



รูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร
ที่ตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัย

โดย

นางสาวณัฐพร ลิ้มพานิช

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2557
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

รูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร
ที่ตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัย

โดย

นางสาวณัฐพร ลีมพานิช



การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานวัตกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2557
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



SUBDIVISION COMMON AREA IN HOUSING ESTATE PROJECT
TOWARDS THE USABILITY OF RESIDENTS

BY

MISS NATTHAPORN LIMPANICH



AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE
REQUIREMENTS FOR THE DEGREE OF MASTER DEGREE OF SCIENCE
INNOVATIVE REAL ESTATE DEVELOPMENT
FACULTY ARCHITECTURE AND PLANNING
THAMMASAT UNIVERSITY
ACADEMIC YEAR 2014
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

การค้นคว้าอิสระ

ของ

นางสาวณัฐพร ลิ้มพานิช

เรื่อง

รูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร
ที่ตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัย

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2558

ประธานกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ

(อาจารย์ ดร. ดำรงค์ดี รินชุมภู)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ

(อาจารย์ ดร. ชัยวัฒน์ ธีรัตน์พงษ์)

คณบดี

(รองศาสตราจารย์ เฉลิมวัฒน์ ตันตสวัสดิ์)

หัวข้อการค้นคว้าอิสระ	รูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรที่ตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัย
ชื่อผู้เขียน	นางสาวณัฐพร ลิ้มพานิช
ชื่อปริญญา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ	อาจารย์ ดร. ชัยวัฒน์ ริรัตนพงษ์
ปีการศึกษา	2557

บทคัดย่อ

ในปัจจุบัน การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรนั้นมีความจำเป็นต้องคำนึงถึงการใช้งานของผู้อยู่อาศัยที่มีประสิทธิภาพ ดังนั้น การศึกษาในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรที่ตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัย โดยการเลือกหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และบริเวณชลเป็นกรณีศึกษา การศึกษานี้ใช้วิธีการเก็บข้อมูลเชิงปริมาณ จากผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 5 โครงการ การเก็บรวบรวมข้อมูลทางกายภาพ และการสำรวจพื้นที่ของกรณีศึกษาเพื่อให้ทราบถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีความสัมพันธ์กับการใช้งานของผู้อยู่อาศัย สิ่งที่คาดว่าจะได้รับการศึกษาคือลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร ผลการศึกษานี้แสดงให้เห็นถึงองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร ที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญ ซึ่งประกอบไปด้วย ระบบสาธารณูปโภค พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภูมิทัศน์ในโครงการ และสิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ผู้ประกอบการและผู้ออกแบบ สามารถนำผลวิเคราะห์ที่ได้จากการวิจัยนี้มาเป็นข้อมูลพื้นฐานในการพัฒนาการออกแบบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรเพื่อตอบสนองการใช้งานที่ตรงตามความต้องการของการอยู่อาศัย เพื่อให้เกิดความมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

คำสำคัญ: องค์ประกอบของส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร, รูปแบบทางกายภาพ, การตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัย

Independent Study Title	SUBDIVISION COMMON AREA COMPONENT IN HOUSING ESTATE PROJECT TOWARDS THE USABILITY OF RESIDENTS
Author	MissNatthaporn Limpanich
Degree	Master of Science
Department/Faculty/University	Innovative Real Estate Development Faculty Architecture and Planning Thammasat University
Independent Study Advisor	Chaiwat Riratanaphong, Ph.D.
Academic Years	2014

ABSTRACT

At present, the design of subdivision common area in the housing estate is necessary to take account into the use of the residents, who are affected. The purpose of this study was to study subdivision common area in housing estate project towards the usability of the residents. This study is quantitative research. Data was collected from 5 housing projects in Bangkok and vicinity provinces. Moreover, survey of the case study is to determine the physical characteristics of the common area in the housing estate, which is related to the residents' satisfaction level. The research expects the level of physical satisfaction towards subdivision common area, which is referred to the residents' opinion on the following elements: utilities common areas, facilities, project landscape, and project accessories. Therefore, developers and designers can apply the results from this research for using as the basis for subdivision common area design to meet the needs of the residents, reduce the non-maintenance of common areas, and to improve the cooperation of the residents as well.

Keywords: common area in the housing estate project, subdivision common area, the usability of residents

กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าอิสระเรื่อง รูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรที่ตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัย ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณาและการชี้แนะที่เป็นประโยชน์ในทุก ๆ ขั้นตอน ทางผู้จัดทำมีความซาบซึ้งใจ และขอขอบพระคุณบุคคลต่าง ๆ ต่อไปนี้

กราบขอบพระคุณอาจารย์ ดร. ชัยวัฒน์ ธีรตันพงษ์ อาจารย์ที่ปรึกษา การศึกษา ที่ได้สละเวลาอันมีค่าให้คำแนะนำ แก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ และชี้แนะให้คำปรึกษาตลอดมา ขอบพระคุณอาจารย์ ดร. ดำรงค์ศักดิ์ รินชุมภู ที่ได้สละเวลาอันมีค่า ให้คำปรึกษา และคำแนะนำเกี่ยวกับหมู่บ้านจัดสรร และข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษา

ขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่าน และเพื่อน ๆ พี่ ๆ รวมถึงเจ้าหน้าที่คณะสถาปัตยกรรมและการผังเมือง สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ทุกท่าน สำหรับมิตรภาพ ความรู้ และคำแนะนำต่าง ๆ ที่ขาดเสียมิได้ ขอขอบพระคุณพี่สามภพ และทีมงาน สำหรับความช่วยเหลือในการเก็บรวบรวมข้อมูล และคำแนะนำ แนวคิด พร้อมกับข้อเสนอแนะดี ๆ รวมถึงกำลังใจในการศึกษา ท้ายที่สุดขอขอบพระคุณครอบครัวที่คอยสนับสนุนและเป็นกำลังใจเสมอมา

