเรชันวาย	117
5.1.3	สรุปหาความสัมพันธ์ของปัจจัยแต่ละปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบ พื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเนอเรชันวายในอาคาร ชุดพักอาศัย	120
5.1.4	ผลจากการวิจัยที่ตอบสนองมาตรฐานการวิจัยเรื่องปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบ พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่รองรับการใช้งานของกลุ่ม คนเจนเนอเรชันวาย	123
5.2	ข้อเสนอแนะและข้อจำกัดจากการวิจัย	124
5.2.1	ข้อเสนอแนะ	124
5.2.2	ข้อจำกัดในการวิจัย	124
	รายการอ้างอิง	126
	ภาคผนวก	
	ภาคผนวก ก	128
	ประวัติผู้เขียน	143

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 การแบ่งช่วงจำนวนประชากรในแต่ละเจเนอเรชัน	11
2.2 การแบ่งลักษณะนิสัยหรือรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในแต่ละเจเนอเรชัน	12
2.3 ระดับราคาอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร	15
4.1 สรุปลำดับความสำคัญของประเภทของพื้นที่ส่วนกลางแต่ละส่วนในมุมมองของผู้ออกแบบ	41
4.2 สิ่งที่ผู้ออกแบบคำนึงถึงในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท	42
4.3 รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางตามแบรนด์ย่อย	43
4.4 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่สูงเกิน 8 ชั้น	44
4.5 ข้อมูลพื้นฐานของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น	45
4.6 รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง โครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า	47
4.7 รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง โครงการแอสปาย พระรามเก้า	51
4.8 รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง โครงการเดอะไพรเวจรีชดา-สุทธิสาร	54
4.9 รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง โครงการซิติร์ริสอร์ท ริชดา-ห้วยขวาง	57
4.10 สรุปเปรียบเทียบรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางในโครงการอาคารชุดพักอาศัยจากกรณีศึกษา 4 โครงการ	59
4.11 สรุปรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในโครงการชุดพักอาศัยสูงเกิน 8 ชั้น	60
4.12 สรุปรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในโครงการชุดพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น	61
4.13 ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง (เพศ)	64
4.14 ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง (จำนวนผู้พักอาศัยต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัย)	64
4.15 ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง (ระดับการศึกษา)	65
4.16 ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง (อาชีพและประเภทที่พักอาศัย)	66
4.17 ข้อมูลด้านแนวความคิดต่อการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย	68

ตารางที่	หน้า
4.18 ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (ห้องออกกำลังกาย)	73
4.19 ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (สระว่ายน้ำ)	74
4.20 ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (ห้องอเนกประสงค์)	75
4.21 ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (ห้องสมุด)	76
4.22 ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (ร้านสะดวกซื้อ)	77
4.23 ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (สวนหย่อม)	78
4.24 ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (สนามเด็กเล่น)	79
4.25 ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (สนามกีฬาประเภทต่างๆ)	80
4.26 ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (ร้านอาหาร/ร้านกาแฟ)	81
4.27 ความหนาแน่นของผู้ใช้งานต่อพื้นที่ส่วนกลาง (ห้องออกกำลังกาย)	82
4.28 ความหนาแน่นของผู้ใช้งานต่อพื้นที่ส่วนกลาง (สระว่ายน้ำ)	83
4.29 ข้อมูลลำดับความต้องการประเภทพื้นที่ส่วนกลางของกลุ่มคนเจนเอชวันวัย	86
4.30 ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของห้องออกกำลังกาย	87
4.31 ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของสระว่ายน้ำ	88
4.32 ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของห้องอเนกประสงค์	90
4.33 ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของห้องสมุด	91
4.34 ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของร้านสะดวกซื้อ	92
4.35 ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของสวนหย่อม	93
4.36 ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของสนามเด็กเล่น	96
4.37 ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของสนามกีฬาประเภท ต่างๆ	95
4.38 ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของร้านอาหารและร้าน กาแฟ	97
4.39 สรุปข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละประเภท	98

4.40	สรุปข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง (1)	100
4.41	สรุปข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง (2)	102
4.42	สรุปข้อมูลความต้องการตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย	103
4.43	เปรียบเทียบแนวคิด ทัศนคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลางของผู้ออกแบบและ กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย	104



สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 แนวโน้มสัดส่วนประชากรไทยกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวัยปี 2523-2563	2
2.1 แสดงแนวโน้มทำเลอุปทานอาคารชุดพักอาศัยในปี พ.ศ.2557-2560	17
2.2 ทฤษฎีลำดับชั้นความต้องการพื้นฐาน 5 ชั้นของมนุษย์	18
2.3 ลำดับชั้นความต้องการพื้นฐานของเจนเอเรชั่นวัย	19
3.1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของอาคารชุดพักอาศัย	27
3.2 ตำแหน่งอาคารสำนักงานในย่านรัชดา พระรามเก้า	29
3.3 วิธีการเข้าถึงข้อมูล	33
4.1 สระว่ายน้ำระบบเกลือ แยกเด็กและผู้ใหญ่	48
4.2 ห้องออกกำลังกาย	48
4.3 สวนหย่อมจำนวน 4 จุด	49
4.4 สนามกีฬากลางแจ้ง	49
4.5 สนามเด็กเล่น	50
4.6 ห้องอเนกประสงค์	50
4.7 ร้านสะดวกซื้อ ร้านซักอบรีด ร้านอาหารและกาแฟ	51
4.8 สระว่ายน้ำระบบเกลือ แยกสระเด็กและผู้ใหญ่	52
4.9 ห้องออกกำลังกาย	53
4.10 สวนหย่อมจำนวน 1 จุด	53
4.11 อาคารพื้นที่ส่วนกลาง ประกอบไปด้วย ห้องออกกำลังกาย ห้องอเนกประสงค์ สระว่ายน้ำ	55
4.12 สระว่ายน้ำระบบเกลือ	55
4.13 ห้องออกกำลังกาย	56

ภาพที่	หน้า
4.14 ห้องอเนกประสงค์	56
4.15 สวนหย่อมจำนวน 1 จุด	57
4.16 สระว่ายน้ำ แยกเด็กและผู้ใหญ่	58
4.17 ห้องออกกำลังกาย	58
5.1 ปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่ม คนเจนเอเรชั่นวายในอาคารชุดพักอาศัยในมิติของผู้ออกแบบ	116
5.2 ปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่ม คนเจนเอเรชั่นวายในอาคารชุดพักอาศัยในมิติของคนเจนเอเรชั่นวาย	118
5.3 ความสัมพันธ์ของปัจจัยแต่ละปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในอาคารชุดพักอาศัย	122

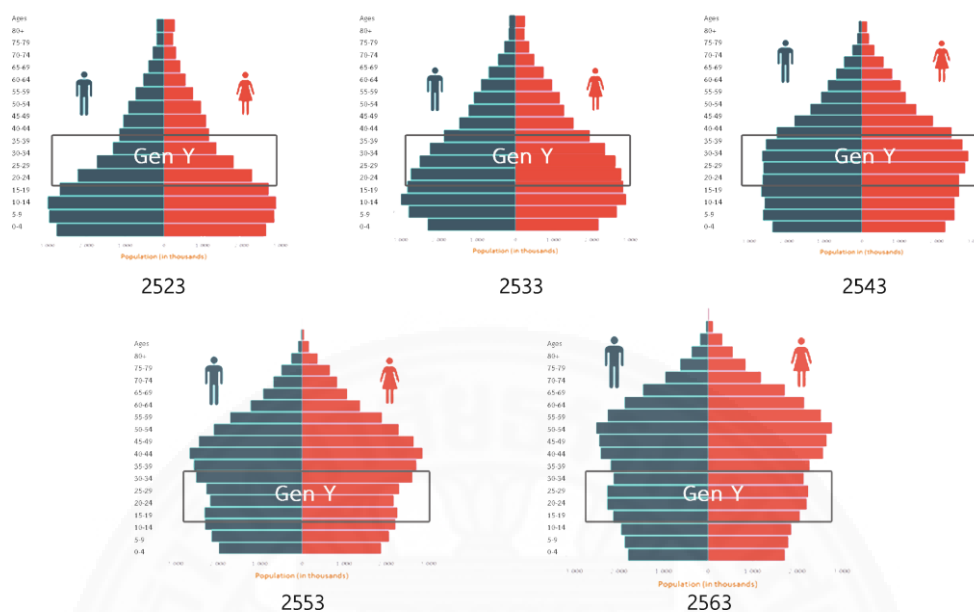
บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

จากการสำรวจสถานะประชากรโดยกรมการปกครอง พบว่ากลุ่มประชากรเจนเอเรชั่นวาย คือผู้ที่เกิดระหว่างปี พ.ศ. 2524 - พ.ศ. 2543 ณ ปัจจุบันนี้ (ปี พ.ศ.2557) จะมีช่วงอายุ 16 – 35 ปี ซึ่งเป็นช่วงอายุของคนวัยเริ่มทำงานหรือวัยทำงานเต็มตัว จากผลการศึกษาของ PWC พบว่าอีก 3 ปีข้างหน้าซึ่งตรงกับปี พ.ศ.2559 จำนวนคนวัยทำงานที่อยู่ในกลุ่มคนเจนเอเรชั่นอายุนั้นจะมีสัดส่วนถึง 80 เปอร์เซ็นต์ของตลาดแรงงานทั้งหมดและครองสัดส่วนการเป็นผู้บริหารแทนคนยุคเบบี้บูม คือผู้ที่เกิดปี พ.ศ.2490-2509 ณ ปัจจุบันนี้ (ปี พ.ศ.2557) จะมีช่วงอายุ 50-69 ปี (วิไลพร ทวีลาภพันทอง, 2556) ประชากรประเทศไทยในกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายมีจำนวนมากถึง 19,433,366 คน จากประชากรประเทศไทยทั้งหมด 64,785,909 คน คิดเป็นร้อยละ 29.96 หรือมากถึง 1 ใน 3 ของประชากรทั้งหมด (กรมการปกครอง, 2556) ซึ่งแนวโน้มประชากรในกลุ่มเจนเอเรชั่นวายจากปี พ.ศ.2523 – พ.ศ.2563 มีแนวโน้มที่เพิ่มมากขึ้น ดังแสดงในภาพที่ 1.1

จากการวิจัยเรื่องกลยุทธ์มัดใจผู้บริโภคเจนเอเรชั่นวาย พบว่าลักษณะเด่นของกลุ่มเจนเอเรชั่นวายของไทย มีความ “คล่องตัวด้านเทคโนโลยี” เป็นพื้นฐาน เนื่องจากคนกลุ่มนี้โตมากับคอมพิวเตอร์ อินเทอร์เน็ต และสื่อสังคมออนไลน์ ความคล่องตัวด้านเทคโนโลยีนี้เองที่นำไปสู่คุณลักษณะเด่นอื่นๆ เพราะ กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายชอบติดต่อสื่อสารกับเพื่อนๆผ่านสื่อสังคมออนไลน์อยู่เป็นประจำ จึงถูกมองว่าเป็นกลุ่มที่ “ชอบมีสังคม” นอกจากนี้ การเข้าถึงข้อมูลที่ง่ายขึ้นจากแหล่งข้อมูลออนไลน์ที่น่าเชื่อถือยังทำให้คนเจนเอเรชั่นนี้กลายเป็นกลุ่มที่ “ตัดสินใจบนข้อมูล” และด้วยข้อมูลที่มีอยู่อย่างมากมายบนสื่อออนไลน์ทำให้กลุ่มเจนเอเรชั่นวายของไทยเป็นคน “ช่างเลือก” ทั้งยัง “มีความรู้ทางการเงิน” เป็นอย่างดีเมื่อเทียบกับคนเจนเอเรชั่นก่อนหน้าอีกด้วย (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์, 2557)



ภาพที่ 1.1 แนวโน้มสัดส่วนประชากรไทยกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายปี 2523 – 2563. จาก *กรมการปกครอง, 2556*

จอมใจ ละอองแก้ว (2556) กล่าวถึงลักษณะของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายว่ากลุ่มคนกลุ่มนี้ให้ความสำคัญกับชีวิตในเรื่องการทำงานเป็นหลัก ดังนั้นทำเลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยจึงต้องใกล้กับที่ทำงานเพราะสะดวกต่อการเดินทาง ซึ่งปัจจุบันในพื้นที่เขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ พื้นที่ในย่านรัชดา-พระรามเก้า เป็นอีกหนึ่งทำเลที่มีแนวโน้มของการขึ้นโครงการพักอาศัยจำนวนมาก (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2554) เนื่องจากมีปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวโน้มของการขึ้นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ได้แก่ ความสะดวกของการคมนาคม คือ รถไฟฟ้าใต้ดินและแอร์พอร์ตลิงค์ ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกทั้งห้างสรรพสินค้า โรงละคร โรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานครย่านรัชดา-พระรามเก้า นั้นในอนาคตจะมีอาคารสำนักงานที่เป็ดใหม่และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2558 ทำให้อาคารจะมีกลุ่มคนทำงานจำนวนมากเข้ามาอยู่ในพื้นที่ย่านนี้ ดังนั้นพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานครจึงเป็นพื้นที่ ที่กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายที่เป็นกลุ่มคนวัยทำงานให้ความสนใจ

ทั้งนี้นอกจากเรื่องของทำเลที่ตั้งจะส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแล้วยังมีอีกหลายปัจจัยที่ส่งเสริมการตัดสินใจในการเลือกซื้อที่พักอาศัยประกอบไปด้วย คุณภาพของผลิตภัณฑ์ คุณลักษณะโครงการ ภาพลักษณ์บริษัท สภาพแวดล้อม สิ่งอำนวยความสะดวก การกำหนดระดับราคา (วิทวัส รุ่งเรืองผล, 2554) ซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

ทั้งสิ้นและหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญนั้นคือ สิ่งอำนวยความสะดวกหรือพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย

ด้วยจำนวนประชากรเจเนอเรชันวายที่เพิ่มสูงขึ้นร่วมกับคุณลักษณะเด่นของเจเนอเรชันวายที่แตกต่างจากเจเนอเรชันอื่น ทำให้ผู้ประกอบการต้องสร้างความแตกต่างในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยให้ตอบรับกับรูปแบบการดำเนินชีวิตและลักษณะเด่นของกลุ่มผู้บริโภคเจเนอเรชันวายที่ชอบเข้าสังคมและอาจใช้พื้นที่ส่วนกลางเป็นจุดเชื่อมความสัมพันธ์ ให้เกิดมิติทางสังคมมากยิ่งขึ้น แต่ในทางกลับกันทางผู้ประกอบการส่วนใหญ่เน้นจุดขายหรือกลยุทธ์ทางการตลาดไปที่ห้องพักอาศัย เนื่องจากเล็งเห็นว่าเป็นจุดที่กลุ่มลูกค้าให้ความสนใจและเป็นปัจจัยที่นำมาประกอบการตัดสินใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังได้เงินเป็นผลตอบแทนจากการขายห้องพักอาศัยมากกว่า จึงทำให้พื้นที่ส่วนกลางไม่ได้รับการออกแบบที่เหมาะสมจึงส่งผลให้เกิดปัญหาในเรื่องของการออกแบบพื้นที่แล้วไม่เกิดประสิทธิภาพต่อการใช้งานหรือไม่ตอบสนองต่อรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจเนอเรชันวายที่ชอบเข้าสังคมเท่าที่ควร เพราะพื้นที่ดังกล่าวไม่ใช่พื้นที่ทำกำไรให้กับอาคารชุดพักอาศัย

การศึกษาและพัฒนาเกี่ยวกับการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งานของคนในเจเนอเรชันวาย ที่มีแนวโน้มที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคต จึงเป็นสิ่งสำคัญที่ผู้พัฒนาโครงการควรต้องคำนึงถึงในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้สามารถตอบโจทย์การลงทุน และสามารถตอบสนองและรองรับความต้องการของกลุ่มคนเจเนอเรชันวายได้ รวมถึงปัจจัยด้านต่างๆ ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อของกลุ่มคนเจเนอเรชันวาย

ความรู้ความเข้าใจในพฤติกรรมด้านต่าง ๆ ของผู้บริโภค โดยเฉพาะในกลุ่มเจเนอเรชันวายที่ได้กำหนดให้เป็นประชากรที่จะศึกษาในงานวิจัยนี้ เป็นสิ่งจำเป็นที่จะช่วยให้การวางแผนและกำหนดกลยุทธ์ทางการออกแบบให้สามารถเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้การศึกษาจะต้องคำนึงถึงรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง รวมถึงกลุ่มคนเจเนอเรชันวายที่จะนำมาตั้งเป็นเกณฑ์ในการศึกษาเพื่อหาความสัมพันธ์ในการกำหนดการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของคนเจเนอเรชันวาย ในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางให้เกิดประสิทธิภาพที่ดีได้

1.2 คำถามการวิจัย

ปัจจัยใดบ้างที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่จะสามารถรองรับกับการใช้งานของคนเจนเอเรชั่นวาย ในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผล

1.3 วัตถุประสงค์การวิจัย

การวิจัยเรื่อง “ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งานของคนเจนเอเรชั่นวาย” มีวัตถุประสงค์ของการวิจัย 4 ประการ ดังนี้

1.3.1 เพื่อศึกษาแนวความคิดของผู้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

1.3.2 เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง โดยดูลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางที่รองรับกับการใช้งานของกลุ่มคนทั่วไป

1.3.3 เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางในเชิงกายภาพกับพฤติกรรมของคนเจนเอเรชั่นวาย ที่ก่อให้เกิดรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของคนเจนเอเรชั่นวาย

1.3.4 วิเคราะห์เพื่อสรุปออกมาเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่รองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

1.4 สมมติฐานการวิจัย

1.4.1 พฤติกรรมการใช้งานของคนในเจนเอเรชั่นวาย มีผลต่อการกำหนดรายละเอียดและประเภทการใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

1.4.2 รูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ขนาด ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลาง จำนวนผู้ใช้งานและความพึงพอใจของผู้ใช้งาน มีผลต่อความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง

1.5 ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยนี้ผู้วิจัยได้กำหนดขอบเขตของการศึกษาไว้ ดังต่อไปนี้

1.5.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษาข้อมูลพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง และรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายที่พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานครและมีรายได้เฉลี่ยที่ 30,000 บาทต่อเดือน โดยมุ่งศึกษาพื้นที่ย่านรัชดา พระรามเก้า ซึ่งจัดเป็นเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร รวมถึงแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลางและกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

1.5.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

ขอบเขตด้านพื้นที่ในงานวิจัยนี้ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร

1.5.3 ขอบเขตด้านประชากร

ผู้ศึกษาได้แบ่งกลุ่มประชากรที่ต้องการจะทำการศึกษาไว้ 2 กลุ่มคือ

1.5.3.1 กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายที่มีอายุ 25-34 ปี ที่พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานครและมีรายได้เฉลี่ย 30,000 บาทต่อเดือน

1.5.3.2 พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร

1.6 ระเบียบวิธีการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นงานวิจัยเชิงปริมาณที่มีการเก็บข้อมูลแบ่งออกเป็น 3 รูปแบบได้แก่

- 1.) แบบสอบถาม
- 2.) แบบสัมภาษณ์
- 3.) แบบสำรวจ

โดยมุ่งเน้นการศึกษารูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่รองรับการใช้งานของเจเนอเรชันวัยและมีระเบียบวิธีการวิจัยดังนี้

1.6.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่

1.6.1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจเนอเรชันวัย จากงานวิจัยที่ผ่านมา รายงานเอกสารและจากอินเทอร์เน็ต

1.6.1.2 ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง จากงานวิจัยที่ผ่านมา รายงานประจำปีหรือเอกสารงานวิจัยจากภาครัฐ เอกชนและจากอินเทอร์เน็ต

1.6.2 ข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่

1.6.2.1 ผู้วิจัยลงพื้นที่เพื่อสอบถามความต้องการในการใช้พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางของกลุ่มคนเจเนอเรชันวัย

1.6.2.2 ผู้วิจัยลงพื้นที่เพื่อสัมภาษณ์ผู้ออกแบบโครงการโดยสัมภาษณ์ถึงความคิดเห็นต่อการออกแบบรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

1.6.2.3 ผู้วิจัยลงพื้นที่เพื่อสำรวจพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง และเก็บข้อมูลจากการสำรวจจากการใช้งานจริงของกลุ่มผู้ใช้อาคารจริงกับพื้นที่ส่วนกลาง

1.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

1.7.1 ได้ปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางสำหรับคนเจเนอเรชันวัย ในมิติของความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบทางกายภาพกับรูปแบบการใช้ชีวิต แนวทางที่ได้สามารถให้ผู้ประกอบการและผู้ออกแบบเป็นแนวทางในการพัฒนาและออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

1.7.2 ผลการวิจัยที่ได้สามารถนำมาเป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางของกลุ่มคนเจเนอเรชันวัยให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุดและยกระดับคุณภาพชีวิตของกลุ่มคนดังกล่าวให้ดีขึ้นได้

1.8 นิยามศัพท์

1.8.1 ทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่กำหนดโดยพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 ปี พ.ศ. 2522 มาตรา 4 หมายความว่า ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุดทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

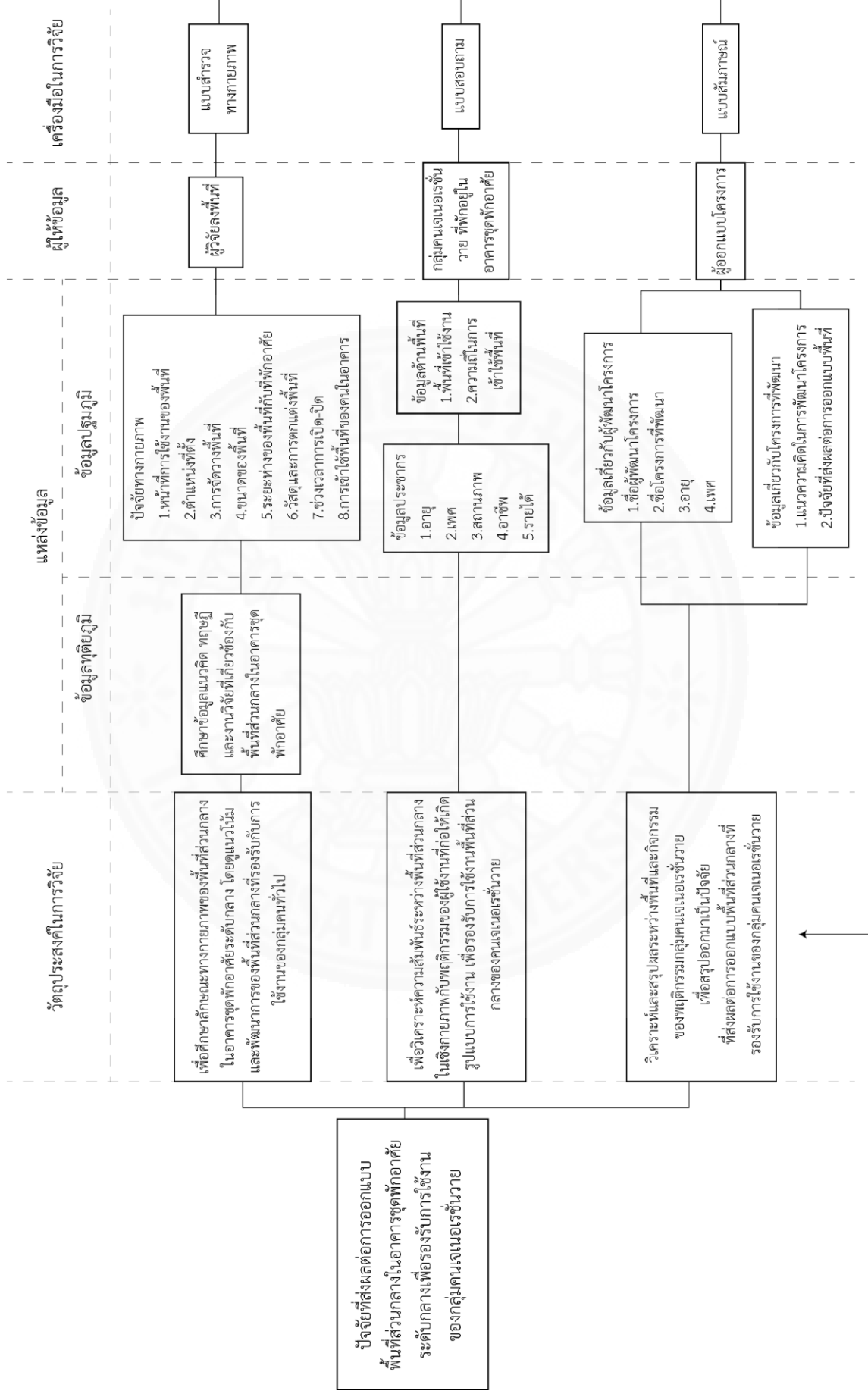
1.8.2 อาคารชุดพักอาศัย ตามที่กำหนดโดยพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 ปี พ.ศ. 2522 มาตรา 4 หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

1.8.3 กลุ่มคนเจนเนอร์เรชันวาย ในงานวิจัยนี้หมายถึง ผู้ที่มีอายุ 25 -34 ปี ซึ่งเป็นกลุ่มคนเจนเนอร์เรชันวายที่มีศักยภาพในการซื้ออาคารชุดพักอาศัยระดับกลางและมีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ 30,000 บาทต่อเดือน

1.8.4 ประสิทธิภาพ คือ ผลสำเร็จที่พิจารณาในแง่ของเศรษฐศาสตร์ ที่มีตัวบ่งชี้ ได้แก่ ความประหยัด หรือคุ่มค่า (ประหยัดต้นทุน ประหยัดทรัพยากร ประหยัดเวลา) ความทันเวลาและมีคุณภาพ

1.8.5 ประสิทธิภาพ คือ การบรรลุตามวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายที่พึงปรารถนาหรือเป็นไปตามที่คาดหวังไว้ ประสิทธิภาพพิจารณาจากการนำผลของงาน โครงการหรือกิจกรรม ที่ได้รับเปรียบเทียบกับวัตถุประสงค์หรือเป้าหมาย

1.9 กรอบแสดงวิธีวิจัย



บทที่ 2

แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวิจัยเรื่อง “ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งานของคนเจนเอเรชั่นวาย” โดยจากเนื้อหาที่ผู้วิจัยได้ทำการศึกษา นั้นจะสรุปสาระสำคัญที่ได้จากการศึกษาเพื่อใช้เป็นแนวทางในการตั้งคำถามการวิจัย ทำแบบสอบถาม แบบสัมภาษณ์และแบบสำรวจ รวมไปถึงการใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการไปสอบถาม สัมภาษณ์ และสำรวจ มาใช้เป็นแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย โดยมีแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

- 2.1 รูปแบบการดำเนินชีวิตและคุณลักษณะเด่นของกลุ่มเจนเอเรชั่นวายในประเทศไทย
- 2.2 ลักษณะทั่วไปของคนเจนเอเรชั่นวายและเจนเอเรชั่นอื่นๆ
- 2.3 การแบ่งระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร
- 2.4 ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของคนเจนเอเรชั่นวายในกรุงเทพมหานคร
- 2.5 ทฤษฎีความต้องการพื้นฐานและความพึงพอใจของมนุษย์
- 2.6 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ใช้สอยและความต้องการพื้นฐานของการเข้าใช้พื้นที่
- 2.7 กฎหมายและพระราชบัญญัติเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย
- 2.8 ปัจจัยที่กำหนดสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย
- 2.9 ความพึงพอใจของผู้บริโภคต่อพื้นที่ส่วนกลาง
- 2.10 สรุปแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 รูปแบบการดำเนินชีวิตและคุณลักษณะเด่นของกลุ่มเจนเอเรชั่นวายในประเทศไทย

กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในประเทศไทยจัดเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดการทำงานที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังเป็นกลุ่มคนที่มีลักษณะของการดำเนินชีวิตและพฤติกรรม การบริโภคที่ได้รับอิทธิพลมาจากพื้นฐานทางสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ยกตัวอย่างเช่น ระบบของสื่อสังคมออนไลน์ที่เชื่อมต่อหรือติดต่อกันได้ทั่วโลกอย่างรวดเร็ว ซึ่งสังคมออนไลน์นี้ส่งผลอย่างมากต่อพฤติกรรมการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนในเจนเอเรชั่นนี้

จากงานวิจัยเรื่องกลยุทธ์มัดใจกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย ได้ทำการสำรวจและวิเคราะห์คุณลักษณะของเจนเอเรชั่นวายในประเทศไทย โดยผลการสำรวจยืนยันว่ากลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในประเทศไทยมีคุณลักษณะเด่นคล้ายคลึงกับกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายตะวันตกในหลายด้าน คุณลักษณะเด่นของเจนเอเรชั่นวายในไทยที่มีความเกี่ยวเนื่องกันมี 5 รูปแบบ ดังต่อไปนี้ (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์, 2557)

2.1.1 มีความคล่องตัวด้านเทคโนโลยี

ความคล่องตัวด้านเทคโนโลยีเป็นกุญแจสำคัญที่ส่งผลให้เกิดคุณลักษณะอื่นๆของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายตามมา ด้วยความคล่องตัวดังกล่าวจึงทำให้กลุ่มคนกลุ่มนี้เข้าถึงข้อมูลและทางเลือกต่างๆ ได้มากขึ้น เจนเอเรชั่นวายเติบโตมาพร้อมกับคอมพิวเตอร์ อินเทอร์เน็ต สื่อสังคมออนไลน์และเทคโนโลยีสื่อสารไร้สายทั้งหมด

2.1.2 ชอบมีสังคม

กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายชอบแชร์ประสบการณ์ส่วนตัวหรือเรื่องราวที่ตัวเองสนใจผ่านทางสื่อสังคมออนไลน์ โดยความรู้และข้อมูลที่กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายได้รับจากสื่อสังคมออนไลน์ส่งผลต่อการตัดสินใจของกลุ่มคนกลุ่มนี้ กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายมักแสดงความคิดเห็นในสื่อสังคมที่หลากหลาย กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายไม่ได้ชอบเพียงแค่สังคมออนไลน์เท่านั้น กลุ่มคนกลุ่มนี้ยังชอบสังคมออฟไลน์อีกด้วย เพราะคนเจนเอเรชั่นนี้ชอบเข้าสังคมกับเพื่อนร่วมงานและเพื่อนฝูงทั่วไป

2.1.3 ตัดสินใจบนข้อมูล

จากคุณลักษณะเด่นด้านความคล่องตัวทางเทคโนโลยีทำให้กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายเป็นกลุ่มคนที่ชอบใช้ข้อมูลออนไลน์มาพิจารณาเปรียบเทียบหรือตรวจสอบเพื่อหาทางเลือกที่ตรงกับความต้องการของตัวเองมากที่สุด มักใช้ประโยชน์จากแหล่งข้อมูลที่หลากหลายในอินเทอร์เน็ตเพื่อช่วยในการตัดสินใจจึงทำให้เป็นคนฉลาดซื้อ

2.1.4 ช่างเลือก

ด้วยความที่กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายมีมาตรฐานสูง กลุ่มคนกลุ่มนี้จึงเป็นคนช่างเลือก ฉลาดซื้อเพราะมีตัวเลือกมากมายจึงชอบหาสิ่งที่ดีที่สุด ชอบเปรียบเทียบและเลือกสิ่งที่มีคุณภาพที่ดีที่สุดมาพร้อมกับความสะดวกและรวดเร็ว

2.1.5 มีความรู้ทางการเงิน

กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายมีความรู้ทางการเงินตั้งแต่อายุน้อย โดยจะรู้จักวิธีบริหารเงินให้งอกเงยมากยิ่งขึ้น อีกทั้งด้วยระบบเทคโนโลยีที่พัฒนาไปอย่างรวดเร็วทำให้ผู้เชี่ยวชาญ

ทางการเงินมีการเผยแพร่ข้อมูลที่มีความน่าสนใจทางการเงินผ่านทางสื่อสังคมออนไลน์มากยิ่งขึ้น จึงช่วยส่งเสริมให้กลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวายมีความรู้ทางการเงินละกล้าที่จะลงทุน

จะเห็นได้จากงานวิจัยที่ศึกษาพบว่าพฤติกรรมและคุณลักษณะเด่นของกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวายนั้นมีช่องทางและทางเลือกที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการดำเนินชีวิตที่หลากหลายมากขึ้น โดยเฉพาะเรื่องของเทคโนโลยีและสื่อสังคมออนไลน์ที่ส่งผลต่อเนื่องไปถึงพฤติกรรมในด้านอื่นๆ ทำให้ผู้ที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ควรให้ความสนใจในเรื่องของรูปแบบในการดำเนินชีวิตและคุณลักษณะเด่นของกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวายที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อที่จะสามารถหาแนวทางหรือกลยุทธ์ในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อดึงดูดกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวายและรองรับกับการใช้งานของคนเจนเนอเรชั่นนี้ได้เหมาะสม

2.2 ลักษณะทั่วไปของคนเจนเนอเรชั่นวายและเจนเนอเรชั่นอื่นๆ

การศึกษาถึงแนวคิดเจนเนอเรชั่น เป็นแนวคิดที่เกิดขึ้นโดยแบ่งพฤติกรรมของมนุษย์หรือลักษณะเฉพาะ โดยนำเงื่อนไขเรื่องเวลามาใช้อธิบายปรากฏการณ์ ภูมิหลังหรือบริบทแวดล้อมของมนุษย์แต่ละคน ซึ่งในจุดนี้จะมีที่มาที่แตกต่างกันออกไปแล้วแต่บุคคลหรือแล้วแต่เจนเนอเรชั่น ปัจจุบันมีการแบ่งบุคลิกลักษณะเฉพาะในแต่ละเจนเนอเรชั่นเกิดขึ้น การแบ่งช่วงวัยดังกล่าวสามารถนำมาใช้เป็นเครื่องมือสำหรับการวางแผนบริหารบุคคลให้เหมาะสมกับบุคลิกลักษณะเฉพาะของแต่ละช่วงวัย เช่น ศึกษาเพื่อให้งานร่วมกันของคนในแต่ละเจนเนอเรชั่นเกิดประสิทธิภาพ เป็นต้น รวมไปถึงการศึกษาเรื่องแนวคิดเกี่ยวกับเจนเนอเรชั่นนั้นสามารถนำมาใช้เพื่อการศึกษาพฤติกรรมการบริโภคของคนในแต่ละเจนเนอเรชั่น เพื่อให้ผู้ประกอบการวางแผนผลิตสินค้าได้ตรงกับความต้องการของคนในแต่ละช่วงวัย

จากงานวิจัยเรื่องกลยุทธ์มัดใจคนเจนเนอเรชั่นวายมีการแบ่งช่วงจำนวนประชากรในแต่ละเจนเนอเรชั่น ดังตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1

การแบ่งช่วงจำนวนประชากรในแต่ละเจนเนอเรชั่น

เจนเนอเรชั่น	ปีที่เกิด (พ.ศ.)	อายุในปี พ.ศ.2558	จำนวนประชากรของโลก ในปี พ.ศ.2558
เบบี้บูมเมอร์ (Baby boomers)	2489-2508	50-69 ปี	1.2 พันล้านคน

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

การแบ่งช่วงจำนวนประชากรในแต่ละเจนเนอเรชั่น

เจนเนอเรชั่น	ปีที่เกิด (พ.ศ.)	อายุในปี พ.ศ.2558	จำนวนประชากรของโลก ในปี พ.ศ.2558
เจนเนอเรชั่นเอ็กซ์ (Gen X)	2509-2523	35-49 ปี	1.4 พันล้านคน
เจนเนอเรชั่นวาย (Gen Y)	2524-2543	15-34 ปี	2.4 พันล้านคน

หมายเหตุ. จาก งานวิจัยเรื่องกลยุทธ์มัดใจกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวาย, โดย ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์, 2557

จากงานวิจัยเรื่องภาวะผู้นำของนักศึกษาคณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ (2554) มีการแบ่งลักษณะนิสัยหรือรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในแต่ละเจนเนอเรชั่น ดังตารางที่ 2.2

ตารางที่ 2.2

การแบ่งลักษณะนิสัยหรือรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในแต่ละเจนเนอเรชั่น

ลักษณะเด่น/ แนวคิด	เบบี้บูมเมอร์ Baby boomer	เจนเนอเรชั่นเอ็กซ์ Gen X	เจนเนอเรชั่นวาย Gen Y
1. ความเชื่อ	ต้องทำงานหนักเพื่อสร้างเนื้อสร้างตัวและเชื่อว่าตนเองเปลี่ยนแปลงได้ทุกอย่าง	องค์กรก้าวหน้า ตนเองก็จะก้าวหน้า	ทุกอย่างเป็นไปได้และเชื่อว่ามีโอกาสเกิดความสำเร็จ
2. ลักษณะนิสัย ส่วนตัว	เงียบ สุขุม อดทน มีชีวิตเพื่อการทำงาน	ไม่กล้าแสดงออกยอมปฏิบัติตาม ชอบอะไรง่าย ๆ ไม่เป็นทางการ เปิดกว้างทางความคิด	กล้าแสดงออกและต้องการการยอมรับหากมีสิ่งไม่เข้าใจก็พร้อมสอบถามและต้องการคำตอบเสมอ
3. ลักษณะงาน	ทำงานด้วยความอดทนใช้แรงงานหนัก ชอบทำงานราชการ เพราะมั่นคง	มีการศึกษาทำให้เลือกงานได้ ชอบทำงานใช้ความคิดและชอบทำงานคนเดียวไม่พึ่งพาใคร	ชอบงานที่ใช้ความคิดยืดหยุ่นและงานที่ให้ความอิสระทางความคิด ต้องการความชัดเจนในงานว่าส่งผลกระทบต่อใครอย่างไรบ้าง

ตารางที่ 2.2 (ต่อ)

การแบ่งลักษณะนิสัยหรือรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในแต่ละเจนเนอเรชัน

ลักษณะเด่น/ แนวคิด	เบบี้บูมเมอร์ Baby boomer	เจนเนอเรชันเอ็กซ์ Gen X	เจนเนอเรชันวาย Gen Y
4. ความจงรักภักดี	จงรักภักดีกับองค์กรสูง ไม่ เปลี่ยนงาน	มีความจงรักภักดีปาน กลางพร้อมต่อรองหาก ค่าตอบแทนไม่คุ้มค่า	มีความจงรักภักดีต่องานที่ทำ ทำแล้วไม่มีความสุขก็จะไม่ อดทน แม้ไม่มีงานใหม่รองรับ
5. สังคม (การเข้า ร่วม, การควบคุม)	ชอบเข้าสังคมต้องการการ ยกย่อง เคารพกฎกติกา	ยอมรับความคิดเห็นที่ แตกต่าง มีจริยธรรมใน การทำงานและปรับตัวได้	ชอบท้าทายกฎระเบียบไม่ชอบ การควบคุมให้ความสำคัญกับ ทีมงาน
6. การยอมรับ เปลี่ยนแปลง	ไม่ชอบการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากมองว่าสิ่งที่ทำ ไว้ดีแล้ว	พร้อมรับการเปลี่ยนแปลง	ชอบการเปลี่ยนแปลงมองการ เปลี่ยนแปลงเป็นสิ่งที่เป็นไปได้ และท้าทาย
7. การวางแผน อนาคต	มุ่งทำงานเพื่อความมั่นคง ไป ด้วยกันกับองค์กร	วางแผนชีวิตล่วงหน้า ชอบ พึ่งพาตนเองทำให้ต้องการ สร้างธุรกิจเป็น ของตนเอง	มีความทะเยอทะยานและมอง อนาคตแบบก้าวกระโดด
8. ผลตอบแทน	ขึ้นอยู่กับบริษัทหรือองค์กร มอบให้	พร้อมเจรจาต่อรองหรือ เรียกร้องให้คุ้มค่า	มองแบบก้าวกระโดดหาก องค์กร ไม่แสดงถึงความก้าวหน้า ก็พร้อมเปลี่ยนงานได้เสมอ
9. ความสัมพันธ์ ระหว่างงานและ เรื่องส่วนตัว	เน้นทำงานหนักเสียสละให้ องค์กร	ให้ความสำคัญกับ ความ สมดุลในชีวิตการทำงาน	ให้ความสำคัญกับชีวิตส่วนตัว งานเป็นส่วนหนึ่งของชีวิต เท่านั้น

หมายเหตุ. จาก งานวิจัยเรื่องภาวะผู้นำ, โดย งานวิจัยสายสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2554

ประชากรประเทศไทยในกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวายมีจำนวนมากถึง 19,433,366 คน จากประชากรประเทศไทยทั้งหมด 64,785,909 คน คิดเป็นร้อยละ 29.96 หรือมากถึง 1 ใน 3 ของประชากรทั้งหมด (กรมการปกครอง 2556) ซึ่งแนวโน้มประชากรในกลุ่มเจนเนอเรชั่นวายจากปี พ.ศ.2523 - พ.ศ.2563 มีแนวโน้มที่เพิ่มมากขึ้น อีกทั้งยังเป็นวัยของการเริ่มทำงานและกำลังเข้าสู่ตลาดการทำงาน

จากงานวิจัยเรื่องกลยุทธ์มัดใจผู้บริโภคเจนเนอเรชั่นวาย กล่าวว่าผู้พัฒนาโครงการควรให้ความสำคัญกับกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวาย เนื่องจากผู้บริโภคกลุ่มนี้มีขนาดใหญ่ที่สุดในปัจจุบันและมีแนวโน้มว่าจะยังคงมีขนาดใหญ่กว่าเจนเนอเรชั่นอื่น ๆ ในอนาคตอีกด้วย โดยปัจจุบันผู้บริโภคกลุ่มเจนเนอเรชั่นวายทั่วโลกมีกว่า 2 พันล้านคน คิดเป็นสัดส่วนที่ใหญ่ที่สุดราว 30% ของประชากรโลก ถึงแม้ว่าจะเทียบกันที่ช่วงเวลาเกิด กลุ่มเจนเนอเรชั่นวายก็ยังมีขนาดประชากรใหญ่กว่าเจนเนอเรชั่นก่อนหน้า คือเจนเนอเรชั่นเอ็กซ์ ที่เกิดระหว่างปี 2509 ถึง 2523 และ เบบี้บูมเมอร์ที่เกิดระหว่างปี 2489 ถึง 2508 และเนื่องจากอัตราการเกิดของประชากรทั่วโลกเริ่มจะชะลอตัวลง ทำให้เจนเนอเรชั่นวายมีแนวโน้มที่จะเป็นผู้บริโภคกลุ่มที่ใหญ่ที่สุดต่อไป ทั้งนี้เจนเนอเรชั่นวายของไทยไทย มีแนวโน้มที่คล้ายคลึงกับทั่วโลกคือ คิดเป็นราว 29.96% ของประชากรในประเทศ และด้วยอัตราการเกิดที่อยู่ในระดับต่ำมาเป็นเวลานานจึงทำให้ผู้บริโภคกลุ่มนี้มีขนาดใหญ่ที่สุดในไทยเมื่อเทียบกับเจนเนอเรชั่นอื่น ๆ