หากผลการศึกษาครั้งนี้ มีข้อบกพร่องประการใด ผู้ศึกษาขอน้อมรับไว้เพื่อปรับปรุง และแก้ไขในการศึกษาครั้งต่อไป

นางสาวณัฐพร ลิ้มพานิช

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(2)
กิตติกรรมประกาศ	(3)
สารบัญตาราง	(8)
สารบัญภาพ	(10)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์	2
1.3 ขอบเขตของงานวิจัย	2
1.4 ระเบียบวิธีการวิจัย	2
1.4.1 ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา	2
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการวิจัย	4
1.5.1 ประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ	4
1.5.2 ประโยชน์ต่อนิติบุคคลผู้ดูแลโครงการ	4
1.5.3 ประโยชน์ต่อสถาปนิก ผู้ออกแบบ	4
1.6 นิยามศัพท์	4
1.6.1 องค์ประกอบของส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร	4
1.6.2 รูปแบบทางกายภาพ	4
1.6.3 การตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัย	4
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	5

2.1	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน	5
2.1.1	หมวด 5 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจรและความปลอดภัย	5
2.1.2	หมวด 8 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อ การรักษาสภาพแวดล้อมการส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน	6
2.2	พื้นฐานข้อมูลบ้านจัดสรรระดับกลาง ประเภทบ้านเดี่ยว	7
2.3	บริบททางกายภาพของโครงการหมู่บ้านจัดสรร	9
2.4	การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ	9
2.5	แนวคิดเรื่องพฤติกรรมมนุษย์	11
2.5.1	แนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจต่อชุมชน	11
2.5.2	แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการของมนุษย์	11
บทที่ 3	วิธีการวิจัย	14
3.1	พื้นที่ศึกษา	14
3.2	พื้นที่ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	14
3.3	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	14
3.3.1	การสร้างเครื่องมือวิจัย	14
3.3.1.1	ข้อมูลทุติยภูมิ	14
3.3.1.2	ข้อมูลปฐมภูมิ	14
3.3.1.3	การสำรวจเชิงคุณภาพทำแบบสำรวจ	14
3.3.1.4	นำข้อมูลที่ได้มาทำแบบสอบถาม	14
3.3.1.5	ทดสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา	15
3.3.1.6	ดำเนินงานทดสอบกับกลุ่มเป้าหมาย	15
3.3.1.7	ทดสอบความเชื่อมั่น (reliability)	15
3.3.1.8	ปรับปรุงแบบสอบถามอีกครั้ง	15
3.3.2	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	15
3.3.2.1	การสำรวจทางกายภาพ	15
3.3.2.2	แบบสอบถาม	15
3.4	การเก็บรวบรวมข้อมูล	15

3.4.1	ทำการสำรวจข้อมูลทางด้านกายภาพ	15
3.4.2	การใช้แบบสอบถาม	15
3.5	การวิเคราะห์ข้อมูลและการแปลผลการวิเคราะห์ข้อมูล	16
3.5.1	วิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น	16
3.5.2	ทำการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสอบถามกลุ่มผู้ใช้งาน	16
3.6	ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย	18
บทที่ 4 ผลการวิจัยและอภิปรายผล		19
4.1	ผลการสำรวจทางกายภาพของพื้นที่โครงการ	19
4.1.1	โครงการ A	19
4.1.1.1	ข้อมูลเบื้องต้น	19
4.1.1.2	ข้อมูลพื้นที่ส่วนกลาง	20
4.1.2	โครงการ B	23
4.1.2.1	ข้อมูลเบื้องต้น	23
4.1.2.2	ข้อมูลพื้นที่ส่วนกลาง	24
4.1.3	โครงการ C	27
4.1.3.1	ข้อมูลเบื้องต้น	27
4.1.3.2	ข้อมูลพื้นที่ส่วนกลาง	28
4.1.4	โครงการ D	31
4.1.4.1	ข้อมูลเบื้องต้น	31
4.1.4.2	ข้อมูลพื้นที่ส่วนกลาง	32
4.1.5	โครงการ E	35
4.1.5.1	ข้อมูลเบื้องต้น	35
4.1.5.2	ข้อมูลพื้นที่ส่วนกลาง	36
4.2	ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของแบบสอบถาม	39
4.3	ผลการลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง	41
4.3.1	สร้างแผนภูมิลำดับชั้นหรือแบบจำลองการตัดสินใจ	41
4.3.2	การลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพ	41
4.3.3	การคำนวณค่าน้ำหนักลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพ	42
4.4	ผลวิเคราะห์ความสำคัญของบริบทขององค์ประกอบในกายภาพ	42

4.5 การวิเคราะห์ความสำคัญของรูปแบบทางกายภาพที่มีผลต่อ ความพึงพอใจในการใช้งาน	45
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	51
5.1 สรุปผลการวิจัย	51
5.1.1 สรุปผลการลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพ ของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร	51
5.2 ข้อเสนอแนะจากผลการวิจัย	54
5.2.1 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการโครงการ	54
5.2.2 ข้อเสนอแนะสำหรับนิติบุคคลผู้ดูแลโครงการ	54
5.2.3 ข้อเสนอแนะสำหรับสถาปนิกผู้ออกแบบ	55
5.2.4 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป	55
รายการอ้างอิง	56
ภาคผนวก	58
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม	59
ประวัติผู้เขียน	65

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 สถิติการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินรายใหม่ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2543 – 2554	7
2.2 ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานคร-ปริมณฑลปี พ.ศ.2557	8
3.1 ตารางแสดงระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย	18
4.1 ตารางสำรวจลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง	21
4.2 ตารางสำรวจลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง	25
4.3 ตารางสำรวจลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง	29
4.4 ตารางสำรวจลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง	33
4.5 ตารางสำรวจลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง	37
4.6 ตารางจำนวนร้อยละ ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	39
4.7 การวินิจฉัยเปรียบเทียบความสำคัญของบริบททางกายภาพ ของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร	41
4.8 ค่าลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง ภายในหมู่บ้านจัดสรร	42
4.9 ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ บริบททางกายภาพของระบบสาธารณูปโภค และ ระบบประกอบอาคาร	43
4.10 ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ บริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง	44
4.11 ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ บริบททางกายภาพของภูมิทัศน์ภายในโครงการ	44
4.12 ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ บริบททางกายภาพของสิ่งประดับโครงการต่าง ๆ	45
4.13 ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบถนนภายในโครงการ	46
4.14 ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบทางเท้าภายในโครงการ	46
4.15 ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบระบบไฟส่องสว่าง ภายในโครงการ	47
4.16 ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบสวนสาธารณะ ภายในโครงการ	47
4.17 ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบสโมสร ภายในโครงการ	48
4.18 ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบสโมสร ภายในโครงการ	48
4.19 ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบสนามเด็กเล่น ภายในโครงการ	49
4.20 ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบฟิตเนส ภายในโครงการ	49

4.21 ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบซุ้มประตูทางเข้า ภายในโครงการ	50
4.22 ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบซุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ภายในโครงการ	50
5.1 ตารางลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง ภายในหมู่บ้านจัดสรร	51
5.2 ตารางเปรียบเทียบลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพของ พื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร	52
5.3 ตารางเปรียบเทียบลำดับความสำคัญของรูปแบบทางกายภาพที่มี ผลต่อการใช้งาน	53



สารบัญญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 กรอบการวิจัย	3
2.1 ลำดับชั้นความต้องการของมนุษย์ ตามทฤษฎีของ Maslow	13
3.1 แผนผังแสดงขั้นตอนและวิธีการดำเนินงานวิจัย	17
4.1 ผังโครงการ A	20
4.2 ระบบสาธารณูปโภค และ ระบบประกอบอาคาร โครงการ A	21
4.3 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก โครงการ A	22
4.4 ภูมิทัศน์ภายในโครงการ A	22
4.5 สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ภายในโครงการ A	23
4.6 ผังโครงการ B	24
4.7 ระบบสาธารณูปโภค และ ระบบประกอบอาคาร โครงการ B	25
4.8 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก โครงการ B	26
4.9 ภูมิทัศน์ภายในโครงการ B	26
4.10 สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ภายในโครงการ B	27
4.11 ผังโครงการ C	28
4.12 ระบบสาธารณูปโภค และ ระบบประกอบอาคาร โครงการ C	29
4.13 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก โครงการ C	30
4.14 ภูมิทัศน์ภายในโครงการ C	30
4.15 สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ภายในโครงการ C	31
4.16 ผังโครงการ D	32
4.17 ระบบสาธารณูปโภค และ ระบบประกอบอาคาร โครงการ D	33
4.18 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก โครงการ D	34
4.19 ภูมิทัศน์ภายในโครงการ D	34
4.20 สิ่งประดับโครงการต่างๆภายในโครงการ D	35
4.21 ผังโครงการ E	36
4.22 ระบบสาธารณูปโภค และ ระบบประกอบอาคาร โครงการ E	37
4.23 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก โครงการ E	38
4.24 ภูมิทัศน์ภายในโครงการ E	38

4.25 สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ภายในโครงการ E



บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหา

จากลักษณะการอยู่อาศัยแบบสังคมเกษตรกรรม ซึ่งเป็นกลุ่มสังคมขนาดใหญ่ในประเทศไทยที่ได้มีการพัฒนาทั้งรูปแบบทางกายภาพของที่อยู่อาศัย และลักษณะทางสังคมในชุมชนจากอดีตมาจนถึงปัจจุบัน และในขณะที่การอยู่อาศัยแบบชุมชนเมืองซึ่งมีความแออัดมากกว่าการอยู่อาศัยแบบสังคมเกษตรกรรมซึ่งขยายตัวไปสู่พื้นที่โดยรอบและมีอิทธิพลมากขึ้น (พัศตราภรณ์ ทิพย์โสธร, 2551) ได้ส่งผลให้เกิดที่อยู่อาศัยในลักษณะของหมู่บ้านจัดสรร ที่มีการใช้ระบบสาธารณูปโภคร่วมกันของผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้าน (วรารัตน์ พงษ์สวัสดิ์, 2552)

โครงการบ้านจัดสรรที่มีอยู่ทุกหนทุกแห่งในกรุงเทพมหานคร ล้วนแล้วแต่มีการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการให้ถูกต้องตามมาตรฐานข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ดังเช่น ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย ข้อกำหนดที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อมการส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชนเป็นต้น ซึ่งข้อกำหนดดังกล่าวล้วนแล้วแต่เกี่ยวข้องกับการออกแบบทางกายภาพทั้งสิ้น ซึ่งในปัจจุบันอาจจะมีการเพิ่มเติมองค์ประกอบต่าง ๆ เข้าไป เพื่อให้เป็นประโยชน์ในด้านการขายโครงการ แต่แล้วในระยะเวลาต่อมาสาธารณูปโภคภายในโครงการทั้งหมดนี้ได้ตกเป็นภาระของผู้อยู่อาศัยที่จะต้องเป็นผู้ทำการบำรุงรักษา เพื่อให้คงสภาพสวยงามดังเดิม (อัครษ์ อารัมภวิโรจน์, 2556)