นอกจากเรื่องขนาดประชากรที่เติบโตสูงแล้ว กลุ่มเจนเนอเรชั่นวายของไทยยังมีรายได้ค่อนข้างสูงแม้จะยังอยู่ในช่วงวัยทำงาน รวมทั้งยังเป็นกลุ่มผู้บริโภคซึ่งอยู่ในช่วงอายุที่มีอัตราการใช้จ่ายสูงเมื่อเทียบกับรายได้ ด้วยความที่เป็นกลุ่มคนขนาดใหญ่ ตอนนี้กลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวายของไทยมีส่วนแบ่งรายได้สูงถึง 5 ล้านล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็น 25% ของรายได้รวมของประเทศ นอกจากนี้เจนเนอเรชั่นวาย ยังมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ที่ 30,000 บาท ซึ่งถือว่าใกล้เคียงกับคนรุ่นก่อนมากและเนื่องจากกลุ่มเจนเนอเรชั่นวายยังอยู่ในช่วงอายุที่มีการใช้จ่ายสูงเมื่อเทียบกับรายได้ ดังนั้นรายได้ที่ค่อนข้างสูงของผู้บริโภคกลุ่มนี้จึงหมายถึงค่าใช้จ่ายที่สูงด้วย โดยกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวายมีรายจ่ายสูงถึงประมาณ 80% ของรายได้ (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์, 2557)

ในงานวิจัยนี้ผู้วิจัยจำเป็นต้องศึกษาถึงความเหมือนและความแตกต่างของรูปแบบการดำเนินชีวิตหรือลักษณะนิสัย รวมไปถึงช่วงอายุของคนในแต่ละเจนเนอเรชั่น เพื่อให้ผู้วิจัยจะสามารถกำหนดรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนในเจนเนอเรชั่นวายได้จากสิ่งที่ได้ศึกษานามาเชื่อมโยงให้สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตและคุณลักษณะเด่น เพื่อให้คนในเจนเนอเรชั่นวายการเข้าใช้งานพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

2.3 การแบ่งระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร

เอกชน เสรีภานุ (2554) อ้างถึง สมาคมอาคารชุดไทย (2553) เรื่องการแบ่งระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร ซึ่งสามารถแบ่งตามระดับราคาต่อตารางเมตรได้ทั้งหมด 3 ระดับ ดังแสดงในตารางที่ 2.3

จากข้อมูลงานวิจัยเรื่องกลยุทธ์มัดใจผู้บริโภคเนอเรชั่นวาย กลุ่มตัวอย่างคือกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวายที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่ 30,000 บาท (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาкарไทยพาณิชย์, 2557) ซึ่งสามารถมีกำลังในการผ่อนคอนโดได้เฉลี่ย 10,000-12,000 บาทต่อเดือน โดยอัตราการผ่อนเฉลี่ย 10,000-12,000 บาทต่อเดือน สามารถซื้ออาคารชุดพักอาศัยได้ในระดับราคา 2-2.3 ล้านบาท หรือเฉลี่ยอยู่ที่ 70,001-120,000 ต่อตารางเมตรและระดับราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรดังกล่าวจัดอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

ตารางที่ 2.3

ระดับราคาอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

ระดับของอาคารชุดพักอาศัย	ราคาขายต่อตารางเมตร (บาท)
ระดับบน	120,001 ขึ้นไป
ระดับกลาง	70,001-120,000
ระดับล่าง	ต่ำกว่า 70,000

หมายเหตุ. จาก. สมาคมอาคารชุดไทย, 2556

การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย พบว่ามีความจำเป็นที่ผู้วิจัยต้องทราบถึงเกณฑ์การแบ่งระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัย เพื่อมาดำเนินการศึกษาเนื่องมาจากเรื่องของเกณฑ์การแบ่งระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัยนั้น สามารถนำไปเชื่อมโยงและมีความสัมพันธ์ต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในของอาคารชุดพักอาศัยในระดับราคาที่แตกต่างกัน

2.4 ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของคนเจนเนอเรชั่นวายในกรุงเทพมหานคร

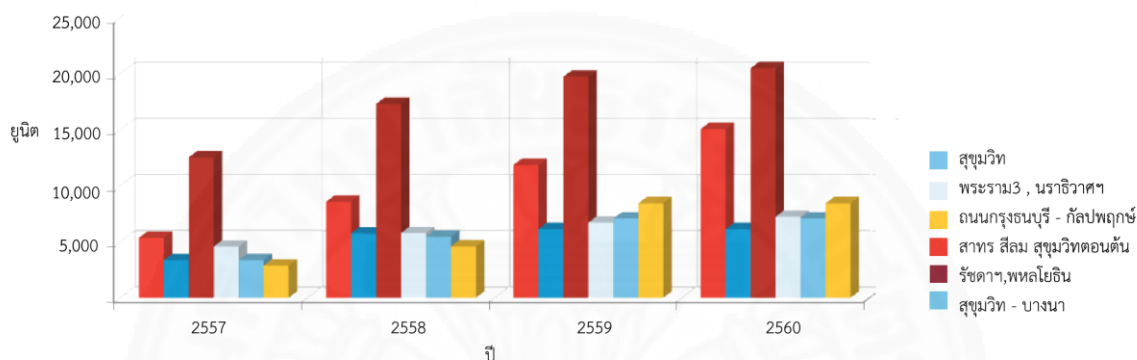
การศึกษาของจอมใจ ละอองแก้ว (2556) กล่าวถึงลักษณะของกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวายให้ความสำคัญกับเรื่องการทำงานเป็นหลัก ประกอบกับเป็นกลุ่มที่มีช่วงอายุอยู่ในสถานะโสดจนถึงช่วงเริ่มต้นชีวิตคู่ จึงเป็นช่วงของวัยที่เพิ่งเริ่มทำงานเก็บเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองโดนเริ่มจากอสังหาริมทรัพย์ในขนาดที่เล็กก่อน คือ อาคารชุดพักอาศัย ดังนั้นทำเลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยจึงต้องใกล้กับที่ทำงาน เพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวายที่ชอบความสะดวกสบาย โดยแหล่งงานส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะพบปัญหาด้านการจราจรที่ติดขัด

ซึ่งปัจจุบันในพื้นที่เขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ พื้นที่ในย่านรัชดา-พระรามเก้า เป็นอีกหนึ่งทำเลที่มีแนวโน้มของการขึ้นโครงการพักอาศัยจำนวนมาก (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2554) เนื่องจากมีปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวโน้มของการขึ้นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ดังต่อไปนี้

- 1.1) จุดเชื่อมต่อขนส่งสาธารณะโดยรถไฟฟ้าใต้ดินและแอร์พอร์ตลิงค์
- 1.2) จุดขึ้นทางด่วนด้านอโศก ไปบางนา ดาวคะนอง แจ้งวัฒนะ พระราม4 ยมราช ฯลฯ
- 1.3) จุดขึ้นทางด่วนด้านพระรามเก้า ไปรามอินทรา ศรีนครินทร์ สนามบินสุวรรณภูมิ
- 1.4) พื้นที่ของอาคารสำนักงานใหม่ ได้แก่ จีแลนด์ ทาวเวอร์ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ เอไอเอ แคปปิตอล เซ็นเตอร์ ดิจิตอลหลักทรัพย์ นอกจากนี้ยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานเก่า ได้แก่ ซี.พี ทาวเวอร์2 อาคารไทยประกันชีวิต อาคารทูล ทาวเวอร์
- 1.5) แหล่งของห้างสรรพสินค้าและสถานบันเทิง ได้แก่ เซ็นทรัลพระรามเก้า ฟอรั่มทาวเวอร์ เอสพลานาด รัชดาภิเษก RCA
- 1.6) แหล่งวัฒนธรรม ได้แก่ เมืองไทยรัชดาลัยเธียเตอร์ ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย โรงละครสยามนิรมิต

ย่านรัชดา-พระรามเก้าถือเป็นย่านอาคารสำนักงานอีกแห่งหนึ่งที่เชื่อมต่อกับย่านธุรกิจ ในบริเวณถนนอโศกมนตรี ที่ห่างออกไปประมาณ 1 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางเพียงไม่กี่นาทีด้วยรถไฟฟ้าใต้ดินทำเลย่านพระรามเก้า ถือเป็นย่านอาคารสำนักงานที่อยู่กระจายตัวกันตามไปถนนสายหลัก เช่น ถนนรัชดาภิเษก ถนนพระรามเก้า ซึ่งเป็นปัจจัยในการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยที่สามารถเดินทางไปทำงานได้สะดวกทั้งผู้ที่ทำงานในทำเลนี้และทำเลอื่นๆ ที่เชื่อมต่อกันด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน

สำหรับแนวโน้มทำเลอุปทานอาคารชุดพักอาศัยในปี 2557-2560 พื้นที่รอบเมืองด้านทิศเหนือ ได้แก่ รัชดา พหลโยธินเป็นพื้นที่ที่มีอาคารชุดพักอาศัยที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปีพ.ศ.2557 มากที่สุดคือประมาณ 12,520 ยูนิต ตามมาด้วยพื้นที่เมืองชั้นใน ได้แก่ สาทร สีลม สุขุมวิทตอนต้นที่มีประมาณ 5,340 ยูนิต เนื่องจากว่าทั้ง 2 ทำเลนี้อยู่ในแนวรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดินสายปัจจุบัน จึงมีอาคารชุดพักอาศัยเปิดขายเป็นจำนวนมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา (ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย, 2556) ดังแสดงในภาพที่ 2.1



ภาพที่ 2.1 แสดงแนวโน้มทำเลอุปทานอาคารชุดพักอาศัยในปี พ.ศ. 2557-2560. จาก ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย, 2556

จากข้อมูลข้างต้นพบว่าพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานครย่านรัชดา-พระรามเก้า นั้นในอนาคตจะเป็นทำเลของแหล่งงานและเต็มไปด้วยแหล่งรวมคนทำงานจำนวนมากเข้ามาใช้พื้นที่ เนื่องจากมีอาคารสำนักงานที่เปิดใหม่และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2558 ดังนั้นพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร จึงเป็นพื้นที่ ที่กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายที่เป็นกลุ่มคนวัยทำงานให้ความสนใจ

2.5 ทฤษฎีความต้องการพื้นฐานและความพึงพอใจของมนุษย์

ทฤษฎีความต้องการพื้นฐานของมนุษย์หรือทฤษฎี Maslow ซึ่ง Maslow เป็นนักจิตวิทยาอยู่ที่มหาวิทยาลัยแบรนดีส์ได้พัฒนาทฤษฎีที่อธิบายถึงลำดับชั้นความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ขึ้น (อนิซวัช แก้วจำนงค์, 2552) ในงานวิจัยนี้จะนำมาเชื่อมโยงกับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยโดยจะสื่อออกมาในรูปแบบลำดับชั้นบันไดเพื่อใช้ในการอธิบายถึงขั้นตอนการพัฒนาความ

ต้องการพื้นฐานของกลุ่มคนเจนเนอเรชันวาย โดยทฤษฎีนี้จะแบ่งระดับความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ ในระดับที่ต่ำไปสู่ระดับที่สูงขึ้น ดังต่อไปนี้ แสดงในภาพที่ 2.2

2.5.1) ความต้องการขั้นพื้นฐานเพื่อความอยู่รอด (Physiological needs)

2.5.2) ความต้องการความมั่นคงและปลอดภัย (Safety needs)

2.5.3) ความต้องการทางสังคม (Belongingness and love needs)

2.5.4) ความต้องการเกียรติยศชื่อเสียง (Esteem needs)

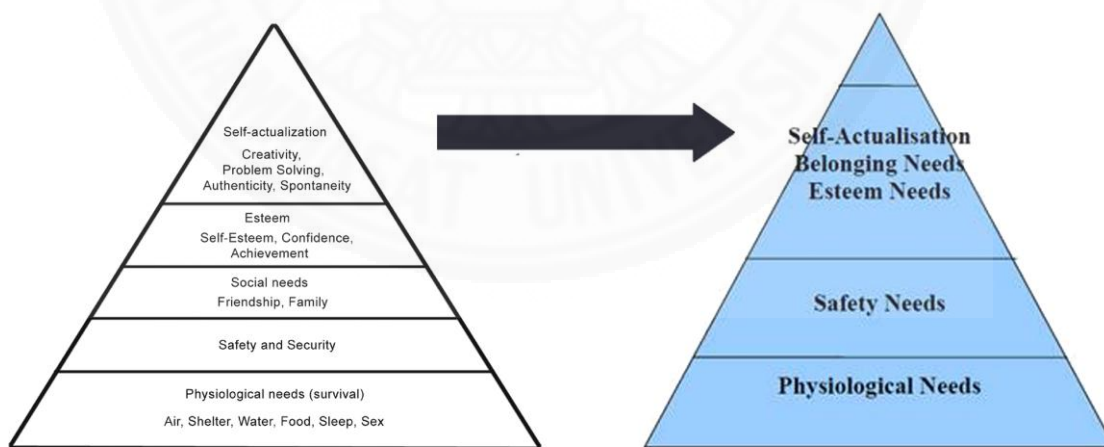
2.5.5) ความต้องการความสำเร็จในชีวิต (Self-actualization needs)



ภาพที่ 2.2 ทฤษฎีลำดับขั้นความต้องการพื้นฐาน 5 ชั้นของมนุษย์. จาก Maslow (2552) ดัดแปลง โดย ผู้วิจัย, 2557

กล่าวคือเริ่มแรกมนุษย์จะมีระดับความต้องการที่อยู่ในบันไดขั้นที่หนึ่งกล่าวคือ ต้องการมีที่อยู่อาศัยเพียงเพื่อความอยู่รอดเท่านั้น และหากกลุ่มผู้บริโภคบรรลุเป้าหมายในก้าวแรกแล้ว ระดับความต้องการจะเพิ่มมากขึ้น ผู้บริโภคจะแสวงหาปัจจัยต่างๆ ที่จะสามารถนำมาตอบสนองความต้องการให้มีระดับที่สูงขึ้นไปจากเดิม ขั้นที่สองคือความต้องการมีที่อยู่อาศัยเพื่อความปลอดภัยของครอบครัวสุขภาพและทรัพย์สิน เพียงไม่นานความต้องการในระดับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินนี้จะบรรลุเป้าหมาย และจะย้ายไปในระดับขั้นที่สามคือความต้องการมีที่อยู่อาศัยเพื่อการเป็นที่ยอมรับจากสังคม การแสวงหาความรักและมิตรภาพ เมื่อพอใจในระดับที่สามแล้ว ระดับที่สี่คือ การมีที่อยู่อาศัยเพื่อที่จะได้รับการยกย่องจากคนในสังคมและความภูมิใจในตนเอง ส่วนระดับสุดท้ายระดับที่ห้าคือต้องการมีที่อยู่อาศัยเพื่อแสดงถึงความสำเร็จในชีวิต ซึ่งเป็นระดับที่สูงสุดในแต่ละบุคคล

ระดับความต้องการพื้นฐานของมนุษย์นั้นความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของมนุษย์จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและรูปแบบไปตามสภาพสังคมและสภาพของเศรษฐกิจในปัจจุบัน ความต้องการในระดับขั้นพื้นฐานแรกของมนุษย์ที่ต้องการบ้านเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่รอดและการดำรงชีวิต ต่อมาเมื่อได้ตามที่ต้องการและมีเทคโนโลยีที่พัฒนามากขึ้น ความต้องการนั้นก็มีความเปลี่ยนแปลงไปในระดับที่เพิ่มสูงขึ้นจากเดิมต้องการแค่ที่อยู่อาศัย ก็เพิ่มเป็นต้องการนำที่อยู่อาศัยมาแสดงถึงสถานะทางสังคมหรือนำมาตอบสนองในจุดที่มากกว่าการเป็นแค่ที่อยู่อาศัย (วสุ คอสิริ, 2555)



Generation Y's Hierarchy of Needs.

ภาพที่ 2.3 ลำดับขั้นความต้องการพื้นฐานของเจเนอเรชันวาย. จาก *The Department of Business Studies Kristianstad University, 2550*

ต่อมาทีมงานวิจัยเรื่องวิธีการกระตุ้นคนเจเนอเรชั่นวายที่มีวัฒนธรรมที่แตกต่างกันพบว่า ทฤษฎีความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ที่แบ่งออกเป็น 5 ระดับนั้นเมื่อนำมาเชื่อมโยงกับกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวาย มีรูปแบบที่เปลี่ยนแปลงไป ดังแสดงในภาพที่ 2.3 กล่าวคือ กลุ่มคนเจเนอเรชั่นวายยังคงมีความต้องการตามทฤษฎีของ Maslow ในลำดับขั้นที่ 1 และ 2 ได้แก่ ความต้องการเพื่อความอยู่รอดและความมั่นคงปลอดภัยเป็นความต้องการพื้นฐานแรกของชีวิต แต่จะพบความแตกต่างในช่วงกลางของปิรามิด คือ ขั้นที่ 3,4 และ 5 ได้แก่ ความต้องการทางสังคม ความต้องการเกียรติยศชื่อเสียงและความต้องการความสำเร็จในชีวิต 3 ลำดับขั้นนี้จะมีความสำคัญพอกันสำหรับคนเจเนอเรชั่นวายเนื่องจากพฤติกรรมการใช้ชีวิตที่มีความยืดหยุ่นของกลุ่มคนกลุ่มนี้ ที่สำคัญกลุ่มคนในเจเนอเรชั่นวายจะมีความก้าวหน้าในการพัฒนาลำดับขั้นความต้องการพื้นฐานเหล่านี้ที่รวดเร็ว (The Department of Business Studies Kristianstad University, 2550)

จากแนวคิดทฤษฎีความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ ของ Maslow ทำให้พบว่าความต้องการพื้นฐานในชีวิตของกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวาย มีความแตกต่างและมีเอกลักษณ์เฉพาะของคนกลุ่มนี้ เนื่องมาจากพฤติกรรมการใช้ชีวิตและสภาพสังคมในปัจจุบัน เมื่อจากการวิจัยพบว่าความต้องการพื้นฐานของคนเจเนอเรชั่นวายมีรูปแบบที่เปลี่ยนไป ใน 3 ลำดับขั้นสุดท้ายได้แก่ ความต้องการทางสังคม ความต้องการเกียรติยศชื่อเสียงและความต้องการความสำเร็จในชีวิต ที่คนเจเนอเรชั่นนี้ให้ความสำคัญกับ 3 ลำดับขั้นนี้พอกัน ดังนั้นงานวิจัยนี้ต้องการที่จะเชื่อมโยงทฤษฎีความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ ซึ่งมีรูปแบบเฉพาะของคนเจเนอเรชั่นวาย มาวิเคราะห์และเชื่อมโยงกับปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อตอบสนองต่อความต้องการพื้นฐานในชีวิตได้อย่างเหมาะสม

2.6 แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ใช้สอยและความต้องการพื้นฐานของการเข้าใช้พื้นที่

การศึกษาของวสุ คอสิริ (2555) กล่าวถึงพฤติกรรมของผู้ใช้สอยที่มีอิทธิพลในการกำหนดรูปแบบสถาปัตยกรรมที่ตอบสนองต่อพฤติกรรมนั้นๆ (วิมลสิทธิ หรยางกูร, 2549) และเมื่อต้องการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้ตอบสนองต่อกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวายและสามารถกำหนดรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางได้อย่างเหมาะสมนั้น จำเป็นที่จะต้องเข้าใจพฤติกรรมของผู้ใช้สอยด้วย เพื่อให้งานสถาปัตยกรรมตอบสนองความต้องการในการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์และเกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลอย่างสูงสุด

ผลจากการศึกษาของ มณฑิธร อรรถจรยา (2543) เรื่องความต้องการพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ที่สามารถจำแนกออกได้เป็น 3 ด้าน ดังต่อไปนี้

2.6.1 ความต้องการด้านกายภาพ

ลักษณะการดำเนินชีวิตกิจกรรมของผู้ใช้อาคารจะมีความสอดคล้องกับความต้องการด้านพื้นที่ ความต้องการเหล่านี้จะเป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่รวมไปถึง หน้าที่การใช้งานของพื้นที่ในอาคาร เพราะลักษณะทางกายของมนุษย์จะเป็นจุดที่สำคัญที่จะทำให้เกิดความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ออกแบบกับรูปแบบการใช้งานของมนุษย์ในอิริยาบถต่างๆ

2.6.2 ความต้องการทางด้านจิตวิทยา

ระบบจิตใจเป็นส่วนที่ผู้ออกแบบเข้าถึงได้ยากแต่ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่จะสามารถเป็นตัวกำหนดความรู้สึกทางด้านจิตใจได้เช่น ความต้องการด้านความปลอดภัย ผู้ใช้งานจะรู้สึกว่าการที่ใช้งานตอบสนองต่อความรู้สึกทางด้านความปลอดภัย ก็ต่อเมื่อพื้นที่นั้นมีลักษณะปิดมิดชิด เกิดความเป็นส่วนตัว เป็นต้น

2.6.3 ความต้องการทางด้านสังคม

ในงานวิจัยนี้จะกล่าวถึงพื้นที่ส่วนกลางดังนั้นควรออกแบบให้มีพื้นที่เอื้ออำนวยให้เกิดปฏิสัมพันธ์ทั้งในระดับบุคคลต่อบุคคลหรือระดับกลุ่มคนได้จะทำให้เกิดมิติทางด้านสังคมในอาคาร ชุดพักอาศัย ทำให้พื้นที่ส่วนกลางมีชีวิตชีวา มีแรงจูงใจให้คนเข้ามาใช้งานในพื้นที่

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยที่สร้างขึ้นเพื่อต้องการให้พื้นที่ส่วนกลางที่เกิดขึ้นใหม่จากการศึกษาและค้นคว้า ตอบสนองกับพฤติกรรมการใช้งานของคนในเจนเนอเรชันวายและสามารถให้กลุ่มคนเจนเนอเรชันวายเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางให้เกิดประสิทธิภาพมากที่สุด จึงจำเป็นที่ทางผู้วิจัยจะต้องรู้ถึงหลักแนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ใช้สอยซึ่งมีอิทธิพลต่อการกำหนดรูปแบบและหน้าที่การใช้งานของพื้นที่ในอาคาร

2.7 กฎหมายและพระราชบัญญัติเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย

กฎหมายที่กล่าวถึงพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยว่าด้วยเรื่องของกรรมสิทธิ์ โดยเรียกว่า กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางหรือกรรมสิทธิ์ที่เข้าของห้องชุดมีอยู่ในทรัพย์ส่วนกลางตามที่กำหนดโดยพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 ปี พ.ศ. 2551 มาตรา 4 หมายความว่า ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์

ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สถานที่ที่มีไว้เพื่อให้บริการส่วนรวมแก่อาคารชุดทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทรัพย์สินใดจะเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ มี 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 ทรัพย์สินที่กฎหมายบังคับไว้ว่าจะเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่

- 1.) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- 2.) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่ใช้สำหรับเป็นลานจอดรถร่วมกัน หรือที่ดินที่ตัดไว้เพื่อเป็นสวนดอกไม้หรือเพื่อความร่มรื่น เป็นต้น
- 3.) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและใช้เป็นส่วนสำหรับป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น เสาหรือส่วนของอาคารที่เป็นเครื่องค้ำยันให้ตัวอาคารอยู่เป็นรูปเป็นร่างได้ อาทิ เสาเข็ม หลังคา กันสาด ดาดฟ้า ฝ้าผนังโดยรอบ เป็นต้น
- 4.) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อทำประโยชน์ร่วมกัน เช่น อาคารที่เป็นโรงเก็บรถร่วมกัน ระเบียง ราวลูกกรง มุลี่ เป็นต้น
- 5.) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อทำประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องสูบน้ำ เป็นต้น
- 6.) สถานที่ที่มีไว้เพื่อให้บริการส่วนรวมแก่อาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ เป็นต้น
- 7.) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น รถขนขยะ ลิฟต์ เป็นต้น

กรณีที่ 2 ทรัพย์สินที่ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดไว้ คือ ทรัพย์สินนอกเหนือจากทรัพย์สินที่บัญญัติไว้ ซึ่งจะเป็นทรัพย์สินใดๆ ก็ได้ ตามข้อบังคับกำหนดไว้ว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น สระว่ายน้ำ เป็นต้น

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 ปี พ.ศ.2551 ระบุว่า อาคารชุดนั้นจะมีทรัพย์สินสองส่วน คือ ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและขณะเดียวกันก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่มีปัญหาเพราะมาตรา 13 วรรคแรกระบุว่า เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล แต่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นกฎหมายระบุว่า เจ้าของห้องชุดทุกห้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น จึงจำเป็นต้องระบุอัตราส่วนความเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลางไว้อย่างชัดเจน ซึ่งมาตรา 14 ระบุว่า อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขุดเจาะเป็นอาคารชุด

2.8 ปัจจัยที่กำหนดสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย

จากการศึกษาของ วสุ คอสิริ (2555) เรื่องปัจจัยที่กำหนดสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่การก่อสร้างนั้น มีปัจจัยต่างๆ ที่เข้ามาเกี่ยวข้อง ได้แก่ ปัจจัยด้านนโยบาย ปัจจัยด้านการตลาด ปัจจัยด้านการเงิน ปัจจัยด้านกายภาพ โดยประกอบไปด้วยรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- 1.) ปัจจัยด้านนโยบาย ได้แก่ วิสัยทัศน์ เป้าหมาย ภารกิจ แหล่งเงินทุน กลยุทธ์ จุดอ่อนขององค์กร จุดแข็งขององค์กร ความเสี่ยงในการลงทุน แนวโน้มของธุรกิจ โอกาสขององค์กร ผลการตอบแทนขององค์กรที่จะได้รับ
- 2.) ปัจจัยด้านการตลาด ได้แก่ กลุ่มเป้าหมาย ทำเลที่ตั้ง คู่แข่ง ความต้องการของผู้บริโภค อุปสงค์ อุปทาน ราคาขาย
- 3.) ปัจจัยด้านการเงิน ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าบริหารโครงการ ต้นทุนทางการตลาด ต้นทุนในการซ่อมแซมและบำรุงอาคาร
- 4.) ปัจจัยด้านกายภาพ กฎหมายและข้อบังคับใช้ต่างๆ ภาพลักษณ์ของทางโครงการ จำนวนห้องพักอาศัย ขนาดของห้องพักอาศัย ขนาดและรูปร่างของที่ดิน สิ่งแวดล้อมภายในและภายนอกโครงการ ข้อจำกัดต่างๆ ในด้านวิศวกรรมโครงสร้าง

ปัจจัยที่ส่งผลทางตรงและทางอ้อมต่อการกำหนดรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางในโครงการอาคารชุดพักอาศัยนั้น เริ่มต้นจากปัจจัยตั้งต้น ได้แก่ นโยบาย ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อปัจจัยหลักด้านการตลาด ต่อเนื่องไปถึงปัจจัยด้านกายภาพและปัจจัยด้านการเงิน ก่อนที่จะเข้าถึงส่วนของการกำหนดสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละโครงการ โดยจากผลการสำรวจข้อมูลสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่ก่อสร้างในโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่พบในปัจจุบัน (2555) เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 40-55 และรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร จากผลการสำรวจของ วสุ คอสิริ (2556) พบว่าพื้นที่ส่วนกลางแต่ละโครงการมีความแตกต่างกัน ดังต่อไปนี้

- 1.) พื้นที่ส่วนกลางที่จำเป็นสำหรับทุกโครงการ เป็นรูปแบบของการใช้งานของพื้นที่ที่พบในทุกโครงการ ประกอบไปด้วย พื้นที่ที่เกี่ยวข้องในด้านสุขภาพและกีฬา ได้แก่ ห้องออกกำลังกายและสระว่ายน้ำ
- 2.) พื้นที่ส่วนกลางที่โครงการส่วนใหญ่มีเพื่อเป็นการเพิ่มเติมจุดขายให้แก่โครงการ ประกอบไปด้วย ลักษณะการใช้งานของพื้นที่ในเรื่องของการอำนวยความสะดวกและความปลอดภัย ได้แก่ ร้านค้า ร้านซักรีด สวนสุขภาพ ห้องซาวน่านา ห้องตู้รับจดหมาย ร้านอาหาร เป็นต้น

- 3.) พื้นที่ส่วนกลางที่มีเฉพาะในบางโครงการ เป็นรูปแบบลักษณะการใช้งานที่เพิ่มขึ้นเพื่อสร้างความแตกต่างให้แก่โครงการ เพิ่มมูลค่าและความสวยงาม น่าอยู่อาศัยให้แก่โครงการ เป็นลักษณะการใช้งานของพื้นที่ที่เพิ่มความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัย ได้แก่ โถงต้อนรับ โถงพักผ่อน ห้องประชุม สระว่ายน้ำสำหรับเด็ก สนามเด็กเล่น ห้องนันทนาการ ทางวิ่งออกกำลังกาย ที่จอดรถผู้มาติดต่อ

2.9 ความพึงพอใจของผู้บริโภคต่อพื้นที่ส่วนกลาง

รัตนปิยะ เหมือนเปี่ยม (2557) พบว่าความพึงพอใจของผู้บริโภคต่อพื้นที่ส่วนกลางในด้านของผลิตภัณฑ์ในนี้หมายถึงพื้นที่ส่วนกลางควรมีการพัฒนาในรูปแบบให้ทันสมัยรองรับการใช้งานของกลุ่มผู้บริโภค มีความครบครันในด้านของพื้นที่การใช้งาน ซึ่งประกอบด้วยองค์ประกอบต่างๆที่ตรงกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มผู้บริโภค ในด้านราคาควรมีการตั้งราคาที่เหมาะสมกับคุณภาพและมาตรฐานของอาคาร รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่ผู้บริโภคจะได้รับ ผลการวิจัยพบว่าตัวแปรที่มีผลต่อความพึงพอใจในพื้นที่ส่วนกลางนั้น ประกอบไปด้วยเพศและกลุ่มช่วงอายุที่แตกต่างกัน

รัตนปิยะ เหมือนเปี่ยม (2557) อ้างถึง จีราภรณ์ ตียะจามร (2556) ได้ทำการวิจัยเรื่องแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางเพื่อตอบสนองความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง ผลการศึกษาพบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยแบ่งออกได้ 3 ประเภท ดังต่อไปนี้

- 1.) พักผ่อนหย่อนใจ เช่น สวนหย่อมหรือพื้นที่สีเขียว สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น
- 2.) สาธารณูปการ เช่น ร้านค้า ร้านกาแฟ ห้องอ่านหนังสือ ห้องประชุม
- 3.) งานบริการ เช่น ร้านอาหาร ร้านซักอบรีด ร้านเสริมสวย อินเทอร์เน็ต

ผู้อยู่อาศัยไม่พึงพอใจในประเภทของงานบริการมากที่สุด โดยเฉพาะด้านอินเทอร์เน็ตเนื่องจากในยุคปัจจุบันกลุ่มผู้บริโภคกลุ่มดังกล่าวมีรูปแบบการดำเนินชีวิตที่ยึดติดกับเทคโนโลยีเพื่อรับข้อมูลข่าวสารติดต่อสื่อสารและเพื่อความบันเทิง ดังนั้นเรื่องของการสื่อสารออนไลน์ อินเทอร์เน็ตหรือเทคโนโลยีไร้สายจึงเป็นปัจจัยที่สำคัญในการดำรงชีวิตของกลุ่มผู้บริโภคดังกล่าว

2.8 สรุปแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการทบทวนแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในบทที่ 2 นี้ ผู้วิจัยได้รับรู้ถึงแนวความคิด งานวิจัย ทฤษฎีและวิธีการต่างๆ ที่มีความสอดคล้องกับการวิจัยในครั้งนี้ ซึ่งแนวความคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยเรื่อง “ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย” ได้แก่ แนวความคิดเกี่ยวกับพฤติกรรม รูปแบบการดำเนินชีวิตและคุณลักษณะเด่นของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในประเทศไทย ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายละความต้องการพื้นฐานของการเข้าใช้พื้นที่ พบว่าพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยมีความสำคัญต่อรูปแบบการใช้ชีวิตและคุณลักษณะเด่นของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายที่ชอบเข้าสังคม ทั้งนี้ผู้วิจัยได้นำแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมาใช้ในการออกแบบงานวิจัยในครั้งนี้ โดยนำเสนอระเบียบวิธีการวิจัย เสนอผลการวิจัยและบทสรุปของงานวิจัยในบทต่อไป

บทที่ 3

ระเบียบวิธีการวิจัย

งานวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย ซึ่งผู้วิจัยได้กำหนดระเบียบวิธีวิจัย โดยประกอบไปด้วยรายละเอียด ดังนี้

- 3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.4 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยนี้ แบ่งเป็น 2 กลุ่มได้แก่

3.1.1 ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัยแบ่งเป็น ดังนี้

3.1.1.1 กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายที่มีรายได้เฉลี่ย 30,000 บาทต่อเดือนและใช้งานในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง โดยศึกษากลุ่มตัวอย่างจำนวน 294 คน

3.1.1.2 ผู้ออกแบบโครงการที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง และเคยเป็นผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร เพื่อศึกษาข้อมูลถึงแนวทางในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางจำนวน 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท พุกกะยา เรียวเอสเตท , บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์และศุภาลัย

3.1.2 พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง ที่ตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร ในงานวิจัยนี้มีทั้งหมด 4 โครงการ แบ่งเป็นอาคารพักอาศัยที่สูงเกิน 8 ชั้นจำนวน 2 โครงการและอาคารพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น 2 โครงการ อาคารพักอาศัยที่สูงเกิน 8 ชั้นจำนวน 2 โครงการ แสดงตำแหน่งที่ตั้งของอาคารชุดพักอาศัย ดังแสดงในภาพที่ 3.1 ได้แก่

อาคารพักอาศัยที่สูงเกิน 8 ชั้นจำนวน 2 โครงการ ได้แก่

- 1.) โครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า
- 2.) โครงการแอสปาย พระรามเก้า

อาคารพักอาศัยที่สูงไม่เกิน 8 ชั้นจำนวน 2 โครงการ ได้แก่

- 1.) โครงการเดอะไพรวechs ริชดา-สุทธิสาร
- 2.) โครงการซีดีรีสอร์ท ริชดา



ภาพที่ 3.1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งของอาคารชุดพักอาศัย

โดยเกณฑ์การคัดเลือกอาคารชุดพักอาศัยที่ศึกษาแบ่งออกเป็น 2 เกณฑ์ดังนี้

1.) เกณฑ์ด้านพื้นที่

จากการศึกษาของจอมใจ ละอองแก้ว (2556) กล่าวถึงลักษณะของกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวายนั้นให้ความสำคัญกับเรื่องการทำงานเป็นหลัก ดังนั้นทำเลในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยจึงต้องใกล้กับที่ทำงาน ซึ่งปัจจุบันในพื้นที่เขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ พื้นที่ในย่านรัชดา-พระรามเก้า เป็นอีกหนึ่งทำเลที่มีแนวโน้มของการขึ้นโครงการพักอาศัยจำนวนมาก (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2554) เนื่องจากมีปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวโน้มของการขึ้นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ดังต่อไปนี้

- 1.1) จุดเชื่อมต่อขนส่งสาธารณะโดยรถไฟฟ้าใต้ดินและแอร์พอร์ตลิงค์
- 1.2) จุดขึ้นทางด่วนด่านอโศก ไปบางนา ดาวคะนอง แจ้งวัฒนะ พระราม4 ยมราช ฯลฯ
- 1.3) จุดขึ้นทางด่วนด่านพระรามเก้า ไปรามอินทรา ศรีนครินทร์ สนามบินสุวรรณภูมิ
- 1.4) พื้นที่ของอาคารสำนักงานใหม่ ได้แก่ จีแลนด์ ทาวเวอร์ เดอะไนน์ ทาวเวอร์ เอไอเอ แคปปิตอล เซ็นเตอร์ ดิจิทัลดอทคอม นอกจากนี้ยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานเก่า ได้แก่ ซี.พี ทาวเวอร์2 อาคารไทยประกันชีวิต อาคารทรู ทาวเวอร์ ดังภาพที่ 3.2 แสดงตำแหน่งอาคารสำนักงานในย่านรัชดา พระรามเก้า
- 1.5) แหล่งของห้างสรรพสินค้าและสถานบันเทิง ได้แก่ เซ็นทรัล พระรามเก้า พอร์จูนทาวน์ เอสพลานาด รัชดาภิเษก RCA
- 1.6) แหล่งวัฒนธรรม ได้แก่ เมืองไทยรัชดาลัยเธียเตอร์ ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย โรงละครสยามนิรมิต

จากข้อมูลข้างต้นพบว่าพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานครย่านรัชดา-พระรามเก้า นั้นในอนาคตจะมีอาคารสำนักงานที่เปิดใหม่และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2558 ทำให้อาคารตจะมีกลุ่มคนทำงานจำนวนมากเข้ามาอยู่ในพื้นที่ย่านนี้ ดังนั้นพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร จึงเป็นพื้นที่ ที่กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวัยซึ่งเป็นกลุ่มคนวัยทำงานให้ความสนใจ



ภาพที่ 3.2 ตำแหน่งอาคารสำนักงานในย่านรัชดา พระรามเก้า

2.) เกณฑ์ด้านระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัย

ระดับราคาเฉลี่ยของอาคารชุดพักอาศัยที่ต้องศึกษาอยู่ที่ 70,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งจัดอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง โดยอ้างอิงจากการแบ่งกลุ่มอาคารชุดพักอาศัยตามระดับราคาต่อตารางเมตร (สมาคมอาคารชุดไทย, 2556) ดังตารางที่ 3.1 ตารางที่ 3.1

ระดับราคาอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

ระดับของอาคารชุดพักอาศัย	ราคาขายต่อตารางเมตร (บาท)
ระดับบน	120,001 ขึ้นไป
ระดับกลาง	70,001-120,000
ระดับล่าง	ต่ำกว่า 70,000

ที่มา: สมาคมอาคารชุดไทย, 2556

จากข้อมูลงานวิจัยเรื่องกลยุทธ์มัดใจผู้บริโภคเจเนอเรชั่นวาย กลุ่มตัวอย่างคือกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวายที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนที่ 30,000 บาท (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์, 2557) ซึ่งสามารถมีกำลังในการผ่อนคอนโดได้เฉลี่ย 10,000-12,000 บาทต่อเดือน โดยอัตราการผ่อนเฉลี่ย 10,000-12,000 บาทต่อเดือน สามารถซื้ออาคารชุดพักอาศัยได้ในระดับราคา 2-2.3 ล้านบาท หรือเฉลี่ยอยู่ที่ 70,001-120,000 ต่อตารางเมตรและระดับราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรดังกล่าวจัดอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยแบ่งเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลออกเป็น 3 ประเภท ดังต่อไปนี้

3.2.1 แบบสัมภาษณ์

3.2.2 แบบสำรวจ

3.3.3 แบบสอบถาม

โดยข้อมูลที่จะนำมาใช้ในการทดสอบและนำมาทำแบบสัมภาษณ์ แบบสำรวจและแบบสอบถาม จะมีเนื้อหาที่ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาจากทฤษฎีหรือบทความทางวิชาการที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยนี้ เพื่อนำไปทดสอบกับประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่กำหนดไว้ โดยเครื่องมือที่นำมาใช้ในการวิจัยนี้ประกอบไปด้วย

3.2.1 แบบสัมภาษณ์ผู้ออกแบบโครงการ จำนวนทั้งหมด 3 โครงการ ข้อมูลในแบบสัมภาษณ์ประกอบไปด้วย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับแนวความคิดในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดลำดับความสำคัญของหน้าที่การใช้งานในแต่ละส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง

แบบสัมภาษณ์ของผู้ออกแบบโครงการ ใช้ศึกษาข้อมูลเพื่อสำรวจความคิดเห็นต่อการออกแบบรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง โดยสัมภาษณ์ถึงรูปแบบความสัมพันธ์ทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางเชื่อมโยงไปถึงประโยชน์การใช้งานจริงของกลุ่มคนเจนเอเรอซ์นวย

3.2.2 แบบสำรวจพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง จำนวนทั้งหมด 4 โครงการ

การเข้าไปสำรวจพื้นที่ใช้งานจริงนั้นต้องมีการเตรียมตัวโดยศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมาก่อน โดยผู้สำรวจจะเลือกสำรวจพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางโดยแบ่งเป็นอาคารพักอาศัยที่สูงเกิน 8 ชั้นจำนวน 2 โครงการและอาคารพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น 2 โครงการ ที่ตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานครและเก็บข้อมูลการสำรวจจากการใช้งานจริงของกลุ่มผู้ใช้อาคารจริงกับพื้นที่ส่วนกลาง

3.2.3 แบบสอบถามกลุ่มคนเจเนอเรชันวาย จำนวน 294 คน ทั้งหมด 4 โครงการ ข้อมูลในแบบสอบถาม ประกอบไปด้วย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งานในพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านแนวความคิดต่อการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มคนเจเนอเรชันวายและข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านการเรียงลำดับประเภทของพื้นที่ส่วนกลางที่กลุ่มคนเจเนอเรชันวาย ต้องการใช้งานและข้อมูลด้านความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง

ผู้วิจัยลงพื้นที่เพื่อศึกษาและเก็บข้อมูลกับผู้ใช้งานจริง ซึ่งผู้ใช้งานในงานวิจัยนี้หมายถึง กลุ่มคนเจเนอเรชันวายที่มีรายได้เฉลี่ย 30,000 บาทต่อเดือนที่พักอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร จำนวน 294 คน โดยข้อมูลที่ต้องศึกษาและเก็บข้อมูลนั้น ประกอบไปด้วย ข้อมูลของผู้ใช้งานในพื้นที่ ในที่นี้หมายถึง เพศ อายุ อาชีพ เป็นต้น ข้อมูลเกี่ยวกับการเข้าใช้พื้นที่จริงเพื่อหาความสัมพันธ์ของลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางกับลักษณะของคนที่ใช้พื้นที่ ศึกษาถึงกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ส่วนกลาง จากการสำรวจของผู้วิจัย

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยกำหนดกฎเกณฑ์ในการเก็บรวบรวมข้อมูลออกเป็น 3 ส่วนตามลักษณะและกลุ่มผู้ให้ข้อมูล ดังต่อไปนี้

3.3.1 กลุ่มคนเจเนอเรชันวายที่มีรายได้เฉลี่ย 30,000 บาทต่อเดือนและใช้งานในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง โดยศึกษากลุ่มตัวอย่างจำนวน 294 คน

การเก็บข้อมูลทำโดยการแจกแบบสอบถามกลุ่มคนเจเนอเรชันวาย โดยที่ผู้วิจัยลงพื้นที่เพื่อศึกษาและเก็บข้อมูลกับผู้ใช้งานจริงที่พักอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร จำนวน 294 คน โดยข้อมูลที่ต้องศึกษาและเก็บข้อมูลนั้นประกอบไปด้วย ข้อมูลของผู้ใช้งานในพื้นที่ ในที่นี้หมายถึง เพศ อายุ อาชีพ เป็นต้น ข้อมูลเกี่ยวกับการเข้าใช้พื้นที่จริงเพื่อหาความสัมพันธ์ของลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางกับลักษณะของคนที่ใช้พื้นที่ ศึกษาถึงกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ส่วนกลาง จากการสำรวจของผู้วิจัย