องค์ประกอบทางกายภาพที่สำคัญของการออกแบบส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้น ล้วนแล้วแต่ประกอบด้วยหลาย ๆ ส่วนประกอบ อาทิเช่น ถนน ทางเดินทางเท้าต้นไม้หรืออุปกรณ์ประดับถนนป้ายสัญญาณจราจรระบบไฟส่องสว่างสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สโมสร สระว่ายน้ำ จุดบริการรถรับส่ง เป็นต้นนั้น ล้วนแล้วแต่เป็นองค์ประกอบสำคัญของการออกแบบส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร องค์ประกอบดังกล่าวนี้มีลักษณะทางกายภาพที่ล้วนจำเป็นต้องคำนึงถึง คือ ขนาด จำนวน รูปแบบลักษณะซึ่งนอกจากจะก่อให้เกิดทัศนียภาพที่สวยงามแล้ว ยังต้องคำนึงถึงความเหมาะสม ความปลอดภัย การแบ่งสัดส่วนการใช้งาน เพื่อประสิทธิภาพของการใช้งานที่ดีและการดูแลรักษาหลังการใช้งาน อีกด้วย ซึ่งจากที่กล่าวมาแล้วนั้นสามารถสรุปได้ว่า ในปัจจุบันนอกจากการออกแบบตามกฎหมายและความต้องการของผู้ประกอบการแล้วนั้น ยังจำเป็นต้องคำนึงถึงการใช้งานจริง เพื่อตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัยด้วย (อัครษ์ อารัมภวิโรจน์, 2556)

จากความสำคัญของรายละเอียดการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อตอบสนองการใช้งานจริง และเกิดความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยนั้น นำมาสู่แนวทางในการพัฒนาการออกแบบให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้งานดังกล่าวได้ ซึ่งงานวิจัยในครั้งนี้ ศึกษาเพื่อแก้ไขปัญหาการไม่บำรุงรักษา และการไม่ให้ความร่วมมือของผู้อยู่อาศัย เนื่องจากสาธารณูปโภคส่วนกลางที่มีอยู่ในปัจจุบันนั้นยังไม่สามารถตอบสนองการใช้งานจริงของผู้อยู่อาศัยได้ ซึ่งเป็นปัญหาที่ขยายกว้างในปัจจุบัน การจะบรรลุเป้าหมายในการศึกษาครั้งนี้ นับว่าเป็นส่วนหนึ่งในการแก้ปัญหาการ

ออกแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งจำเป็นต้องทำการศึกษาวิจัย เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในแนวทางการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

วิเคราะห์ลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

1.3 ขอบเขตในการดำเนินการวิจัย

ขอบเขตด้านเนื้อหา ได้แก่ การศึกษาข้อมูลทางกายภาพของหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ประเภทโครงการราคาระดับกลาง และขนาดของพื้นที่โครงการระดับกลาง

ขอบเขตด้านพื้นที่ ได้แก่ โครงการหมู่บ้านจัดสรร ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ขอบเขตด้านประชากร ได้แก่ ผู้ศึกษาได้แบ่งกลุ่มประชากรที่ต้องการจะทำการศึกษาไว้คือ ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 5 โครงการจำนวน 400 ชุด

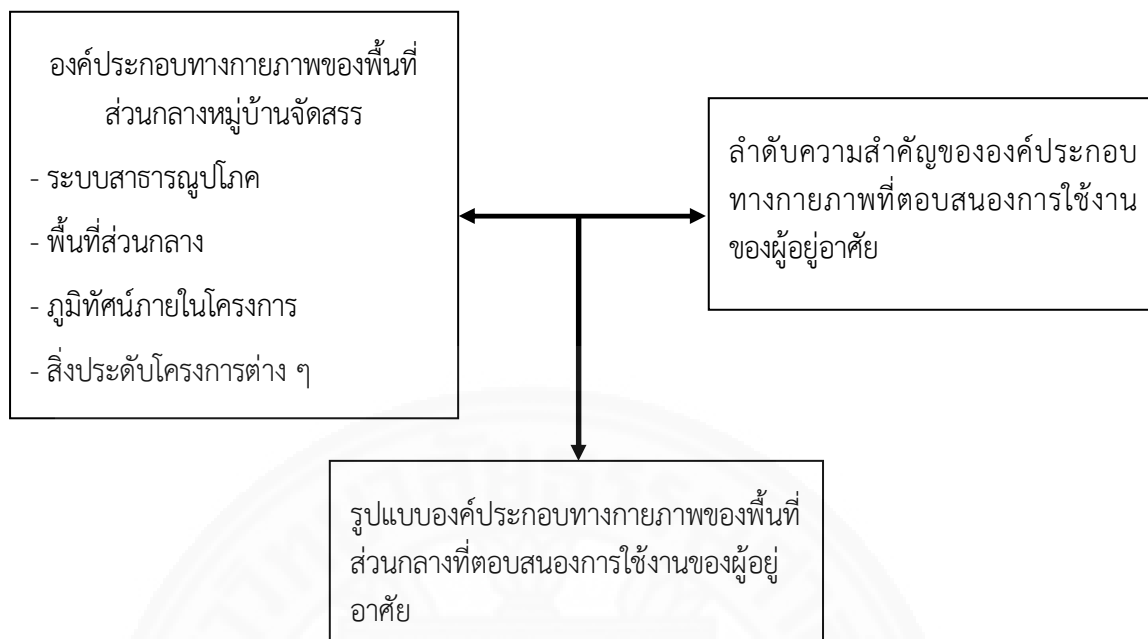
1.4 ระเบียบวิธีการศึกษา

การศึกษานี้จะเป็นการศึกษาเชิงปริมาณ (quantitative research) โดยมุ่งเน้นศึกษาลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพ ของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรที่ตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัย และการศึกษาเชิงคุณภาพ (qualitative research) โดยมุ่งเน้นการศึกษาคุณลักษณะ ขององค์ประกอบทางกายภาพ โดยการรวบรวมข้อมูลทางทฤษฎี และการสำรวจพื้นที่ของกรณีศึกษา ดังนี้

1.4.1 ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

ข้อมูลทุติยภูมิ: ข้อมูลด้านกายภาพของส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรกรณีศึกษา เอกสาร และข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ

ข้อมูลปฐมภูมิ: เก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม (questionnaire) เป็นเครื่องมือในการศึกษา



ภาพที่ 1.1 กรอบการวิจัย

จากกรอบตัวแปรแสดงถึงชุดตัวแปรต้นที่ประกอบไปด้วยองค์ประกอบของส่วนกลางภายใน หมู่บ้านจัดสรร แบ่งออกเป็น 4 หมวด ได้แก่