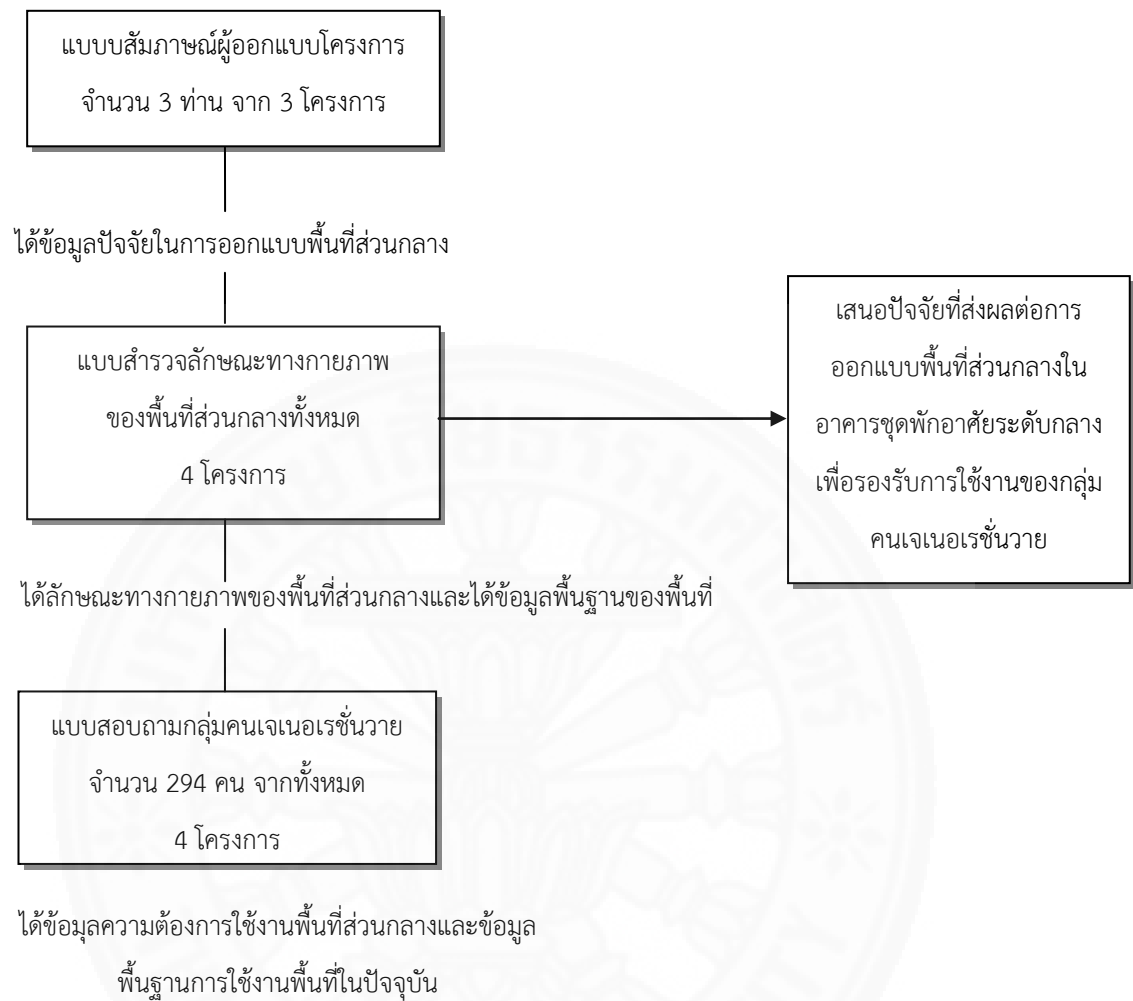
3.3.2 ผู้ออกแบบที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง และเป็นผู้ออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร เพื่อศึกษาข้อมูลถึงแนวทางในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท , บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์และศุภาลัย

การเก็บรวบรวมข้อมูลโดยสัมภาษณ์ผู้ออกแบบโครงการ โดยศึกษาข้อมูลเพื่อสำรวจความคิดเห็นต่อการออกแบบรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง โดยสัมภาษณ์ถึงรูปแบบความสัมพันธ์ทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางเชื่อมโยงไปถึงประโยชน์การใช้งานจริงของกลุ่มคนเจนเนอร์ชันวาย

3.3.3 พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

การเก็บรวบรวมข้อมูลทำโดยการสำรวจพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางการเข้าไปสำรวจพื้นที่ใช้งานจริงนั้นต้องมีการเตรียมตัวโดยศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมาก่อน โดยผู้สำรวจจะเลือกสำรวจพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่ตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานครและเก็บข้อมูลจากการสำรวจจากการใช้งานจริงของกลุ่มผู้ใช้อาคารจริงกับพื้นที่ส่วนกลาง

จากนั้นผู้วิจัยจะกำหนดเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยและลงพื้นที่เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลหลักจากลงพื้นที่ ผู้วิจัยจะนำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์หาความเชื่อมโยงและความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งผลต่อรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง



ภาพที่ 3.3 วิธีการเข้าถึงข้อมูล

3.4 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย

ผู้วิจัยมีขั้นตอนการดำเนินการวิจัย ดังต่อไปนี้

3.4.1 ศึกษาข้อมูลและแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่กลางโครงการชุดพักอาศัยระดับกลางและศึกษาพฤติกรรมกรรมการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย โดยแบ่งการข้อมูลที่ศึกษาออกเป็น 2 ช่วงดังต่อไปนี้

ข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่

- 1.) ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย จากงานวิจัยที่ผ่านมา จากรายงานหรือเอกสารที่เกี่ยวข้อง
- 2.) ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง จากงานวิจัยที่ผ่านมา รายงานประจำปีของภาครัฐและเอกชน

ข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่

- 1.) ผู้วิจัยลงพื้นที่เพื่อสอบถามความต้องการในการใช้พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย
- 2.) ผู้วิจัยลงพื้นที่เพื่อสัมภาษณ์ผู้ออกแบบโครงการโดยสัมภาษณ์ถึงความคิดเห็นต่อการออกแบบรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง
- 3.) ผู้วิจัยลงพื้นที่เพื่อสำรวจพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางและเก็บข้อมูลจากการสำรวจจากการใช้งานจริงของกลุ่มผู้ใช้อาคารจริงกับพื้นที่ส่วนกลาง

3.4.2 กำหนดตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย ดังต่อไปนี้

ตัวแปรต้น คือ กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย ที่มีลักษณะดังนี้

3.4.2.1 อายุอยู่ในช่วง 25-34 ปี เป็นช่วงที่มีศักยภาพในการซื้ออาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

3.4.2.2 รายได้เฉลี่ย 30,000 บาทต่อเดือน

3.4.2.3 พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางและอาคารชุดพักอาศัยตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร

ตัวแปรตาม คือ รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

3.4.3 ผู้วิจัยลงพื้นที่ที่ศึกษาและเก็บข้อมูลโดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วนหลัก ดังต่อไปนี้

3.4.3.1 กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย ใช้การแจกแบบสอบถาม

3.4.3.2 ผู้ออกแบบโครงการ ใช้การสัมภาษณ์

3.4.3.3 ส่วนของรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางโครงการ ใช้การสำรวจพื้นที่เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง

3.4.4 นำข้อมูลที่ได้จากการลงพื้นที่มาวิเคราะห์หาความเชื่อมโยงและความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งผลกระทบต่อรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง

3.4.5 นำเสนอปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่รองรับกับกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง



บทที่ 4

วิเคราะห์ข้อมูลการวิจัย

จากการศึกษารูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายที่มีแนวโน้มของจำนวนประชากรที่เพิ่มสูงขึ้น พบว่ากลุ่มคนดังกล่าวมีรูปแบบการใช้ชีวิตที่แตกต่างจากเจนเอเรชั่นอื่นๆ อีกทั้งยังเป็นเจนเอเรชั่นที่เป็นที่น่าสนใจแก่ผู้พัฒนาโครงการทั้งหลาย เนื่องจากเป็นเจนเอเรชั่นที่เริ่มมีกำลังในการซื้ออาคารชุดพักอาศัยและพบว่าปัจจุบันอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางได้เริ่มให้ความสำคัญต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง เนื่องจากพื้นที่ส่วนกลางเป็นหนึ่งในตัวแปรการตัดสินใจในการซื้ออาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

งานวิจัยในหัวข้อ “ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย” ภายใต้สมมติฐานที่ว่า พฤติกรรมการใช้งานของคนในเจนเอเรชั่นวาย มีผลต่อการกำหนดหน้าที่การใช้งานและอัตราการเข้าใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางและรูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ขนาด ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลาง มีผลต่อความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีแนวทางในการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

- 4.1 การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในมุมมองของผู้ออกแบบ
- 4.2 การวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง เพื่อจำแนกคุณลักษณะของพื้นที่ส่วนกลาง
- 4.3 การวิเคราะห์การใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางและความต้องการลักษณะของพื้นที่ส่วนกลางในมุมมองของผู้พักอาศัยในที่นี่หมายถึงกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย
- 4.4 สรุปการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายที่เหมาะสม

4.1 การวิเคราะห์แนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางในมุมมองของผู้ออกแบบเพื่อกลุ่มคนเจนเนอเรชันวาย

การวิเคราะห์รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อตอบสนองต่อรูปการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจนเนอเรชันวายในมุมมองของผู้ออกแบบ เพื่อศึกษาถึงแนวความคิดในการออกแบบพื้นที่ รวมไปถึงแนวความคิดในเชิงของการนำลักษณะเด่นหรือรูปแบบการใช้ชีวิตของกลุ่มคนเจนเนอเรชันวายมาเชื่อมโยงเพื่อออกแบบพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์ในการเก็บข้อมูลมาเพื่อนำข้อมูลที่ได้มาสรุปหาปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่ตอบสนองต่อกลุ่มคนเจนเนอเรชันวายอย่างแท้จริง โดยการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพจากการสัมภาษณ์โดยผู้วิจัยทั้งหมด 3 คน โดยแบ่งเป็นผู้ออกแบบอาคารชุดพักอาศัยที่สูงเกิน 8 ชั้น จำนวน 1 คนจากบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ และอาคารชุดพักอาศัยที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น จำนวน 2 คนจากบริษัท พกษา เรียลเอสเตทและศุภาลัย ซึ่งประเด็นที่นำมาวิเคราะห์เพื่อหาแนวทางในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางมีดังต่อไปนี้

4.1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยในมุมมองของผู้ออกแบบ

4.1.2 ข้อมูลด้านการเรียงลำดับความสำคัญของการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง

4.1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยในมุมมองของผู้ออกแบบ

จากการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ออกแบบโครงการจำนวน 3 ท่าน เป็นเพศชายทั้ง 3 ท่าน มีอายุระหว่าง 31-40 ปีจำนวน 2 ท่านและอายุมากกว่า 50 ปี จำนวน 1 ท่าน ประสบการณ์ทำงานจำนวน 4 – 6 ปี จำนวน 2 ท่านและมากกว่า 8 ปี จำนวน 1 ท่าน โดยข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์ของผู้ออกแบบทั้ง 3 ท่าน มุ่งประเด็นไปที่ปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเนอเรชันวาย และสามารถสรุปข้อมูลการให้สัมภาษณ์แบ่งออกเป็น 3 ประเด็นหลักๆ ดังต่อไปนี้

- 1.) พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยต่อความจำเป็นของอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน
- 2.) ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย
- 3.) รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในอนาคตที่สามารถดึงดูดความสนใจจากกลุ่มคนเจนเนอเรชันวาย

1.) พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยต่อความจำเป็นในปัจจุบัน

จากการสัมภาษณ์มีหนึ่งท่านให้ความเห็นว่าพื้นที่ส่วนกลางมีความจำเป็นอย่างมากสำหรับอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน โดยให้ความเห็นว่าประเทศไทยขาดแคลนพื้นที่สีเขียว อีกทั้งยังมองว่าขนาดของห้องพักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบันมีขนาดเล็กลง พื้นที่ภายนอกจึงมีความสำคัญเพื่อให้เอื้ออำนวยต่อการทำกิจกรรมที่ผ่อนคลาย เช่น สวนหย่อมภายในโครงการอาจมีความจำเป็นต่อการทำกิจกรรมของคนในโครงการ และสำหรับอีก 2 ท่านให้ความเห็นแบ่งออกเป็น 2 ประเด็นคือ มุมมองทางการตลาดและมุมมองของการใช้สอยพื้นที่ โดยทั้ง 2 ท่านให้ความเห็นตรงกันว่า ในมุมมองทางการตลาดพื้นที่ส่วนกลางเป็นส่วนช่วยในการใช้ประกอบการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยหรือใช้เพื่อส่งเสริมการขาย และมุมมองการใช้สอยพื้นที่ที่ให้ความเห็นว่า ตามสภาวะความเป็นจริงมีความจำเป็นน้อยมาก เนื่องจากไม่ค่อยมีคนเข้ามาใช้พื้นที่ส่วนกลาง

2.) ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง

สำหรับปัจจัยหลักๆ ที่ทั้ง 3 ท่านให้ความเห็นตรงกันว่าเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางแบ่งออกเป็น 3 ปัจจัยดังต่อไปนี้

2.1) ปัจจัยทางการเงิน

เรื่องของงบประมาณในค่าใช้จ่าย ต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนทางการตลาด ต้นทุนในการบริหารจัดการโครงการ ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางทั้งสิ้น โดยทั้ง 3 ท่านให้ความเห็นว่าปัจจัยดังกล่าวเป็นปัจจัยที่ส่งผลอย่างมากต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้รองรับกับกลุ่มคนเฉพาะกลุ่มเจนเนอเรชันวาย ที่มีรูปแบบในการดำเนินชีวิตและความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีเรื่องของเทคโนโลยีเข้ามาเกี่ยวข้อง ภาระต้นทุนในเรื่องการลงทุนระบบเทคโนโลยีที่จะมารองรับกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ต้องพิจารณางบประมาณทางการเงินและหาความคุ้มค่าให้แก่ทางองค์กร โดยให้ความเห็นว่าผู้อยู่อาศัยทุกคนต่างก็ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันด้วยกันทั้งสิ้น แต่เมื่อมองในมุมมองของงบประมาณและระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัยจึงทำให้สิ่งอำนวยความสะดวกที่ทางโครงการมีให้ได้สัดส่วนตามความเหมาะสมของงบประมาณที่จัดเตรียมไว้ ซึ่งแต่ละองค์กรจะมีแนวทางในการบริการงบประมาณทางการเงินที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่แตกต่างกัน โดยมีรายละเอียดของแนวทางการบริหารงบประมาณดังนี้ มีหนึ่งบริษัทที่เมื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนแล้วพบว่าผลตอบแทนน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ จะหาทางลดต้นทุนและเพิ่มกำไร โดยให้กระทบต่อพื้นที่ส่วนกลางน้อยที่สุด และอีก 2 บริษัทที่หากวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนและพบว่า

ผลตอบแทนน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้จะหากำไรโดยยังคงให้มีรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางเหมือนเดิม แต่จะปรับโดยการลดขนาดของแต่ละรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลาง

2.2) ปัจจัยทางด้านการตลาด

ผู้ออกแบบทั้ง 3 ท่านมองว่าปัจจัยทางด้านการตลาดนี้มีผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของคนเฉพาะกลุ่มอย่างกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย โดยมีบางท่านให้ความเห็นว่ากลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายเป็นคนเฉพาะกลุ่มที่ปัจจุบันมีรูปแบบการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนไปและแตกต่างจากเจนเอเรชั่นอื่นๆ ดังนั้นเรื่องของการกำหนดกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจนและการศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายจึงมีความจำเป็นและส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้เกิดความเหมาะสมได้ โดยขั้นตอนด้านการตลาดของแต่ละองค์กรจะมีแนวทางการทำการตลาดที่ต่างกันไป มีทั้งการศึกษาและสำรวจผลตอบรับจากกลุ่มผู้ซื้อจากโครงการที่ผ่านมา มุ่งเน้นไปทางการสำรวจหาข้อดีและข้อเสียของแต่ละโครงการและนำมาปรับปรุงเพื่อหาแนวทางการแก้ไขในจุดบกพร่องต่างๆ รวมไปถึงการสำรวจถึงความต้องการของกลุ่มผู้ซื้อในอนาคต การกำหนดคู่แข่งทางการตลาดในย่านและทำเลเดียวกัน เพื่อนำไปกำหนดแนวทางการออกแบบและสร้างจุดขายให้แก่โครงการ

2.3) ปัจจัยเชิงนโยบายขององค์กร

นโยบายขององค์กรเป็นปัจจัยที่ผู้ออกแบบมองว่าเป็นปัจจัยเริ่มต้นไปสู่แนวทางการออกแบบพื้นที่ในแต่ละส่วนของอาคารชุดพักอาศัย โดยแต่ละองค์กรจะมีภาพลักษณ์และวิสัยทัศน์ขององค์กรที่ต่างกันหรือมีจุดมุ่งเน้นในการสร้างที่พักอาศัยที่ต่างกัน ตัวอย่างเช่น บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จะมีนโยบายเน้นไปที่การสร้างชุมชนที่น่าอยู่ ตอบสนองกับชีวิตของผู้อยู่อาศัยให้ได้มากที่สุด บริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด จะเน้นให้ความสำคัญในเชิงความคุ้มค่าแก่ผู้บริโภค เป็นต้น ซึ่งปัจจัยในเชิงนโยบายขององค์กรนั้นเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ผู้ออกแบบคำนึงถึง เพื่อให้รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางที่ออกแบบไปตอบรับกับนโยบายขององค์กรให้ได้มากที่สุด เพื่อเป็นภาพลักษณ์ที่ดีของทางองค์กร โดยผู้ออกแบบมองว่าการที่องค์กรแต่ละองค์กรมีนโยบายที่ต่างกัน มีกลุ่มลูกค้าที่ต่างกัน จึงทำให้รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางและรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางของในแต่ละองค์กรและแต่ละอาคารชุดพักอาศัยมีความแตกต่างกัน

สำหรับปัจจัยอื่นๆ ที่บางท่านคิดว่าเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบประกอบไปด้วยเรื่องของกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่ส่วนกลาง ขนาดและรูปร่างของที่ดินที่ตั้งโครงการ

3.) รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในอนาคตที่สามารถดึงดูดความสนใจจากกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

จากการสัมภาษณ์มี 2 ท่านให้ความเห็นว่ารูปแบบพื้นที่ส่วนกลางสำหรับคนเจนเอเรชั่นวายนั้นไม่แตกต่างจากรูปแบบเดิมที่เคยมีมาในอดีต เมื่อสอบถามในข้อมูลเชิงลึกพบว่าผู้ออกแบบยังไม่เข้าใจรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย และอีกหนึ่งท่านให้ความเห็นว่าเรื่องของเทคโนโลยีต่างๆ จะสามารถตอบสนองต่อความต้องการของคนเจนเอเรชั่นนี้ได้ รองลงมาเป็นเรื่องของรูปแบบการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนไป โดยคิดว่าต้องมีรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางใหม่ๆ มารองรับกับรูปแบบการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนไป เช่น เสนพิเศษของจักรยานแทนที่จะเป็นสนามบาสเหมือนในอดีต



4.1.2 ข้อมูลด้านการเรียงลำดับความสำคัญของการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง

ตารางที่ 4.1

สรุปลำดับความสำคัญของประเภทของพื้นที่ส่วนกลางแต่ละส่วนในมุมมองของผู้ออกแบบ

ลำดับ	ประเภทของพื้นที่ส่วนกลาง
1	สระว่ายน้ำ
2	ห้องออกกำลังกาย (ห้องซาวน่า, ห้องโยคะ)
3	สวนหย่อม, พื้นที่สีเขียวเปิดโล่ง
4	ร้านค้า/ร้านสะดวกซื้อ
5	ห้องอเนกประสงค์
6	ร้านอาหาร/ร้านกาแฟ
7	สนามกีฬากลางแจ้ง
8	ห้องสมุด
9	สนามเด็กเล่น

จากที่ตารางที่ 4.1 จะพบว่าลำดับความสำคัญที่ผู้ออกแบบได้ให้ความสำคัญเป็นลำดับแรกได้แก่ สระว่ายน้ำ เนื่องจากสระว่ายน้ำเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่เป็นจุดขายให้แก่โครงการได้เป็นอย่างดี รองลงมาคือห้องออกกำลังกาย เนื่องจากผู้ออกแบบมีความคิดเห็นว่าแนวโน้มการรักสุขภาพของคนในยุคปัจจุบันมีแนวโน้มที่สูงขึ้น คนหันมาใส่ใจสุขภาพกันมากขึ้น และลำดับถัดมาได้แก่สวนหย่อมหรือพื้นที่สีเขียวเปิดโล่ง ผู้ออกแบบมีความคิดเห็นว่าสวนหย่อมนั้นก็เป็นอีกหนึ่งจุดที่สามารถทำให้โครงการมีความน่าอยู่มากยิ่งขึ้น อีกทั้งยังสามารถลดความแข็งของตัวอาคาร ทำให้พื้นที่ภูมิชีวิตชีวามากขึ้น อีกทั้งยังใช้เป็นพื้นที่พบปะกันของคนในโครงการทำให้เกิดเป็นสังคมเล็กๆ ขึ้นมาในพื้นที่ดังกล่าวได้

นอกจากลำดับความสำคัญของประเภทของพื้นที่ส่วนกลางแต่ละส่วนนั้น ยังมีสิ่งที่ผู้ออกแบบคำนึงถึงในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท เพื่อให้พื้นที่การใช้งานในแต่ละส่วนเกิดประสิทธิภาพอย่างแท้จริงแก่ผู้ใช้งาน จากตารางที่ 4.2 พบว่าหน้าที่ในการใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละส่วนมีลักษณะหรือรูปแบบของพื้นที่ที่แตกต่างกันออกไป จึงทำให้สิ่งๆที่ผู้ออกแบบคำนึงในการออกแบบมีความแตกต่างกันตามความจำเป็นและความเหมาะสมแก่ผู้ใช้งาน เช่น สระว่ายน้ำ สิ่งที่ผู้ออกแบบคำนึงถึงเป็นอันดับแรกในการออกแบบคือ ควรมีทั้งสระเด็กและสระผู้ใหญ่แยกกันอย่างชัดเจน เพื่อความปลอดภัยในการใช้งาน ห้องออกกำลังกาย สิ่งที่ผู้ออกแบบคำนึงถึงเป็นอันดับแรกคือ

อยู่ในจุดที่เข้าถึงได้ง่าย เพื่อให้สะดวกแก่ผู้ใช้งาน สนามเด็กเล่น สิ่งที่อยู่แบบคำนึงถึงเป็นสิ่งแรกคือ ต้องอยู่ในที่ที่เข้าถึงได้ง่ายและไม่อับสายตา เพื่อความปลอดภัยของเด็ก เป็นต้น

ตารางที่ 4.2

สิ่งที่อยู่แบบคำนึงถึงในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท

ประเภทของพื้นที่ส่วนกลาง	รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลาง
ห้องออกกำลังกาย	สามารถเข้าถึงได้ง่าย มีความเป็นส่วนตัว มีรูปแบบการใช้งานของพื้นที่ที่ทันสมัยตอบรับกับรูปแบบชีวิตของผู้ใช้งาน ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก มีแสงธรรมชาติอย่างเพียงพอ
สระว่ายน้ำ	มีทั้งสระเด็กและสระผู้ใหญ่ เพื่อความปลอดภัยในการเลือกใช้งาน มีความปลอดภัยในเรื่องของวัสดุที่ใช้ ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เป็นส่วนตัว
ห้องอเนกประสงค์	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้สะดวก มีรูปแบบที่ทันสมัย มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและอากาศถ่ายเทได้ดี
ห้องสมุด	ตั้งอยู่ในที่ที่มีความเป็นส่วนตัว แยกพื้นที่การใช้งานอย่างชัดเจน มีการออกแบบที่ทันสมัยและมีอุปกรณ์ครบครัน
ร้านค้า/ร้านสะดวกซื้อ (เช่นร้าน 7eleven)	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เข้าถึงได้สะดวกและรวดเร็วต่อการใช้งาน มีเส้นทาง การขนถ่ายสินค้าที่ชัดเจน อากาศถ่ายเทได้สะดวก
สวนหย่อม	จัดรูปแบบสวนให้สวยงามร่มรื่น ปลอดภัยขณะใช้งานยามวิกาล ไม่มี มุมอับ ตั้งอยู่ในที่ที่ไม่มีเสียงรบกวน
สนามเด็กเล่น	ตั้งอยู่ในที่ที่คนเข้าถึงได้ง่าย ไม่อับสายตา ผู้ปกครองสามารถมองเห็นเด็ก เพื่อความปลอดภัย พื้นที่มีขนาดกว้าง ให้อากาศถ่ายเทได้ดี มีอุปกรณ์ เครื่องเล่นที่ครบครัน
สนามกีฬาประเภทต่างๆ	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นลานกว้าง อากาศถ่ายเทได้ดี มีสนามกีฬา หลายประเภททั้งในร่มและกลางแจ้ง มีพื้นที่สำหรับนั่งพักระหว่างเล่น กีฬา
ร้านอาหาร/ร้านกาแฟ	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สามารถขนถ่ายสินค้าได้สะดวก มีมุมมองที่สวยงาม ตั้งอยู่ในที่ที่เข้าถึงได้สะดวก อากาศถ่ายเทได้ดี มีแสงธรรมชาติที่ เหมาะสม

4.2 การวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง เพื่อ จำแนกคุณลักษณะของพื้นที่ส่วนกลาง

จากการศึกษาลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง เพื่อจำแนกคุณลักษณะของพื้นที่ส่วนกลาง ผู้วิจัยได้ทำการเลือกอาคารชุดพักอาศัยที่จัดอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางซึ่งแบ่งเป็นอาคารสูงเกิน 8 ชั้น จำนวน 2 โครงการ และเป็นอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น จำนวน 2 โครงการ เนื่องจากการศึกษาพบว่านโยบายขององค์กรบริษัทมีการกำหนดรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางโดยแบ่งตามแบรนด์ย่อยของแต่ละบริษัท (วสุ คอสิริ, 2555) ยกตัวอย่างรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางตามแบรนด์ย่อยของบริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์และบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท ดังตารางที่ 4.3 อีกทั้งเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ย่านรัชดา-พระรามเก้า โดยทำการวิเคราะห์ข้อมูลและนำมาเปรียบเทียบปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ ได้เป็น 2 ประเด็น ดังต่อไปนี้

4.2.1 การวิเคราะห์รายละเอียดของตัวโครงการซึ่งมีเกณฑ์แบ่ง ดังต่อไปนี้

4.2.1.1 อาคารชุดพักอาศัยสูงเกิน 8 ชั้น 2 โครงการ

4.2.1.2 อาคารชุดพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น 2 โครงการ

4.2.2 การวิเคราะห์พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการซึ่งมีเกณฑ์แบ่ง ดังต่อไปนี้

4.2.2.1 พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยสูงเกิน 8 ชั้น 2 โครงการ

4.2.2.2 พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น 2 โครงการ

4.2.3 สรุปรายละเอียดและรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางจากกรณีศึกษาทั้งหมด

ตารางที่ 4.3

รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางตามแบรนด์ย่อย

Lumpini					Pruksa		
suite	place	park	ville	town	premier	park	Home&Resort
- สวนหย่อม			- ลานกีฬา	- ลานกีฬา	- สระว่ายน้ำรูปทรง	- สระว่ายน้ำแยก	สระว่ายน้ำขนาดเล็ก
- ลานกีฬา			- ลานร่วมใจ	- ลานร่วมใจ	อิสระ	สระเด็กกับ	รายละเอียดพื้นที่
- ลานร่วมใจ			- สระว่ายน้ำ	- สวนหย่อม	- ห้องออกกำลังกาย	ผู้ใหญ่	ส่วนกลางมีเฉพาะ
- ห้องสมุดมีชีวิต			- สวนหย่อม		- ห้องซาวน่าน้ำ	- ห้องออกกำลังกาย	ตามกฎหมายกำหนด
- สระว่ายน้ำแยกสระเด็กสระ					- ห้องจัดเลี้ยง	กาย	
ผู้ใหญ่ ห้องอเนกประสงค์					- สกายเลาจน์	- ห้องซาวน่าน้ำ	
- ห้องออกกำลังกาย					- ห้องอบไอน้ำ		
- ห้องอบไอน้ำและห้องซาวน่าน้ำ							
- ร้านอาหาร,ร้านค้า,ร้านซักรีด							

4.2.1 การวิเคราะห์รายละเอียดของตัวโครงการซึ่งแบ่งเป็นอาคารสูงเกิน 8 ชั้น จำนวน 2 โครงการ และเป็นอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น จำนวน 2 โครงการ

วิเคราะห์รายละเอียดทางกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง จำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ มีจุดประสงค์เพื่อเปรียบเทียบความเหมือนและความแตกต่างทางกายภาพ เช่น ขนาดของโครงการต่อสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางและข้อมูลพื้นฐานอื่นๆทั่วไป เช่น จำนวนผู้เข้าพักอาศัย เพื่อหาข้อสรุปมาเป็นแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

4.2.1.1 อาคารชุดพักอาศัยสูงเกิน 8 ชั้น จำนวน 2 โครงการ

รายละเอียดอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางประเภทอาคารสูงเกิน 8 ชั้น จำนวน 2 โครงการ มีรายละเอียดโครงการ ดังตารางที่ 4.4 ตารางที่ 4.4

ข้อมูลพื้นฐานของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่สูงเกิน 8 ชั้น

โครงการ/รายละเอียด	ลุมพินีเพลส พระรามเก้า	แอสปาย พระรามเก้า
สถานที่ตั้งโครงการ	ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วย ขวางกรุงเทพมหานคร	ซอยพระราม 9 แยก 2 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง
ขนาดพื้นที่ก่อสร้าง	26,380 ตร.ม.	18,700 ตร.ม.
จำนวนอาคาร	4 อาคาร	2 อาคาร
จำนวนชั้น	อาคาร A 25 ชั้น อาคาร B 30 ชั้น อาคาร C 29 ชั้น อาคาร D 24 ชั้น	อาคาร A 23 ชั้น อาคาร B 25 ชั้น
จำนวนห้อง	2,308 ห้อง	374 ห้อง
ราคาขาย/ตร.ม.	95,000	90,000
ประเภทห้องพักอาศัย	1 ห้องนอน 33- 45 ตร.ม. 2 ห้องนอน 70 ตร.ม.	1 ห้องนอน 32.2 – 39.2 ตร.ม. 2 ห้องนอน 66.7 ตร.ม.
ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง	13,118 ตร.ม.	7,478.13 ตร.ม.
จำนวนผู้พักอาศัย	1,868 คน	561 คน
สัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง ต่อพื้นที่ก่อสร้าง	ร้อยละ 49.72	ร้อยละ 39.99

4.2.1.2 อาคารชุดพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น จำนวน 2 โครงการ

รายละเอียดอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางประเภทอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น จำนวน 2 โครงการ มีรายละเอียดโครงการ ดังตารางที่ 4.5 ตารางที่ 4.5

ข้อมูลพื้นฐานของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น

โครงการ/ รายละเอียด	เดอะโปรเวจี้ รัชดา-สุทธิสาร	ซีทีรีสอร์ท รัชดา
สถานที่ตั้งโครงการ	ถนนสุทธิสารวินิจฉัย แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร	ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง เขต ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่ก่อสร้าง	9,660 ตร.ม.	18,212 ตร.ม.
จำนวนอาคาร	3 อาคาร	5 อาคาร
จำนวนชั้น	อาคาร A 8 ชั้น อาคาร B 8 ชั้น อาคาร C 8 ชั้น	อาคาร A 8 ชั้น อาคาร B 8 ชั้น อาคาร C 8 ชั้น อาคาร D 8 ชั้น อาคาร E 8 ชั้น
จำนวนห้อง	210 ห้อง	875 ห้อง
ราคาขาย/ตร.ม.	89,000	72,000
ประเภทห้องพัก อาศัย	ขนาด 1 ห้องนอน 28 – 42 ตร.ม. ขนาด 2 ห้องนอน 50 ตร.ม.	ขนาด 1 ห้องนอน 45 – 46.5 ตร.ม. 2 ห้องนอน 59.5 ตร.ม.
ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง	2,414.03 ตร.ม.	4,829.4 ตร.ม.
จำนวนผู้พักอาศัย	93 คน	1,740 คน
สัดส่วนพื้นที่ ส่วนกลางต่อพื้นที่ ก่อสร้าง (ร้อยละ)	24.99	26.51
สัดส่วนพื้นที่ขายต่อ พื้นที่ก่อสร้าง	ร้อยละ 75.01	ร้อยละ 73.49

จากตารางที่ 4.4 และ 4.5 ข้อมูลจากการศึกษาโครงการชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 4 โครงการ จากผู้ประกอบการ 4 บริษัทได้แก่ 1.) บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ 2.) บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ 3.) บริษัท พกฤษา เรียงเอสเตท 4.) บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) พบว่า

อาคารชุดพักอาศัยตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจใหม่ของกรุงเทพมหานคร ย่านรัชดา พระรามเก้า มีระดับราคาขายต่อตารางเมตรอยู่ในช่วง 70,001-120,000 บาทต่อตารางเมตร พบห้องพักอาศัยประเภทหนึ่งห้องนอนมากที่สุดและไม่พบห้องพักอาศัยประเภทสตูดิโอทั้ง 4 โครงการ ขนาดพื้นที่ก่อสร้างมากที่สุดอยู่ที่ 26,380 ตร.ม. และน้อยสุดอยู่ที่ 9,660 ตร.ม. จำนวนผู้เช่าพักอาศัยต่อโครงการสูงสุดอยู่ที่ 1,868 คน และต่ำสุดอยู่ที่ 93 คน อาคารชุดพักอาศัยที่สูงเกิน 8 ชั้นพบสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่ก่อสร้างร้อยละ 49.72 และ 39.99 อาคารชุดพักอาศัยที่สูงไม่เกิน 8 ชั้นพบสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่ก่อสร้างร้อยละ 24.99 และ 26.51

4.2.2 การวิเคราะห์พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการซึ่งแบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางของอาคารสูงเกิน 8 ชั้น จำนวน 2 โครงการ และเป็นพื้นที่ส่วนกลางของอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น จำนวน 2 โครงการ

4.2.2.1 พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยสูงเกิน 8 ชั้น จำนวน 2 โครงการ พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางประเภทอาคารชุดพักอาศัย สูงเกิน 8 ชั้น จำนวน 2 โครงการ มีรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง ดังต่อไปนี้

1. โครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง ดังตารางที่ 4.6

รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง ในกรณีศึกษาที่ 1 ได้แก่โครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยของโครงการดังกล่าวมีครบทุกประเภทการใช้งานพื้นฐานที่อาคารชุดพักอาศัยควรมี เริ่มตั้งแต่สระว่ายน้ำที่ตั้งอยู่บนชั้น 5 ของอาคารมีการแบ่งสระว่ายน้ำเด็กและผู้ใหญ่ ดังภาพที่ 4.1 สระว่ายน้ำเป็นสระว่ายน้ำระบบเกลือซึ่งมีข้อดีคือ ประหยัดค่าสารเคมีเนื่องจากราคาเกลือมีราคาถูกกว่าคลอรีน ประหยัดค่าแรงงานในการดูแลรักษา เนื่องจากไม่ต้องเติมเกลือบ่อยเหมือนคลอรีน การใช้งานง่าย สะดวก เพราะเป็นระบบอัตโนมัติ และติดตั้งอุปกรณ์ง่าย ส่วนของห้องออกกำลังกายตั้งอยู่ติดกับสระว่ายน้ำ ในขณะที่ทำกิจกรรมออกกำลังกายสามารถมองเห็นวิวของสระว่ายน้ำและสวนหย่อมขนาดเล็กได้อย่างชัดเจน

ตารางที่ 4.6

รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง โครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า

พื้นที่การใช้งาน	ตารางเมตร
สระว่ายน้ำระบบเกลือ แยกเด็กและผู้ใหญ่	150
ห้องออกกำลังกาย	48
ห้องสตรีมและชาว์นน่า	32
สวนหย่อมจำนวน 4 จุด	11,874
สนามกีฬากลางแจ้ง	364
สนามเด็กเล่น	76
ห้องอเนกประสงค์	64
ห้องสูบบุหรี่ใช้ระบบฟอกอากาศ	6
ร้านสะดวกซื้อ	72
ร้านซักรีด	16
ร้านอาหารและกาแฟ	48

แต่จะแยกความเป็นส่วนตัวระหว่างทำกิจกรรมทั้งว่ายน้ำและออกกำลังกายโดยมีพื้นที่ทางเดินและต้นไม้กั้นระหว่างกลางไว้ ดังภาพที่ 4.2 นอกจากนี้ยังมีห้องสตรีมและห้องชาว์นน่า ไว้รองรับการใช้งานของผู้พักอาศัยที่อยู่ในอาคาร สวนหย่อมของโครงการมีทั้งหมด 4 จุด ดังภาพที่ 4.3 มีทั้งบนอาคารชั้น 5 และชั้น 1 ของโครงการ จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการประมาณ 11,874 ตร.ม. คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวกับผู้พักอาศัยและพนักงานประจำโครงการทั้งหมด 1.02:1 โดยลักษณะของสวนจะเป็นจุดที่ผู้พักอาศัยสามารถมาพบปะพูดคุย เป็นจุดที่ก่อให้เกิดสังคมนเล็กๆ ภายในโครงการ ส่วนสนามกีฬากลางแจ้งจะเป็นสนามบาส ตั้งอยู่บริเวณด้านหลังโครงการ ดังภาพที่ 4.4 แต่จุดที่ตั้งพบว่าเป็นมุมอับ ซึ่งห่างไกลจากพื้นที่การใช้งานอื่นๆ เดินค่อนข้างไกลจากอาคารพักอาศัย ทำให้ไม่ค่อยมีผู้ใช้งานเท่าที่ควร จึงไม่ตอบสนองต่อผู้ใช้งาน เวลาการใช้งานจะเปิดปิดเป็นเวลา ส่วนต่อมาก็คือสนามเด็กเล่นตั้งอยู่ทางด้านหลังของโครงการเช่นกัน ดังภาพที่ 4.5 จุดที่ตั้งพบว่ายู่ติดกับถนนที่รถวิ่งจนเกินไป อาจไม่เหมาะต่อผู้ใช้งาน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นเด็กอาจก่อให้เกิดอุบัติเหตุได้ง่าย ส่วนถัดมาคือห้องอเนกประสงค์ ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารสะดวกต่อผู้ใช้งาน ลักษณะห้องเป็นห้องติดเครื่องปรับอากาศ ใช้สำหรับอ่านหนังสือหรือการทำงานเป็นกลุ่ม ดังภาพที่ 4.6 และมีบริการอินเทอร์เน็ต ส่วนถัดมาเป็นอีกหนึ่งจุดที่ทางโครงการได้จัดเตรียมไว้ให้ ได้แก่ ห้องสูบบุหรี่ใช้ระบบฟอกอากาศภายในห้อง ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 มีให้บริการอยู่หลายจุด เพื่อลดมลภาวะทางกลิ่นแก่ผู้ที่

ไม่ได้สูบบุหรี่ ในส่วนถัดมาจะเป็นร้านค้าประเภทต่างๆ ที่ทางโครงการมีให้ได้แก่ ร้านสะดวกซื้อเซเว่น อีเลฟเว่น ร้านซักอบรีด ร้านอาหารและร้านกาแฟ โดยจะตั้งอยู่ในบริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร ดังภาพที่ 4.7



ภาพที่ 4.1 สระว่ายน้ำระบบเกลือ แยกเด็กและผู้ใหญ่



ภาพที่ 4.2 ห้องออกกำลังกาย



ภาพที่ 4.3 สวนหย่อมจำนวน 4 จุด



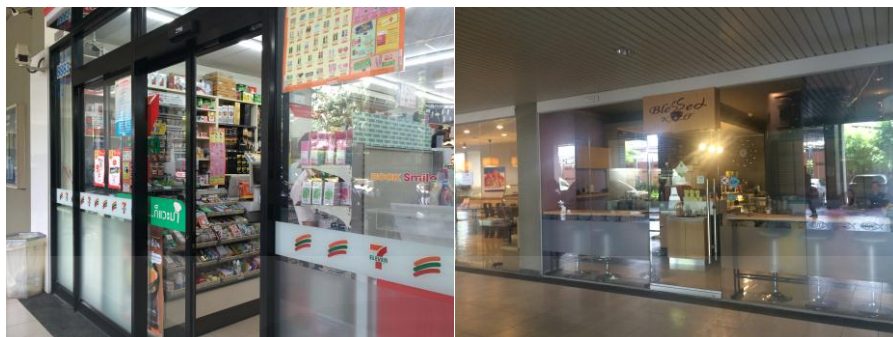
ภาพที่ 4.4 สนามกีฬากลางแจ้ง



ภาพที่ 4.5 สนามเด็กเล่น



ภาพที่ 4.6 ห้องอเนกประสงค์



ภาพที่ 4.7 ร้านสะดวกซื้อ ร้านซั๊กอปรีด ร้านอาหารและกาแฟ

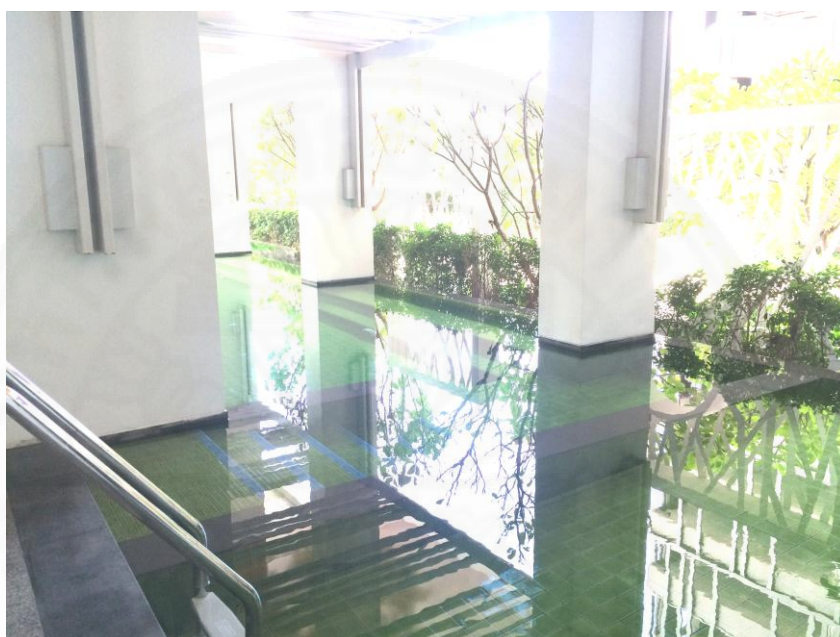
2.) โครงการแอสปาย พระรามเก้า รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง ดังตารางที่ 4.7 ตารางที่ 4.7

รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง โครงการแอสปาย พระรามเก้า

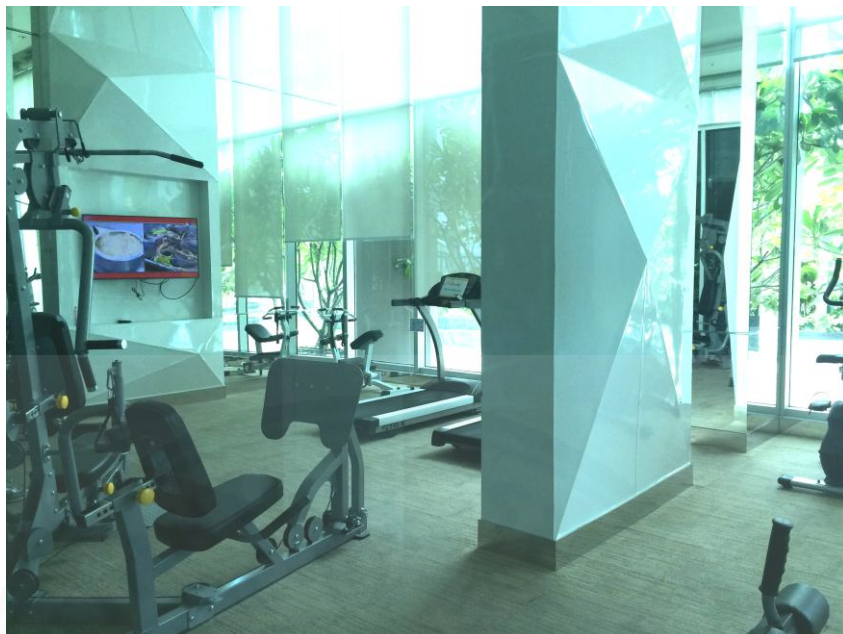
พื้นที่การใช้งาน	ตารางเมตร
สระว่ายน้ำระบบเกลือ แยกสระเด็กและผู้ใหญ่	78
ห้องออกกำลังกาย	72
ห้องซาวน่า	32
สวนหย่อมจำนวน 1 จุด	512

รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง ในกรณีศึกษาที่ 2 ได้แก่โครงการแอสปาย พระรามเก้า นั้นตัวโครงการจะมีอาคารแยกออกเป็น 2 อาคาร โดยพื้นที่ส่วนกลางได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกายและห้องซาวน่า จะตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคาร A เมื่อสำรวจลักษณะการใช้งานของผู้ใช้งานในอาคารพบว่าการวางตำแหน่งของสระว่ายน้ำ ดังภาพที่ 4.8 ไม่มีความเป็นส่วนตัว เนื่องจากตั้งอยู่ติดกับโถงต้อนรับของอาคาร A ผู้คนที่เดินผ่านเข้าออกอาคารสามารถมองเห็นผู้ที่ใช้งานของสระว่ายน้ำอย่างชัดเจน อีกทั้งมุมมองที่ผู้ใช้งานในสระว่ายน้ำมองเห็นคือ ถนนและประตูทางเข้าโครงการ ทำให้ไม่สบายตา รวมไปถึงเส้นทางการเข้ามาใช้งานของผู้ที่พักอาศัยอยู่ในอาคาร B นั้น ต้องเดินผ่านถนนภายในโครงการที่จัดผ่านระหว่างอาคาร A และ อาคาร B จึงอาจทำให้ผู้ใช้งานรู้สึกไม่ปลอดภัย ในส่วนถัดมาได้แก่ ห้องออกกำลังกาย ดังภาพที่ 4.9 พบว่ามุมมองที่ผู้ใช้งานได้รับเป็นถนนในโครงการ ซึ่งอาจจะเป็นทัศนียภาพที่ไม่สวยงามและค่อยสบายตา

มากนัก สวนหย่อมที่ทางโครงการได้จัดไว้มีอยู่ 1 จุด ซึ่งตั้งอยู่บนชั้น 9 ของอาคาร B ดังภาพที่ 4.10 แต่เมื่อสอบถามพบว่าผู้ที่สามารถใช้งานได้นั้นได้แก่ผู้ที่พักอาศัยอยู่ในอาคาร B เท่านั้น เนื่องจากเป็นระบบคีย์การ์ด จึงทำให้ผู้ที่พักอาศัยอยู่ในอาคาร A ไม่มีสวนหย่อมที่ไว้ใช้สำหรับพักผ่อนได้ อาจจะมีเพียงพื้นที่สีเขียวในชั้น 1 ของโครงการซึ่งเมื่อสำรวจพบว่า เป็นเพียงพื้นที่ที่สร้างขึ้นเพื่อให้มีพื้นที่สีเขียวครบตามกำหนดของกฎหมายเท่านั้น ไม่ได้ทำเพื่อให้ผู้ที่พักอาศัยในโครงการเข้ามาใช้งาน



ภาพที่ 4.8 สระว่ายน้ำระบบเกลือ แยกสระเด็กและผู้ใหญ่



ภาพที่ 4.9 ห้องออกกำลังกาย



ภาพที่ 4.10 สวนหย่อมจำนวน 1 จุด

4.2.2.2 พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น จำนวน 2 โครงการ

พื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางประเภทอาคารชุดพัก

อาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น จำนวน 2 โครงการ มีรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง ดังต่อไปนี้

1. โครงการเดอะไพรเวจี่ รัชดา-สุทธิสาร รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง ดังตารางที่ 4.8 ตารางที่ 4.8

รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง โครงการเดอะไพรเวจี่รัชดา-สุทธิสาร

พื้นที่การใช้งาน	ตารางเมตร
สระว่ายน้ำระบบเกลือ	64
ห้องออกกำลังกาย	20
ห้องอเนกประสงค์	20
สวนหย่อมจำนวน 1 จุด	121.5

รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง ในกรณีศึกษาที่ 3 ได้แก่ โครงการเดอะไพรเวจี่รัชดา-สุทธิสาร ซึ่งเป็นโครงการของบริษัท พกษา เรียลเอสเตท เนื่องจากโครงการนี้จัดอยู่ในกลุ่มตัวอย่างอาคารพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางตัวอาคารจะถูกแยกอาคารออกมาตั้งอยู่อาคารเดี่ยว บริเวณด้านหน้าทางเข้าของโครงการ ดังภาพที่ 4.11 อาจไม่สะดวกแก่ผู้พักอาศัยเนื่องจากระยะทางจากอาคารพักอาศัยมายังอาคารพื้นที่ส่วนกลางค่อนข้างไกล และเป็นเส้นทางเปิดไม่มีที่บังแดดและบังฝน จึงอาจทำให้ผู้พักอาศัยไม่สามารถเข้าใช้งานพื้นที่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ ตัวอาคารสูง 2 ชั้น มีขนาดรวม 2 ชั้นอยู่ที่ประมาณ 130 ตารางเมตร รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางในส่วนแรกคือสระว่ายน้ำระบบเกลือ ดังภาพที่ 4.12 ไม่มีการแยกสระเด็กกับผู้ใหญ่ ความสูงของสระอยู่สูงจากพื้นดินปกติ 2.25 เมตร ซึ่งถือว่าพ้นจากระดับสายตาของมนุษย์จึงทำให้เกิดความเป็นส่วนตัวแก่ผู้ใช้งานได้ ส่วนที่สองได้แก่ห้องออกกำลังกายตั้งอยู่บนชั้น 2 ของอาคารมุมมองจาห้องออกกำลังกายจะแตกต่างจากโครงการอื่นที่ส่วนใหญ่จะมองเห็นวิวสวนหรือสระว่ายน้ำ ดังภาพที่ 4.13 แต่โครงการนี้พบว่าวิวที่เห็นคือถนนด้านนอกโครงการซึ่งอาจดูไม่สบายตา ส่วนที่ 3 ได้แก่ห้องอเนกประสงค์ ลักษณะของห้องดังกล่าวจะมาในรูปแบบของโซฟาและมีโต๊ะสูงไว้นั่งเล่น ดังภาพที่ 4.14 แต่อาจไม่เหมาะแก่การทำงานหรืออ่านหนังสือ เหมาะแก่การพบปะพูดคุยกันระหว่างผู้พักอาศัยมากกว่า ส่วนสุดท้ายได้แก่สวนหย่อมซึ่งมีอยู่ 1 จุด มีรั้วกันเพื่อเพิ่มความปลอดภัยให้แก่ผู้เข้ามาใช้งานในสวน ดังภาพที่ 4.15 เนื่องจากตัวสวนติดกับถนนภายในโครงการและพบว่าสวนหย่อมดังกล่าวไม่มีต้นไม้ใหญ่ให้ความร่มรื่น ไม่มีเก้าอี้ให้นั่งพักผ่อน เมื่อสอบถามพนักงานในโครงการพบว่าสวนดังกล่าว

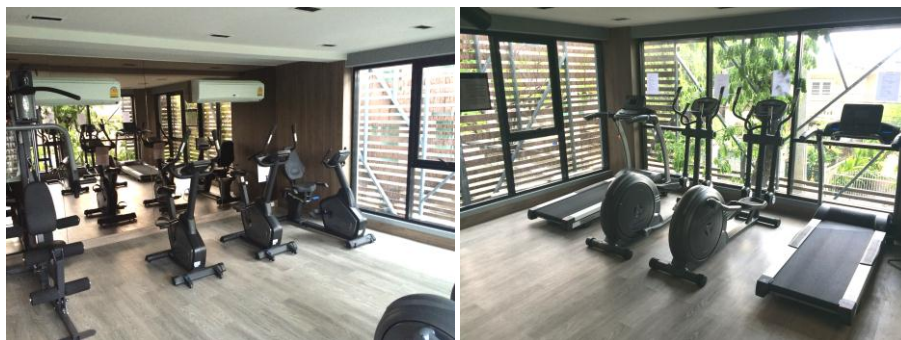
ไม่ค่อยมีผู้มาใช้งานเท่าที่ควร จึงทำให้พื้นที่ดังกล่าวซึ่งถูกออกแบบมาเพื่อให้ผู้พักอาศัยในโครงการได้พักผ่อนหย่อนใจ กลับใช้งานในพื้นที่ได้ไม่เต็มประสิทธิภาพ



ภาพที่ 4.11 อาคารพื้นที่ส่วนกลาง ประกอบไปด้วย ห้องออกกำลังกาย ห้องเนกประสงค์ สระว่ายน้ำ



ภาพที่ 4.12 สระว่ายน้ำระบบเกลือ



ภาพที่ 4.13 ห้องออกกำลังกาย



ภาพที่ 4.14 ห้องอเนกประสงค์



ภาพที่ 4.15 สวนหย่อมจำนวน 1 จุด

2.) โครงการซีดีรีสอร์ท รัชดา-ห้วยขวาง รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง ดังตารางที่ 4.9 ตารางที่ 4.9

รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง โครงการซีดีรีสอร์ท รัชดา-ห้วยขวาง

พื้นที่การใช้งาน	ตารางเมตร
สระว่ายน้ำระบบเกลือ	105
ห้องออกกำลังกาย	50.4
สวนหย่อม	4,559

รายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง ในกรณีศึกษาที่ 4 ได้แก่ โครงการซีดีรีสอร์ทรัชดา-ห้วยขวาง ซึ่งเป็นโครงการของบริษัท ศุภาลักษณ์ จำกัด (มหาชน) โครงการมีประเภทของพื้นที่ส่วนกลางไว้สำหรับบริการผู้พักอาศัยในโครงการ 3 ประเภทได้แก่ สระว่ายน้ำระบบเกลือแยกสระเด็กและสระผู้ใหญ่ ดังภาพที่ 4.16 ห้องออกกำลังกาย ดังภาพที่ 4.17 ซึ่งทั้งสองประเภทนั้นตั้งอยู่ชั้นที่ 1 ติดกับอาคารที่ 3 ของโครงการ สระว่ายน้ำเป็นสระว่ายน้ำกลางแจ้ง เมื่อมองผังโครงการจะพบว่าข้อเสียตำแหน่งที่ตั้งของสระว่ายน้ำนั้น อาจสะดวกต่อการเข้าถึงของผู้ใช้งานที่อยู่ในบางอาคารเท่านั้น สำหรับผู้ที่พักอาศัยอยู่ใน อาคารที่ 4 และ 5 ระยะการเดินทางค่อนข้างไกล สำหรับรูปแบบของสระว่ายน้ำเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า ไม่มีที่กั้นระหว่างสระเด็กและสระผู้ใหญ่อาจเป็นอันตรายต่อเด็กหากเข้ามาใช้งาน ส่วนถัดมาคือห้องออกกำลังกายวางอยู่ในตำแหน่งที่ติดกับสระว่ายน้ำ ไม่แตกต่างจากโครงการอื่นๆ มุมมองขณะออกกำลังกายที่มองเห็นคือสระว่ายน้ำ สวนหย่อมในโครงการพบอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของทางโครงการมีอยู่รอบตัวอาคารในแต่ละอาคาร ลักษณะของสวนหย่อมไม่พบเก้าอี้สำหรับผู้ใช้งาน พบเพียงสนามหญ้าและต้นไม้ให้ความร่มเงา ดังนั้น

พื้นที่ส่วนกลางประเภทสวนหย่อมของโครงการนี้พบผู้ใช้งานในพื้นที่น้อยมาก เนื่องจากลักษณะของพื้นที่ไม่ก่อเกิดการทำกิจกรรมต่างๆ



ภาพที่ 4.16 สระว่ายน้ำแยกเด็กและผู้ใหญ่



ภาพที่ 4.17 ห้องออกกำลังกาย

4.2.3 สรุปรายละเอียดและรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางจากกรณีศึกษา

ผู้วิจัยได้สรุปและเปรียบเทียบรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละอาคารชุดพักอาศัยซึ่งแบ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่สูงเกิน 8 ชั้นจำนวน 2 โครงการและอาคารชุดพักอาศัยที่สูงไม่เกิน 8 ชั้นจำนวน 2 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 4.10 ซึ่งจากตารางพบว่ารายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางแบ่งตามรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางแบ่งออกได้ 3 ประเภท อ้างอิงจากการศึกษาเรื่อง การศึกษาปัจจัยที่กำหนดสัดส่วนและรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางของโครงการชุดพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร ของ วสุ คอลิรี (2555) ได้แก่ 1.) พื้นที่ส่วนกลางที่จำเป็นสำหรับทุกโครงการ ประกอบไปด้วยพื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องด้านกีฬาและสุขภาพ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย 2.) พื้นที่ส่วนกลางที่โครงการส่วนใหญ่มี เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่โครงการ เช่น สวนหย่อม ห้องซาวน่าน้ำ ร้านอาหารและร้านค้าต่างๆ เป็นต้น 3.) พื้นที่ส่วนกลางที่มีเพื่อเป็นจุดขายและสร้างความแตกต่างให้แก่โครงการ เพิ่มความสะดวก ปลอดภัยให้แก่คนภายในโครงการ เช่น สระว่ายน้ำสำหรับเด็ก ห้องอเนกประสงค์ ลานกีฬา สนามเด็กเล่น เป็นต้น

ตารางที่ 4.10

สรุปเปรียบเทียบรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางในโครงการอาคารชุดพักอาศัย 4 โครงการ

รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลาง	ชื่อโครงการอาคารชุดพักอาศัย			
	ลุมพินีเพลส พระรามเก้า	แอสปาย พระรามเก้า	เดอะไพร์เวจซี่ รัชดา	ซีทีรีสอร์ท รัชดา
พื้นที่ส่วนกลางที่จำเป็นสำหรับทุกโครงการ	สระว่ายน้ำแยกเด็กและผู้ใหญ่	สระว่ายน้ำแยกเด็กและผู้ใหญ่	สระว่ายน้ำระบบเกลือ	สระว่ายน้ำระบบเกลือ
	ห้องออกกำลังกาย	ห้องออกกำลังกาย	ห้องออกกำลังกาย	ห้องออกกำลังกาย
พื้นที่ส่วนกลางที่โครงการส่วนใหญ่มีเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ให้แก่โครงการ	ห้องสตรึมและซาวน่าน้ำ	ห้องสตรึมและซาวน่าน้ำ	สวนหย่อมจำนวน 1 จุด	สวนหย่อม
	สวนหย่อมจำนวน 4 จุด	สวนหย่อมจำนวน 1 จุด		
	ร้านสะดวกซื้อ			
	ร้านอาหารและร้านกาแฟ			
	ร้านซั๊กอบรีด			
พื้นที่ส่วนกลางที่โครงการมีเพื่อสร้างจุดขายและความแตกต่างให้แก่โครงการ	ห้องอเนกประสงค์		ห้องอเนกประสงค์	
	สนามกีฬากลางแจ้ง			
	สนามเด็กเล่น			

จากการสำรวจพื้นที่ส่วนกลางพบว่าอาคารชุดพักอาศัยที่สูงเกิน 8 ชั้นพบรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางครบทั้ง 3 ประเภทและสำหรับโครงการชุดพักอาศัยที่สูงไม่เกิน 8 ชั้นพบรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลาง 2 ประเภท

ตารางที่ 4.11

สรุปรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในโครงการชุดพักอาศัยสูงเกิน 8 ชั้น

ประเภทของพื้นที่การใช้งาน	รายละเอียด
สระว่ายน้ำ	รูปทรงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีการแยกสระเด็กและผู้ใหญ่อย่างชัดเจน ส่วนมากเป็นสระว่ายน้ำระบบเกลือ ตั้งอยู่ติดกับพื้นที่ห้องออกกำลังกายหรือสวนหย่อม
ห้องออกกำลังกาย	มักวางติดกับสวนหย่อมหรือสระว่ายน้ำ มีรูปทรงสี่เหลี่ยม เป็นห้องกระจก เพื่อให้มองเห็นวิวด้านนอก ภายในติดเครื่องปรับอากาศ
สวนหย่อม	แบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือประเภทที่มีเพื่อให้ใช้เป็นพื้นที่เกิดกิจกรรมและประเภทมีไว้เพื่อตกแต่งอาคารหรือทำเพื่อให้ครบข้อกำหนดทางกฎหมาย โดยมากจะกระจายอยู่ทั่วโครงการ รวมไปถึงบนอาคาร รูปทรงมีทั้งสี่เหลี่ยมและรูปทรงอิสระ
ห้องสตรีมและห้องซาวน่า	โดยมากจะตั้งอยู่ติดกับห้องออกกำลังกายหรือสระว่ายน้ำ มีรูปทรงสี่เหลี่ยม แยกชายหญิง
ห้องอเนกประสงค์	ส่วนมากพบที่ชั้น 1 ของโครงการ วางอยู่ติดกับโถงทางเข้าก่อนขึ้นอาคาร มีบริการอินเทอร์เน็ต รูปทรงสี่เหลี่ยม
สนามกีฬาประเภทต่างๆ	ส่วนใหญ่วางอยู่ทางด้านหลังของโครงการ บริเวณชั้น 1 พื้นที่ตั้งเป็นพื้นที่ไกลสายตาและไกลจากตัวอาคารพักอาศัย ไม่พบผู้ใช้งาน รูปทรงตามมาตรฐานของสนามกีฬาประเภทต่างๆ
สนามเด็กเล่น	โดยมากพบวางอยู่ติดกับสนามกีฬาหรือสวนหย่อม พบผู้ใช้งานจำนวนน้อยมาก เป็นรูปทรงอิสระ
ร้านสะดวกซื้อ/ร้านอาหาร	วางอยู่ใต้อาคารชั้นที่ 1 หรือเป็นจุดที่คนในอาคารเดินผ่านก่อนขึ้นอาคาร มักมีรูปทรงสี่เหลี่ยม

สรุปการวิเคราะห์รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด 4 โครงการ โดยแบ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูงเกิน 8 ชั้นจำนวน 2 โครงการ ดังตารางที่ 4.11 สรุปได้ว่า ประเภทของพื้นที่ส่วนกลางที่พบนั้นมีจำนวนมาก เนื่องจากจำนวนของผู้พักอาศัยที่มีมากแต่กลับพบว่าประเภทของพื้นที่ส่วนกลางในบางประเภทนั้นไม่มีผู้ใช้งาน ยกตัวอย่างเช่น สนามกีฬาประเภทต่างๆ สนามเด็กเล่นและห้องอเนกประสงค์ เป็นต้น โดยสาเหตุที่พบว่าพื้นที่ดังกล่าวไม่ถูกใช้งานนั้น มีสาเหตุมาจากการวาง

ตำแหน่งของประเภทพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่เหมาะสม เช่น อยู่ไกลจากตัวอาคารพักอาศัยมากเกินไป ไม่สามารถเข้าถึงได้สะดวก

สำหรับอาคารชุดพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น จำนวน 2 โครงการ ดังตารางที่ 4.12 ประเภทของพื้นที่ส่วนกลางมีจำนวนน้อยพบเพียง 4 - 5 ประเภทเท่านั้น และรายละเอียดของพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละประเภทจะไม่ละเอียดเท่าพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยที่สูงเกิน 8 ชั้น ยกตัวอย่างเช่น สระว่ายน้ำจะไม่มีการแยกสระเด็กและสระผู้ใหญ่ พื้นที่ห้องเอกประสงค์จะมีขนาดเล็กมากและในบางโครงการไม่พบสวนหย่อมภายในโครงการ เป็นต้น โดยเมื่อเปรียบเทียบกับกันระหว่างอาคารพักอาศัยทั้ง 2 ประเภทมีจุดที่แตกต่างกันอย่างชัดเจนอีกหนึ่งจุด คือ ที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น ตัวอาคารพื้นที่ส่วนกลางจะถูกแยกออกมาอย่างชัดเจนจากอาคารชุดพักอาศัย แต่พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยที่สูงเกิน 8 ชั้นจะตั้งอยู่บนอาคารหรือใต้อาคารอาคารชุดอาศัย

ตารางที่ 4.12

สรุปรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในโครงการชุดพักอาศัยสูงไม่เกิน 8 ชั้น

ประเภทของพื้นที่การใช้งาน	รายละเอียด
สระว่ายน้ำ	โดยมากจะถูกวางแยกออกมาจากพื้นที่ของอาคารพักอาศัย มีรูปทรงสี่เหลี่ยมผืนผ้า ไม่พบการแยกสระเด็กและสระผู้ใหญ่
ห้องออกกำลังกาย	พบวางติดอยู่กับสระว่ายน้ำ มีขนาดห้องที่ไม่ใหญ่มากนัก มีเครื่องเล่นที่ครบครัน ช่วงกลางวันมักเปิดหน้าต่างเพื่อระบายอากาศและเปิดเครื่องปรับอากาศในช่วงเย็นถึงกลางคืน
สวนหย่อม	โดยมากจะเป็นพื้นที่สีเขียว ไม่มีการตกแต่งสวนหรือการนำเก้าอี้มาวางเพื่อให้เกิดเป็นจุดพักผ่อนหรือทำกิจกรรมและมักจะมีเพียง 1 จุดในโครงการ
ห้องเอกประสงค์	เป็นห้องรูปทรงสี่เหลี่ยมขนาดเล็ก ภายในมีโซฟาและโต๊ะทำงานขนาดเล็ก จำนวน 1 ชุด ตั้งอยู่บริเวณติดกับห้องออกกำลังกาย ไม่ค่อยพบผู้ใช้งานเท่าที่ควร

4.3 การวิเคราะห์การใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางและความต้องการลักษณะของพื้นที่ส่วนกลางในมุมมองของผู้พักอาศัยในที่นี่หมายถึงกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

การลงพื้นที่เพื่อสอบถามการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและความต้องการของรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางโครงการชุดพักอาศัยระดับกลางในมุมมองของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย มีจุดประสงค์เพื่อนำข้อมูลที่ได้ลงพื้นที่มาทำการวิเคราะห์เพื่อหาข้อสรุปถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยที่รองรับกับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย โดยกลุ่มตัวอย่างที่ได้เลือกมาศึกษานั้นมาจากโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า โครงการแอสปาย พระรามเก้า โครงการไพรเวจี่ รัชดา-สุทธิสาร โครงการซิติร์ริสอร์ท รัชดา ซึ่งผู้วิจัยได้แบ่งสัดส่วนของการเข้าสอบถาม โดยคิดเป็นร้อยละ 0.7 ของจำนวนผู้อยู่อาศัยทั้งหมดในแต่ละโครงการ โดยมีรายละเอียดของจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามแต่ละโครงการดังต่อไปนี้ โครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า จำนวน 131 คน จากจำนวนผู้อยู่อาศัยทั้งสิ้น 1,868 คน โครงการแอสปาย พระรามเก้า 34 คน จากจำนวนผู้อยู่อาศัยทั้งสิ้น 475 คน โครงการเดอะไพรเวจี่ รัชดา-สุทธิสาร จำนวน 7 คน จากจำนวนผู้อยู่อาศัยทั้งสิ้น 93 คน โครงการซิติร์ริสอร์ท รัชดา จำนวน 122 คน จากจำนวนผู้อยู่อาศัยทั้งสิ้น 1,740 คน รวมทั้ง 4 โครงการเป็นจำนวนทั้งหมด 294 คน จากจำนวนทั้งหมด 4 โครงการรวม 4,176 คน โดยผู้วิจัยได้สรุปและแบ่งประเด็นที่นำมาวิเคราะห์ทั้งหมด 3 ประเด็น ดังต่อไปนี้

4.3.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง

4.3.2 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านแนวความคิดต่อการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายและข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท

4.3.3 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านทัศนคติต่อรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางและการเรียงลำดับประเภทของพื้นที่ส่วนกลางที่กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายต้องการใช้งาน

4.3.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง

จากการสอบถามและนำข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางมาวิเคราะห์ เพื่อให้ผู้วิจัยได้ทราบถึงคุณลักษณะของผู้ตอบแบบสอบถาม ผู้วิจัยได้ใช้กระบวนการจัดอันดับโดยวิธีคิดแบบการหาค่าร้อยละ ซึ่งผู้วิจัยจะเลือกข้อมูลที่ได้มาเป็นอันดับแรกของแต่ละหัวข้อของในแต่ละโครงการมาศึกษาต่อถึงการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางและความต้องการของรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางโครงการชุดพักอาศัยระดับกลางในมุมมองของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

ข้อมูลจากผู้วิจัยลงพื้นที่ศึกษาและวิเคราะห์นั้นมียละเอียดของข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งาน ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

จากตารางที่ 4.13 - 4.16 คือการสรุปข้อมูลทั่วไปของกลุ่มประชากรที่ศึกษาประกอบไปด้วยข้อมูลเกี่ยวกับเพศ จำนวนผู้พักอาศัย ประเภทที่พักอาศัย ระดับการศึกษาและอาชีพ เมื่อนำมาข้อมูลมาวิเคราะห์พบว่าข้อมูลพื้นฐานของผู้ใช้งานมีแนวโน้มไปในทิศทางเดียวกันในเรื่องเพศในแต่ละโครงการมีจำนวนเพศหญิงมากกว่าเพศชาย ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ โครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้ามีเพศหญิงร้อยละ 59.5 โครงการแอสปาย พระรามเก้ามีเพศหญิงร้อยละ 61.8 โครงการเดอะไพรเวจี่ รัชดา มีเพศหญิงร้อยละ 71.5 และโครงการซิดีรีส์อร์ทรัชดา สุทธิสารมีเพศหญิงร้อยละ 51.7 ซึ่งทั้ง 4 โครงการมีเพศหญิงจำนวนทั้งหมด 167 คนจากทั้งหมด 294 คน คิดเป็นร้อยละ 56.8 โดยส่วนมากจะมีผู้พักอาศัยต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัยอยู่ที่ 1-2 คน ทั้งหมด 283 คน คิดเป็นร้อยละ 96.25 สำหรับประเภทของหน่วยพักอาศัยจะเป็นประเภท 1 ห้องนอนโดยแต่ละโครงการมีรายละเอียดดังนี้ โครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้ามีจำนวน 129 คน คิดเป็นร้อยละ 98.47 โครงการแอสปาย พระรามเก้ามีจำนวน 31 คน คิดเป็นร้อยละ 91.18 โครงการเดอะไพรเวจี่รัชดาจำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 100 และโครงการซิดีรีส์อร์ท รัชดาจำนวน 117 คน คิดเป็นร้อยละ 95.9 โดยทั้ง 4 โครงการมีประเภทของหน่วยพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอนคิดเป็นร้อยละ 96.6 ระดับการศึกษาส่วนใหญ่จบระดับการศึกษาระดับปริญญาตรี 244 คน คิดเป็นร้อยละ 82.99 และประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนจำนวน 213 คน คิดเป็นร้อยละ 72.44

ตารางที่ 4.13

ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง (เพศ)

โครงการ	ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มคนเจเนอเรชันวายในโครงการ		
	เพศ	จำนวน	ร้อยละ
โครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า	ชาย	53	40.5
	หญิง	78	59.5
โครงการแอสปาย พระรามเก้า	ชาย	13	38.2
	หญิง	21	61.8
โครงการเดอะไพรเวจี่ รัชดา-สุทธิสาร	ชาย	2	28.5
	หญิง	5	71.5
โครงการซิตีร์สอร์ท รัชดา	ชาย	59	48.3
	หญิง	63	51.7

ตารางที่ 4.14

ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง (จำนวนผู้พักอาศัย)

โครงการ	ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มคนเจเนอเรชันวายในโครงการ		
	จำนวนผู้พักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
โครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า	1-2 คน	129	98.4
	3 คนขึ้นไป	2	1.6
โครงการแอสปาย พระรามเก้า	1-2 คน	30	88.2
	3 คนขึ้นไป	4	11.8
โครงการเดอะไพรเวจี่ รัชดา-สุทธิสาร	1-2 คน	7	100
	3 คนขึ้นไป	0	0
โครงการซิตีร์สอร์ท รัชดา	1-2 คน	117	95.9
	3 คนขึ้นไป	5	4.1

ตารางที่ 4.15

ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง (ระดับการศึกษา)

โครงการ	ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มคนเจเนอเรชันวายในโครงการ		
	ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
โครงการลุ่มพินิเพลส พระรามเก้า	ต่ำกว่าปริญญาตรี	4	3.05
	ปริญญาตรี	112	85.5
	ปริญญาโท	15	11.45
โครงการแอสปาย พระรามเก้า	ต่ำกว่าปริญญาตรี	2	5.88
	ปริญญาตรี	25	73.53
	ปริญญาโท	6	17.65
	ปริญญาเอก	1	2.94
โครงการเดอะไพรเวจี้ รัชดา-สุทธิสาร	ปริญญาตรี	5	71.43
	ปริญญาโท	2	28.57
โครงการซีทีวีส์อร์ท รัชดา	ต่ำกว่าปริญญาตรี	3	2.46
	ปริญญาตรี	102	83.61
	ปริญญาโท	15	12.3
	ปริญญาเอก	3	2.46

ตารางที่ 4.16

ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง (อาชีพและประเภทที่พักอาศัย)

โครงการ	ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในโครงการ					
	อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ	ประเภทของหน่วยพักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
โครงการลุมพินี เพลส พระรามเก้า	นักเรียน/นักศึกษา	2	1.53	สตูดิโอ	0	0
	พนักงานเอกชน	98	74.81	1 ห้องนอน	129	98.47
	ข้าราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	15	11.45	2 ห้องนอน	2	1.53
	อื่นๆ	16	12.21			
โครงการแอสปาย พระรามเก้า	นักเรียน/นักศึกษา	0	0	สตูดิโอ	0	0
	พนักงานเอกชน	22	64.71	1 ห้องนอน	31	91.18
	ข้าราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	2	5.88	2 ห้องนอน	3	8.82
	อื่นๆ	10	29.41			
โครงการเดอะไพรเว ซี รัชดา-สุทธิสาร	นักเรียน/นักศึกษา	1	14.29	สตูดิโอ	0	0
	พนักงานเอกชน	4	57.14	1 ห้องนอน	7	100
	ข้าราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	0	0	2 ห้องนอน	0	0
	อื่นๆ	2	28.57			
โครงการซีทีริสอร์ท รัชดา	นักเรียน/นักศึกษา	4	3.28	สตูดิโอ	0	0
	พนักงานเอกชน	89	72.95	1 ห้องนอน	117	95.90
	ข้าราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	5	4.10	2 ห้องนอน	5	4.10
	อื่นๆ	24	19.67			

จากข้อมูลพื้นฐานทั้งหมดสามารถนำมาวิเคราะห์และสรุปได้ว่าปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มเจนเอเรชั่นวายต้องมีปัจจัยเรื่องของเพศซึ่งส่วนมากเป็นเพศหญิงและพักอาศัยอยู่คนเดียวหรือเป็นคู่แสดงว่าพื้นที่ส่วนกลางต้องมีปัจจัยเรื่องกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อารออกแบบพื้นที่ต้องคำนึงถึงกิจกรรมที่ทำแบบเดี่ยวหรือเป็นคู่ได้ด้วย

4.3.2 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านแนวความคิดต่อการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายและข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท

4.3.2.1 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านแนวความคิดต่อการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

การวิเคราะห์ข้อมูลด้านแนวความคิดต่อการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ดังตารางที่ 4.17 โดยให้กลุ่มผู้พักอาศัยเป็นผู้ตอบแบบสอบถามข้อมูลในส่วนนี้ โดยให้เลือกตอบคำตอบที่ตรงกับความเป็นจริงมากที่สุด ซึ่งข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสอบถามมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ จากการตอบแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีจำนวน 230 คน คิดเป็นร้อยละ 78.24 เข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้ให้ โดยส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าไม่ต้องการออกนอกพื้นที่พักอาศัยเนื่องจากเสียเวลาและต้องเสียค่าใช้จ่ายในหลายส่วนเพิ่ม เช่น ค่าเดินทาง และมีจำนวน 64 คน คิดเป็นร้อยละ 21.74 ที่ไม่ได้เข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางของทางโครงการ โดยให้เหตุผลว่าหากออกไปทำกิจกรรมอื่นภายนอกโครงการจะได้สังคมใหม่ๆ สามารถทำกิจกรรมร่วมกับเพื่อนฝูงได้เป็นหมู่คณะ อีกทั้งยังมีรูปแบบและประเภทของพื้นที่การใช้งาน รวมไปถึงอุปกรณ์การเล่นที่หลากหลาย สามารถตอบสนองต่อความต้องการได้ครบครันมากกว่า สำหรับผู้ที่ตอบว่าพื้นที่ส่วนกลางมีผลต่อการตัดสินใจในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยนั้น มีจำนวน 285 คน คิดเป็นร้อยละ 96.93 และจำนวน 9 คนคิดเป็นร้อยละ 3.07 คิดว่าพื้นที่ส่วนกลางไม่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัย สำหรับประเภทและรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้ให้ นั้นมีผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 134 คน คิดเป็นร้อยละ 58.26 ตอบว่าตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้งานและมีจำนวน 96 คน คิดเป็นร้อยละ 41.74 ตอบว่าพื้นที่ส่วนกลางที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้ให้ นั้นไม่ตอบสนองต่อความต้องการในการใช้งาน สำหรับพื้นที่ส่วนกลางที่มีอยู่ในโครงการนั้น เอื้อประโยชน์หรือทำให้การดำรงชีวิตประจำวันง่ายขึ้นมีจำนวน 153 คน คิดเป็นร้อยละ 66.53 และจำนวน 77 คนคิดเป็นร้อยละ 33.47 คิดว่าพื้นที่ส่วนกลางที่มีอยู่ในโครงการนั้นไม่ส่งผลต่อการดำรงชีวิตประจำวันให้ง่ายขึ้น

ตารางที่ 4.17

ข้อมูลด้านแนวความคิดต่อการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย

ชื่อโครงการ	ใช้พื้นที่ส่วนกลางที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้หรือไม่			พื้นที่ส่วนกลางในโครงการส่งผลต่อการตัดสินใจในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัย		
		จำนวน	ร้อยละ		จำนวน	ร้อยละ
ลุมพินีเพลส พระรามเก้า	ใช้งาน	108	82.44	มีผล	128	97.71
	ไม่ใช้งาน	23	17.56	ไม่มีผล	3	2.29
แอสปาย พระรามเก้า	ใช้งาน	25	73.53	มีผล	34	100
	ไม่ใช้งาน	9	26.47	ไม่มีผล	0	0
เดอะไพรเวจี้ รัชดา-สุทธิสาร	ใช้งาน	6	85.71	มีผล	7	100
	ไม่ใช้งาน	1	14.29	ไม่มีผล	8	0
ซีทีริสอร์ท รัชดา	ใช้งาน	91	74.59	มีผล	116	95.08
	ไม่ใช้งาน	31	25.41	ไม่มีผล	6	4.92
รวม 4 โครงการ	ใช้งาน	230	78.24	มีผล	285	96.93
	ไม่ใช้งาน	64	21.74	ไม่มีผล	9	3.07
ชื่อโครงการ	พื้นที่ส่วนกลางในปัจจุบันตอบสนองต่อความต้องการของท่านหรือไม่			พื้นที่ส่วนกลางเอื้อประโยชน์หรือทำให้การดำรงชีวิตประจำวันของท่านให้ง่ายขึ้นหรือไม่		
		จำนวน	ร้อยละ		จำนวน	ร้อยละ
ลุมพินีเพลส พระรามเก้า	ตอบสนอง	63	58.33	ง่ายขึ้น	58	53.7
	ไม่ตอบสนอง	45	41.67	ไม่ส่งผล	50	46.3
แอสปาย พระรามเก้า	ตอบสนอง	13	52	ง่ายขึ้น	21	84
	ไม่ตอบสนอง	12	48	ไม่ส่งผล	4	16
เดอะไพรเวจี้ รัชดา-สุทธิสาร	ตอบสนอง	4	66.67	ง่ายขึ้น	6	100
	ไม่ตอบสนอง	2	33.33	ไม่ส่งผล	0	0
ซีทีริสอร์ท รัชดา	ตอบสนอง	54	59.34	ง่ายขึ้น	68	74.73
	ไม่ตอบสนอง	37	40.66	ไม่ส่งผล	23	25.27
รวม 4 โครงการ	ตอบสนอง	134	58.26	ง่ายขึ้น	153	66.53
	ไม่ตอบสนอง	96	41.74	ไม่ส่งผล	77	33.47

4.3.2.2 ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท

การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางโดยแบ่งประเภทพื้นที่การใช้งานออกเป็น 9 ส่วน คือ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องอเนกประสงค์ ห้องสมุด ร้านสะดวกซื้อ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น สนามกีฬาประเภทต่างๆและร้านอาหาร ร้านกาแฟ ซึ่งการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่างนั้นทำโดยวิธีการหาค่าร้อยละเพื่อจัดลำดับของความสำเร็จในแต่ละส่วนและนำข้อมูลที่ได้มาเป็นอันดับหนึ่งของแต่ละคำถามในทุกโครงการและทุกประเภทของพื้นที่ส่วนกลางมาวิเคราะห์หาข้อสรุปเพื่อเป็นมาตรฐานของปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเนอร์เรชันวาย

จากข้อมูลในตารางที่ 4.18 แสดงให้เห็นถึงข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางประเภทห้องออกกำลังกาย พบว่าความถี่ในการเข้าใช้พื้นที่อยู่ที่ 2 วันต่อสัปดาห์ ช่วงเวลาที่คนเข้ามาใช้พื้นที่มากที่สุดอยู่ที่ช่วงเวลา 18.00 – 24.00 น.หรือช่วงเวลาหลังจากกลับจากที่ทำงาน สำหรับจำนวนเวลาที่ทำกิจกรรมอยู่ในพื้นที่ส่วนมากอยู่ที่ 1 ชั่วโมงต่อครั้งและพบว่าความพึงพอใจในการเข้าใช้งานในพื้นที่อยู่ในระดับที่ค่อนข้างพึงพอใจ นั่นคือปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ห้องออกกำลังกายนั้นเรื่องของช่วงเวลาเย็นซึ่งเป็นช่วงเวลาที่คนส่วนใหญ่เลิกงานและกลับเข้าสู่ที่พักอาศัยมีผลต่อการเลือกเข้าใช้พื้นที่ ส่งผลต่อการจัดหาตำแหน่งที่ตั้งของห้องออกกำลังกายให้เหมาะสมกับช่วงเวลาเย็นถึงกลางคืน มีการหันทิศทางของห้องให้ได้รับแสงธรรมชาติอย่างเพียงพอ สำหรับเรื่องจำนวนเวลาที่เข้าใช้พื้นที่เป็นปัจจัยที่กำหนดขนาดและเครื่องเล่นของห้องออกกำลังกายให้เพียงพอต่อผู้ใช้งาน

จากข้อมูลในตารางที่ 4.19 แสดงให้เห็นถึงข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางประเภทสระว่ายน้ำ พบว่าความถี่ในการเข้าใช้งานอยู่ที่ 1 วันต่อสัปดาห์ ช่วงเวลาที่คนเข้ามาใช้งานมากที่สุดคือช่วงเวลา 18.00 – 24.00 น. สำหรับจำนวนเวลาที่ทำกิจกรรมอยู่ในพื้นที่ส่วนมากอยู่ที่ 2 ชั่วโมงต่อครั้งและพบว่าความพึงพอใจในการเข้าใช้งานในพื้นที่อยู่ในระดับที่ค่อนข้างพึงพอใจ จากข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสอบถามแสดงว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบสระว่ายน้ำคือเรื่องช่วงเวลาเย็น ควรเลือกวางตำแหน่งของสระว่ายน้ำให้เกิดความร่มเย็นแก่ผู้ใช้งานและอยู่ในตำแหน่งที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้ง่าย เนื่องจากช่วงเวลาที่คนเข้ามาใช้งานมากที่สุดนั้นเป็นช่วงเวลากลางคืน ควรหาจุดหรือตำแหน่งการวางสระว่ายน้ำให้อยู่ในที่ปลอดภัย ไม่หลบมุมหรือลับสายตาคนมากเกินไป และส่วนมากผู้ใช้งานจะอยู่ในพื้นที่สระว่ายน้ำเพื่อทำกิจกรรมอยู่ที่ประมาณ 2 ชั่วโมงต่อครั้ง ซึ่งสามารถนำมาเป็นตัวกำหนดปัจจัยของขนาดของสระว่ายน้ำให้เหมาะสมและเพียงพอต่อจำนวนผู้ใช้งาน

จากข้อมูลในตารางที่ 4.20 แสดงให้เห็นถึงข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางประเภทห้องอเนกประสงค์ พบว่าความถี่ในการเข้าใช้งานอยู่ที่ 1 วันต่อสัปดาห์ ช่วงเวลาที่คนเข้ามาใช้งานมากที่สุดคือช่วงเวลา 14.00 – 18.00 น. สำหรับจำนวนเวลาที่ทำกิจกรรมอยู่ในพื้นที่ส่วนมากอยู่ที่ 1

ชั่วโมงต่อครั้งและพบว่าความพึงพอใจในการเข้าใช้งานในพื้นที่อยู่ในระดับปานกลางถึงค่อนข้างพึงพอใจ จากข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสอบถามพบว่าอัตราการเข้าใช้งานอยู่ที่ 1 วันต่อสัปดาห์และอยู่ในพื้นที่นานเป็นเวลา 1 ชั่วโมง สามารถนำมากำหนดขนาดของห้องอเนกประสงค์ให้เพียงพอต่อผู้ใช้งานที่จะหมุนเวียนกันเข้ามาใช้ภายในพื้นที่ เพื่อเพิ่มความพึงพอใจของผู้ใช้งานได้

จากข้อมูลในตารางที่ 4.21 แสดงให้เห็นถึงข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางประเภทห้องสมุด พบว่าความถี่ในการเข้าใช้งานอยู่ที่ 1 วันต่อสัปดาห์ ช่วงเวลาที่คนเข้ามาใช้งานมากที่สุดคือช่วงเวลา 10.00 – 14.00 น. สำหรับจำนวนเวลาที่ทำกิจกรรมอยู่ในพื้นที่ส่วนมากอยู่ที่ 2 ชั่วโมงต่อครั้งและพบว่าความพึงพอใจในการเข้าใช้งานในพื้นที่อยู่ในระดับปานกลาง จากการตอบแบบสอบถามพบว่า ผู้ใช้งานส่วนใหญ่ใช้เวลาอยู่ในห้องสมุดมากถึง 2 ชั่วโมงต่อการใช้งานหนึ่งครั้ง ดังนั้นผู้ออกแบบควรกำหนดขนาดของพื้นที่ให้เพียงพอต่อผู้ใช้งาน รวมไปถึงโต๊ะสำหรับนั่งอ่านหนังสือ เพื่อเพิ่มระดับความพึงพอใจให้มากขึ้น

จากข้อมูลในตารางที่ 4.22 แสดงให้เห็นถึงข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางประเภทร้านสะดวกซื้อ พบว่าความถี่ในการเข้าใช้งานอยู่ที่ 5-6 วันต่อสัปดาห์ ช่วงเวลาที่คนเข้ามาใช้งานมากที่สุดคือช่วงเวลา 18.00 – 24.00 น. สำหรับจำนวนเวลาที่ทำกิจกรรมอยู่ในพื้นที่ส่วนมากต่ำกว่า 30 นาทีต่อครั้งและพบว่าความพึงพอใจในการเข้าใช้งานในพื้นที่อยู่ในระดับที่ค่อนข้างพึงพอใจ จากการตอบแบบสอบถามพบว่าร้านสะดวกซื้อพบผู้ใช้งานจำนวนมากและใช้บริการร้านสะดวกซื้อมากถึง 5-6 วันต่อสัปดาห์ โดยมากอยู่ในช่วงเวลาที่กลับจากการไปทำงาน ซึ่งอาจเป็นช่วงเวลาที่ผู้ใช้งานต้องการรีบซื้อสินค้าเพื่อขึ้นไปพักผ่อนในที่พักอาศัย ดังนั้นผู้ออกแบบควรคำนึงถึงตำแหน่งที่ตั้งของร้านสะดวกซื้อ ให้อยู่ในบริเวณที่เข้าถึงได้ง่ายและเป็นทางผ่านสำหรับการขึ้นที่พักอาศัย จะช่วยลดระยะเวลาในการเดินทางและตอบสนองต่อรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย และอีกปัจจัยหนึ่งที่ผู้ออกแบบควรคำนึงถึงคือเรื่องสัดส่วนของร้านสะดวกซื้อ เนื่องจากการตอบแบบสอบถามพบผู้ใช้งานจำนวนมากและมีความถี่ในการเข้าใช้พื้นที่ร้านสะดวกซื้อจำนวนมาก ผู้ออกแบบควรกำหนดให้ขนาดสัดส่วนพื้นที่ร้านสะดวกซื้อเหมาะสมและสามารถรองรับกับจำนวนผู้ใช้งานได้

จากข้อมูลในตารางที่ 4.23 แสดงให้เห็นถึงข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางประเภทสวนหย่อม พบว่าความถี่ในการเข้าใช้งานอยู่ที่ 1-3 วันต่อสัปดาห์ ช่วงเวลาที่คนเข้ามาใช้งานมากที่สุดคือช่วงเวลา 14.00 – 18.00 น. สำหรับจำนวนเวลาที่ทำกิจกรรมอยู่ในพื้นที่ส่วนมากอยู่ที่ 30 –

45 นาทีต่อครั้งและพบว่าความพึงพอใจในการเข้าใช้งานในพื้นที่อยู่ในระดับปานกลางถึงค่อนข้างพึงพอใจ จากการตอบแบบสอบถามพบว่าผู้ใช้งานส่วนใหญ่มส่วนมากจะอยู่ในช่วงเวลากลางวันถึงเย็น การเลือกตำแหน่งที่ตั้งของสวนหย่อมควรเลือกให้มีความร่มรื่น เพื่อให้ผู้ใช้งานสามารถเข้าไปใช้งานในพื้นที่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและควรตั้งอยู่ในบริเวณที่ปลอดภัย ไม่เป็นมุมอับเพราะยังพบผู้ใช้งานในเวลาเย็น

จากข้อมูลในตารางที่ 4.24 แสดงให้เห็นถึงข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง ประเภทสนามเด็กเล่น พบว่าความถี่ในการเข้าใช้งานอยู่ที่ 1 วันต่อสัปดาห์ ช่วงเวลาที่คนเข้ามาใช้งานมากที่สุดคือช่วงเวลา 06.00 – 10.00 น. สำหรับจำนวนเวลาที่ทำกิจกรรมอยู่ในพื้นที่ส่วนมากอยู่ที่ 30 – 45 นาทีต่อครั้งและพบว่าความพึงพอใจในการเข้าใช้งานในพื้นที่อยู่ในระดับปานกลาง จากการตอบแบบสอบถามพบว่าปัจจัยที่สามารถกำหนดรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางประเภทสนามเด็กเล่นเป็นเรื่องปัจจัยของช่วงเวลาที่ผู้ใช้งานเข้ามาใช้งานในพื้นที่ ซึ่งอยู่ในช่วงเช้านั้นสนามเด็กเล่นควรตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีอากาศถ่ายเทได้สะดวก ไม่ร้อนจัดจนเกินไปและความถี่ในการเข้าใช้พื้นที่พบเพียง 1 วันต่อสัปดาห์ สัดส่วนของพื้นที่สนามเด็กเล่นจึงไม่ควรใหญ่จนเกินไป ควรออกแบบให้มีขนาดที่เหมาะสมต่อจำนวนผู้เข้าใช้งาน

จากข้อมูลในตารางที่ 4.25 แสดงให้เห็นถึงข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง ประเภทสนามกีฬาประเภทต่างๆ พบว่าความถี่ในการเข้าใช้งานอยู่ที่ 1-2 วันต่อสัปดาห์ ช่วงเวลาที่คนเข้ามาใช้งานมากที่สุดคือช่วงเวลา 06.00 – 10.00 น. สำหรับจำนวนเวลาที่ทำกิจกรรมอยู่ในพื้นที่ส่วนมากอยู่ที่ 1 ชั่วโมงต่อครั้งและพบว่าความพึงพอใจในการเข้าใช้งานในพื้นที่อยู่ในระดับปานกลาง จากการตอบแบบสอบถามแสดงว่าช่วงเวลาที่ใช้ใช้งานส่วนใหญ่เลือกใช้อยู่ในช่วงเช้า เนื่องจากเป็นช่วงที่ไม่ร้อนจัด ดังนั้นการเลือกวางตำแหน่งสนามกีฬาควรตั้งอยู่ในบริเวณที่อากาศถ่ายเทได้ดีและต้องไม่ร้อนจัด สำหรับความถี่ในการเข้าใช้พื้นที่ รวมไปถึงจำนวนเวลาที่เข้าทำกิจกรรมอยู่ในพื้นที่ ผู้ออกแบบสามารถนำมาเป็นปัจจัยในการกำหนดขนาดของพื้นที่สนามกีฬาให้เหมาะสมต่อจำนวนผู้ใช้งานจริงในพื้นที่ดังกล่าว อัตราการหมุนเวียนของผู้ใช้งานในพื้นที่ไม่ให้เกิดความแออัดจนเกินไปและอุปกรณ์เครื่องเล่นให้มีจำนวนเพียงพอต่อผู้ใช้งาน ทำให้ผู้ใช้งานรู้สึกพึงพอใจในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น

จากข้อมูลในตารางที่ 4.26 แสดงให้เห็นถึงข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง ประเภทร้านอาหารและร้านกาแฟ พบว่าความถี่ในการเข้าใช้งานอยู่ที่ 3-4 วันต่อสัปดาห์ ช่วงเวลาที่คน

เข้ามาใช้งานมากที่สุดคือช่วงเวลา 06.00 - 10.00 น. สำหรับจำนวนเวลาที่ทำกิจกรรมอยู่ในพื้นที่ส่วนมากอยู่ที่ 1 ชั่วโมงต่อครั้งและพบว่าความพึงพอใจในการเข้าใช้งานในพื้นที่อยู่ในระดับปานกลางจากการตอบแบบสอบถามแสดงว่าปัจจัยที่มีผลในการออกแบบพื้นที่คือเรื่องความถี่ในการเข้าใช้พื้นที่ประเภทร้านอาหารและร้านกาแฟ เนื่องจากพบผู้ใช้งานมากถึง 3-4 วันต่อสัปดาห์ ผู้ออกแบบต้องคำนึงถึงสัดส่วนของพื้นที่ร้านอาหารและร้านกาแฟให้มีขนาดที่เหมาะสม สามารถรองรับจำนวนผู้เข้าใช้งานในพื้นที่ได้ และเวลาที่พบผู้ใช้งานมากที่สุดคือช่วงเวลาเช้าซึ่งเป็นช่วงเวลาที่เร่งรีบของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย ดังนั้นตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลางประเภทร้านอาหารและร้านกาแฟ ควรอยู่ในตำแหน่งที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว

จากการศึกษาข้อมูลในตารางที่ 4.18-4.26 สามารถสรุปได้ว่าความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางในเชิงกายภาพกับพฤติกรรมของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นอายนั้น มีปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับกับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย ดังนี้ ช่วงเวลาในการใช้งานในพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท สามารถเป็นตัวกำหนดตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภทให้เกิดความเหมาะสมต่อการใช้งาน เช่น สระว่ายน้ำพบผู้ใช้งานส่วนมากในช่วงเวลาเย็น ควรเลือกวางตำแหน่งสระว่ายน้ำให้เกิดความร่มรื่นแก่ผู้ใช้งาน เป็นต้น ต่อมาคือความถี่ในการใช้งานในพื้นที่และจำนวนเวลาที่เข้าใช้งานต่อครั้ง นำมาเป็นตัวกำหนดสัดส่วนหรือขนาดของพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภทให้เกิดความเหมาะสมและสามารถรองรับกับผู้ใช้งานที่หมุนเวียนกันเข้ามาใช้งานในพื้นที่ได้ รวมไปถึงสามารถกำหนดอุปกรณ์และเครื่องเล่นต่างๆ ให้มีสัดส่วนที่เหมาะสมแก่ผู้ใช้งาน

ตารางที่ 4.18

ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (ห้องออกกำลังกาย)

ห้องออกกำลังกาย		ชื่อโครงการ			
		ลุมพินีเพลส	แอสปาย	เดอะไพรวเว ซู	ซิตีร์สอร์ท
1.ความถี่ในการเข้าใช้พื้นที่ (ระบุเป็นตัวเลขเป็นวัน/สัปดาห์)		2 (ร้อยละ 78.7)	2 (ร้อยละ 76)	2 (ร้อยละ 100)	2 (ร้อยละ 69.23)
2.เวลาที่เข้าใช้งานในพื้นที่ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ช่วง)	06.00-10.00	15	8	0	24
	10.00-14.00	3	1	0	8
	14.00-18.00	18	2	0	16
	18.00-24.00	72 (ร้อยละ 66.67)	14 (ร้อยละ 56)	6 (ร้อยละ 100)	43 (ร้อยละ 47.25)
3.จำนวนเวลาที่ทำกิจกรรมอยู่ในพื้นที่ต่อครั้ง	30 -45 นาที	28	2	0	11
	1 ชั่วโมง	39 (ร้อยละ 36.62)	16 (ร้อยละ 64)	4 (ร้อยละ 66.67)	32
	2 ชั่วโมง	32	7	2	46 (ร้อยละ 50.54)
	มากกว่า 2 ชั่วโมง	9	0	0	5
4.ความพึงพอใจในการทำ กิจกรรมต่างๆ ภายในพื้นที่ ส่วนกลางของทางโครงการ	พึงพอใจ	8	4	0	9
	ค่อนข้างพึงพอใจ	79 (ร้อยละ 73.14)	15 (ร้อยละ 60)	1	46 (ร้อยละ 50.54)
	ปานกลาง	21	6	5 (ร้อยละ 83.34)	39
	ค่อนข้างไม่พึงพอใจ	0	0	0	0
	ไม่พึงพอใจ	0	0	0	0

NA (Not applied) – ไม่มีพื้นที่ส่วนกลางในโครงการชุดพักอาศัย

ตารางที่ 4.19

ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (สระว่ายน้ำ)

สระว่ายน้ำ		ชื่อโครงการ			
		ลุมพินีเพลส	แอสปาย	เดอะไพรวเว ซี	ซีทีรีสอร์ท
1.ความถี่ในการเข้าใช้พื้นที่ (ระบุเป็นตัวเลขเป็นวัน/ สัปดาห์)		2 (ร้อยละ 51.85)	1 (ร้อยละ 64)	1 (ร้อยละ 66.67)	1 (ร้อยละ 53.84)
2.เวลาที่เข้าใช้งานในพื้นที่ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ช่วง)	06.00-10.00	27	8	2	32
	10.00-14.00	0	0	0	0
	14.00-18.00	7	2	0	7
	18.00-24.00	74 (ร้อยละ 68.51)	15 (ร้อยละ 60)	4 (ร้อยละ 66.67)	52 (ร้อยละ 57.14)
3.จำนวนเวลาที่ทำกิจกรรม อยู่ในพื้นที่ต่อครั้ง	30 -45 นาที	0	0	0	0
	1 ชั่วโมง	10	3	1	12
	2 ชั่วโมง	89 (ร้อยละ 82.4)	21 (ร้อยละ 84)	5 (ร้อยละ 83.34)	77 (ร้อยละ 84.61)
	มากกว่า 2 ชั่วโมง	9	1	0	2
4.ความพึงพอใจในการทำ กิจกรรมต่างๆ ภายในพื้นที่ ส่วนกลางของทางโครงการ	พึงพอใจ	7	4	1	5
	ค่อนข้างพึงพอใจ	34	8	4 (ร้อยละ 66.67)	41
	ปานกลาง	65 (ร้อยละ 60.18)	12 (ร้อยละ 48)	1	43 (ร้อยละ 47.25)
	ค่อนข้างไม่พึงพอใจ	2	1	0	5
	ไม่พึงพอใจ	0	0	0	0

NA (Not applied) – ไม่มีพื้นที่ส่วนกลางในโครงการชุดพักอาศัย

ตารางที่ 4.20

ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (ห้องอเนกประสงค์)

ห้องอเนกประสงค์		ชื่อโครงการ			
		ลุ่มพินีเพลส (54 คน)	แอสปาย	เดอะไพร์เวซี (10 คน)	ซีทีริสอร์ท
1.ความถี่ในการเข้าใช้พื้นที่ (ระบุเป็นตัวเลขเป็นวัน/ สัปดาห์)		1 (ร้อยละ 88.87)	NA	1 (ร้อยละ 100)	NA
2.เวลาที่เข้าใช้งานในพื้นที่ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ช่วง)	06.00-10.00	3	NA	1	NA
	10.00-14.00	15	NA	2	NA
	14.00-18.00	21 (ร้อยละ 38.89)	NA	6 (ร้อยละ 60)	NA
	18.00-24.00	15	NA	1	NA
3.จำนวนเวลาที่ทำกิจกรรมอยู่ในพื้นที่ต่อครั้ง	30 -45 นาที	18	NA	1	NA
	1 ชั่วโมง	23 (ร้อยละ 42.59)	NA	3	NA
	2 ชั่วโมง	10	NA	5 (ร้อยละ 50)	NA
	มากกว่า 2 ชั่วโมง	3	NA	1	NA
4.ความพึงพอใจในการทำ กิจกรรมต่างๆ ภายในพื้นที่ ส่วนกลางของทางโครงการ	พึงพอใจ	4	NA	1	NA
	ค่อนข้างพึงพอใจ	27 (ร้อยละ 50)	NA	2	NA
	ปานกลาง	22	NA	5 (ร้อยละ 50)	NA
	ค่อนข้างไม่พึง พอใจ	1	NA	2	NA
	ไม่พึงพอใจ	0	NA	0	NA

NA (Not applied) – ไม่มีพื้นที่ส่วนกลางในโครงการชุดพักอาศัย

ตารางที่ 4.21

ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (ห้องสมุด)

ห้องสมุด		ชื่อโครงการ			
		ลุ่มพีเนเพลส (25 คน)	แอสปาย	เดอะไพรวเอซี	ซีทีริสอร์ท
1.ความถี่ในการเข้าใช้พื้นที่ (ระบุเป็นตัวเลขเป็นวัน/ สัปดาห์)		1 (ร้อยละ 23.14)	NA	NA	NA
2.เวลาที่เข้าใช้งานใน พื้นที่ (สามารถตอบได้ มากกว่า 1 ช่วง)	06.00-10.00	2	NA	NA	NA
	10.00-14.00	15 (ร้อยละ 60)	NA	NA	NA
	14.00-18.00	4	NA	NA	NA
	18.00-24.00	4	NA	NA	NA
3.จำนวนเวลาที่ทำ กิจกรรมอยู่ในพื้นที่ต่อ ครั้ง	30 -45 นาที	2	NA	NA	NA
	1 ชั่วโมง	9	NA	NA	NA
	2 ชั่วโมง	12 (ร้อยละ 48)	NA	NA	NA
	มากกว่า 2 ชั่วโมง	2	NA	NA	NA
4.ความพึงพอใจในการ ทำกิจกรรมต่างๆ ภายใน พื้นที่ส่วนกลางของทาง โครงการ	พึงพอใจ	6	NA	NA	NA
	ค่อนข้างพึงพอใจ	7	NA	NA	NA
	ปานกลาง	10 (ร้อยละ 40)	NA	NA	NA
	ค่อนข้างไม่พึงพอใจ	2	NA	NA	NA
	ไม่พึงพอใจ	0	NA	NA	NA

NA (Not applied) – ไม่มีพื้นที่ส่วนกลางในโครงการชุดพักอาศัย

ตารางที่ 4.22

ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (ร้านสะดวกซื้อ)

ร้านสะดวกซื้อ		ชื่อโครงการ			
		ลุมพินีเพลส (108 คน)	แอสปาย	เดอะไพร์เว ชี	ซีทีริสอร์ท
1.ความถี่ในการเข้าใช้พื้นที่ (ระบุเป็นตัวเลขเป็นวัน/ สัปดาห์)		5-6 (ร้อยละ 77.78)	NA	NA	NA
2.เวลาที่เข้าใช้งานในพื้นที่ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ช่วง)	06.00-10.00	46	NA	NA	NA
	10.00-14.00	1	NA	NA	NA
	14.00-18.00	3	NA	NA	NA
	18.00-24.00	58 (ร้อยละ 53.7)	NA	NA	NA
3.จำนวนเวลาที่ทำกิจกรรม อยู่ในพื้นที่ต่อครั้ง	ต่ำกว่า 30 นาที	108 (ร้อยละ 100)	NA	NA	NA
	30 -45 นาที	0	NA	NA	NA
	1 ชั่วโมง	0	NA	NA	NA
	2 ชั่วโมง	0	NA	NA	NA
	มากกว่า 2 ชั่วโมง	0	NA	NA	NA
4.ความพึงพอใจในการทำ กิจกรรมต่างๆ ภายในพื้นที่ ส่วนกลางของทางโครงการ	พึงพอใจ	30	NA	NA	NA
	ค่อนข้างพึงพอใจ	76 (ร้อยละ 70.37)	NA	NA	NA
	ปานกลาง	2	NA	NA	NA
	ค่อนข้างไม่พึงพอใจ	0	NA	NA	NA
	ไม่พึงพอใจ	0	NA	NA	NA

NA (Not applied) – ไม่มีพื้นที่ส่วนกลางในโครงการชุดพักอาศัย

ตารางที่ 4.23

ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (สวนหย่อม)

สวนหย่อม		ชื่อโครงการ			
		ลุมพินีเพลส (86 คน)	แอสปาย (12 คน)	เดอะไพรวีชี (4 คน)	ซีทีริสอร์ท (56 คน)
1.ความถี่ในการเข้าใช้พื้นที่ (ระบุเป็นตัวเลขเป็นวัน/ สัปดาห์)		2-3 (ร้อยละ 55.81)	1 (ร้อยละ 75)	1 (ร้อยละ 100)	2-3 (ร้อยละ 57.14)
2.เวลาที่เข้าใช้งานในพื้นที่ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ช่วง)	06.00-10.00	32	8 (ร้อยละ 66.67)	1	24
	10.00-14.00	0	0	0	4
	14.00-18.00	37 (ร้อยละ 43.02)	2	3 (ร้อยละ 75)	25 (ร้อยละ 44.64)
	18.00-24.00	17	2	0	3
3.จำนวนเวลาที่ทำ กิจกรรมอยู่ในพื้นที่ต่อครั้ง	30 -45 นาที	49 (ร้อยละ 56.97)	8 (ร้อยละ 66.67)	4 (ร้อยละ 100)	39 (ร้อยละ 64.28)
	1 ชั่วโมง	35	4	0	17
	2 ชั่วโมง	2	0	0	0
	มากกว่า 2 ชั่วโมง	0	0	0	0
4.ความพึงพอใจในการทำ กิจกรรมต่างๆ ภายในพื้นที่ ส่วนกลางของทาง โครงการ	พึงพอใจ	8	1	0	4
	ค่อนข้างพึงพอใจ	31	5 (ร้อยละ 41.67)	0	42 (ร้อยละ 75)
	ปานกลาง	47 (ร้อยละ 54.65)	2	4 (ร้อยละ 100)	9
	ค่อนข้างไม่พึงพอใจ	0	0	0	1

NA (Not applied) – ไม่มีพื้นที่ส่วนกลางในโครงการชุดพักอาศัย

ตารางที่ 4.24

ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (สนามเด็กเล่น)

สนามเด็กเล่น		ชื่อโครงการ			
		ลุ่มพินีเพลส (26 คน)	แอสปาย	เดอะไพรวีชี	จิตีร์สอร์ท
1.ความถี่ในการเข้าใช้พื้นที่ (ระบุเป็นตัวเลขเป็นวัน/สัปดาห์)		1 (ร้อยละ 24.07)	NA	NA	NA
2.เวลาที่เข้าใช้งานในพื้นที่ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ช่วง)	06.00-10.00	17 (ร้อยละ 65.38)	NA	NA	NA
	10.00-14.00	0	NA	NA	NA
	14.00-18.00	9	NA	NA	NA
	18.00-24.00	0	NA	NA	NA
3.จำนวนเวลาที่ทำกิจกรรมอยู่ในพื้นที่ต่อครั้ง	30 -45 นาที	23 (ร้อยละ 88.46)	NA	NA	NA
	1 ชั่วโมง	3	NA	NA	NA
	2 ชั่วโมง	0	NA	NA	NA
	มากกว่า 2 ชั่วโมง	0	NA	NA	NA
4.ความพึงพอใจในการทำกิจกรรมต่างๆภายในพื้นที่ส่วนกลางของทางโครงการ	พึงพอใจ	4	NA	NA	NA
	ค่อนข้างพึงพอใจ	4	NA	NA	NA
	ปานกลาง	18 (ร้อยละ 69.23)	NA	NA	NA
	ค่อนข้างไม่พึงพอใจ	0	NA	NA	NA
	ไม่พึงพอใจ	0	NA	NA	NA

NA (Not applied) – ไม่มีพื้นที่ส่วนกลางในโครงการชุดพักอาศัย

ตารางที่ 4.25

ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (สนามกีฬาประเภทต่างๆ)

สนามกีฬาประเภทต่างๆ		ชื่อโครงการ			
		ลุมพินีเฟลส (17 คน)	แอสปาย	เดอะไพรวีชี	ซีดีรีสอร์ท
1.ความถี่ในการเข้าใช้พื้นที่ (ระบุเป็นตัวเลขเป็นวัน/สัปดาห์)		1-2 (ร้อยละ 15.7)	NA	NA	NA
2.เวลาที่เข้าใช้งานในพื้นที่ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ช่วง)	06.00-10.00	8 (ร้อยละ 47.05)	NA	NA	NA
	10.00-14.00	0	NA	NA	NA
	14.00-18.00	7	NA	NA	NA
	18.00-24.00	2	NA	NA	NA
3.จำนวนเวลาที่ทำกิจกรรมอยู่ในพื้นที่ต่อครั้ง	30 -45 นาที	0	NA	NA	NA
	1 ชั่วโมง	10 (ร้อยละ 58.82)	NA	NA	NA
	2 ชั่วโมง	7	NA	NA	NA
	มากกว่า 2 ชั่วโมง	0	NA	NA	NA
4.ความพึงพอใจในการทำกิจกรรมต่างๆภายในพื้นที่ส่วนกลางของทางโครงการ	พึงพอใจ	0	NA	NA	NA
	ค่อนข้างพึงพอใจ	2	NA	NA	NA
	ปานกลาง	14 (ร้อยละ 82.35)	NA	NA	NA
	ค่อนข้างไม่พึงพอใจ	1	NA	NA	NA
	ไม่พึงพอใจ	0	NA	NA	NA

NA (Not applied) – ไม่มีพื้นที่ส่วนกลางในโครงการชุดพักอาศัย

ตารางที่ 4.26

ข้อมูลพื้นฐานในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง (ร้านอาหาร/ร้านกาแฟ)

ร้านอาหาร/ร้านกาแฟ		ชื่อโครงการ			
		ลุ่มพินีเพลส (69 คน)	แอสปาย	เดอะไพร์เวซี	ซิตีร์สอร์ท
1.ความถี่ในการเข้าใช้พื้นที่ (ระบุเป็นตัวเลขเป็นวัน/สัปดาห์)		3-4 (ร้อยละ 69.56)	NA	NA	NA
2.เวลาที่เข้าใช้งานในพื้นที่ (สามารถตอบได้มากกว่า 1 ช่วง)	06.00-10.00	21 (ร้อยละ 30.43)	NA	NA	NA
	10.00-14.00	14	NA	NA	NA
	14.00-18.00	19	NA	NA	NA
	18.00-24.00	15	NA	NA	NA
3.จำนวนเวลาที่ทำกิจกรรมอยู่ในพื้นที่ต่อครั้ง	30 -45 นาที	32	NA	NA	NA
	1 ชั่วโมง	37 (ร้อยละ 53.62)	NA	NA	NA
	2 ชั่วโมง	0	NA	NA	NA
	มากกว่า 2 ชั่วโมง	0	NA	NA	NA
4.ความพึงพอใจในการทำกิจกรรมต่างๆ ภายในพื้นที่ส่วนกลางของทางโครงการ	พึงพอใจ	10	NA	NA	NA
	ค่อนข้างพึงพอใจ	26	NA	NA	NA
	ปานกลาง	31 (ร้อยละ 44.92)	NA	NA	NA
	ค่อนข้างไม่พึงพอใจ	2	NA	NA	NA
	ไม่พึงพอใจ	0	NA	NA	NA

NA (Not applied) – ไม่มีพื้นที่ส่วนกลางในโครงการชุดพักอาศัย

4.3.2.3 ความหนาแน่นของผู้ใช้งานในพื้นที่ส่วนกลาง

จากตารางที่ 4.10 ผู้วิจัยเลือกพื้นที่ส่วนกลางประเภทที่ 1 คือ พื้นที่ส่วนกลางที่จำเป็นสำหรับทุกโครงการและเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่พบในกรณีศึกษาทั้ง 4 โครงการ ประกอบไปด้วยพื้นที่ส่วนกลางประเภทสรวายน้ำและห้องออกกำลังกาย มาวิเคราะห์ข้อมูลด้านความหนาแน่นของผู้ใช้งานต่อพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.) ห้องออกกำลังกาย

ตารางที่ 4.27

ความหนาแน่นของผู้ใช้งานต่อพื้นที่ส่วนกลาง (ห้องออกกำลังกาย)

ห้องออกกำลังกาย	ชื่อโครงการอาคารชุดพักอาศัย			
	ลุมพินีเพลส พระรามเก้า	แอสปาย พระรามเก้า	เดอะไพรเวจี่ รัชดา	ซีดีริสอร์ท รัชดา
ขนาดพื้นที่	48 ตร.ม.	72 ตร.ม.	20 ตร.ม.	50.4 ตร.ม.
เวลาที่เข้าใช้งานมากที่สุด 18.00-24.00 น.	72 คน	14 คน	6 คน	43 คน
ความหนาแน่นของผู้ใช้งานต่อขนาดพื้นที่ (มากที่สุด)	0.67 ตร.ม./คน	5.14 ตร.ม./คน (น้อยที่สุด)	3.33 ตร.ม./คน	1.17 ตร.ม./คน
ความพึงพอใจในการทำ กิจกรรมต่างๆ ภายใน ห้องออกกำลังกาย (ร้อยละ)	80.55	76	16.67	58.51

หมายเหตุ : ความพึงพอใจคำนวณได้จากผลรวมค่าร้อยละของระดับพึงพอใจและค่อนข้างพึงพอใจ

จากตารางที่ 4.27 พบว่าพื้นที่ส่วนกลางประเภทห้องออกกำลังกายในโครงการแอสปายพระรามเก้ามีความหนาแน่นน้อยที่สุดอยู่ที่ 5.14 ตร.ม./คน ลำดับที่สองได้แก่โครงการเดอะไพรเวจี่รัชดา พบความหนาแน่นอยู่ที่ 3.33 ตร.ม./คน ลำดับที่สามได้แก่โครงการซีดีริสอร์ท รัชดา พบความหนาแน่นอยู่ที่ 1.17 ตร.ม./คน และโครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า พบว่าเป็นโครงการที่มีความหนาแน่นมากที่สุดอยู่ที่ 0.67 ตร.ม./คน แสดงว่าพื้นที่ส่วนกลางประเภทห้องออกกำลังกายในโครงการที่มีความหนาแน่นมากที่สุด คือ โครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า เป็นพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพในการใช้งานของพื้นที่สูงสุด และเมื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ในเชิงประสิทธิผลของพื้นที่โดยใช้ข้อมูลด้านความพึงพอใจของกลุ่มคนเจเนอเรชันวายต่อพื้นที่ส่วนกลางประเภทห้องออกกำลังกายพบว่าโครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า กลุ่มคนเจเนอเรชันวายมีระดับความพึงพอใจอยู่ที่ร้อยละ 80.55 แสดงว่าพื้นที่ส่วนกลางประเภทห้องออกกำลังกายในโครงการดังกล่าวสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้งาน

ทำให้เกิดความพึงพอใจในพื้นที่และเกิดประสิทธิผลต่อการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายได้มากกว่าเมื่อเทียบกับโครงการซีดีรียูสอร์ท รัชดาที่มีขนาดของพื้นที่ใกล้เคียงกับแต่กลับพบผู้ใช้งานจำนวนน้อยกว่าและมีระดับความพึงพอใจอยู่ที่ร้อยละ 58.52

2.) สระว่ายน้ำ

ตารางที่ 4.28

ความหนาแน่นของผู้ใช้งานต่อพื้นที่ส่วนกลาง (สระว่ายน้ำ)

สระว่ายน้ำ	ชื่อโครงการอาคารชุดพักอาศัย			
	ลุมพินีเพลส พระรามเก้า	แอสปาย พระรามเก้า	เดอะไพรเวจี้ รัชดา	ซีดีรียูสอร์ท รัชดา
ขนาดพื้นที่	150 ตร.ม.	78 ตร.ม.	64 ตร.ม.	105 ตร.ม.
เวลาที่เข้าใช้งานมากที่สุด 18.00-24.00 น.	74 คน	15 คน	4 คน	52 คน
ความหนาแน่นของผู้ใช้งานต่อขนาดพื้นที่	2.02 ตร.ม./คน	5.2 ตร.ม./คน	16 ตร.ม./คน	2.01 ตร.ม./คน
ความพึงพอใจในการทำ กิจกรรมต่างๆ ภายใน สระว่ายน้ำ (ร้อยละ)	91.67	48	83.34	48.93

หมายเหตุ : ความพึงพอใจคำนวณได้จากผลรวมค่าร้อยละของระดับพึงพอใจและค่อนข้างพึงพอใจ

จากตารางที่ 4.28 พบว่าพื้นที่ส่วนกลางประเภทสระว่ายน้ำในโครงการเดอะไพรเวจี้ รัชดา มีความหนาแน่นน้อยที่สุดอยู่ที่ 16 ตร.ม./คน ลำดับที่สอง ได้แก่ โครงการแอสปาย พระรามเก้า พบความหนาแน่นอยู่ที่ 5.2 ตร.ม./คน สำหรับโครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้าและโครงการ ซีดีรียูสอร์ท รัชดา พบความหนาแน่นอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกันมากคือ มีความหนาแน่นอยู่ที่ 2.02 และ 2.01 ตร.ม./คนตามลำดับ แสดงว่าพื้นที่ส่วนกลางประเภทสระว่ายน้ำของทั้งโครงการซีดีรียูสอร์ท รัชดาและโครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า นั้น เป็นพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพสูงสุดสำหรับพื้นที่ส่วนกลางประเภทนี้เมื่อเทียบกับโครงการอื่นๆ เนื่องจากพบความหนาแน่นในการเข้าใช้พื้นที่ในช่วงเวลาอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกันมาก แต่เมื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ในเชิงประสิทธิผลจากการวัดระดับความพึงพอใจของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายต่อพื้นที่พบว่า ความพึงพอใจของผู้ใช้งานในโครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้ามีมากกว่าโครงการซีดีรียูสอร์ท รัชดา โดยกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในโครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้ามีความพึงพอใจอยู่ที่ร้อยละ 91.67 และโครงการซีดีรียูสอร์ท รัชดา มีความพึงพอใจอยู่ที่ร้อยละ 48.93 แสดงว่าสระว่ายน้ำในโครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า นั้นสามารถตอบสนองต่อความพึงพอใจและเกิดประสิทธิผลที่ดีกว่าสำหรับกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

4.3.2.4 การวัดประสิทธิภาพในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง

การวัดประสิทธิภาพของพื้นที่ส่วนกลางในงานวิจัยนี้ สามารถวัดได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามซึ่งดูจากจำนวนผู้เข้าใช้งานในพื้นที่ส่วนกลางประเภทต่างๆกับขนาดของพื้นที่ โดยประสิทธิภาพนั้นไม่ได้ขึ้นอยู่กับอย่างใดอย่างหนึ่งเพียงอย่างเดียว เช่น ผู้เข้าใช้งานในพื้นที่จำนวนมากไม่ได้แสดงออกถึงควมมีประสิทธิภาพที่ดีที่สุดเสมอไป ทั้งนี้ต้องอ้างอิงกับขนาดของพื้นที่ พื้นที่ที่มีประสิทธิภาพมากที่สุดคือการใช้พื้นที่ให้น้อยที่สุดและมีผู้ใช้งานจำนวนมากที่สุด เช่น จากตารางที่ 4.18 พบว่าข้อมูลขนาดพื้นที่ห้องออกกำลังกายของโครงการลุมพินีเพลสพระรามเก้า และโครงการซีดีรีสอร์ท รัชดา ที่มีขนาดของพื้นที่ใกล้เคียงกันมากที่สุดคือ 48 ตร.ม.และ 50.4 ตร.ม. ตามลำดับ มาเปรียบเทียบกันพบว่าจำนวนผู้ใช้งานในช่วงเวลาที่คนใช้งานมากที่สุดของทั้ง 2 โครงการคือ 18.00 – 24.00 น. โดยโครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้ามีผู้ใช้งานจำนวน 72 คน และโครงการซีดี รีสอร์ท รัชดา มีผู้ใช้งานจำนวน 43 คน ความหนาแน่นของผู้ใช้งานต่อขนาดพื้นที่ส่วนกลางโครงการลุมพินีมีมากกว่าโดยมีความหนาแน่นอยู่ที่ 0.67 ตร.ม./คน แสดงว่าเป็นพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพในการใช้งานของพื้นที่สูงสุดในประเภทห้องออกกำลังกาย เนื่องจากมีความหนาแน่นของผู้ใช้งานต่อขนาดพื้นที่ในหนึ่งช่วงเวลามากที่สุด

4.3.2.5 การวัดประสิทธิผลในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง

การวัดประสิทธิผลของพื้นที่ส่วนกลางในงานวิจัยนี้ สามารถวัดได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามความพึงพอใจในการทำกิจกรรมต่างๆ ภายในพื้นที่นั้นๆ สัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมในพื้นที่ เช่น ขนาดของพื้นที่ อุณหภูมิ แสงสว่าง อุปกรณ์เครื่องเล่นต่างๆ รวมไปถึงกิจกรรมที่ดำเนินในพื้นที่นั้นๆ เช่น จากตารางที่ 4.19 พบว่าประสิทธิภาพของสระว่ายน้ำในโครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้าและโครงการซีดีรีสอร์ท รัชดา มีประสิทธิภาพของพื้นที่ไม่แตกต่างกัน แต่กลับพบว่าประสิทธิผลมีความแตกต่างกัน ซึ่งกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในโครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า มีความพึงพอใจในการเข้าใช้พื้นที่มากกว่ากลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในโครงการซีดีรีสอร์ท รัชดา โดยกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในโครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้ามีความพึงพอใจในการทำกิจกรรมภายในพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 91.67 แต่โครงการซีดีรีสอร์ท รัชดา ผู้ใช้งานมีความพึงพอใจอยู่ที่ร้อยละ 48.93

สรุปว่าข้อมูลด้านความหนาแน่นของผู้ใช้งานที่เกิดจากจำนวนคนที่เข้าใช้งานมากที่สุดในหนึ่งช่วงเวลาต่อขนาดพื้นที่มีผลต่อการวัดประสิทธิภาพของพื้นที่นั้นๆ และสามารถนำมาเป็นปัจจัยในการกำหนดขนาดของพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภทให้เหมาะสมและรองรับกับจำนวนผู้ใช้งานในแต่ละ

พื้นที่ได้และข้อมูลด้านความพึงพอใจของผู้ใช้งานในการทำกิจกรรมต่างๆ ภายในพื้นที่ที่มีผลต่อการวัดประสิทธิผลของพื้นที่การใช้งาน

4.3.3 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านทัศนคติต่อรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางและการเรียงลำดับประเภทของพื้นที่ส่วนกลางที่กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายต้องการใช้งาน

จากตารางที่ 4.29 เป็นการสรุปการวิเคราะห์ลำดับความต้องการประเภทพื้นที่ส่วนกลางของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย โดยให้กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในแต่ละโครงการ จำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ จำนวนทั้งสิ้น 230 คน ประกอบไปด้วยกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายจากโครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้าจำนวน 108 คน จากโครงการแอสปาย พระรามเก้าจำนวน 25 คน จากโครงการเดอะไพรวechs รัชดา-สุทธิสาร จำนวน 6 คนและจากโครงการซิตีรีสอร์ท รัชดา จำนวน 91 คน โดยให้เลือกประเภทของพื้นที่ส่วนกลางที่มีความต้องการเข้าใช้มากที่สุด 3 ลำดับแรก จากพื้นที่ส่วนกลางทั้งสิ้น 9 ประเภท สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้ โครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า มีความต้องการสรวายน้ำมากที่สุดร้อยละ 51.85 รองลงมาได้แก่ ห้องออกกำลังกายและสวนหย่อมตามลำดับ โครงการแอสปาย พระรามเก้าประเภทของพื้นที่ส่วนกลางที่มีความต้องการมากที่สุดได้แก่ ห้องออกกำลังกาย ร้อยละ 44 รองลงมาได้แก่สวนหย่อม ร้อยละ 32 และสรวายน้ำร้อยละ 24 โครงการเดอะไพรวechs รัชดา-สุทธิสารประเภทของพื้นที่ส่วนกลางที่มีความต้องการมากที่สุดได้แก่ ห้องออกกำลังกายถึงร้อยละ 88.33 และสรวายน้ำร้อนละ 16.67 โครงการซิตีรีสอร์ท รัชดา ประเภทของพื้นที่ส่วนกลางที่มีความต้องการมากที่สุดได้แก่ ห้องออกกำลังกาย ร้อยละ 39.56 รองลงมาได้แก่ สรวายน้ำและสวนหย่อมมีความต้องการอยู่ที่ร้อยละ 35.16 และ 25.27 ตามลำดับ

ข้อมูลจากตารางที่ 4.29 สามารถสรุปได้ว่าประเภทของพื้นที่ส่วนกลางที่กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายมีความต้องการมากที่สุดได้แก่ ห้องออกกำลังกาย รองลงมาคือสรวายน้ำและสวนหย่อมตามลำดับ ซึ่งผู้ออกแบบสามารถนำข้อมูลในส่วนนี้ไปวางแผนและใช้ประกอบการตัดสินใจถึงปัจจัยที่ต้องนำมาเป็นองค์ประกอบในการออกแบบประเภทของพื้นที่ส่วนกลางทั้ง 3 ลำดับที่เป็นความต้องการของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายมากที่สุด

ตารางที่ 4.29

ข้อมูลลำดับความต้องการประเภทพื้นที่ส่วนกลางของกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวาย

ชื่อโครงการ	ประเภทของพื้นที่ส่วนกลาง	ลำดับความต้องการ	ร้อยละ
ลุมพินีเพลส พระรามเก้า	สระว่ายน้ำ	1	51.85
	ห้องออกกำลังกาย	2	35.19
	สวนหย่อม	3	12.96
แอสปาย พระรามเก้า	ห้องออกกำลังกาย	1	44
	สวนหย่อม	2	32
	สระว่ายน้ำ	3	24
เดอะไพรเวจี่ รัชดา-สุทธิสาร	ห้องออกกำลังกาย	1	88.33
	สระว่ายน้ำ	2	16.67
ซิติร์สอร์ท รัชดา	ห้องออกกำลังกาย	1	39.56
	สระว่ายน้ำ	2	35.16
	สวนหย่อม	3	25.27

จากตารางที่ 4.30 แสดงถึงลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของห้องออกกำลังกาย ซึ่งแต่ละโครงการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ โครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้ามีความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางประเภทห้องออกกำลังกายที่มีรูปแบบการใช้งานของพื้นที่ที่ทันสมัย ครอบรับกับรูปแบบชีวิตของผู้ใช้งานมากที่สุด จำนวนร้อยละ 41.67 รองลงมาคือต้องการให้ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและมีมุมมองออกไปสู่ภายนอกที่ดี ร้อยละ 35.19 และลำดับสุดท้ายคือต้องการให้สามารถเข้าถึงได้ง่าย ไม่ซับซ้อนและมีความเป็นส่วนตัว ร้อยละ 23.15 สำหรับโครงการเดอะไพรเวจี่ รัชดา สุทธิสารและซิติร์สอร์ท รัชดา มีความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางประเภทห้องออกกำลังกายที่เหมือนโครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้าทั้ง 3 ลำดับ จากการวิเคราะห์สามารถสรุปได้ว่าทั้ง 4 โครงการมีความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางประเภทห้องออกกำลังกายที่มีรูปแบบการใช้งานของพื้นที่ที่ทันสมัย ครอบรับกับรูปแบบชีวิตของ