(1) ระบบสาธารณูปโภค และระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบระบายน้ำภายในโครงการ

(2) พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สวนสาธารณะ สนาม สโมสร สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น พิตเนต

(3) ภูมิทัศน์ภายในโครงการ ได้แก่ ต้นไม้หรือความร่มรื่นภายในโครงการ คู คลอง หรือทาง น้ำสาธารณะที่ผ่านมาในโครงการ อากาศ สัตว์หรือแมลง เป็นต้น

(4) สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ได้แก่ ชุมประตุมุมบ้าน ป้ายสัญญาณการจราจร จุดบริการรถ รับส่ง ระบบ CCTV ชุมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย

จากองค์ประกอบดังกล่าวนี้ งานวิจัยต้องการชี้ให้เห็นถึงลักษณะทางกายภาพของ องค์ประกอบ ที่มีความสัมพันธ์กับการใช้งานของผู้อยู่อาศัย ซึ่งหมายความถึง ความต้องการของผู้อยู่อาศัย เพื่อใช้ในการลำดับความสำคัญของตัวแปรดังกล่าวตามวัตถุประสงค์ในการศึกษาต่อไป

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.5.1 ประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ: ผู้ประกอบการได้นำข้อมูลไปพัฒนาโครงการเพื่อให้ สอดคล้องต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่แท้จริง

1.5.2 ประโยชน์ต่อนิติบุคคลผู้ดูแลโครงการ: เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยและลดปัญหาการไม่บำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง และการไม่ให้ความร่วมมือของผู้อยู่อาศัย

1.5.3 ประโยชน์ต่อสถาปนิกผู้ออกแบบ: เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานในการพัฒนาการออกแบบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรเพื่อตอบสนองการใช้งานที่ตรงตามความต้องการของการอยู่อาศัย ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

1.6 นิยามศัพท์

1.6.1 องค์ประกอบของส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร: สิ่งต่างๆที่อยู่รวมกันและใช้เพื่อเป็นประโยชน์ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ที่ถูกต้องตามมาตรฐานกฎหมายการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้แก่

ระบบสาธารณูปโภค และระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบไฟฟ้าแสงสว่างระบบระบายน้ำภายในโครงการ

พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามสรีระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ฟิตเนส

ภูมิทัศน์ภายในโครงการ ได้แก่ ต้นไม้หรือความร่มรื่นภายในโครงการ คู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะที่ผ่านมาในโครงการ อากาศ สัตว์หรือแมลง

สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ได้แก่ ชุมประตุมุมบ้าน ป้ายสัญญาณการจราจร จุดบริการรถรับส่งระบบ CCTV ชุมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย

1.6.2 รูปแบบทางกายภาพ: สิ่งที่กำหนดขึ้นเพื่อเป็นหลักในการออกแบบส่วนต่าง ๆ ในที่นี้หมายถึงการออกแบบส่วนประกอบภายในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งหมายถึงความถึง ขนาด ตำแหน่ง ปริมาณ หรือรูปแบบลักษณะ

1.6.3 การตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัย: การลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาแนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพของส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรที่ตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัย ได้ศึกษาจากเอกสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังนี้

2.1 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ได้ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ ซึ่งเป็นข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพของสาธารณูปโภคส่วนกลาง ดังนี้

2.1.1 หมวด 5 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคมการจราจรและความปลอดภัย

ข้อ 16 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยดังนี้

16.1 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลงหรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

16.2 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100-299 แปลงหรือเนื้อที่ 19-50 ไร่ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร

16.3 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300-499 แปลงหรือเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่แต่ไม่เกิน 100 ไร่ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

16.4 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไปหรือมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไปต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 13.00 เมตรและมีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตรและมีทางเท้ากว้างข้างละ 2.00 เมตร

ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจรโดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวงนอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 18 ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน 300 เมตร และไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า 600 เมตรถนนที่เป็นถนนปลายตันต้องจัดให้มีที่กัลบริดจ์ทุกระยะไม่เกิน 100 เมตรและที่ปลายตันที่กัลบริดจ์ต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

18.1 กรณีที่เป็นวงเวียนต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

18.2 กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที่ด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตรทั้งสองด้านและผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

18.3 กรณีที่เป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตรและผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

18.4 กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตรผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตรมุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 20 ทางเดินและทางเท้า

20.1 ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้ามีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

ในกรณีที่เส้นทางเดินและทางเท้ายกระดับขอบทางเดิน และทางเท้าต้องเป็นคันทันสูงระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตรและเพื่อประโยชน์ในการสัญจรหรือเพื่อความปลอดภัยจุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันทันลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิมทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ให้ทำเป็นผิวจราจร

20.2 ในบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนกับทางเดินและทางเท้าหรือทางเข้าออกที่ดินแปลงย่อยกับทางเดินและทางเท้าที่ไม่อาจรักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่ากันได้ให้ลดคันทันลงทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและความปลอดภัย

20.3 การปลูกต้นไม้หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้า

ข้อ 25 ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณการจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดเจนจุดที่เป็นเกาะกลางถนนวงเวียนทางแยกร่องหรือสันนูนขวางถนนทุกแห่ง

ข้อ 27 ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่างและต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปานครหลวง

2.1.2 หมวด 8 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อมการส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

ข้อ 32 สวนสนามเด็กเล่นสนามกีฬาให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวนสนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬาโดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่งเว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่โดยจะต้องมีขนาด และรูปแปลงที่เหมาะสมสะดวกแก่การใช้สอย

ข้อ 34 การจัดรถรับส่งในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีรถรับส่งให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 นั้นพบว่าองค์ประกอบที่มีความสำคัญต่อลักษณะทางกายภาพนั้นประกอบด้วย ถนน ทางเดินและทางเท้า ป้ายสัญญาณจราจร ระบบไฟส่องสว่าง สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา และจุดบริการรถรับส่ง เป็นต้น ซึ่งองค์ประกอบต่าง ๆ เหล่านี้ ล้วนเป็นองค์ประกอบทางกายภาพที่มีความสัมพันธ์กับองค์ประกอบทางกายภาพอื่น ๆ ของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ ภูมิทัศน์ภายในโครงการ และสิ่งประดับภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

2.2 พื้นฐานข้อมูลบ้านจัดสรรระดับกลาง ประเภทบ้านเดี่ยว

เนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจและสังคม และจำนวนประชากรที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งรัฐได้ให้ความสำคัญในเรื่องของการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน โดยกำหนดนโยบายส่งเสริมให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงทำให้ผู้จัดสรรที่ดินจำนวนมากหันมาทำโครงการหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาหลากหลายรูปแบบ (กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล, 2549)

ตารางที่ 2.1

สถิติการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินรายใหม่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2543 – 2554

ปี พ.ศ.	ออก	ประเภทที่ดินแปลงย่อยจัดจำหน่าย					รวมแปลง
	ใบอนุญาต	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	
2543	14	944	176	297	18	308	1,743
2544	50	1,373	152	859	147	311	2,842
2545	62	2,558	698	1,329	262	1,130	5,977
2546	136	7,532	568	5,184	599	1,197	15,080
2547	145	7,546	712	4,336	1,206	1,594	15,394
2548	139	6,327	424	6,497	1,064	1,325	15,637
2549	151	7,267	1,162	7,515	1,493	1,010	18,447
2550	117	4,437	1,136	5,177	597	802	12,149
2551	121	3,667	1,616	10,534	215	383	16,415
2552	91	4,753	714	8,503	460	478	14,980
2553	138	6,913	1,632	11,696	204	274	20,719
2554	151	8,351	1,186	13,045	622	194	23,398
2555	60	1,651	404	5,433	345	158	7,991

หมายเหตุ: ข้อมูล ปี พ.ศ. 2555 เป็นข้อมูลเดือนมิถุนายน. จาก (กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, 2554)

จากตารางที่ 2.1 จะเห็นได้ว่าตั้งแต่ปีพ.ศ.2543 เป็นต้นมา มีการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ และจากสถิติดังกล่าวจะเห็นว่าสัดส่วนของบ้านเดี่ยวยังคงมีการขอจัดสรรที่ดินเรื่อยมา แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มของความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่ยังคงมีความต้องการเรื่อยมา ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์เปิดเผยข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร-ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) พบว่าในครั้งแรกของปี 2557 มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวนประมาณ 51,100 หน่วย

ยอดสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในครั้งแรกปี 2557 แบ่งเป็นเดือนมกราคมประมาณ 4,600 หน่วย เดือนกุมภาพันธ์ประมาณ 7,700 หน่วยเดือนมีนาคมประมาณ 7,900 หน่วยเดือนเมษายนประมาณ 10,800 หน่วยเดือนพฤษภาคมประมาณ 12,100 หน่วยและเดือนมิถุนายนอีกประมาณ 8,000 หน่วยทั้งนี้ แบ่งเป็นหน่วยที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯประมาณ 26,800 หน่วยซึ่งมีจำนวนหน่วยมากกว่าจังหวัดรอบ ปริณพทลรวมกันซึ่งมีประมาณ 24,300 หน่วย โดยแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยว ประมาณ 15,200 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนโดยจำนวนหน่วยบ้านเดี่ยวคิดเป็น ร้อยละ 30 ของหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด

ตารางที่ 2.2

ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร-ปริมณฑลปี พ.ศ. 2557

เขตพื้นที่	บ้าน เดี่ยว	บ้าน แฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคาร พาณิชย์	รวม แนวราบ	ห้องชุด คอนโดมิเนียม	ครั้งแรก ปี 2557
กรุงเทพฯ	6,100	500	4,600	2,200	13,400	13,400	26,800
5จังหวัด ปริมณฑล	9,100	1,000	2,200	1,100	13,400	10,900	24,300
กรุงเทพฯ- ปริมณฑล	15,200	1,500	6,800	3,300	26,800	24,300	51,100
สัดส่วน ร้อยละ	30%	3%	13%	6%	52%	48%	

หมายเหตุ: จังหวัดปริมณฑลหมายถึง นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม

จากข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร-ปริมณฑลดังกล่าว จะเห็นได้ว่าในปัจจุบันมีการดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเป็นจำนวนมาก และมีแนวโน้มที่มากขึ้น ซึ่งทำให้เกิดโครงการหมู่บ้านจัดสรรมากขึ้นเรื่อย ๆ ดังนั้นจึงมีความจำเป็นต้องคำนึงถึงโครงการที่มีสาธารณูปโภค และพื้นที่ส่วนกลางเพื่อประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเลือกซื้อ เพื่อการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวให้ตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นในปัจจุบันและอนาคต

2.3 บริบททางกายภาพของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

จากแนวทางการพัฒนาชุมชนเมืองยุคใหม่ที่คำนึงถึงการเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยอย่างสูงสุดไปพร้อมกับรูปแบบเมืองที่ได้รับการออกแบบวางผังและวางนโยบายเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนเพื่อให้เกิดการควบคุมและแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตทั้งนี้ภาครัฐและเอกชนจำเป็นต้องอย่างยิ่งที่จะต้องมีความรู้ความเข้าใจในการให้และรับบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเพื่อเพิ่ม

ประสิทธิภาพการเจริญเติบโตของเมืองได้อย่างสมบูรณ์ นอกจากสาธารณูปโภคที่ดีแล้วยังจะต้องคำนึงถึงพื้นที่กิจกรรมนันทนาการอีกด้วยซึ่งสามารถแบ่งได้ตามลักษณะของการใช้งาน คือพื้นที่ภายในอาคาร และพื้นที่ภายนอกอาคาร โดยพื้นที่ภายนอกอาคารประกอบด้วยพื้นที่สำหรับประกอบกิจกรรมเช่น สวนสาธารณะ ลู่วิ่ง ทางเดิน สนามเทนนิส เป็นต้น พื้นที่ภายในอาคารอยู่ในรูปแบบของคลับเฮาส์ หรือ สโมสร เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องเอนกประสงค์ เป็นต้น (อักริช อาร์มภวิโรจน์, 2556, พัสดราภรณ์ ทิพย์โสธร, 2551)

การพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรเป็นการพัฒนาทางด้านกายภาพ เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยแบบหลายครัวเรือนในพื้นที่เดียวกันโดยจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆการพัฒนาโครงการประเภทนี้จึงเป็นการสร้างทรัพยากรกายภาพขนาดใหญ่ขึ้น โดยทรัพย์สินที่ต้องมีการดำเนินการร่วมกันของชุมชนเพื่อการจัดการและดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดี คือทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่อวิเคราะห์ตามลักษณะและหน้าที่ใช้สอยได้แก่ (ภคพร ช้อนทอง, 2551)

ระบบสาธารณูปโภค หรือระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ถนน ทางเดิน ทางเท้า ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง เป็นต้น

พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สวนสาธารณะ สโมสร สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ฟิตเนส เป็นต้น

ภูมิทัศน์ภายในโครงการ ได้แก่ ต้นไม้หรือความร่มรื่นภายในโครงการ คู คลอง หรือทางน้ำ สาธารณะที่ผ่านมาในโครงการ อากาศ สัตว์หรือแมลง เป็นต้น

สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ได้แก่ ชุมประตูลูกหมู่บ้าน ป้ายสัญญาอนุญาตการจราจร จุดบริการรถรับส่ง เป็นต้น

การพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำเป็นต้องมีการวางผัง และออกแบบระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการภายในโครงการ รวมทั้งต้องคำนึงถึงพื้นที่กิจกรรมนันทนาการต่าง ๆ อีกด้วย ทั้งนี้ องค์ประกอบทางกายภาพเหล่านี้ ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการมีส่วนในการรับผิดชอบ บำรุงรักษา ดังนั้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร จึงมีความจำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงการใช้งานจริง และควรให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการ การดำเนินการร่วมกันของชุมชน และการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง อีกด้วย

2.4 การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ

เสริชย์ โชติพานิช ได้กล่าวไว้ว่า การบริหารทรัพยากรกายภาพ หมายถึง กระบวนการบริหารและจัดการทรัพยากรกายภาพ เพื่อให้ทำงานตอบสนองความต้องการขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ผลในการเพิ่มศักยภาพการทำงานขององค์กร ซึ่งการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ ต้องมีการวางแผน รวมทั้งต้องกำหนดแนวทางที่ชัดเจนเพื่อการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพสูงสุด

หลักการพื้นฐานในการปฏิบัติงานของการบริหารทรัพยากรกายภาพคือการบริหารจัดการและการใช้ทรัพยากรกายภาพซึ่ง ได้แก่ อาคารสถานที่รวมทั้งพื้นที่อาคารทั้งภายใน และภายนอกต้องมีการวางแผนรวมทั้งมีกำหนดแนวทางและยุทธศาสตร์ที่ชัดเจนเพื่อให้การดำเนินการจัดการอัน

ประกอบด้วยภารกิจกับควบคุมดูแลการปฏิบัติงานและงานบริการอาคารต่างๆเช่นการดูแลรักษาระบบประกอบอาคารการรักษาความสะอาดการรักษาความปลอดภัยและการกำกับการใช้ประโยชน์ทรัพยากรกายภาพสามารถเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดโดยใช้เป้าหมายการดำเนินงานกิจการขององค์กรเป็นศูนย์กลางของการดำเนินการ

หลักการสำคัญของการบริหารทรัพยากรกายภาพ คือ การกำกับดูแลทรัพยากรกายภาพให้สอดคล้องและเป็นไปตามเป้าหมายขององค์กร โดยมีวัตถุประสงค์ระยะสั้นเพื่อลดค่าใช้จ่ายและเพิ่มมูลค่าในการใช้ทรัพยากรกายภาพนั้น ๆ และมีวัตถุประสงค์ระยะยาวในการเพิ่มประสิทธิภาพ สมรรถภาพ และคุณภาพของทรัพยากร ซึ่งมีรูปแบบเปลี่ยนไปตามสถานการณ์ และความต้องการขององค์กร โดยต้องสามารถสนับสนุนการใช้งานและสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้สอยรวมถึงผู้บริหารโครงการได้อย่างมีระบบและมีประสิทธิภาพอีกด้วย (ภคพร ช้อนทอง, 2551 และ บัณฑิต จุลสาสัย, 2547)

การบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรควรเป็นไปอย่างเป็นระบบและมีทิศทางในการทำงานที่ชัดเจนจุดมุ่งหมายหลักของการบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรรจึงได้แก่การบริหาร และจัดการทรัพยากรกายภาพภายในโครงการเพื่อให้ทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานคงมูลค่านำมาใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่าและให้เกิดสุขและความพึงพอใจแก่ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการการปฏิบัติงานด้านบริหารทรัพยากรกายภาพนั้นควรประกอบด้วยบริการอาคารพื้นฐานส่วนกลางและบริการอื่น ๆ การปฏิบัติงานหรือบริการอาคารพื้นฐานที่ต้องจัดให้มีเพื่อให้ระบบฯ ทำงานอย่างเป็นปกติและเกิดสภาพทางกายภาพที่ปลอดภัยและเป็นระเบียบเรียบร้อย ได้แก่

- (1) งานดูแลและควบคุมการทำงานระบบประกอบอาคาร/ระบบสาธารณูปโภค
- (2) งานบำรุงรักษาสำหรับระบบฯอาคารภูมิทัศน์
- (3) งานรักษาความสะอาด
- (4) งานรักษาความปลอดภัย
- (5) งานกำจัดแมลงและควบคุมโรคสัตว์
- (6) งานสุขอนามัยเช่นการกำจัดขยะของเสียและป้องกันโรคระบาด เป็นต้น