ผู้ใช้งานมากที่สุดและรองลงมาคือห้องออกกำลังกายควรตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและมีมุมมองออกไปสู่ภายนอกที่ดีเป็นลำดับถัดไป
ตารางที่ 4.30

ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของห้องออกกำลังกาย

ชื่อโครงการ	รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลาง	ลำดับ ความ ต้องการ	ร้อยละ
ลุมพินีเพลส พระรามเก้า	มีรูปแบบการใช้งานของพื้นที่ที่ทันสมัย ตอบรับกับรูปแบบชีวิตของผู้ใช้งาน	1	41.67
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและมีมุมมองออกไปสู่ภายนอกที่ดี	2	35.19
	สามารถเข้าถึงได้ง่าย ไม่ซับซ้อนและมีความเป็นส่วนตัว	3	23.15
แอสปาย พระรามเก้า	สามารถเข้าถึงได้ง่าย ไม่ซับซ้อนและมีความเป็นส่วนตัว	1	36
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและมีมุมมองออกไปสู่ภายนอกที่ดี	2	36
	มีรูปแบบการใช้งานของพื้นที่ที่ทันสมัย ตอบรับกับรูปแบบชีวิตของผู้ใช้งาน	3	24
เดอะไพรเวจี้ รัชดา-สุทธิสาร	มีรูปแบบการใช้งานของพื้นที่ที่ทันสมัย ตอบรับกับรูปแบบชีวิตของผู้ใช้งาน	1	66.67
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและมีมุมมองออกไปสู่ภายนอกที่ดี	2	16.67
	สามารถเข้าถึงได้ง่าย ไม่ซับซ้อนและมีความเป็นส่วนตัว	3	16.67
ซิติร์สอร์ท รัชดา	มีรูปแบบการใช้งานของพื้นที่ที่ทันสมัย ตอบรับกับรูปแบบชีวิตของผู้ใช้งาน	1	40.66
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและมีมุมมองออกไปสู่ภายนอกที่ดี	2	34.07
	สามารถเข้าถึงได้ง่าย ไม่ซับซ้อนและมีความเป็นส่วนตัว	3	25.27

จากตารางที่ 4.31 แสดงถึงลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของสระว่ายน้ำ ซึ่งทั้ง 4 โครงการได้แก่ ลุมพินีเพลส พระรามเก้า แอสปาย พระรามเก้า เดอะไพรเวจี้ รัชดา สุทธิสารและซิติร์สอร์ท รัชดา มีความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางประเภทสระว่ายน้ำที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ป้องกันการมองเห็นจากคนภายนอกมากที่สุด รองลงมาคือ มีรูปแบบของ

สระที่มีทั้งสระเด็กและสระผู้ใหญ่ เพื่อความปลอดภัยในการเลือกใช้งาน และลำดับสุดท้ายคือมีความปลอดภัยในเรื่องของวัสดุที่นำมาใช้งาน เหมือนกันทั้ง 4 โครงการ
ตารางที่ 4.31

ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของสระว่ายน้ำ

ชื่อโครงการ	รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลาง	ลำดับ ความ ต้องการ	ร้อยละ
ลุมพินีเพลส พระรามเก้า	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ป้องกันการมองเห็น จากคนภายนอก	1	39.81
	มีรูปแบบของสระที่มีทั้งสระเด็กและสระผู้ใหญ่ เพื่อความ ปลอดภัยในการเลือกใช้งาน	2	33.33
	มีความปลอดภัยในเรื่องของวัสดุที่นำมาใช้งาน	3	26.85
แอสปาย พระรามเก้า	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ป้องกันการมองเห็น จากคนภายนอก	1	52
	มีความปลอดภัยในเรื่องของวัสดุที่นำมาใช้งาน	2	36
	มีรูปแบบของสระที่มีทั้งสระเด็กและสระผู้ใหญ่ เพื่อความ ปลอดภัยในการเลือกใช้งาน	3	12
เดอะไพรวีชี รัชดา-สุทธิสาร	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ป้องกันการมองเห็น จากคนภายนอก	1	50
	มีรูปแบบของสระที่มีทั้งสระเด็กและสระผู้ใหญ่ เพื่อความ ปลอดภัยในการเลือกใช้งาน	2	33.33
	มีความปลอดภัยในเรื่องของวัสดุที่นำมาใช้งาน	3	16.67
ซีทีริสอร์ท รัชดา	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ป้องกันการมองเห็น จากคนภายนอก	1	35.16
	มีรูปแบบของสระที่มีทั้งสระเด็กและสระผู้ใหญ่ เพื่อความ ปลอดภัยในการเลือกใช้งาน	2	32.97
	มีความปลอดภัยในเรื่องของวัสดุที่นำมาใช้งาน	3	31.87

จากตารางที่ 4.32 แสดงถึงลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของห้องอเนกประสงค์ ซึ่งแต่ละโครงการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ โครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้าผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการให้ห้องอเนกประสงค์ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้สะดวกมากที่สุด

ร้อยละ 36.11 รองลงมาคือต้องการให้ห้องอเนกประสงค์นั้นมีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและอากาศถ่ายเทได้สะดวก ร้อยละ 34.26 และลำดับสุดท้ายคือต้องการให้มีรูปแบบที่ทันสมัย สวยงาม ทั้งเรื่องพื้นที่และอุปกรณ์การใช้งาน ร้อยละ 29.63 เช่นเดียวกับโครงการแอสปาย พระรามเก้าและซีดีรีสอร์ม รัชดา ที่ต้องการให้ห้องอเนกประสงค์นั้นตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้สะดวกมาเป็นอันดับหนึ่งจำนวนร้อยละ 36 และ 45.05 ตามลำดับ รองลงมาคือมีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและอากาศถ่ายเทได้สะดวกจำนวนร้อยละ 32 และ 32.97 ตามลำดับ สามารถสรุปได้ว่าความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางประเภทห้องอเนกประสงค์ของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายของทั้ง 4 โครงการนั้นมีรูปแบบที่เหมือนกันคือต้องการให้ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้สะดวก มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและอากาศถ่ายเทได้สะดวกและลำดับสุดท้ายคือมีรูปแบบที่ทันสมัย สวยงาม ทั้งเรื่องพื้นที่และอุปกรณ์การใช้งาน

ตารางที่ 4.32

ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของห้องอเนกประสงค์

ชื่อโครงการ	รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลาง	ลำดับ ความ ต้องการ	ร้อยละ
ลุมพินีเพลส พระรามเก้า	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้สะดวก	1	36.11
	มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและอากาศถ่ายเทได้สะดวก	2	34.26
	มีรูปแบบที่ทันสมัย สวยงาม ทั้งเรื่องพื้นที่และอุปกรณ์การใช้งาน	3	29.63
แอสปาย พระรามเก้า	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้สะดวก	1	36
	มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและอากาศถ่ายเทได้สะดวก	2	32
	มีรูปแบบที่ทันสมัย สวยงาม ทั้งเรื่องพื้นที่และอุปกรณ์การใช้งาน	3	12
เดอะไพรเวจี่ รัชดา-สุทธิ สาร	มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและอากาศถ่ายเทได้สะดวก	1	66.67
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้สะดวก	2	33.33
	มีรูปแบบที่ทันสมัย สวยงาม ทั้งเรื่องพื้นที่และอุปกรณ์การใช้งาน	3	16.67
ซิติร์สอร์ท รัชดา	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้สะดวก	1	45.05
	มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและอากาศถ่ายเทได้สะดวก	2	32.97
	มีรูปแบบที่ทันสมัย สวยงาม ทั้งเรื่องพื้นที่และอุปกรณ์การใช้งาน	3	21.98

จากตารางที่ 4.33 แสดงถึงลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทห้องสมุด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ทั้งโครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า เดอะไพรเวจี่ รัชดา สุทธิสารและซิติร์สอร์ทมีความต้องการให้มีการออกแบบพื้นที่ให้ทันสมัย มีอุปกรณ์การใช้งานที่ครบครันมาเป็นอันดับที่หนึ่งจำนวนร้อยละ 43.52 , 66.67 และ 51.65 ตามลำดับ ความต้องการรองลงมาของลุมพินีเพลสพระรามเก้าและซิติร์สอร์ทรัชดาคือต้องการให้พื้นที่ภายในมีการแยกพื้นที่การใช้งานที่เป็นสัดส่วนอย่างชัดเจน เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวให้แก่ผู้ใช้งาน ทั้งในรูปแบบเดี่ยวหรือเป็นกลุ่มและลำดับสุดท้ายคือต้องการให้ห้องสมุดตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว เงียบสงบ ซึ่งเมื่อวิเคราะห์ทั้ง 4 โครงการสามารถสรุปความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางประเภทห้องสมุดได้คือ ต้องการให้ห้องสมุดมีรูปแบบพื้นที่การใช้งานที่ทันสมัยและมีอุปกรณ์การใช้งานที่ครบครันมากที่สุด

ตารางที่ 4.33

ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของห้องสมุด

ชื่อโครงการ	รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลาง	ลำดับ ความ ต้องการ	ร้อยละ
ลุมพินีเพลส พระรามเก้า	มีการออกแบบพื้นที่ให้ทันสมัย มีอุปกรณ์การใช้งานที่ครบครัน	1	43.52
	พื้นที่ภายในมีการแยกพื้นที่การใช้งานที่เป็นสัดส่วนอย่างชัดเจน เพื่อ เพิ่มความเป็นส่วนตัวให้แก่ผู้ใช้งาน ทั้งในรูปแบบเดี่ยวหรือเป็นกลุ่ม	2	30.56
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว เงียบ สงบ	3	25.93
แอสปาย พระรามเก้า	พื้นที่ภายในมีการแยกพื้นที่การใช้งานที่เป็นสัดส่วนอย่างชัดเจน เพื่อ เพิ่มความเป็นส่วนตัวให้แก่ผู้ใช้งาน ทั้งในรูปแบบเดี่ยวหรือเป็นกลุ่ม	1	52
	มีการออกแบบพื้นที่ให้ทันสมัย มีอุปกรณ์การใช้งานที่ครบครัน	2	28
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว เงียบ สงบ	3	20
เดอะไพรเวจซี่ รัชดา-สุทธิ สาร	มีการออกแบบพื้นที่ให้ทันสมัย มีอุปกรณ์การใช้งานที่ครบครัน	1	66.67
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว เงียบ สงบ	2	16.67
	พื้นที่ภายในมีการแยกพื้นที่การใช้งานที่เป็นสัดส่วนอย่างชัดเจน เพื่อ เพิ่มความเป็นส่วนตัวให้แก่ผู้ใช้งาน ทั้งในรูปแบบเดี่ยวหรือเป็นกลุ่ม	3	16.67
ซีทีริสอร์ท รัชดา	มีการออกแบบพื้นที่ให้ทันสมัย มีอุปกรณ์การใช้งานที่ครบครัน	1	51.65
	พื้นที่ภายในมีการแยกพื้นที่การใช้งานที่เป็นสัดส่วนอย่างชัดเจน เพื่อ เพิ่มความเป็นส่วนตัวให้แก่ผู้ใช้งาน ทั้งในรูปแบบเดี่ยวหรือเป็นกลุ่ม	2	29.67
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว เงียบ สงบ	3	18.68

จากตารางที่ 4.34 แสดงถึงลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทร้านสะดวกซื้อ รายละเอียดของประเภทพื้นที่ส่วนกลางประเภทนี้จะมีรูปแบบที่ต้องการรายละเอียดที่เหมือนกันทั้ง 4 โครงการ โดยผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้ร้านสะดวกซื้อนั้นตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เข้าถึงได้สะดวกและรวดเร็วต่อการเข้าใช้งานมาเป็นอันดับแรกทั้ง 4 โครงการ รองลงมาคือ ต้องการให้พื้นที่ดังกล่าวตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก ไม่ส่งผลกระทบต่อมลพิษรบกวนคนในพื้นที่อาคารชุดพักอาศัยและลำดับสุดท้ายคือต้องการให้ร้านสะดวกซื้อนั้นมีเส้นทางของการขนถ่ายสินค้าที่ชัดเจน ไม่ทับซ้อนกับเส้นทางการใช้งานในชีวิตประจำวันของคนในพื้นที่อาคารชุดพักอาศัย

ตารางที่ 4.34

ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของร้านสะดวกซื้อ

ชื่อโครงการ	รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลาง	ลำดับความต้องการ	ร้อยละ
ลุมพินีเพลส พระรามเก้า	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เข้าถึงได้สะดวกและรวดเร็วต่อการเข้าใช้งาน	1	62.04
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก ไม่ส่งผลกระทบต่อมลพิษรบกวนคนในโครงการ	2	32.41
	มีเส้นทางการขนถ่ายสินค้าที่ชัดเจน	3	5.56
แอสปาย พระรามเก้า	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เข้าถึงได้สะดวกและรวดเร็วต่อการเข้าใช้งาน	1	64
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก ไม่ส่งผลกระทบต่อมลพิษรบกวนคนในโครงการ	2	28
	มีเส้นทางการขนถ่ายสินค้าที่ชัดเจน	3	8
เดอะไพรเวจี้ รัชดา-สุทธิสาร	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เข้าถึงได้สะดวกและรวดเร็วต่อการเข้าใช้งาน	1	83.33
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก ไม่ส่งผลกระทบต่อมลพิษรบกวนคนในโครงการ	2	16.67
ซีทีรีสอร์ท รัชดา	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เข้าถึงได้สะดวกและรวดเร็วต่อการเข้าใช้งาน	1	64.84
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก ไม่ส่งผลกระทบต่อมลพิษรบกวนคนในโครงการ	2	29.67
	มีเส้นทางการขนถ่ายสินค้าที่ชัดเจน	3	5.49

จากตารางที่ 4.35 แสดงถึงลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทสวนหย่อม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ โครงการลุมพินีเพลสพระรามเก้า โครงการเดอะไพรเวจี้ รัชดา-สุทธิสารและโครงการซีทีรีสอร์ท รัชดามีความต้องการรูปแบบของพื้นที่สวนหย่อมที่เหมือนกันคือ ต้องการให้สวนหย่อมมีการจัดรูปแบบสวนให้สวยงาม ร่มรื่น มีการสร้างบรรยากาศที่ดี นำใช้งานมาเป็นอันดับแรกจำนวนร้อยละ 49.07 , 83.33 และ 52.75 ตามลำดับ รองลงมาคือต้องการให้สวนหย่อมในโครงการนั้นตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ไม่มีเสียงรบกวน มีความร่มรื่นตลอดทั้งวัน

จำนวนร้อยละ 45.37 และ 16.67 ตามลำดับ อันดับสุดท้ายคือต้องการให้พื้นที่ที่ตั้งอยู่มีปลอดภัยในการใช้งานในยามวิกาล ไม่มีมัมอัป ลดความเสี่ยงการเกิดอาชญากรรม โดยจากการวิเคราะห์สามารถสรุปได้ว่าความต้องการให้สวนหย่อมจัดรูปแบบสวนให้สวยงามร่มรื่น มีการสร้างบรรยากาศที่ดีและนำใช้งานเป็นความต้องการมากที่สุดจากทั้งสามลำดับ

ตารางที่ 4.35

ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของสวนหย่อม

ชื่อโครงการ	รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลาง	ลำดับความ ต้องการ	ร้อยละ
ลุมพินีเพลส พระราม เก้า	จัดรูปแบบสวนให้สวยงาม ร่มรื่น มีการสร้างบรรยากาศที่ดี นำใช้งาน	1	49.07
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ไม่มีเสียงรบกวน มีความร่มรื่น ตลอดทั้งวัน	2	45.37
	มีปลอดภัยในการใช้งานในยามวิกาล ไม่มีมัมอัป ลดความเสี่ยงการ เกิดอาชญากรรม	3	5.56
แอสปาย พระรามเก้า	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ไม่มีเสียงรบกวน มีความร่มรื่น ตลอดทั้งวัน	1	72
	จัดรูปแบบสวนให้สวยงาม ร่มรื่น มีการสร้างบรรยากาศที่ดี นำใช้งาน	2	28
	มีปลอดภัยในการใช้งานในยามวิกาล ไม่มีมัมอัป ลดความเสี่ยงการ เกิดอาชญากรรม	3	0
เดอะไพรเวจี่ รัชดา- สุทธิสาร	จัดรูปแบบสวนให้สวยงาม ร่มรื่น มีการสร้างบรรยากาศที่ดี นำใช้งาน	1	83.33
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ไม่มีเสียงรบกวน มีความร่มรื่น ตลอดทั้งวัน	2	16.67
	มีปลอดภัยในการใช้งานในยามวิกาล ไม่มีมัมอัป ลดความเสี่ยงการ เกิดอาชญากรรม	3	0

ตารางที่ 4.35 (ต่อ)

ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของสวนหย่อม

ชื่อโครงการ	รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลาง	ลำดับ ความ ต้องการ	ร้อยละ
เดอะไพรเวจี้ รัชดา- สุทธิสาร	มีปลอดภัยในการใช้งานในยามวิกาล ไม่มีมุมอับ ลดความเสี่ยงการ เกิดอาชญากรรม	2	40.66
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ไม่มีเสียงรบกวน มีความร่มรื่น ตลอดทั้งวัน	3	6.59

จากตารางที่ 4.36 แสดงถึงลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทสนามเด็กเล่น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าความต้องการให้สนามเด็กเล่นตั้งอยู่ในพื้นที่ที่คนสามารถเข้าถึงได้ง่าย ไม่อับสายตา มองเห็นได้จากผู้ปกครองเพื่อความปลอดภัยของเด็กมาเป็นอันดับแรกทั้ง 4 โครงการทั้ง โครงการลุมพินี พระรามเก้า แอสปาย พระรามเก้า เดอะไพรเวจี้ รัชดา – สุทธิสารและซีทีริสอร์ท รัชดา มีจำนวนร้อยละ 53.7 , 80 , 83.33 และ 60.44 ตามลำดับ จากจำนวนค่าร้อยละสามารถสรุปได้ว่ากลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวัยนั้นให้ความสำคัญกับเรื่องของความปลอดภัยของเด็กเป็นหลักมาเป็นอันดับแรก

จากตารางที่ 4.37 แสดงถึงลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทสนามกีฬาประเภทต่างๆ ในโครงการ โดยมีการวิเคราะห์ข้อมูลได้ดังต่อไปนี้โครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้า โครงการแอสปาย พระรามเก้าและโครงการซีทีริสอร์ท รัชดา กลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวัยมีความต้องการให้มีสนามกีฬาหลายประเภททั้งในร่มและกลางแจ้ง เพื่อตอบรับกับรูปแบบของผู้ใช้งานที่หลากหลายมาเป็นอันดับแรก ซึ่งมีค่าร้อยละ 50 , 56 และ 52.75 ตามลำดับ ความต้องการรองลงมาคือตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นลานกว้าง อากาศถ่ายเทได้ดี ไม่ร้อนจัดจนเกินไป ยกเว้นโครงการเดอะไพรเวจี้ รัชดา – สุทธิสารที่ต้องการให้มีสนามกีฬาหลายประเภททั้งในร่มและกลางแจ้ง เพื่อตอบรับกับรูปแบบของผู้ใช้งานที่หลากหลายมาเป็นอันดับแรก ส่วนลำดับสุดท้ายเหมือนกันทั้ง 4 โครงการคือต้องการให้สนามกีฬาแต่ละประเภทสามารถเดินถึงกันได้อย่างสะดวก มีพื้นที่สำหรับนั่งพักระหว่างเล่นกีฬา โดยจากค่าร้อยละสามารถสรุปได้ว่าจำนวนกลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวัยมากกว่าครึ่งต้องการให้มีสนามกีฬาหลายประเภททั้งในร่มและกลางแจ้ง เพื่อตอบรับกับรูปแบบการดำเนินชีวิตมากที่สุด

ตารางที่ 4.36

ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของสนามเด็กเล่น

ชื่อโครงการ	รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลาง	ลำดับ ความ ต้องการ	ร้อยละ
ลุมพินีเพลส พระราม เก้า	ตั้งอยู่ในที่ที่คนสามารถเข้าถึงได้ง่าย ไม่อับสายตา มองเห็นได้จาก ผู้ปกครองเพื่อความปลอดภัยของเด็ก	1	53.70
	ตั้งอยู่ในที่มีขนาดใหญ่ มีลักษณะเป็นลานกว้าง ให้อากาศถ่ายเทได้ สะดวก	2	43.52
	มีอุปกรณ์เครื่องเล่นที่ครบครัน	3	2.78
แอสปาย พระรามเก้า	ตั้งอยู่ในที่ที่คนสามารถเข้าถึงได้ง่าย ไม่อับสายตา มองเห็นได้จาก ผู้ปกครองเพื่อความปลอดภัยของเด็ก	1	80
	ตั้งอยู่ในที่มีขนาดใหญ่ มีลักษณะเป็นลานกว้าง ให้อากาศถ่ายเทได้ สะดวก	2	16
	มีอุปกรณ์เครื่องเล่นที่ครบครัน	3	4
เดอะไพรวีชี รัชดา- สุทธิสาร	ตั้งอยู่ในที่ที่คนสามารถเข้าถึงได้ง่าย ไม่อับสายตา มองเห็นได้จาก ผู้ปกครองเพื่อความปลอดภัยของเด็ก	1	83.33
	มีอุปกรณ์เครื่องเล่นที่ครบครัน	2	16.67
	ตั้งอยู่ในที่มีขนาดใหญ่ มีลักษณะเป็นลานกว้าง ให้อากาศถ่ายเทได้ สะดวก	3	0
ซีทีริสอร์ท รัชดา	ตั้งอยู่ในที่ที่คนสามารถเข้าถึงได้ง่าย ไม่อับสายตา มองเห็นได้จาก ผู้ปกครองเพื่อความปลอดภัยของเด็ก	1	60.44
	ตั้งอยู่ในที่มีขนาดใหญ่ มีลักษณะเป็นลานกว้าง ให้อากาศถ่ายเทได้ สะดวก	2	35.16
	มีอุปกรณ์เครื่องเล่นที่ครบครัน	3	4.4

ตารางที่ 4.37

ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของสนามกีฬาประเภทต่างๆ

ชื่อโครงการ	รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลาง	ลำดับความต้องการ	ร้อยละ
ลุมพินีเพลส พระรามเก้า	มีสนามกีฬาหลายประเภททั้งในร่มและกลางแจ้ง เพื่อ ตอบรับกับรูปแบบของผู้ใช้งานที่หลากหลาย	1	50
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นลานกว้าง อากาศถ่ายเทได้ดี ไม่ร้อนจัดจนเกินไป	2	36.11
	สนามกีฬาแต่ละประเภทสามารถเดินถึงกันได้อย่างสะดวก มีพื้นที่สำหรับนั่งพักระหว่างเล่นกีฬา	3	13.89
แอสปาย พระรามเก้า	มีสนามกีฬาหลายประเภททั้งในร่มและกลางแจ้ง เพื่อ ตอบรับกับรูปแบบของผู้ใช้งานที่หลากหลาย	1	56
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นลานกว้าง อากาศถ่ายเทได้ดี ไม่ร้อนจัดจนเกินไป	2	32
	สนามกีฬาแต่ละประเภทสามารถเดินถึงกันได้อย่างสะดวก มีพื้นที่สำหรับนั่งพักระหว่างเล่นกีฬา	3	4
เดอะไพเราะวีชี รัชดา-สุทธิสาร	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นลานกว้าง อากาศถ่ายเทได้ดี ไม่ร้อนจัดจนเกินไป	1	50
	มีสนามกีฬาหลายประเภททั้งในร่มและกลางแจ้ง เพื่อ ตอบรับกับรูปแบบของผู้ใช้งานที่หลากหลาย	2	33.33
	สนามกีฬาแต่ละประเภทสามารถเดินถึงกันได้อย่างสะดวก มีพื้นที่สำหรับนั่งพักระหว่างเล่นกีฬา	3	16.67
ซีทีริสอร์ท รัชดา	มีสนามกีฬาหลายประเภททั้งในร่มและกลางแจ้ง เพื่อ ตอบรับกับรูปแบบของผู้ใช้งานที่หลากหลาย	1	52.75
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นลานกว้าง อากาศถ่ายเทได้ดี ไม่ร้อนจัดจนเกินไป	2	35.16
	สนามกีฬาแต่ละประเภทสามารถเดินถึงกันได้อย่างสะดวก มีพื้นที่สำหรับนั่งพักระหว่างเล่นกีฬา	3	13.19

จากตารางที่ 4.38 แสดงถึงลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภท
ร้านอาหารและร้านกาแฟ โดยการวิเคราะห์ข้อมูลของพื้นที่ส่วนกลางประเภทนี้ สามารถวิเคราะห์และ
สรุปผลออกมาได้ว่ากลุ่มคนเจนเอชเอ็นวายมีความต้องการให้พื้นที่ร้านอาหารและร้านกาแฟตั้งอยู่ใน
มุมที่มุมมองไปยังภายนอกที่สบายตา มีบรรยากาศภายในร้านที่ทั้งสามารถไว้สังสรรค์ได้หรือมีมุม

สำหรับผู้ใช้งานที่ต้องการความเป็นส่วนตัว ลำดับถัดมาคือต้องการให้ตั้งอยู่ในที่เข้าถึงได้สะดวก อากาศถ่ายเทได้ดี มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเหมาะสมและลำดับสุดท้ายคือตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สามารถขนถ่ายสินค้าหรือวัตถุดิบต่างๆ ได้สะดวก เหมือนกันทั้ง 4 โครงการในทั้งสามลำดับ ตารางที่ 4.38

ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทของร้านอาหารและร้านกาแฟ

ชื่อโครงการ	รูปแบบของพื้นที่ส่วนกลาง	ลำดับ ความ ต้องการ	ร้อยละ
ลุมพินีเพลส พระรามเก้า	ตั้งอยู่ในมุมที่มีมุมมองไปยังภายนอกที่สบายตา มีบรรยากาศภายในร้านที่ทั้งสามารถไว้สังสรรค์ได้หรือมีมุมสำหรับผู้ใช้งานที่ต้องการความเป็นส่วนตัว	1	62.96
	ตั้งอยู่ในที่เข้าถึงได้สะดวก อากาศถ่ายเทได้ดี มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเหมาะสม	2	28.70
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สามารถขนถ่ายสินค้าหรือวัตถุดิบต่างๆ ได้สะดวก	3	8.33
แอสปาย พระรามเก้า	ตั้งอยู่ในมุมที่มีมุมมองไปยังภายนอกที่สบายตา มีบรรยากาศภายในร้านที่ทั้งสามารถไว้สังสรรค์ได้หรือมีมุมสำหรับผู้ใช้งานที่ต้องการความเป็นส่วนตัว	1	52
	ตั้งอยู่ในที่เข้าถึงได้สะดวก อากาศถ่ายเทได้ดี มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเหมาะสม	2	32
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สามารถขนถ่ายสินค้าหรือวัตถุดิบต่างๆ ได้สะดวก	3	8
เดอะไพรเวจี้ รัชดา-สุทธิสาร	ตั้งอยู่ในมุมที่มีมุมมองไปยังภายนอกที่สบายตา มีบรรยากาศภายในร้านที่ทั้งสามารถไว้สังสรรค์ได้หรือมีมุมสำหรับผู้ใช้งานที่ต้องการความเป็นส่วนตัว	1	100
	ตั้งอยู่ในที่เข้าถึงได้สะดวก อากาศถ่ายเทได้ดี มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเหมาะสม	2	0
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สามารถขนถ่ายสินค้าหรือวัตถุดิบต่างๆ ได้สะดวก	3	0
จิตร์รี่สอร์ท รัชดา	ตั้งอยู่ในมุมที่มีมุมมองไปยังภายนอกที่สบายตา มีบรรยากาศภายในร้านที่ทั้งสามารถไว้สังสรรค์ได้หรือมีมุมสำหรับผู้ใช้งานที่ต้องการความเป็นส่วนตัว	1	61.54
	ตั้งอยู่ในที่เข้าถึงได้สะดวก อากาศถ่ายเทได้ดี มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเหมาะสม	2	25.57
	ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สามารถขนถ่ายสินค้าหรือวัตถุดิบต่างๆ ได้สะดวก	3	12.09

สรุปการวิเคราะห์ข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละประเภท โดยมีการนำข้อมูลที่แสดงถึงลำดับความต้องการลักษณะของพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละประเภทจาก ตารางที่ 4.30 – 4.38 มาวิเคราะห์และสรุปได้มาเป็นข้อมูลได้ดังตารางที่ 4.39 ซึ่งข้อมูลที่แสดงถึง

ความต้องการรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละประเภทนั้น ผู้ออกแบบสามารถนำมาใช้เป็นข้อมูล เพื่อช่วยสนับสนุนต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยที่รองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ตารางที่ 4.39

สรุปข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละประเภท

ลำดับ	ประเภทของพื้นที่ส่วนกลาง	ลักษณะของพื้นที่การใช้งาน
1	ห้องออกกำลังกาย	1.) มีรูปแบบการใช้งานของพื้นที่ที่ทันสมัย ตอบรับกับรูปแบบชีวิตของผู้ใช้งาน 2.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอ และมีมุมมองออกไปสู่ภายนอกที่ดี
2	สระว่ายน้ำ	1.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ป้องกันการมองเห็นจากคนภายนอก 2.) มีรูปแบบของสระที่มีทั้งสระเด็กและสระผู้ใหญ่ เพื่อความปลอดภัยในการเลือกใช้งาน
3	ห้องอเนกประสงค์	1.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้สะดวก 2.) มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและอากาศถ่ายเทได้สะดวก
4	ห้องสมุด	1.) มีการออกแบบพื้นที่ให้ทันสมัย มีอุปกรณ์การใช้งานที่ครบครัน 2.) พื้นที่ภายในมีการแยกพื้นที่การใช้งานที่เป็นสัดส่วนอย่างชัดเจน เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวให้แก่ผู้ใช้งาน ทั้งในรูปแบบเดี่ยวหรือเป็นกลุ่ม
5	ร้านสะดวกซื้อ	1.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เข้าถึงได้สะดวกและรวดเร็วต่อการเข้าใช้งาน 2.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก ไม่ส่งมลภาวะและมลพิษรบกวนคนในโครงการ
6	สวนหย่อม	1.) จัดรูปแบบสวนให้สวยงาม ร่มรื่น มีการสร้างบรรยากาศที่ดี นำใช้งาน 2.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ไม่มีเสียงรบกวน มีความร่มรื่นตลอดทั้งวัน
7	สนามเด็กเล่น	1.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่คนสามารถเข้าถึงได้ง่าย ไม่อับสายตา มองเห็นได้จากผู้ปกครองเพื่อความปลอดภัยของเด็ก 2.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่ มีลักษณะเป็นลานกว้าง ให้อากาศถ่ายเทได้สะดวก
8	สนามกีฬาประเภทต่างๆ	1.) มีสนามกีฬาหลายประเภททั้งในร่มและกลางแจ้ง เพื่อตอบรับกับรูปแบบของผู้ใช้งานที่หลากหลาย 2.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นลานกว้าง อากาศถ่ายเทได้ดี ไม่ร้อน

ตารางที่ 4.39 (ต่อ)

สรุปข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละประเภท

ลำดับ	ประเภทของพื้นที่ส่วนกลาง	ลักษณะของพื้นที่การใช้งาน
9	ร้านอาหารและร้านกาแฟ	1.) ตั้งอยู่ในมุมที่มีมุมมองไปยังภายนอกที่สบายตา มีบรรยากาศภายในร้านที่ทั้งสามารถไว้สังสรรค์ได้หรือมีมุมสำหรับผู้ใช้งานที่ต้องการความเป็นส่วนตัว 2.) ตั้งอยู่ในที่เข้าถึงได้สะดวก อากาศถ่ายเทได้ดี มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเหมาะสม

จากตารางที่ 4.40 เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลของพื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตที่กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายให้ความสำคัญ โดยมีรายละเอียดแต่ละโครงการดังนี้ โครงการ ลุมพินีเพลส พระรามเก้า ผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 43.52 ให้ความสำคัญเกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่ทันสมัย สื่อสังคมออนไลน์ เช่น พื้นที่ในแต่ละจุดมีเทคโนโลยีที่ทันสมัยมารองรับการใช้งาน ช่วยให้สะดวกและรวดเร็วต่อการใช้งานมากที่สุด รองลงมาร้อยละ 39.81 และ 16.67 ให้ความสำคัญในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพและเกี่ยวข้องกับการมีสังคม เช่น พื้นที่สำหรับสังสรรค์ตามลำดับ เช่นเดียวกับผู้ตอบแบบสอบถามอีก 2 โครงการทั้งโครงการแอสปาย พระรามเก้าและซีดีรีสอร์ทรัชดาที่ให้ ความสำคัญคล้ายคลึงกับโครงการลุมพินีเพลส พระรามเก้าคือให้ความสำคัญในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่ทันสมัย สื่อสังคมออนไลน์มาเป็นอันดับแรก แตกต่างจากโครงการเดอะไพรเวซี รัชดา-สุทธิสารที่ผู้ตอบแบบสอบถามจะให้ความสำคัญกับเรื่องของพื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพมาเป็นอันดับแรกจำนวนร้อยละ 66.67 รองลงมาจำนวนร้อยละ 33.33 จะให้ความสำคัญในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี สามารถสรุปได้ว่าปัจจัยในด้านรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ จากแบบสอบถามพบว่ากลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายมีความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่ทันสมัย สื่อสังคมออนไลน์ที่ช่วยให้การดำเนินชีวิตสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น ลำดับถัดมาได้แก่ด้านสุขภาพและการมีสังคม โดยสอดคล้องกับทฤษฎีรูปแบบการดำเนินชีวิตและคุณลักษณะเด่นของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในประเทศไทย ผลการสำรวจที่ยืนยันว่ากลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในประเทศไทยมีคุณลักษณะเด่น 5 ประการดังนี้ 1.) มีความคล่องตัวทางด้านเทคโนโลยี 2.) ชอบมีสังคม 3.) ตัดสินใจบนข้อมูล 4.) ช่างเลือก 5.) มีความรู้ทางการเงิน โดยปัจจัยดังกล่าวผู้ออกแบบสามารถใช้เป็นตัวกำหนดประเภทของพื้นที่ส่วนกลางที่ตอบสนองกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายให้เหมาะสม

ตารางที่ 4.40

สรุปข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง (1)

ชื่อโครงการ	ความต้องการรูปแบบการใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตประจำวัน	ลำดับความต้องการ	ร้อยละ
ลุมพินีเพลส พระรามเก้า	1.) เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่ทันสมัย สื่อสังคมออนไลน์ เช่น พื้นที่ในแต่ละจุดมีเทคโนโลยีที่ทันสมัยมารองรับการใช้งาน ช่วยให้สะดวกและรวดเร็วต่อการใช้งาน	1	43.52
	2.) เกี่ยวข้องกับสุขภาพ	2	39.81
	3.) เกี่ยวข้องกับการมีสังคม เช่น พื้นที่สำหรับสังสรรค์	3	16.67
แอสปาย พระรามเก้า	1.) เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่ทันสมัย สื่อสังคมออนไลน์ เช่น พื้นที่ในแต่ละจุดมีเทคโนโลยีที่ทันสมัยมารองรับการใช้งาน ช่วยให้สะดวกและรวดเร็วต่อการใช้งาน	1	40
	2.) เกี่ยวข้องกับสุขภาพ	2	32
	3.) เกี่ยวข้องกับการมีสังคม เช่น พื้นที่สำหรับสังสรรค์	3	28
เดอะไพรเวจี่ รัชดา-สุทธิสาร	1.) เกี่ยวข้องกับสุขภาพ	1	66.67
	2.) เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่ทันสมัย สื่อสังคมออนไลน์ เช่น พื้นที่ในแต่ละจุดมีเทคโนโลยีที่ทันสมัยมารองรับการใช้งาน ช่วยให้สะดวกและรวดเร็วต่อการใช้งาน	2	33.33
	3.) เกี่ยวข้องกับการมีสังคม เช่น พื้นที่สำหรับสังสรรค์	3	0
ซีทีริสอร์ท รัชดา	1.) เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่ทันสมัย สื่อสังคมออนไลน์ เช่น พื้นที่ในแต่ละจุดมีเทคโนโลยีที่ทันสมัยมารองรับการใช้งาน ช่วยให้สะดวกและรวดเร็วต่อการใช้งาน	1	39.56
	2.) เกี่ยวข้องกับสุขภาพ	2	34.07
	3.) เกี่ยวข้องกับการมีสังคม เช่น พื้นที่สำหรับสังสรรค์	3	26.37

จากตารางที่ 4.41 ผู้วิจัยได้วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะพิเศษของพื้นที่ส่วนกลางที่กลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวายให้ความสนใจ โดยจากการวิเคราะห์ข้อมูลจากผลการตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการพบว่า 2 อันดับแรกที่กลุ่มคนเจนเนอเรชั่นวายให้ความสนใจเหมือนกันทั้ง 4 โครงการคือพื้นที่

ส่วนกลางนั้นต้องมีเทคโนโลยีที่ช่วยให้การเข้าไปใช้งานในพื้นที่สนุกและน่าสนใจมากยิ่งขึ้น จำนวน 85 คนคิดเป็นร้อยละ 36.95 จากผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 230 คน รองลงมาคือต้องมีอุปกรณ์ครบครัน โดยที่ไม่ต้องออกไปใช้บริการพื้นที่อื่นๆ นอกโครงการให้เสียเวลาเหลือเสียเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 61 คนคิดเป็นร้อยละ 26.52 จากผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 230 คน ดังนั้นสามารถสรุปได้ว่าลักษณะพิเศษของพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้ออกแบบควรคำนึงถึงเป็นสองอันดับแรกคือพื้นที่ต้องมีเทคโนโลยีที่ช่วยให้การเข้าไปใช้งานในพื้นที่สนุกและน่าสนใจมากยิ่งขึ้นและต้องมีอุปกรณ์ครบครัน โดยที่ไม่ต้องออกไปใช้บริการพื้นที่อื่นๆ



ตารางที่ 4.41

สรุปข้อมูลลำดับความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง (2)

ชื่อโครงการ	ลักษณะพิเศษของรูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง	ลำดับ ความ ต้องการ	ร้อยละ
ลุมพินีเพลส พระราม เก้า	1.) มีเทคโนโลยีที่ช่วยให้การเข้าไปใช้งานในพื้นที่สนุกและน่าสนใจมากยิ่งขึ้น	1	36.11
	2.) มีอุปกรณ์ครบครัน โดยที่ไม่ต้องออกไปใช้บริการพื้นที่อื่นๆ นอกโครงการให้เสียเวลาหรือเสียเงินเพิ่มขึ้น	2	25
	3.) สามารถพาเพื่อนเข้ามาใช้งานในพื้นที่ได้	3	20.37
	4.) มีบริการเสริมที่สามารถสร้างความประทับใจได้ เช่น มีบุคคลภายนอกมาช่วยสอนเล่นโยคะ	4	17.59
แอสปาย พระรามเก้า	1.) มีเทคโนโลยีที่ช่วยให้การเข้าไปใช้งานในพื้นที่สนุกและน่าสนใจมากยิ่งขึ้น	1	48
	2.) มีอุปกรณ์ครบครัน โดยที่ไม่ต้องออกไปใช้บริการพื้นที่อื่นๆ นอกโครงการให้เสียเวลาหรือเสียเงินเพิ่มขึ้น	2	20
	3.) มีบริการเสริมที่สามารถสร้างความประทับใจได้ เช่น มีบุคคลภายนอกมาช่วยสอนเล่นโยคะ	3	20
	4.) สามารถพาเพื่อนเข้ามาใช้งานในพื้นที่ได้	4	12
เดอะไพรเวจี่ รัชดา- สุทธิสาร	1.) มีเทคโนโลยีที่ช่วยให้การเข้าไปใช้งานในพื้นที่สนุกและน่าสนใจมากยิ่งขึ้น	1	50
	2.) มีอุปกรณ์ครบครัน โดยที่ไม่ต้องออกไปใช้บริการพื้นที่อื่นๆ นอกโครงการให้เสียเวลาหรือเสียเงินเพิ่มขึ้น	2	16.67
	3.) สามารถพาเพื่อนเข้ามาใช้งานในพื้นที่ได้	3	16.67
	4.) มีบริการเสริมที่สามารถสร้างความประทับใจได้ เช่น มีบุคคลภายนอกมาช่วยสอนเล่นโยคะ	4	16.67
จิตรีส์อร์ท รัชดา	1.) มีเทคโนโลยีที่ช่วยให้การเข้าไปใช้งานในพื้นที่สนุกและน่าสนใจมากยิ่งขึ้น	1	34.07
	2.) มีอุปกรณ์ครบครัน โดยที่ไม่ต้องออกไปใช้บริการพื้นที่อื่นๆ นอกโครงการให้เสียเวลาหรือเสียเงินเพิ่มขึ้น	2	30.77
	3.) มีบริการเสริมที่สามารถสร้างความประทับใจได้ เช่น มีบุคคลภายนอกมาช่วยสอนเล่นโยคะ	3	26.37
	4.) สามารถพาเพื่อนเข้ามาใช้งานในพื้นที่ได้	4	8.79

จากตารางที่ 4.42 ผู้วิจัยได้สรุปข้อมูลความต้องการตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ดังต่อไปนี้ ผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 4 โครงการ ต้องการให้พื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภทวางอยู่รวมกันไว้ที่เดียวจำนวน 177 คนจากผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 230 คน คิดเป็นร้อยละ 76.95 และอีกจำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 23.05 ต้องการให้พื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภทวางแยกกันกระจายทั่วทั้งโครงการ สามารถสรุปได้ว่าผู้ออกแบบควรออกแบบให้พื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภทวางอยู่รวมกันไว้ที่เดียวเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

ตารางที่ 4.42

สรุปข้อมูลความต้องการตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย

ชื่อโครงการ	ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลาง	ลำดับความต้องการ	ร้อยละ
ลุมพินีเพลส พระรามเก้า	วางพื้นที่ส่วนกลางทุกประเภทไว้ที่เดียว	1	80.56
	กระจายแต่ละประเภทไว้ทั่วโครงการ	2	19.44
แอสปาย พระรามเก้า	วางพื้นที่ส่วนกลางทุกประเภทไว้ที่เดียว	1	64
	กระจายแต่ละประเภทไว้ทั่วโครงการ	2	36
เดอะไพร์เวซี รัชดา-สุทธิสาร	วางพื้นที่ส่วนกลางทุกประเภทไว้ที่เดียว	1	100
	กระจายแต่ละประเภทไว้ทั่วโครงการ	2	0
ซิติร์สอร์ท รัชดา	วางพื้นที่ส่วนกลางทุกประเภทไว้ที่เดียว	1	74.73
	กระจายแต่ละประเภทไว้ทั่วโครงการ	2	25.27

4.4 สรุปการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายที่เหมาะสม

จากการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลทั้ง 3 รูปแบบ ได้แก่การสัมภาษณ์ผู้ออกแบบโครงการ การลงพื้นที่สำรวจรูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละโครงการและการสอบถามความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในโครงการต่างๆ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อนำข้อมูลมาใช้สรุปหาปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย ซึ่งการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวทำขึ้นเพื่อให้ผู้ออกแบบ

และกลุ่มคนเจเนอเรชันวายได้เข้าใจถึงความต้องการและข้อจำกัดในการออกแบบที่ตรงกัน โดยมีรูปแบบการนำเสนอข้อมูลในเชิงการเปรียบเทียบถึงแนวคิด ทักษะคติและความต้องการของคนทั้ง 2 กลุ่ม มาเชื่อมโยงกับแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ดังตารางที่ 4.43

เปรียบเทียบแนวคิด ทักษะคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลางของผู้ออกแบบและกลุ่มคนเจเนอเรชันวาย

แนวคิด ทักษะคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลาง	
1.) ลำดับความสำคัญของพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท	
ผู้ออกแบบโครงการ	กลุ่มคนเจเนอเรชันวาย
สระว่ายน้ำ	ห้องออกกำลังกาย
ห้องออกกำลังกาย	สระว่ายน้ำ
สวนหย่อม,พื้นที่สีเขียวเปิดโล่ง	สวนหย่อม
ร้านค้า/ร้านสะดวกซื้อ	ร้านค้า/ร้านสะดวกซื้อ
ห้องอเนกประสงค์	ร้านอาหาร/ร้านกาแฟ
ร้านอาหาร/ร้านกาแฟ	สนามกีฬากลางแจ้ง
สนามกีฬากลางแจ้ง	ห้องอเนกประสงค์
ห้องสมุด	ห้องสมุด
สนามเด็กเล่น	สนามเด็กเล่น
แนวคิด ทักษะคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลาง	
2.) แนวคิด ทักษะคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท	
2.1) ห้องออกกำลังกาย	
ผู้ออกแบบโครงการ	กลุ่มคนเจเนอเรชันวาย
1.) สามารถเข้าถึงได้ง่าย มีความเป็นส่วนตัว	1.) มีรูปแบบการใช้งานของพื้นที่ที่ทันสมัย ตอบรับกับรูปแบบชีวิตของผู้ใช้งาน
2.) มีรูปแบบการใช้งานของพื้นที่ที่ทันสมัยตอบรับกับรูปแบบชีวิตของผู้ใช้งาน	2.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและมีมุมมองออกไปสู่ภายนอกที่ดี
3.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก มีแสงธรรมชาติอย่างเพียงพอ	3.) สามารถเข้าถึงได้ง่าย มีความเป็นส่วนตัว

ตารางที่ 4.43 (ต่อ)

เปรียบเทียบแนวคิด ทักษะคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลางของผู้ออกแบบและกลุ่มคนเจเนอเรชั่น วาย

แนวคิด ทักษะคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลาง	
2.) แนวคิด ทักษะคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท	
2.2) สระว่ายน้ำ	
ผู้ออกแบบโครงการ	กลุ่มคนเจเนอเรชั่นวาย
1.) มีทั้งสระเด็กและสระผู้ใหญ่ เพื่อความปลอดภัยในการเลือกใช้งาน 2.) มีความปลอดภัยในเรื่องของวัสดุที่ใช้ 3.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เป็นส่วนตัว	1.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ป้องกันการมองเห็นจากคนภายนอก 2.) มีรูปแบบของสระที่มีทั้งสระเด็กและสระผู้ใหญ่ เพื่อความปลอดภัยในการเลือกใช้งาน 3.) มีความปลอดภัยในเรื่องของวัสดุที่ใช้
2.3) ห้องอเนกประสงค์	
ผู้ออกแบบโครงการ	กลุ่มคนเจเนอเรชั่นวาย
1.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้สะดวก 2.) มีรูปแบบที่ทันสมัย 3.) มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและอากาศถ่ายเทได้ดี	1.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้สะดวก 2.) มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและอากาศถ่ายเทได้สะดวก 3.) มีรูปแบบที่ทันสมัย สวยงาม ทั้งเรื่องพื้นที่และอุปกรณ์การใช้งาน
2.4) ห้องสมุด	
ผู้ออกแบบโครงการ	กลุ่มคนเจเนอเรชั่นวาย
1.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว 2.) พื้นที่ภายในมีการแยกพื้นที่การใช้งานที่เป็นสัดส่วนอย่างชัดเจน เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวให้แก่ผู้ใช้งานทั้งในรูปแบบเดี่ยวหรือเป็นกลุ่ม 3.) มีการออกแบบที่ทันสมัยและมีอุปกรณ์ครบครัน	1.) มีการออกแบบพื้นที่ให้ทันสมัย มีอุปกรณ์การใช้งานที่ครบครัน 2.) พื้นที่ภายในมีการแยกพื้นที่การใช้งานที่เป็นสัดส่วนอย่างชัดเจน เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวให้แก่ผู้ใช้งานทั้งในรูปแบบเดี่ยวหรือเป็นกลุ่ม 3.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว เงียบ สงบ

ตารางที่ 4.43 (ต่อ)

เปรียบเทียบแนวคิด ทักษะคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลางของผู้ออกแบบและกลุ่มคนเจเนอเรชั่น วาย

แนวคิด ทักษะคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลาง	
2.) แนวคิด ทักษะคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท	
2.5) ร้านค้า/ร้านสะดวกซื้อ	
ผู้ออกแบบโครงการ	กลุ่มคนเจเนอเรชั่นวาย
1.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เข้าถึงได้สะดวกและรวดเร็วต่อการใช้งาน 2.) มีเส้นทางการขนถ่ายสินค้าที่ชัดเจน 3.) อากาศถ่ายเทได้สะดวก	1.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เข้าถึงได้สะดวกและรวดเร็วต่อการเข้าใช้งาน 2.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก ไม่ส่งผลกระทบต่อมลภาวะและมลพิษ รบกวนคนในโครงการ 3.) มีเส้นทางการขนถ่ายสินค้าที่ชัดเจน
2.6) สวนหย่อม	
ผู้ออกแบบโครงการ	กลุ่มคนเจเนอเรชั่นวาย
1.) จัดรูปแบบสวนให้สวยงามร่มรื่น 2.) ปลอดภัยขณะใช้งานยามวิกาล ไม่มีมุมอับ 3.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ไม่มีเสียงรบกวน	1.) จัดรูปแบบสวนให้สวยงาม ร่มรื่น มีการสร้างบรรยากาศที่ดี นำใช้งาน 2.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ไม่มีเสียงรบกวน มีความร่มรื่น ตลอดทั้งวัน 3.) มีปลอดภัยในการใช้งานในยามวิกาล ไม่มีมุมอับ ลดความเสี่ยงการเกิดอาชญากรรม
2.7) สนามเด็กเล่น	
ผู้ออกแบบโครงการ	กลุ่มคนเจเนอเรชั่นวาย
1.) ตั้งอยู่ในที่ที่คนเข้าถึงได้ง่าย ไม่อับสายตา ผู้ปกครองสามารถมองเห็นเด็กเพื่อความปลอดภัย 2.) พื้นที่มีขนาดกว้าง ให้อากาศถ่ายเทได้ดี 3.) มีอุปกรณ์เครื่องเล่นที่ครบครัน	1.) ตั้งอยู่ในที่ที่คนสามารถเข้าถึงได้ง่าย ไม่อับสายตา มองเห็นได้จากผู้ปกครองเพื่อความปลอดภัยของเด็ก 2.) ตั้งอยู่ในที่มีขนาดใหญ่ มีลักษณะเป็นลานกว้าง ให้อากาศถ่ายเทได้สะดวก 3.) มีอุปกรณ์เครื่องเล่นที่ครบครัน

ตารางที่ 4.43 (ต่อ)

เปรียบเทียบแนวคิดทัศนคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลางของผู้ออกแบบและกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

แนวคิด ทัศนคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลาง	
2.) แนวคิด ทัศนคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท	
2.8) สนามกีฬาประเภทต่างๆ	
ผู้ออกแบบโครงการ	กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย
1.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นลานกว้าง อากาศถ่ายเทได้ดี 2.) มีสนามกีฬาหลายประเภททั้งในร่มและกลางแจ้ง 3.) มีพื้นที่สำหรับนั่งพักระหว่างเล่นกีฬา	1.) มีสนามกีฬาหลายประเภททั้งในร่มและกลางแจ้ง เพื่อตอบรับกับรูปแบบของผู้ใช้งานที่หลากหลาย 2.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นลานกว้าง อากาศถ่ายเทได้ดี ไม่ร้อนจัดจนเกินไป 3.) สนามกีฬาแต่ละประเภทสามารถเดินถึงกันได้อย่างสะดวก มีพื้นที่สำหรับนั่งพักระหว่างเล่นกีฬา
2.9) ร้านอาหาร/ร้านกาแฟ	
ผู้ออกแบบโครงการ	กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย
1.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สามารถขนถ่ายสินค้าได้สะดวก 2.) มีมุมมองที่สบายตา 3.) ตั้งอยู่ในที่ที่เข้าถึงได้สะดวก อากาศถ่ายเทได้ดี มีแสงธรรมชาติที่เหมาะสม	1.) ตั้งอยู่ในมุมที่มีมุมมองไปยังภายนอกที่สบายตา มีบรรยากาศภายในร้านที่ทั้งสามารถไว้สังสรรค์ได้ หรือมีมุมสำหรับผู้ใช้งานที่ต้องการความเป็นส่วนตัว 2.) ตั้งอยู่ในที่ที่เข้าถึงได้สะดวก อากาศถ่ายเทได้ดี มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเหมาะสม 3.) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สามารถขนถ่ายสินค้าหรือวัตถุดิบต่างๆ ได้สะดวก
3.) ความสำคัญของพื้นที่ส่วนกลาง	
ผู้ออกแบบโครงการ	กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย
หนึ่งในท่านให้ความเห็นว่าพื้นที่ส่วนกลางมีความจำเป็นอย่างมากสำหรับอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน เนื่องจากขนาดห้องในปัจจุบันมีขนาดเล็กลงพื้นที่ภายนอกจึงมีความจำเป็นอย่างมากต่อการผ่อนคลายและอีก 2 ท่านให้ความเห็นตรงกันว่า ในมุมมองทางการตลาดพื้นที่ส่วนกลางเป็นส่วนช่วยในการใช้ประกอบการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยหรือใช้เพื่อส่งเสริมการขาย และมุมมองการใช้สอยพื้นที่ให้ความ	1.) จากผู้ตอบแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น 294 คน ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวนมากถึงร้อยละ 96.93 ให้ความเห็นว่าพื้นที่ส่วนกลางมีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุด 2.) จำนวนร้อยละ 78.23 ตอบว่าได้เข้าไปใช้งานจริงต่อพื้นที่ส่วนกลางที่มีปัจจุบันในอาคารชุดพักอาศัยและร้อยละ 21.77 ตอบว่าไม่ได้เข้าไปใช้งานในพื้นที่เลย 3.) ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวนร้อยละ 54.43 สรุปว่า

ตารางที่ 4.43 (ต่อ)

เปรียบเทียบแนวคิดทัศนคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลางของผู้ออกแบบและกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

3.) ความสำคัญของพื้นที่ส่วนกลาง	
ผู้ออกแบบโครงการ	กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย
ความเห็นว่าเป็นจริงมีความจำเป็นน้อยมาก เนื่องจากไม่ค่อยมีคนเข้ามาใช้พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่ส่วนไม่ตอบสนองต่อรูปแบบการดำเนินชีวิตและร้อยละ 66.52 ให้ความเห็นว่าการมีพื้นที่ส่วนกลางนั้นเอื้อประโยชน์ต่อการใช้ชีวิตประจำวันให้ง่ายขึ้น
แนวคิด ทัศนคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลาง	
4.) รูปแบบพิเศษของพื้นที่ส่วนกลาง	
ผู้ออกแบบโครงการ	กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย
จากการสัมภาษณ์มี 2 ท่านให้ความเห็นว่ารูปร่างพื้นที่ส่วนกลางสำหรับคนเจนเอเรชั่นยายนั้นไม่แตกต่างจากรูปแบบเดิมที่เคยมีมาในอดีตอีกหนึ่งท่านให้ความเห็นว่าการของเทคโนโลยีต่างๆ จะสามารถตอบสนองต่อความต้องการของคนเจนเอเรชั่นวายได้ รองลงมาคือด้านรูปแบบการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปโดยคิดว่าต้องมีรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางใหม่ๆ มารองรับกับรูปแบบการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนไป	<ol style="list-style-type: none"> 1.) เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่ทันสมัย สื่อสังคมออนไลน์ เช่น พื้นที่ในแต่ละจุดมีเทคโนโลยีที่ทันสมัยมารองรับการใช้งาน ช่วยให้สะดวกและรวดเร็วต่อการใช้งาน 2.) เกี่ยวข้องกับสุขภาพ 3.) มีเทคโนโลยีที่ช่วยให้การเข้าไปใช้งานในพื้นที่สนุกและน่าสนใจมากยิ่งขึ้น 4.) มีอุปกรณ์ครบครัน โดยที่ไม่ต้องออกไปใช้บริการพื้นที่อื่นๆ นอกโครงการให้เสียเวลาเหลือเสียเงินเพิ่มขึ้น

จากตารางที่ 4.43 ผู้วิจัยสามารถสรุปและวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อเปรียบเทียบแนวคิดทัศนคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลางของผู้ออกแบบและกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายแบ่งออกเป็น 4 ประเด็นหลักได้ดังต่อไปนี้

- 4.1.1 ลำดับความสำคัญของพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท
- 4.1.2 แนวคิด ทัศนคติและความต้องการพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท
- 4.1.3 ความสำคัญของพื้นที่ส่วนกลาง
- 4.1.4 รูปแบบพิเศษของพื้นที่ส่วนกลาง

4.1.1 ลำดับความสำคัญของพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท

จากตารางที่ 4.43 พบว่าผู้ออกแบบให้ความสำคัญกับสระว่ายน้ำมาเป็นอันดับแรก รองลงมาอันดับที่สองคือห้องออกกำลังกาย และอันดับที่สามคือสวนหย่อม ซึ่งแตกต่างจากกลุ่มคนเจเนอเรชันวายที่ให้ความสำคัญกับห้องออกกำลังกายมาเป็นอันดับแรก รองลงได้คือสระว่ายน้ำและอันดับที่สามคือสวนหย่อม ถึงแม้จะพบว่าประเภทของพื้นที่ส่วนกลางในสามลำดับแรกของผู้ออกแบบและกลุ่มคนเจเนอเรชันวายให้ความสำคัญนั้นจะเป็นประเภทเดียวกันแต่ลำดับความสำคัญของสองลำดับแรกนั้นจะแตกต่างกัน ส่วนในลำดับที่สามคือพื้นที่ส่วนกลางประเภทสวนหย่อมเหมือนกัน

4.1.2 แนวคิด ทักษะและความต้องการพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท

4.1.2.1 ห้องออกกำลังกาย

จากตารางที่ 4.43 พบว่าลำดับความสำคัญของรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทห้องออกกำลังกายนั้น ทั้งผู้ออกแบบและกลุ่มคนเจเนอเรชันวายให้ความสำคัญแตกต่างกันทั้งสามลำดับ โดยที่กลุ่มคนเจเนอเรชันวายให้ความสำคัญกับเรื่องรูปแบบการใช้งานของพื้นที่ที่ทันสมัย ตอบรับกับรูปแบบชีวิตของผู้ใช้งานมาเป็นอันดับแรก ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดรูปแบบการดำเนินชีวิตและคุณลักษณะเด่นของกลุ่มคนเจเนอเรชันวายในประเทศไทย (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์, 2557) ที่ให้ความสนใจในเรื่องของเทคโนโลยี แตกต่างจากผู้ออกแบบที่ให้ความสำคัญของพื้นที่ส่วนกลางประเภทห้องออกกำลังกายคือสามารถเข้าถึงได้ง่าย มีความเป็นส่วนตัว

4.1.2.2 สระว่ายน้ำ

จากตารางที่ 4.43 พบว่าลำดับความสำคัญของรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทสระว่ายน้ำ ผู้ออกแบบให้ความสำคัญในเรื่องของการให้มีทั้งสระเด็กและสระผู้ใหญ่ เพื่อความปลอดภัยในการเลือกใช้งาน มาเป็นอันดับแรก สำหรับคนเจเนอเรชันวายให้ความสำคัญกับสระว่ายน้ำที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ป้องกันการมองเห็นจากคนภายนอกมาเป็นอันดับแรก จะเห็นได้ว่าการเรียงลำดับความสำคัญของพื้นที่ส่วนกลางประเภทสระว่ายน้ำทั้งตัวผู้ออกแบบเองรวมไปถึงกลุ่มคนเจเนอเรชันวายให้ความสำคัญในมุมมองที่แตกต่างกัน

4.1.2.3 ห้องอเนกประสงค์

จากตารางที่ 4.43 พบว่าลำดับความสำคัญของรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทห้องอเนกประสงค์ทั้งผู้ออกแบบและกลุ่มคนเจเนอเรชันวายให้ความสำคัญว่าควรตั้งอยู่ใน

พื้นที่ที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้สะดวกมาเป็นลำดับแรกเหมือนกัน แตกต่างกันที่ลำดับที่สองและสามที่ผู้ออกแบบจะให้ความสำคัญกับการมีรูปแบบของพื้นที่ที่ทันสมัย แต่ในมุมมองของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายนั้นต้องการให้มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและอากาศถ่ายเทได้สะดวก

4.1.2.4 ห้องสมุด

จากตารางที่ 4.44 พบว่าลำดับความสำคัญของรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทห้องสมุด ผู้ออกแบบให้ความสำคัญกับการมีพื้นที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ในทางกลับกันกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายต้องการให้มีการออกแบบพื้นที่ให้ทันสมัย มีอุปกรณ์การใช้งานที่ครบครัน ในส่วนถัดมาทั้งผู้ออกแบบและกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายมีความเห็นตรงกันว่าพื้นที่ภายในมีการแยกพื้นที่การใช้งานที่เป็นสัดส่วนอย่างชัดเจน เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวให้แก่ผู้ใช้งานทั้งในรูปแบบเดี่ยวหรือเป็นกลุ่ม

4.1.2.5 ร้านสะดวกซื้อ

จากตารางที่ 4.43 พบว่าลำดับความสำคัญของรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทร้านสะดวกซื้อ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ในลำดับแรกผู้ออกแบบและกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายให้ความเห็นที่ตรงกันว่าควรตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เข้าถึงได้สะดวกและรวดเร็วต่อการเข้าใช้งาน และแตกต่างกันในลำดับที่สองและสามคือผู้ออกแบบเห็นว่าควรมีเส้นทางการขนถ่ายสินค้าที่ชัดเจนและตั้งอยู่ในที่อากาศถ่ายเทได้สะดวกตามลำดับ ส่วนกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายเห็นว่าลำดับที่สองและสามคือตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก ไม่ส่งมลภาวะและมลพิษ รบกวนคนในโครงการและมีเส้นทางการขนถ่ายสินค้าที่ชัดเจนตามลำดับ

4.1.2.6 สวนหย่อม

จากตารางที่ 4.43 พบว่าลำดับความสำคัญของรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทสวนหย่อม คืออันดับแรกที่ทั้งผู้ออกแบบและกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายให้ความสำคัญคือจัดรูปแบบสวนให้สวยงาม ร่มรื่น มีการสร้างบรรยากาศที่ดี นำใช้งาน แตกต่างกันที่ลำดับที่สองและลำดับที่สามที่ผู้ออกแบบเห็นว่าสวนหย่อมควรตั้งอยู่ในที่ปลอดภัยขณะใช้งานยามวิกาล ไม่มีมุมอับและตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ไม่มีเสียงรบกวน มีความร่มรื่น ตลอดทั้งวันตามลำดับซึ่งจะต่างกับกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายที่เห็นว่าสวนหย่อมควรตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัวก่อนและมีปลอดภัยในการใช้งานในยามวิกาล ไม่มีมุมอับ ลดความเสี่ยงการเกิดอาชญากรรมเป็นลำดับถัดมา

4.1.2.7 สนามเด็กเล่น

จากตารางที่ 4.43 พบว่าลำดับความสำคัญของรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทสนามเด็กเล่น มีดังต่อไปนี้ทั้งผู้ออกแบบและกลุ่มคนเจเนอเรชันวายให้ลำดับความสำคัญทั้งสามลำดับที่เหมือนกันคือตั้งอยู่ในที่ที่คนสามารถเข้าถึงได้ง่าย ไม่อับสายตา มองเห็นได้จากผู้ปกครอง เพื่อความปลอดภัยของเด็กมาเป็นอันดับแรก ตั้งอยู่ในที่มีขนาดใหญ่ มีลักษณะเป็นลานกว้าง ให้อากาศถ่ายเทได้สะดวกมาเป็นอันดับที่สองและมีอุปกรณ์เครื่องเล่นที่ครบครันมาเป็นอันดับสุดท้าย

4.1.2.8 สนามกีฬาประเภทต่างๆ

จากตารางที่ 4.43 พบว่าลำดับความสำคัญของรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทสนามกีฬาประเภทต่างๆ ผู้ออกแบบให้ความสำคัญกับสนามกีฬาประเภทต่างๆ ควรตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นลานกว้าง อากาศถ่ายเทได้ดีเป็นอันดับแรก แตกต่างจากกลุ่มคนเจเนอเรชันวายที่เห็นว่าควรมีสถาปัตยกรรมหลายประเภททั้งในร่มและกลางแจ้ง เพื่อตอบรับกับรูปแบบของผู้ใช้งานที่หลากหลายมาเป็นอันดับแรก

4.1.2.9 ร้านอาหาร/ร้านกาแฟ

จากตารางที่ 4.43 พบว่าลำดับความสำคัญของรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางในประเภทร้านอาหารและร้านกาแฟ มีความเห็นที่แตกต่างกันทั้งสามลำดับ โดยผู้ออกแบบเห็นว่าร้านอาหารและร้านกาแฟควรตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สามารถขนถ่ายสินค้าได้สะดวก มีมุมมองที่สบายตา ตั้งอยู่ในที่ที่เข้าถึงได้สะดวก อากาศถ่ายเทได้ดี มีแสงธรรมชาติที่เหมาะสม ตามลำดับ ส่วนกลุ่มคนเจเนอเรชันวายเห็นว่าร้านอาหารและร้านกาแฟควรตั้งอยู่ในมุมที่มีมุมมองไปยังภายนอกที่สบายตา มีบรรยากาศภายใน ร้านที่ทั้งสามารถไว้สังสรรค์ได้หรือมีมุมสำหรับผู้ใช้งานที่ต้องการความเป็นส่วนตัวเป็นอันดับแรก รองลงมาคือตั้งอยู่ในที่เข้าถึงได้สะดวก อากาศถ่ายเทได้ดี มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเหมาะสมและลำดับสุดท้ายคือตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สามารถขนถ่ายสินค้าหรือวัตถุดิบต่างๆ ได้สะดวก

4.1.3 ความสำคัญของพื้นที่ส่วนกลาง

ผู้ออกแบบมีเพียงหนึ่งท่านที่มองว่าพื้นที่ส่วนกลางมีความจำเป็นอย่างมากสำหรับอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน เนื่องจากขนาดห้องในปัจจุบันมีขนาดเล็กลงพื้นที่ภายนอกในที่นี้หมายถึงพื้นที่ส่วนกลางจึงมีความจำเป็นและอีก 2 ท่านให้ความเห็นตรงกันว่า ในมุมมองทางการตลาดพื้นที่ส่วนกลางเป็นส่วนช่วยในการใช้ประกอบการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยหรือใช้เพื่อส่งเสริม

การขาย และมุมมองการใช้สอยพื้นที่ให้ความเห็นว่า ตามสภาวะความเป็นจริงมีความจำเป็นน้อยมาก เนื่องจากไม่ค่อยมีคนเข้ามาใช้พื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งตรงกับความเห็นของกลุ่มคนเจเนอเรชันวายร้อยละ 96.93 ให้ความเห็นว่าพื้นที่ส่วนกลางมีผลต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัย และแตกต่างกันที่ผู้ออกแบบมองว่าไม่ค่อยมีผู้เข้าไปใช้งานในพื้นที่ส่วนกลาง แต่จากการสำรวจพบว่าผู้เข้าไปใช้งานในพื้นที่ส่วนกลางมากถึงร้อยละ 78.23 และกลุ่มคนเจเนอเรชันวายร้อยละ 54.43 ให้ความเห็นว่าพื้นที่ส่วนไม่ตอบสนองต่อรูปแบบการดำเนินชีวิต

4.1.4 รูปแบบพิเศษของพื้นที่ส่วนกลาง

ผู้ออกแบบ 2 ท่านมีความเห็นว่าพื้นที่ส่วนกลางสำหรับคนเจเนอเรชันวานั้นไม่แตกต่างจากรูปแบบเดิมที่เคยมีมาในอดีตและอีกหนึ่งท่านให้ความเห็นว่าเรื่องของเทคโนโลยีต่างๆ จะสามารถตอบสนองต่อความต้องการของคนเจเนอเรชันนี้ได้ รองลงมาเป็นเรื่องของรูปแบบการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนไป โดยคิดว่าต้องมีรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางใหม่ๆ มารองรับกับรูปแบบการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนไป ซึ่งเป็นความเห็นที่ตรงกับกลุ่มคนเจเนอเรชันวายที่ต้องการพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่ทันสมัย สื่อสังคมออนไลน์ เช่น พื้นที่ในแต่ละจุดมีเทคโนโลยีที่ทันสมัยมารองรับการใช้งาน ช่วยให้สะดวกและรวดเร็วต่อการใช้งาน มีเทคโนโลยีที่ช่วยให้การเข้าไปใช้งานในพื้นที่สนุกและน่าสนใจมากยิ่งขึ้นและมีอุปกรณ์ครบครัน โดยที่ไม่ต้องออกไปใช้บริการ พื้นที่อื่นๆ นอกโครงการให้เสียเวลาเหลือเสียเงินเพิ่มขึ้น

ในบทนี้ผู้วิจัยได้ผลการศึกษาจากเครื่องมือในการวิจัยทั้ง 2 แบบ ได้แก่แบบสัมภาษณ์และแบบสอบถาม ซึ่งข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์ผู้ออกแบบพบว่ามี่ปัจจัยที่ส่งผลการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางแบ่งออกเป็น 3 ปัจจัยหลัก ดังนี้ 1.) ปัจจัยด้านการตลาด 2.) ปัจจัยด้านการเงิน 3.) ปัจจัยในเชิงนโยบายขององค์กร โดยทั้ง 3 ปัจจัยมีความสัมพันธ์กันในแต่ละปัจจัยและจากแบบสอบถามผู้วิจัยพบว่ามี่ปัจจัยที่ส่งผลการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ดังนี้ 1.) ช่วงเวลาในการทำงาน 2.) ความถี่ของการเข้าไปใช้งานในพื้นที่และจำนวนเวลาที่เข้าไปใช้พื้นที่ 3.) รูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจเนอเรชันวาย

จากผลการศึกษาสามารถนำไปพิสูจน์ข้อสมมติฐานของการศึกษา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ สมมติฐานข้อที่หนึ่ง พฤติกรรมการใช้งานของคนในเจเนอเรชันวาย มีผลต่อการกำหนดรายละเอียดและประเภทการใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางจากการศึกษาพบว่าสอดคล้องกับสมมติฐาน คือ จากการศึกษพบว่า รูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่ม

คนเจนเนอเรชั่นวายมี ความต้องการพื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีมาเป็นอันดับแรก รวมไปถึง ความต้องการพื้นที่สำหรับสังสรรค์หรือการมีสังคม ดังนั้นผู้ออกแบบจึงต้องศึกษาถึงพฤติกรรมและ ความต้องการของคนเจนเนอเรชั่นวาย เพื่อกำหนดประเภทของพื้นที่การใช้งานให้ตอบรับกับรูปแบบการ ดำเนินชีวิต สมมติฐานข้อที่สองรูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ขนาด ตำแหน่งที่ตั้งของ พื้นที่ส่วนกลาง มีผลต่อความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง จาก การศึกษาพบว่าสอดคล้องกับสมมติฐาน คือ จากการศึกษาพบว่าความหนาแน่นของผู้ใช้งานที่เกิดจาก จำนวนผู้ใช้งานทั้งหมดในหนึ่งช่วงเวลาที่คุณใช้งานมากที่สุดต่อขนาดพื้นที่ส่วนกลาง ส่งผลให้ ผู้ออกแบบสามารถรับรู้อัตราความหนาแน่นของพื้นที่ที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการใช้งานของพื้นที่ ส่วนกลาง นอกจากนี้ยังสามารถวัดประสิทธิผลที่เกิดจากความพึงพอใจของผู้ใช้งานในพื้นที่ หากพื้นที่ มีความหนาแน่นมากแสดงว่าพื้นที่ดังกล่าวมีประสิทธิภาพมากและสามารถนำอัตราความหนาแน่น ดังกล่าวมาวิเคราะห์เพื่อกำหนดขนาดและสัดส่วนของพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการใช้งานของกลุ่มคนเจ นเนอเรชั่นวายได้

ผู้วิจัยจะนำผลการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้ในบทนี้ไปสรุปผลเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการ ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเนอเรชั่น วายในบทต่อไป

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

วิเคราะห์สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ โดยผู้วิจัยได้แบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ส่วนดังต่อไปนี้

5.1 สรุปผลการวิจัย

5.2 ข้อเสนอแนะและข้อจำกัดจากการศึกษา

5.1 สรุปผลการวิจัย

งานวิจัยชิ้นนี้ผู้วิจัยมีจุดประสงค์ในการวิเคราะห์ข้อมูลรูปแบบการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายและการวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางที่เหมาะสมกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย เพื่อนำเสนอเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง โดยผู้วิจัยได้สรุปผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ คือ เสนอปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่รองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.1.1 สรุปผลปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในอาคารชุดพักอาศัยในมิติของผู้ออกแบบ

5.1.2 สรุปผลปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในอาคารชุดพักอาศัยในมิติของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

5.1.3 สรุปหาความสัมพันธ์ของปัจจัยแต่ละปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในอาคารชุดพักอาศัย

5.1.4 ผลจากการวิจัยที่ตอบสนองมาตรฐานการวิจัยเรื่องปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่รองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

5.1.1 สรุปผลปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในอาคารชุดพักอาศัยในมิติของผู้ออกแบบ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อสรุปปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย โดยได้ข้อสรุปแบ่งออกเป็น 3 ปัจจัยหลัก ดังต่อไปนี้

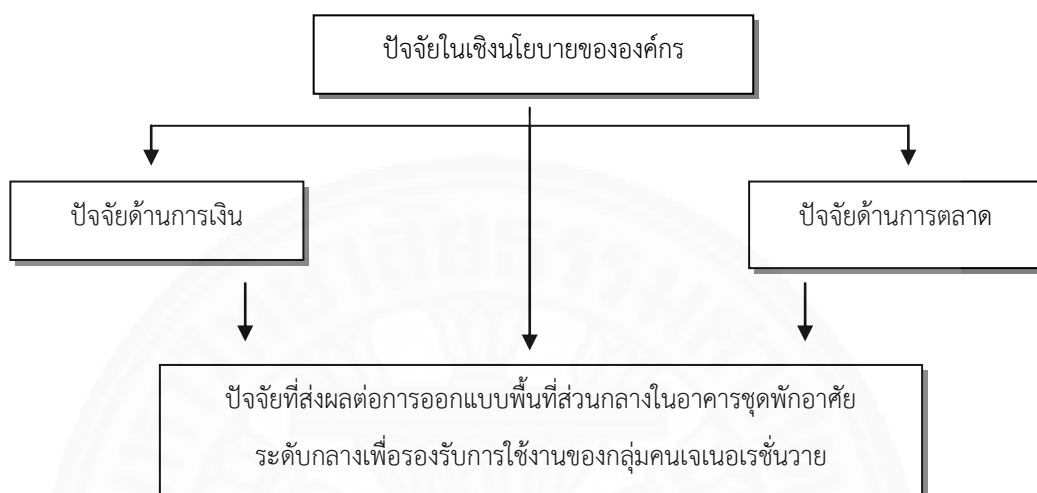
5.1.1.1 ปัจจัยทางการตลาด

ปัจจัยทางการตลาดเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายได้ โดยรายละเอียดของปัจจัยทางการตลาดนั้นประกอบไปด้วยรายละเอียดต่างๆ ที่ส่งผลให้เกิดปัจจัยทางการตลาด ดังนี้ การกำหนดกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจนของทางโครงการ โดยผู้ออกแบบต้องคำนึงถึงกลุ่มเป้าหมายที่ทางโครงการได้ตั้งไว้เพื่อออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย การศึกษาถึงพฤติกรรมและรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย ซึ่งในจุดนี้ผู้ออกแบบมีหน้าที่ที่ต้องทำความเข้าใจและศึกษาถึงพฤติกรรมและความต้องการของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายที่ถูกต้อง เพื่อหาแนวทางการออกแบบให้ตอบรับกับความต้องการของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายได้และคู่แข่งทางการตลาดผู้ออกแบบจำเป็นต้องศึกษาถึงคู่แข่งทางการตลาดที่มีกลุ่มเป้าหมายกลุ่มเดียวกัน อยู่ในทำเลเดียวกันและอยู่ในระดับราคาที่เท่ากัน โดยข้อดีของการศึกษาเรื่องคู่แข่งทางการตลาดนั้นเพื่อให้สามารถกำหนดจุดแข็งและจุดขายที่ตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายได้อย่างเหมาะสมและตรงกับความต้องการมากที่สุด

5.1.1.2 ปัจจัยทางการเงิน

ปัจจัยทางการเงินเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้ตอบรับกับความต้องการของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายได้ โดยมีรายละเอียดของปัจจัยดังต่อไปนี้ ต้นทุนในการออกแบบ จากการศึกษาจากแบบสอบถามพบว่าพฤติกรรมและความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคเจนเอเรชั่นวายนั้นมีความต้องการในเรื่องที่เกี่ยวข้องเทคโนโลยีมาเป็นอันดับแรก ซึ่งค่าใช้จ่ายในการลงทุนทางด้านเทคโนโลยีนั้นเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างสูง จึงทำให้ผู้ออกแบบต้องคำนึงและหาแนวทางที่เหมาะสมและคุ้มค่าแก่การลงทุนมากที่สุดในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีความเกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี รวมไปถึงต้นทุนในการก่อสร้าง ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนในการบริหารจัดการ

โครงการ โดยรายละเอียดเหล่านี้ จะเป็นข้อจำกัดในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง เนื่องจากผู้ประกอบการจะเน้น



ภาพที่ 5.1 ปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในอาคารชุดพักอาศัยในมิติของผู้ออกแบบ

กำไรที่คุ้มค่าแก่การลงทุนมากที่สุดและเนื่องจากพื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่ที่เสริมเพื่อสร้างจุดขายให้แก่โครงการ ดังนั้นหากการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านงบประมาณและพบว่าความคุ้มค่าแก่การลงทุนยังไม่ตรงกับเป้าหมายที่ตั้งไว้ของทางองค์กร จึงมีผลกระทบมายังพื้นที่ส่วนกลาง เช่น การปรับลดรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ปรับลดขนาดของประเภทพื้นที่ส่วนกลางในบางส่วน เป็นต้น

5.1.1.3 ปัจจัยในเชิงนโยบายขององค์กร

ปัจจัยในเชิงนโยบายขององค์กรเป็นปัจจัยเริ่มต้นที่ผู้ออกแบบให้ความสำคัญ เนื่องจากเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือขององค์กร โดยผู้ออกแบบต้องคำนึงวิสัยทัศน์ เป้าหมาย วัตถุประสงค์ จุดแข็งและจุดอ่อนขององค์กร รวมไปถึงการกำหนดกลยุทธ์ต่างๆ ที่ทางองค์กรตั้งไว้ โดยส่วนมากรูปแบบรายละเอียดและประเภทการใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยต่างๆ นั้นมาจากการกำหนดนโยบายของทางองค์กร เพื่อให้การออกแบบออกมาเป็นแนวทางเดียวกัน ส่งเสริมให้ภาพลักษณ์ของทางองค์กรดูน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้นแก่ผู้บริโภค ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่งผลต่อความคิดในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ในบางกรณีที่ผู้ออกแบบมี

ความคิดในการออกแบบอย่างหนึ่ง แต่นโยบายขององค์กรไม่มีแนวความคิดดังกล่าว ส่งผลให้ไม่สามารถออกแบบได้ตามเป้าหมายที่ผู้ออกแบบต้องการ

จากการวิเคราะห์และสรุปผลการวิจัยผู้วิจัยได้สรุปหาความสัมพันธ์ของปัจจัยแต่ละปัจจัยที่ส่งผลแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในอาคารชุดพักอาศัยในมิติของผู้ออกแบบ ดังภาพที่ 5.1 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ปัจจัยเริ่มต้นที่ส่งผลไปยังปัจจัยต่างๆ อีก 2 ปัจจัยคือ ปัจจัยในเชิงนโยบายขององค์กรซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะเป็นตัวกำหนดปัจจัยทางด้านการตลาดและปัจจัยทางด้านการเงิน โดยปัจจัยในเชิงนโยบายขององค์กรนั้นจะเชื่อมโยงความสัมพันธ์ในการกำหนดรายละเอียดที่อยู่ภายใต้ปัจจัยหลักอย่างปัจจัยทางด้านการตลาดและปัจจัยทางด้านการเงิน เช่น ต้นทุนในค่าออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ทางองค์กรจะมีนโยบายที่กำหนดต้นทุนในส่วนของการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางไว้ เป็นต้น

5.1.2 สรุปผลปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในอาคารชุดพักอาศัยในมิติของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

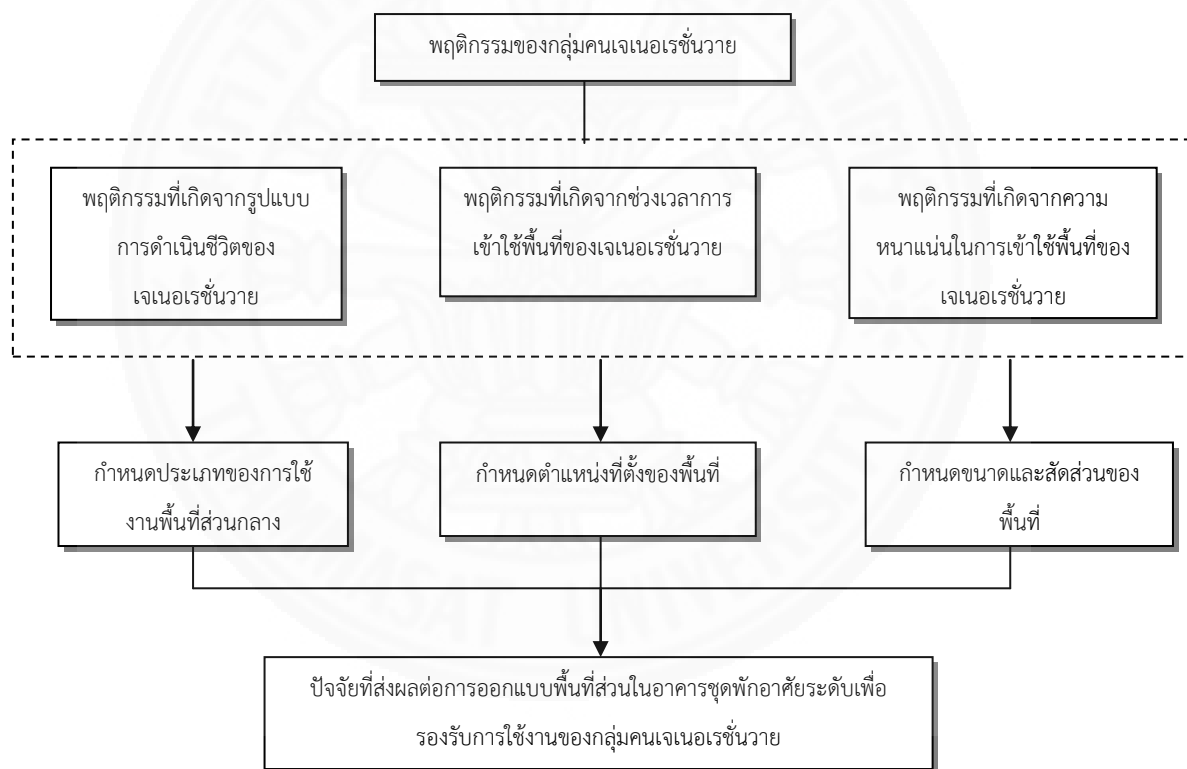
ข้อสรุปจากการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อสรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในมิติของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย ได้ข้อสรุปว่าพฤติกรรมของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายซึ่งแบ่งได้ 3 ด้านส่งผลต่อปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.1.2.1 พฤติกรรมที่เกิดจากรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่ากลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายมีความต้องการรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีมาเป็นอันดับแรก เนื่องจากกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายใช้สื่อสังคมออนไลน์เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินชีวิตประจำวันมากขึ้น รองลงมาได้แก่พื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับด้านสุขภาพและลำดับสุดท้ายคือต้องการพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับด้านกรมีสังคม โดยจากข้อสรุปที่ได้สอดคล้องกับงานวิจัยเรื่องรูปแบบการดำเนินชีวิตและคุณลักษณะเด่นของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในประเทศไทย

นอกจากนี้พฤติกรรมด้านรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายสามารถเป็นตัวกำหนดประเภทการใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางให้ตรงกับความต้องการของคนเจนเอเรชั่นวายได้ ซึ่งสามารถอธิบายได้ด้วยแนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ใช้สอยและความต้องการพื้นฐานของการเข้าใช้

พื้นที่ ดังนี้ ความต้องการด้านกายภาพคือลักษณะการดำเนินชีวิตและกิจกรรมของคนเอนเรชั่นวายมีความสอดคล้องกับความต้องการด้านพื้นที่ สามารถกำหนดหน้าที่การใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางได้ เพราะลักษณะทางกายของของคนเอนเรชั่นวายเป็นปัจจัยที่สำคัญที่จะทำให้เกิดความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนกลุ่มนี้ รวมไปถึงความต้องการทางด้านสังคมเนื่องจากกลุ่มคนเอนเรชั่นวายต้องการพื้นที่ที่เกี่ยวกับการมีสังคมดั่งนั้นประเภทการใช้งานของพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการมีสังคมคือการออกแบบพื้นที่เพื่อเอื้ออำนวยให้เกิดปฏิสัมพันธ์ทั้งในระดับบุคคลต่อบุคคลหรือระดับกลุ่มคนได้ ทำให้พื้นที่ส่วนกลางเกิดการใช้งานได้เต็มประสิทธิภาพ อีกทั้งยังทำให้เกิดมิติทางสังคมในพื้นที่ส่วนกลาง



ภาพที่ 5.2 ปัจจัยที่ส่งผลแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเอนเรชั่นวายในอาคารชุดพักอาศัยในมิติของคนเอนเรชั่นวาย

5.1.2.2 พฤติกรรมที่เกิดจากช่วงเวลาในการเข้าใช้พื้นที่ของเจเนอเรชั่นวาย

พฤติกรรมที่เกิดจากช่วงเวลาในการเข้าใช้พื้นที่ของกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวายเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ส่งผลต่อแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวาย โดยพฤติกรรมการที่เกิดจากช่วงเวลาการเข้าใช้งานในแต่ละพื้นที่นั้นสามารถเป็นตัวกำหนดตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละประเภทได้ เนื่องจากช่วงเวลาในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางในแต่ละประเภทนั้นมีช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ยกตัวอย่างเช่น พื้นที่ส่วนกลางประเภทสระว่ายน้ำ นำจากการศึกษาพบว่าเจเนอเรชั่นวายเข้าใช้บริการในพื้นที่ส่วนกลางประเภทดังกล่าวในช่วงเวลาเย็นเป็นส่วนมาก ดังนั้นการเลือกตำแหน่งที่ตั้งของสระว่ายน้ำควรเลือกตั้งในทิศทางที่หลีกเลี่ยงจากแสงแดด ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลทำให้พื้นที่ดังกล่าวร้อนและทำให้คนเจเนอเรชั่นวายไม่สามารถเข้าใช้พื้นที่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

5.1.2.3 พฤติกรรมที่เกิดจากความหนาแน่นในการเข้าใช้พื้นที่ของเจเนอเรชั่นวาย

จากการศึกษาพบว่าพฤติกรรมที่เกิดจากความหนาแน่นในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภทของกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวาย สามารถสรุปได้ดังนี้ ความหนาแน่นของกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวายที่เข้าใช้งานในแต่ละพื้นที่นั้นสามารถนำมาใช้กำหนดขนาดและสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละประเภทได้ โดยพบว่าพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภทนั้นมีอัตราการเข้าใช้งานของจำนวนคนต่อขนาดพื้นที่ที่แตกต่างกันออกไป ดังนั้นการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภทให้รองรับกับจำนวนและอัตราการหมุนเวียนของกลุ่มผู้ใช้งานในแต่ละพื้นที่ให้เกิดความเหมาะสม ไม่เกิดความแออัดจนเกินไป สามารถตอบสนองต่อความพึงพอใจของคนเจเนอเรชั่นวายได้และส่งผลให้คนเจเนอเรชั่นวายสามารถใช้งานในพื้นที่ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลที่ดีตามมา

จากการวิเคราะห์และสรุปผลการวิจัยถึงความสัมพันธ์ของปัจจัยแต่ละปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในมิติของกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวาย ดังแสดงในภาพที่ 5.2 มีรายละเอียดในแต่ละด้านที่สัมพันธ์กัน คือ พฤติกรรมที่เกิดจากรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวายสามารถใช้กำหนดประเภทของพื้นที่ส่วนกลางให้เกิดความเหมาะสมและตอบรับกับความต้องการของคนเจเนอเรชั่นวาย พฤติกรรมที่เกิดจากช่วงเวลาในการเข้าใช้พื้นที่สามารถใช้กำหนดตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลางให้รองรับกับช่วงเวลาที่คนเจเนอเรชั่นวายเข้าใช้พื้นที่ พฤติกรรมที่เกิดจากความ

หนาแน่นในการเข้าใช้พื้นที่ที่สามารถใช้กำหนดขนาดและสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลางให้สามารถรองรับกับจำนวนคนที่หมุนเวียนกันเข้ามาใช้งานในพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม โดยข้อสรุปปัจจัยทางพฤติกรรมทั้ง 3 ด้านของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายจะส่งผลให้พื้นที่ส่วนกลางที่ได้รับการออกแบบนั้นเกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลอย่างสูงสุด

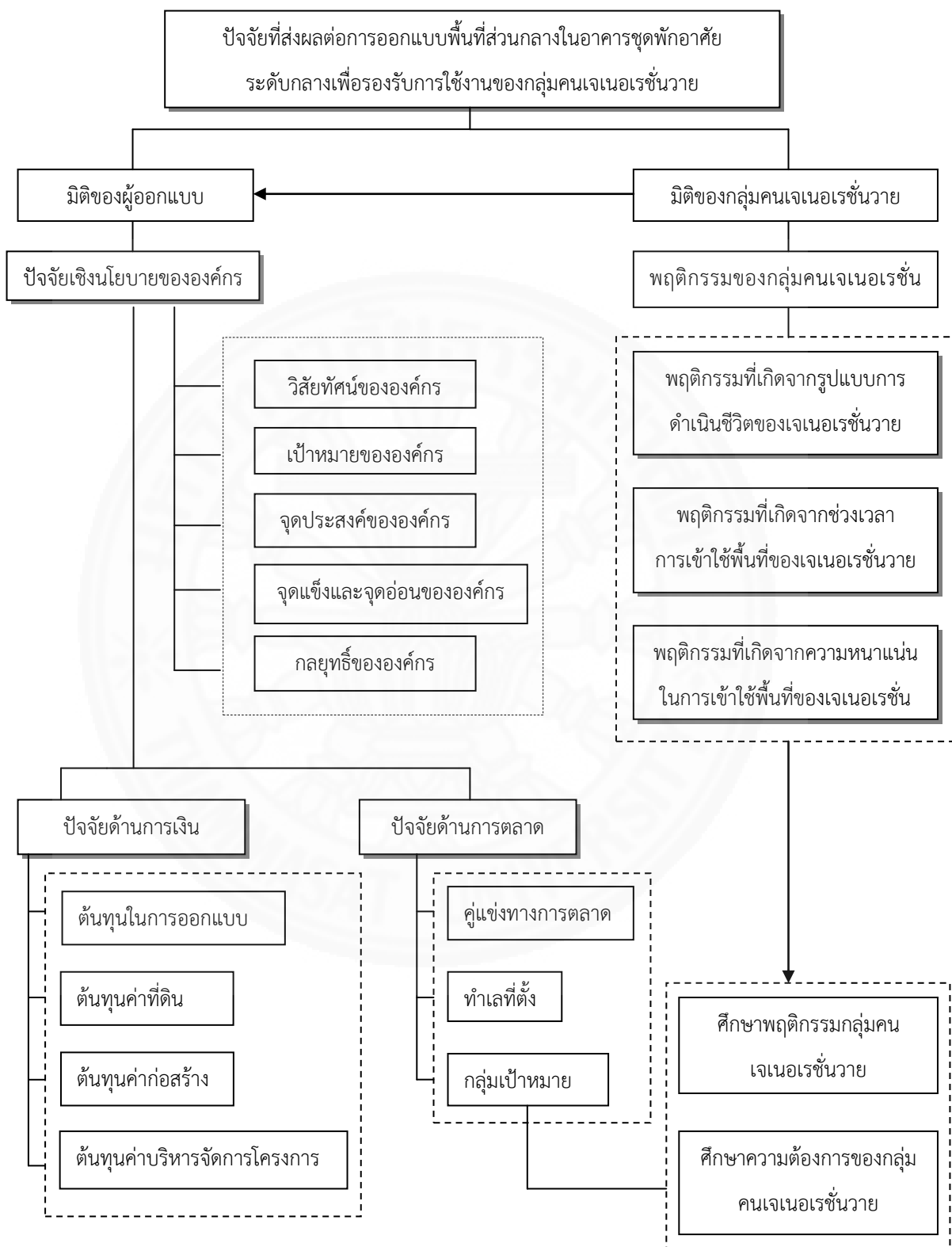
5.1.3 สรุปหาความสัมพันธ์ของปัจจัยแต่ละปัจจัยที่ส่งผลแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในอาคารชุดพักอาศัย

จากการศึกษาได้ทราบถึงปัจจัยในแต่ละมิติ ได้แก่ มิติของผู้ออกแบบและมิติของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายที่สามารถนำมาสรุปและกำหนดเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย โดยมีรายละเอียดแต่ละปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กันดังแสดงในภาพที่ 5.3

ปัจจัยที่เกิดจากมิติของผู้ออกแบบประกอบไปด้วยปัจจัยหลัก 3 ปัจจัย เริ่มจากปัจจัยตั้งต้นอย่างปัจจัยในเชิงนโยบายขององค์กร ประกอบไปด้วย วิสัยทัศน์ขององค์กร เป้าหมาย จุดประสงค์ จุดแข็งและจุดอ่อนขององค์กร รวมไปถึงการกำหนดกลยุทธ์ต่างๆที่ทางองค์กรเป็นผู้กำหนด ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลโดยตรงไปยัง ปัจจัยทางด้านการเงิน ซึ่งปัจจัยทางด้านการเงินจะประกอบไปด้วย ต้นทุนในการออกแบบ ต้นทุนค่าที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างและต้นทุนในการบริหารจัดการโครงการ ทางองค์กรจะเป็นผู้กำหนดงบประมาณในแต่ละส่วนเพื่อให้เกิดเป็นผลกำไรให้แก่โครงการ ส่งผลให้ปัจจัยทางด้านการเงินเป็นข้อจำกัดในการออกแบบและเป็นสิ่งที่คุณออกแบบต้องคำนึงถึงงบประมาณที่ทางองค์กรเป็นผู้กำหนดขึ้นในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ลำดับถัดมาคือปัจจัยทางด้านตลาดซึ่งปัจจัยทางด้านตลาดนี้จะมีความสัมพันธ์กับปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในมิติของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย เนื่องจากปัจจัยทางด้านตลาด ประกอบไปด้วยรายละเอียดต่างๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง คู่แข่งทางการตลาดและกลุ่มเป้าหมายของทางโครงการ โดยกลุ่มเป้าหมายของทางโครงการนั้นประกอบไปด้วยปัจจัยย่อย คือ การศึกษาความต้องการของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายและการศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย ซึ่งทั้ง 2 การศึกษานี้จะไปเชื่อมโยงกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในมิติของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายคือ พฤติกรรมของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายที่เป็นปัจจัยหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1.) พฤติกรรมที่เกิดจากรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่ม

คนเจนเนอร์ชั้ววาย 2.) พฤติกรรมที่เกิดจากช่วงเวลาในการเข้าใช้พื้นที่ของเจนเนอร์ชั้ววาย 3.) พฤติกรรมที่เกิดจากความหนาแน่นในการเข้าใช้พื้นที่ของเจนเนอร์ชั้ววาย ทั้งนี้ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเนอร์ชั้ววายพบว่าปัจจัยในมิติของเจนเนอร์ชั้ววายเป็นปัจจัยที่ส่งผลไปยังมิติของผู้ออกแบบ ซึ่งได้แก่ พฤติกรรมที่เกิดจากรูปแบบการดำเนินชีวิต เช่น ชอบงานที่ใช้ความคิดยืดหยุ่นและงานที่ให้อิสระทางความคิด ชอบท้าทายกฎระเบียบไม่ชอบการควบคุม ให้ความสำคัญกับชีวิตส่วนตัว มองว่างานเป็นส่วนหนึ่งของชีวิตเท่านั้นและมีความคล่องตัวทางด้านเทคโนโลยี เป็นต้น เนื่องจากการวิเคราะห์จากแบบสัมภาษณ์พบว่าผู้ออกแบบยังคงขาดความเข้าใจในรูปแบบในการดำเนินชีวิตและความต้องการของกลุ่มคนเจนเนอร์ชั้ววาย

สรุปได้ว่า ความสัมพันธ์ของปัจจัยในมิติของผู้ออกแบบและมิติของกลุ่มคนเจนเนอร์ชั้ววายมีความสัมพันธ์กันหลักๆ อยู่ที่ปัจจัยทางด้านการตลาด เนื่องจากปัจจัยทางด้านตลาดเป็นการศึกษาถึงกลุ่มเป้าหมายในที่นี้หมายถึงกลุ่มคนเจนเนอร์ชั้ววายโดยตรง แสดงว่ากลุ่มคนเจนเนอร์ชั้ววายเป็นปัจจัยหลักที่กำหนดการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มคนเจนเนอร์ชั้ววาย



ภาพที่ 5.3 ความสัมพันธ์ของปัจจัยแต่ละปัจจัยที่ส่งผลแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจเนอเรชั่นวายในอาคารชุดพักอาศัย

5.1.4 ผลจากการวิจัยที่ตอบสนองมาตรฐานการวิจัยเรื่องปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางที่รองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย

สรุปผลการศึกษาที่สามารถนำไปพิสูจน์ข้อสมมติฐานของงานวิจัย ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สมมติฐานข้อที่หนึ่ง พฤติกรรมการใช้งานของคนในเจนเอเรชั่นวาย มีผลต่อการกำหนดรายละเอียดและประเภทการใช้งานของพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง จากข้อมูลในงานวิจัยพบว่าสอดคล้องกับสมมติฐาน คือ จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาพบว่า รูปแบบการดำเนินชีวิตที่นี้รวมไปถึงพฤติกรรมของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย มีรูปแบบการดำเนินชีวิตที่แตกต่างไปจากเจนเอเรชั่นอื่นๆ ยกตัวอย่างเช่น จากแบบสอบถามพบว่ากลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายมีความต้องการพื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีและสื่อสังคมออนไลน์มาเป็นอันดับแรก รวมไปถึงความต้องการพื้นที่สำหรับสังสรรค์หรือการมีสังคม ดังนั้นผู้ออกแบบจึงต้องศึกษาถึงพฤติกรรมและความต้องการของเจนเอเรชั่นวาย เพื่อนำมากำหนดประเภทของพื้นที่การใช้งานให้ตอบรับกับรูปแบบการดำเนินชีวิตและความต้องการของกลุ่มคนดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

สมมติฐานข้อที่สอง รูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ขนาดตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่ส่วนกลาง จำนวนผู้ใช้งานและความพึงพอใจของผู้ใช้งาน มีผลต่อความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง จากการศึกษาพบว่าสอดคล้องกับสมมติฐาน คือ จากการนำข้อมูลด้านการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละประเภทมาศึกษาพบว่า อัตราความหนาแน่นของผู้ใช้งานที่เกิดจากจำนวนผู้ใช้งานทั้งหมดในหนึ่งช่วงเวลาที่มีคนใช้งานมากที่สุดต่อขนาดพื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภท ส่งผลให้ผู้ออกแบบสามารถรับรู้อัตราความหนาแน่นของพื้นที่ที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการใช้งานของพื้นที่ส่วนกลาง สามารถนำอัตราความหนาแน่นดังกล่าวมาวิเคราะห์เพื่อกำหนดขนาดและสัดส่วนของพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายได้ นอกจากนี้ยังสามารถนำความพึงพอใจของผู้ใช้งานมาวัดประสิทธิผลของพื้นที่

5.2 ข้อเสนอแนะและข้อจำกัดจากการวิจัย

5.2.1 ข้อเสนอแนะ

การวิจัยนี้ เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายที่เข้าพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย ข้อมูลที่ได้ใช้เพื่อเป็นแนวทางในการประกอบการตัดสินใจของผู้ออกแบบที่ต้องการหาปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยเพื่อรองรับการใช้งานเฉพาะกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย โดยมีข้อเสนอแนะ ดังต่อไปนี้

ผู้ออกแบบสามารถนำผลสรุปที่ได้จากการศึกษาเรื่องปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายไปใช้เพื่อเป็นข้อกำหนดปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย โดยการนำข้อมูลที่ได้จากการสรุปผลการศึกษาไปใช้นั้นมีข้อควรระวังคือ การศึกษาในครั้งนี้มีกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน ได้แก่ กลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย ดังนั้นปัจจัยที่ผู้วิจัยได้ศึกษานั้นเป็นแนวทางเฉพาะสำหรับการออกแบบเพื่อกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายเท่านั้น นอกจากนี้การนำข้อมูลไปใช้เพื่อการเป็นแนวทางในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง โดยผลของการศึกษานั้นมีปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางแบ่งออกเป็น 2 มิติ ได้แก่ มิติของผู้ออกแบบและมิติของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย ดังนั้นผู้ออกแบบต้องคำนึงถึงรายละเอียดของปัจจัยหลักทั้ง 2 มิติ ประกอบไปด้วยปัจจัยหลักในมิติของผู้ออกแบบ มีดังนี้ ปัจจัยในเชิงนโยบายขององค์กร ปัจจัยทางด้านการเงินและปัจจัยทางด้านการตลาด ปัจจัยหลักในมิติของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย คือ พฤติกรรมของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย ทั้งนี้ผู้ออกแบบต้องศึกษาถึงรายละเอียดย่อยที่อยู่ภายใต้ปัจจัยหลักเนื่องจากรายละเอียดย่อยต่าง ๆ นั้น มีผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับกับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายทั้งสิ้น

5.2.2 ข้อจำกัดในการวิจัย

5.2.2.1 งานวิจัยนี้อยู่บนพื้นฐานของการศึกษาโครงการกรณีศึกษาทั้งสิ้น 4 โครงการ จึงทำให้เกิดความจำเป็นที่ต้องศึกษาหาข้อมูลหรือกรณีศึกษาในโครงการอื่นที่อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานเดียวกันเพิ่มเติมในการศึกษาครั้งต่อไปเพื่อนำมาสรุปผลการวิจัย

5.2.2.2 เนื่องจากธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง จึงทำให้ผู้ออกแบบมีความระมัดระวังในการให้ข้อมูล รวมถึงความไม่สะดวกในการที่ผู้วิจัยจะเข้าศึกษาพื้นที่จริงในบางส่วน ดังนั้นจึงมีการหาข้อมูลจากแหล่งอื่นประกอบการศึกษาและการวิเคราะห์ผลการวิจัย

5.2.3.3 รายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละกรณีศึกษามีความแตกต่างกันมาก อันเนื่องมาจากปัจจัยในเชิงนโยบายขององค์กรและความแตกต่างของบริบทในพื้นที่ตั้งโครงการ การศึกษานี้มุ่งเน้นไปที่การเปรียบเทียบความเหมือนและความแตกต่างของกรณีศึกษา เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มในการกำหนดปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเนอเรชันวาย

รายการอ้างอิง

หนังสือและบทความในหนังสือ

- กรมการปกครอง. ประชากรจากการทะเบียนจำแนกตามกลุ่มอายุ พ.ศ.2556. ข้อมูลสำหรับประชาชน, กระทรวงมหาดไทย, 2556
- วิทวัส รุ่งเรืองผล. การตลาดอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่. (พิมพ์ครั้งที่1). กรุงเทพฯ: ฐานการพิมพ์, 2554
- วิมลสิทธิ์ ทรยางกูร. มนุษย์กับสภาพแวดล้อม มูลฐานทางพฤติกรรมเพื่อการออกแบบและวางแผน. (พิมพ์ครั้งที่ 6). กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549

บทความวารสาร

- ศุภณีย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ. กลยุทธ์มัดใจผู้บริโภค Gen Y. ธนาคารไทยพาณิชย์, 2557

วิทยานิพนธ์

- จอมใจ ละอองแก้ว. (2556). การออกแบบหน่วยพักอาศัยขนาดเล็กที่เหมาะสมกับพฤติกรรมของกลุ่มคนวัยเริ่มทำงาน: กรณีศึกษากลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
- จีราภรณ์ ดิยะจามร. (2556). แนวทางการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางเพื่อตอบสนองความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยกรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง. การค้นคว้าอิสระวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
- มณฑิยา อรรถจรยา. (2543). แนวทางการออกแบบสภาพแวดล้อมที่ว่างชุมชน เพื่อให้เกิดการร่วมกลุ่มของผู้อยู่อาศัย: กรณีศึกษาคอนโดมิเนียมราคาประหยัด. วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศิลปากร, บัณฑิตวิทยาลัยสาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง
- วสุ คอสิริ. (2555). การศึกษาปัจจัยที่กำหนดสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัย เขตกรุงเทพมหานคร. การค้นคว้าอิสระวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

อนิวัช แก้วจำนงค์. (2552). *การจัดการทรัพยากรมนุษย์*. มหาวิทยาลัยทักษิณ. คณะเศรษฐศาสตร์และ
บริหารธุรกิจ ภาควิชาบริหารธุรกิจ

เอกนถน เสรีภานู. (2554). *แนวทางการออกแบบและจัดการพื้นที่นันทนาการเพื่อสร้างผังชุมชนน่าอยู่
ในอาณาเขตอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหาร
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

Maria Pattersson and Yeqing Zhe. (2550). *Motivate Generation Y with Different
cultural Backgrounds*. Kristianstad University. The Department of Business
Studies.

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

วิไลพร ทวีลาภพันทอง. *แนวโน้มคน Gen Y ในองค์กร*. สืบค้นเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557, จาก
<http://www.pwc.com/th/en/press-room/press-release/2013>, 2556

ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย. *แนวโน้มอาคารชุดพักอาศัยปี พ.ศ. 2557-
2560*. สืบค้นเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2557, จาก

<http://www.colliers.co.th/images/agency>,
2557

สมาคมอาคารชุดไทย. *ดัชนีราคาห้องชุด (Condominium PriceIndex) ประจำปีงวดครึ่งปีแรกปี
2553*. สืบค้นเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2557, จาก <http://www.thaipr.net>, 2553



ภาคผนวก

ภาคผนวก ก



THAMMASAT
DESIGN SCHOOL

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

อาคาร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมืองมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อ.

คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12121

โทรศัพท์: +66 (0) 2986 9434, +66 (0) 2986 9605-6 โทรสาร: +66 (0) 2986 8067

เว็บไซต์: <http://www.tds.tu.ac.th>

คำชี้แจง แบบสอบถามชุดนี้เป็นส่วนหนึ่งของการทำวิทยานิพนธ์เรื่อง “ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย” จัดทำโดย นางสาวศิตานัน พิเศษฐการ นักศึกษาระดับปริญญาโท กลุ่มวิชาการบริหารจัดการงานสถาปัตยกรรม สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ข้อมูลที่ได้รับจากการสอบถาม ใช้ในการศึกษาวิจัยนี้เท่านั้น โดยใช้เป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในการวิเคราะห์ผู้วิจัยและประเมินผลข้อมูลโดยเชื่อมโยงกับทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยให้การรองรับว่าการให้ข้อมูลของท่านจะไม่กระทบใดๆต่อท่านและขอขอบคุณที่ให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลในการตอบแบบสอบถามครั้งนี้

แบบสอบถามประกอบด้วยชุดแบบสอบถาม 4 ส่วน ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านพฤติกรรมการเข้าใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านทัศนคติต่อรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางและการเรียงลำดับประเภทของพื้นที่ส่วนกลางที่

ท่านต้องการใช้งาน

นางสาวศิตานัน พิศิษฐการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน หรือเติมข้อความลงในช่องว่าง ตรงตามความเป็นจริง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง

1.1 ชื่อโครงการที่ท่านพักอาศัย

1.2 เพศ

ชาย หญิง

1.3 อายุ

ต่ำกว่า 20 ปี 20 - 30 ปี 31 - 40 ปี 41 - 50 ปี มากกว่า 50 ปี

1.4 ระดับการศึกษาสูงสุด

ต่ำกว่าปริญญาตรี ปริญญาตรี
 ปริญญาโท สูงกว่า ปริญญาโท อื่น ๆ โปรดระบุ.....

1.5 อาชีพ

นักเรียน-นักศึกษา พนักงานบริษัท ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ
 เจ้าของกิจการ อื่น ๆ โปรดระบุ.....

1.7 จำนวนผู้พักอาศัยต่อหนึ่งหน่วยห้องพักอาศัย

1 คน 2 คน 3 คน 4 คน อื่น ๆโปรดระบุ.....

1.8 ประเภทของหน่วยพักอาศัยที่ท่านพักอาศัย

สตูดิโอ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านพฤติกรรมการเข้าใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน หรือเติมข้อความลงในช่องว่าง ตรงตามความเป็นจริง

ส่วนที่ 2.1 ข้อมูลเบื้องต้นในการเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลาง

1.) โดยปกติท่านใช้พื้นที่ส่วนกลางที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้ให้หรือไม่

ใช่งาน (ตอบข้อ 2.และกรุณาตอบคำถามในส่วนอื่นๆต่อไป)

ไม่เคยใช้งานเลย (ตอบข้อ 3.และไม่ต้องตอบคำถามในส่วนอื่นๆ ต่อไป)

2.) ถ้าใช้งาน โปรดระบุเหตุใดถึงเลือกใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ

.....
.....

3.) ถ้าไม่ใช้งาน โปรดระบุเพราะเหตุใดจึงไม่เลือกใช้งานในพื้นที่ส่วนกลางที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้

.....
.....

4.) ท่านคิดว่าพื้นที่ส่วนกลางในโครงการส่งผลต่อการตัดสินใจในการเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยของท่านหรือไม่

มีผลต่อการตัดสินใจ

ไม่มีผลต่อการตัดสินใจ

5.) ท่านคิดว่ารูปแบบและประเภทของพื้นที่ส่วนกลางในปัจจุบันที่มีในโครงการนั้นตอบสนองต่อความต้องการของท่านหรือไม่

ตอบสนอง

ไม่ตอบสนอง

6.) ท่านคิดว่าการมีพื้นที่ส่วนกลางที่มีอยู่ในโครงการนั้นเอื้อประโยชน์หรือทำให้การดำรงชีวิตประจำวันของท่านให้
ง่ายขึ้นหรือไม่

ง่ายขึ้น

ไม่ส่งผลต่อการดำรงชีวิตประจำวัน

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านทัศนคติต่อรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางและการเรียงลำดับประเภทของพื้นที่ส่วนกลางที่ท่านต้องการใช้งาน

ส่วนที่ 3.1 โปรดเรียงลำดับประเภทของพื้นที่ส่วนกลางที่ท่านต้องการใช้งาน โดยกรอกตัวเลขลงในช่องว่างด้านหน้าของแต่ละหัวข้อ (1 = ต้องการใช้งานมากที่สุด → 9 = ต้องการใช้น้อยที่สุด)

- ห้องออกกำลังกาย (ห้องซาวนน่า,ห้องโยคะ ฯลฯ)
- สระว่ายน้ำ
- ห้องอเนกประสงค์
- ห้องสมุด
- ร้านค้า/ร้านสะดวกซื้อ (เช่น ร้านซักรีด, 7eleven)
- สวนหย่อม
- สนามเด็กเล่น
- สนามกีฬาประเภทต่างๆ
- ร้านอาหาร/ร้านกาแฟ

ข้อเสนอแนะ ท่านต้องการให้มีพื้นที่ส่วนกลางประเภทใดเพิ่มเติม นอกเหนือจากประเภทของพื้นที่ส่วนกลางด้านบนในข้อที่ 3.1

.....

.....

.....

.....

ส่วนที่ 3.2 โปรดเรียงลำดับรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละหน้าที่การใช้งานที่ท่านต้องการมากที่สุด (1 = ต้องการมากที่สุด → 3 = ต้องการน้อยที่สุด)

ห้องออกกำลังกาย (ห้องซาวนน่า,ห้องโยคะ ฯลฯ)

- สามารถเข้าถึงได้ง่าย ไม่ซับซ้อนและมีความเป็นส่วนตัว
- มีรูปแบบการใช้งานของพื้นที่ที่ทันสมัย ตอบรับกับรูปแบบชีวิตของผู้ใช้งาน
- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและมีมุมมองออกไปสู่ภายนอกที่ดี

สระว่ายน้ำ

- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ป้องกันการมองเห็นจากคนภายนอก
- มีความปลอดภัยในเรื่องของวัสดุที่นำมาใช้งาน
- มีรูปแบบของสระที่มีทั้งสระเด็กและสระผู้ใหญ่ เพื่อความปลอดภัยในการเลือกใช้งาน

ห้องอเนกประสงค์

- มีรูปแบบที่ทันสมัย สวยงาม ทั้งเรื่องพื้นที่และอุปกรณ์การใช้งาน
- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้สะดวก
- มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและอากาศถ่ายเทได้สะดวก

ห้องสมุด

- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว เงียบ สงบ
- พื้นที่ภายในมีการแยกพื้นที่การใช้งานที่เป็นสัดส่วนอย่างชัดเจน เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวให้แก่ผู้ใช้งาน ทั้งในรูปแบบเดี่ยวหรือเป็นกลุ่ม
- มีการออกแบบพื้นที่ให้ทันสมัย มีอุปกรณ์การใช้งานที่ครบครัน

ร้านค้า/ร้านสะดวกซื้อ (เช่น ร้านซักรีด, 7eleven)

- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เข้าถึงได้สะดวกและรวดเร็วต่อการเข้าใช้งาน
- มีเส้นทางการขนถ่ายสินค้าที่ชัดเจน
- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก ไม่ส่งมลภาวะและมลพิษรบกวนคนในโครงการ

สวนหย่อม

- จัดรูปแบบสวนให้สวยงาม ร่มรื่น มีการสร้างบรรยากาศที่ดี นำใช้งาน
- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ไม่มีเสียงรบกวน มีความร่มรื่นตลอดทั้งวัน
- มีปลอดภัยในการใช้งานในยามวิกาล ไม่มีมุมอับ ลดความเสี่ยงการเกิดอาชญากรรม

สนามเด็กเล่น

- มีอุปกรณ์เครื่องเล่นที่ครบครัน
- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่คนสามารถเข้าถึงได้ง่าย ไม่อับสายตา มองเห็นได้จากผู้ปกครองเพื่อความปลอดภัยของเด็ก
- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่ มีลักษณะเป็นลานกว้าง ให้อากาศถ่ายเทได้สะดวก

สนามกีฬาประเภทต่างๆ

- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นลานกว้าง อากาศถ่ายเทได้ดี ไม่ร้อนจัดจนเกินไป

- มีสนามกีฬาหลายประเภททั้งในร่มและกลางแจ้ง เพื่อตอบรับกับรูปแบบของผู้ใช้งานที่หลากหลาย
- สนามกีฬาแต่ละประเภทสามารถเดินทางถึงกันได้สะดวก มีพื้นที่สำหรับนั่งพักระหว่างเล่นกีฬา

ร้านอาหาร/ร้านกาแฟ

- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สามารถขนถ่ายสินค้าหรือวัตถุดิบต่างๆ ได้สะดวก
- ตั้งอยู่ในมุมที่มีมุมมองไปยังภายนอกที่สบายตา มีบรรยากาศภายในร้านที่ทั้งสามารถไว้สร้างสรรค์ได้ หรือมีมุมสำหรับผู้ใช้งานที่ต้องการความเป็นส่วนตัว
- ตั้งอยู่ในที่เข้าถึงได้สะดวก อากาศถ่ายเทได้ดี มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเหมาะสม

ส่วนที่ 3.3 ท่านอยากให้พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินชีวิตประจำวันของท่านในเรื่องใดที่ท่านให้ความสำคัญมากที่สุด กรุณาระบุเป็นตัวเลข 3 ลำดับ โดยให้หมายเลข 1 หมายถึงสิ่งที่ท่านให้ความสำคัญมากที่สุด

- เกี่ยวข้องกับสุขภาพ
- เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่ทันสมัย สื่อสังคมออนไลน์ เช่น พื้นที่ในแต่ละจุดมีเทคโนโลยีที่ทันสมัยมารองรับการใช้งาน ช่วยให้สะดวกและรวดเร็วต่อการใช้งาน
- เกี่ยวข้องกับการมีสังคม เช่น พื้นที่สำหรับสังสรรค์

ส่วนที่ 3.4 ท่านคิดว่าลักษณะพิเศษของรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางแบบใดที่สามารถทำให้ท่านอยากเข้าไปใช้งานในพื้นที่นั้นๆ กรุณาระบุเป็นตัวเลข 4 ลำดับ โดยให้หมายเลข 1 หมายถึงลักษณะพิเศษที่สามารถทำให้ท่านอยากเข้าไปใช้พื้นที่มากที่สุด

- มีเทคโนโลยีที่ช่วยให้การเข้าไปใช้งานในพื้นที่สนุกและน่าสนใจมากยิ่งขึ้น
- มีอุปกรณ์ครบครัน โดยที่ไม่ต้องออกไปใช้บริการพื้นที่อื่นๆ นอกโครงการให้เสียเวลาหรือเสียเงินเพิ่มขึ้น
- มีบริการเสริมที่สามารถสร้างความประทับใจได้ เช่น มีบุคลากรภายนอกมาช่วยสอนเล่นโยคะ
- สามารถพาเพื่อนเข้ามาใช้งานในพื้นที่ได้

ส่วนที่ 3.5 หากท่านสามารถเลือกได้ ท่านอยากให้พื้นที่ส่วนกลางแต่ละประเภทมีตำแหน่งที่ตั้งแบบใด

- วางพื้นที่ส่วนกลางทุกประเภทไว้ที่เดียว
- กระจายแต่ละประเภทไว้ทั่วโครงการ



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

อาคาร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมืองมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อ.

คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12121

โทรศัพท์: +66 (0) 2986 9434, +66 (0) 2986 9605-6 โทรสาร: +66 (0) 2986 8067

เว็บไซต์: <http://www.tds.tu.ac.th>

คำชี้แจง แบบสอบถามชุดนี้เป็นส่วนหนึ่งของการทำวิทยานิพนธ์เรื่อง “ปัจจัยที่ส่งผลต่อการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางเพื่อรองรับการใช้งานของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวาย” จัดทำโดย นางสาวศิตานัน พิเศษฐการ นักศึกษาระดับปริญญาโท กลุ่มวิชาการบริหารจัดการงานสถาปัตยกรรม สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ข้อมูลที่ได้รับจากการสอบถาม ใช้ในการศึกษาวิจัยนี้เท่านั้น โดยใช้เป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในการวิเคราะห์ผู้วิจัยและประเมินผลข้อมูลโดยเชื่อมโยงกับทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยให้การรองรับว่าการให้ข้อมูลของท่านจะไม่กระทบใดๆต่อท่านและขอขอบคุณที่ให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลในการตอบแบบสอบถามครั้งนี้

แบบสอบถามประกอบด้วยชุดแบบสอบถาม 4 ส่วน ดังต่อไปนี้

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง
- ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านพฤติกรรมกรเข้าใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย
- ส่วนที่ 3 เรียงลำดับประเภทของพื้นที่ส่วนกลางที่ท่านต้องการใช้งาน
- ส่วนที่ 4 เรียงลำดับข้อมูลด้านทัศนคติของรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางที่ท่านต้องการใช้งาน

นางสาวศิตานัน พิศิษฐการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน หรือเติมข้อความลงในช่องว่าง ตรงตามความเป็นจริง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง

1.1 ชื่อโครงการที่ท่านพักอาศัย

1.2 เพศ

ชาย หญิง

1.3 อายุ

ต่ำกว่า 20 ปี 20 - 30 ปี 31 - 40 ปี 41 - 50 ปี มากกว่า 50 ปี

1.4 ระดับการศึกษาสูงสุด

ต่ำกว่าปริญญาตรี ปริญญาตรี
 ปริญญาโท สูงกว่า ปริญญาโท อื่น ๆ โปรดระบุ.....

1.5 อาชีพ

นักเรียน-นักศึกษา พนักงานบริษัท ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ
 เจ้าของกิจการ อื่น ๆ โปรดระบุ.....

1.6 จำนวนผู้พักอาศัยต่อหนึ่งหน่วยห้องพักอาศัย

1 คน 2 คน 3 คน 4 คน อื่น ๆโปรดระบุ.....

1.7 ประเภทของหน่วยพักอาศัยที่ท่านพักอาศัย

สตูดิโอ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย

คำชี้แจง โปรดเติมข้อความลงในช่องว่าง ตรงตามความเป็นจริง

2.1) ท่านคิดว่าพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยมีความจำเป็นมากน้อยเพียงใดในปัจจุบัน เพราะเหตุใด

.....

.....

.....

.....

.....

2.2) ในความคิดของท่าน ท่านคิดว่ากลุ่มคนเจนเนอร์เรชันวายให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนกลางมากน้อยเพียงใด และคนกลุ่มคนดังกล่าวจะนำเรื่องพื้นที่ส่วนกลางมาเป็นตัวแปรในการตัดสินใจซื้ออาคารชุดพักอาศัยหรือไม่ เพราะเหตุใด

.....

.....

.....

.....

.....

2.3) ในมุมมองของท่าน ท่านคิดว่ากลุ่มคนเจนเนอร์เรชันวายมีความต้องการใช้พื้นที่ส่วนกลางแตกต่างจากเจนเนอร์เรชันอื่นอย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

2.4) จากประสบการณ์ที่ผ่านมา สิ่งที่ท่านคำนึงถึงในการออกแบบกับขั้นตอนการออกแบบจริงๆ มีความเหมือนหรือความแตกต่างกันอย่างไร มีปัจจัยอะไรบ้างที่มาเป็นตัวจำกัดความคิดในการออกแบบของท่าน

.....

.....

.....

.....

.....

2.5) จากประสบการณ์ที่ผ่านมา สิ่งที่ท่านคำนึงถึงการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเป็นสิ่งแรกคืออะไร

.....

.....

.....

.....

.....

2.6) ท่านคิดว่าจะนำแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางจุดใดมาเป็นจุดขายในอนาคตให้กับทางโครงการ เพื่อดึงดูดความสนใจจากลูกค้ากลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายได้

.....

.....

.....

.....

.....

2.7) จากรูปแบบแนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่พบเห็นในปัจจุบันนี้ ท่านคิดว่าในอนาคตโครงการที่เกิดขึ้นใหม่จะมี พื้นที่ส่วนกลางแบบใหม่รูปแบบไหนบ้างที่จะสามารถตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มคนเจนเอเรชั่นวายในอนาคตได้

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ส่วนที่ 3 ข้อมูลด้านการเรียงลำดับความสำคัญของการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง

ส่วนที่ 3.1 โปรดเรียงลำดับการให้ความสำคัญในการออกแบบหน้าที่การใช้งานของพื้นที่ส่วนกลาง โดยกรอกตัวเลขลงในช่องว่างด้านหน้าของแต่ละหัวข้อ (1 = สำคัญมากที่สุด → 9 = สำคัญน้อยที่สุด)

- ห้องออกกำลังกาย (ห้องซาวน่า,ห้องโยคะ ฯลฯ)
- สระว่ายน้ำ
- ห้องอเนกประสงค์
- ห้องสมุด

- ร้านค้า/ร้านสะดวกซื้อ (เช่น ร้านซักรีด, 7eleven)
- สวนหย่อม
- สนามเด็กเล่น
- สนามกีฬาประเภทต่างๆ
- ร้านอาหาร/ร้านกาแฟ

ส่วนที่ 3.2 โปรดเรียงลำดับรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางในแต่ละหน้าที่การใช้งานที่ท่านให้ความสำคัญมากที่สุด (1 = สำคัญมากที่สุด → 3 = สำคัญน้อยที่สุด)

ห้องออกกำลังกาย (ห้องซาวน่า,ห้องโยคะ ฯลฯ)

- สามารถเข้าถึงได้ง่าย ไม่ซับซ้อนและมีความเป็นส่วนตัว
- มีรูปแบบการใช้งานของพื้นที่ที่ทันสมัย ตอบรับกับรูปแบบชีวิตของผู้ใช้งาน
- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและมีมุมมองออกไปสู่ภายนอกที่ดี

สระว่ายน้ำ

- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ป้องกันการมองเห็นจากคนภายนอก
- มีความปลอดภัยในเรื่องของวัสดุที่นำมาใช้งาน
- มีรูปแบบของสระที่มีทั้งสระเด็กและสระผู้ใหญ่ เพื่อความปลอดภัยในการเลือกใช้งาน

ห้องอเนกประสงค์

- มีรูปแบบที่ทันสมัย สวยงาม ทั้งเรื่องพื้นที่และอุปกรณ์การใช้งาน
- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้สะดวก
- มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเพียงพอและอากาศถ่ายเทได้สะดวก

ห้องสมุด

- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว เงียบ สงบ
- พื้นที่ภายในมีการแยกพื้นที่การใช้งานที่เป็นสัดส่วนอย่างชัดเจน เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวให้แก่ผู้ใช้งาน ทั้งในรูปแบบเดี่ยวหรือเป็นกลุ่ม
- มีการออกแบบพื้นที่ให้ทันสมัย มีอุปกรณ์การใช้งานที่ครบครัน

ร้านค้า/ร้านสะดวกซื้อ (เช่น ร้านซักรีด, 7eleven)

- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เข้าถึงได้สะดวกและรวดเร็วต่อการเข้าใช้งาน
- มีเส้นทางการขนถ่ายสินค้าที่ชัดเจน
- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อากาศถ่ายเทได้สะดวก ไม่ส่งผลกระทบต่อมลพิษรบกวนคนในโครงการ

สวนหย่อม

- จัดรูปแบบสวนให้สวยงาม ร่มรื่น มีการสร้างบรรยากาศที่ดี น่าใช้งาน
- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีความเป็นส่วนตัว ไม่มีเสียงรบกวน มีความร่มรื่นตลอดทั้งวัน
- มีปลอดภัยในการใช้งานในยามวิกาล ไม่มีมัมอับ ลดความเสี่ยงการเกิดอาชญากรรม

สนามเด็กเล่น

- มีอุปกรณ์เครื่องเล่นที่ครบครัน
- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่คนสามารถเข้าถึงได้ง่าย ไม่อับสายตา มองเห็นได้จากผู้ปกครองเพื่อความปลอดภัยของเด็ก
- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีขนาดใหญ่ มีลักษณะเป็นลานกว้าง ให้อากาศถ่ายเทได้สะดวก

สนามกีฬาประเภทต่างๆ

- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นลานกว้าง อากาศถ่ายเทได้ดี ไม่ร้อนจัดจนเกินไป
- มีสนามกีฬาหลายประเภททั้งในร่มและกลางแจ้ง เพื่อตอบรับกับรูปแบบของผู้ใช้งานที่หลากหลาย
- สนามกีฬาแต่ละประเภทสามารถเดินถึงกันได้อย่างสะดวก มีพื้นที่สำหรับนั่งพักระหว่างเล่นกีฬา

ร้านอาหาร/ร้านกาแฟ

- ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่สามารถขนถ่ายสินค้าหรือวัตถุดิบต่างๆ ได้สะดวก
- ตั้งอยู่ในมุมที่มีมุมมองไปยังภายนอกที่สบายตา มีบรรยากาศภายในร้านที่ทั้งสามารถไว้สังสรรค์ได้หรือมีมุมสำหรับผู้ใช้งานที่ต้องการความเป็นส่วนตัว
- ตั้งอยู่ในที่เข้าถึงได้สะดวก อากาศถ่ายเทได้ดี มีแสงธรรมชาติเข้าถึงอย่างเหมาะสม

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นางสาวศิตานัน พิศิษฐการ
วันเดือนปีเกิด	5 มกราคม พ.ศ.2534
การศึกษา	ปี พ.ศ.2555 จบการศึกษาจากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