นอกจากบริการส่วนกลางแล้วการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรยังอาจจัดให้มีบริการเพื่อสนองความต้องการและสร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้อยู่อาศัย ได้แก่

- (1) บริการผู้อยู่อาศัยเช่นบริการขนส่งหรือเดินทางบริการจัดห้องพักบริการขนย้ายบริการตกแต่งปรับปรุงบริการนายหน้าและบริการดูแลที่ดินบ้านห้องชุดระหว่างรอการขาย เป็นต้น
- (2) กิจกรรมชุมชนเช่นกิจกรรมตามเทศกาลกิจกรรมการออกกำลังกาย ฯลฯ

ทั้งนี้ขอขอบเขตความรับผิดชอบการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรนี้จึงครอบคลุมทรัพยากรกายภาพส่วนกลางทั้งหมดและการบริการส่วนกลางรวมทั้งบริการอื่นๆและกิจกรรมชุมชนอีกด้วย (เสรีชัย โขติพานิช, 2549)

2.5 แนวคิดเรื่องพฤติกรรมมนุษย์

2.5.1 แนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจต่อชุมชน

รูปแบบของแนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจต่อชุมชน ประกอบไปด้วย องค์ประกอบภายในและภายนอก ซึ่งจะเป็นตัวที่ใช้ในการประเมินชุมชน องค์ประกอบภายนอก คือตัวชี้วัดทางวัตถุวิสัย (objective) และ ส่วนองค์ประกอบภายใน คือ ตัวชี้วัดทางด้านอัตวิสัย (Subjective) ซึ่งบุคคลรับรู้และพิจารณาเกี่ยวกับสภาพทางกายภาพต่าง ๆ ของชุมชน (Rojek D., 1975)

Wasserman, 1982 กล่าวว่า ความพึงพอใจต่อชุมชน หมายถึง ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีอยู่ย่นที่อยู่อาศัย บ้านเรือน และชุมชนของตนเอง และแบ่งมิติความพึงพอใจออกเป็น 3 ด้าน คือ

- (1) ความพึงพอใจต่อชุมชนโดยทั่วไป ได้แก่ ความพึงพอใจต่อย่านที่อยู่อาศัย และความพึงพอใจต่อหน่วยที่อยู่อาศัย
- (2) ความพึงพอใจต่อการบริการภายในชุมชน รวมถึง ความพึงพอใจเกี่ยวกับถนน การกำจัดขยะ และตำรวจรักษาความปลอดภัย
- (3) ความพึงพอใจเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมในชุมชน ได้แก่ เรื่องของอากาศ สวนสาธารณะ ภาษีท้องถิ่น

การวิจัยในครั้งนี้จึงทำการศึกษาถึงความพึงพอใจต่อสภาพของพื้นที่ส่วนกลางซึ่งหมายความถึง ความพึงพอใจต่อการบริการภายในหมู่บ้านจัดสรร และความพึงพอใจเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั่นเองข้อมูลเพิ่มเติม หลังจากประเมินข่าวสารแล้วไม่เพียงพอหรือไม่เกี่ยวข้องเท่าที่ควร ก็จำเป็นต้องตัดข่าวสารบางอย่างออกไป ถ้าเห็นว่าไม่เกี่ยวข้องกับตัวปัญหาที่จะทำการแก้ปัญหา หรือตัดสินใจนั้น

2.5.2 แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการของมนุษย์

จากทฤษฎีลำดับขั้นความต้องการ ของ Maslow เชื่อว่าพฤติกรรมของมนุษย์เป็นจำนวนมากสามารถอธิบายโดยใช้แนวโน้มของบุคคลในการค้นหาเป้าหมายที่จะทำให้ชีวิตของเขาได้รับความต้องการ ความปรารถนา และได้รับสิ่งที่มีความหมายต่อตนเอง เป็นความจริงที่จะกล่าวว่า กระบวนการของแรงจูงใจเป็นหัวใจของทฤษฎีบุคลิกภาพของ Maslow โดยเขาเชื่อว่ามนุษย์เป็น “สัตว์ที่มีความต้องการ” (wanting animal) และเป็นการยากที่มนุษย์จะไปถึงขั้นของความพึงพอใจอย่างสมบูรณ์ ในทฤษฎีลำดับขั้นความต้องการของ Maslow เมื่อบุคคลปรารถนาที่จะได้รับความพึงพอใจและเมื่อบุคคลได้รับความพึงพอใจในสิ่งหนึ่งแล้วก็จะยังคงเรียกร้องความพึงพอใจสิ่งอื่น ๆ ต่อไป ซึ่งถือเป็นคุณลักษณะของมนุษย์ซึ่งเป็นผู้ที่มีความต้องการจะได้รับสิ่งต่าง ๆ อยู่เสมอ

Maslow กล่าวว่าความปรารถนาของมนุษย์นั้นติดตัวมาแต่กำเนิดและความปรารถนาเหล่านี้จะเรียงลำดับขั้นของความปรารถนาตั้งแต่ขั้นแรกไปสู่ความปรารถนาขั้นสูงขึ้นไปเป็นลำดับ

ลำดับขั้นความต้องการของมนุษย์ (The Need-Hierarchy Conception of Human Motivation) Maslow เรียงลำดับความต้องการของมนุษย์จากขั้นต้นไปสู่ความต้องการขั้นต่อไปไว้เป็นลำดับดังนี้

(1) ความต้องการทางด้านร่างกาย (Physiological needs) เป็นความต้องการขั้นพื้นฐานที่มีอำนาจมากที่สุดและสังเกตเห็นได้ชัดที่สุดจากความต้องการทั้งหมดเป็นความต้องการที่ช่วยการดำรงชีวิตได้แก่ความต้องการอาหารน้ำดื่มออกซิเจนการพักผ่อนนอนหลับความต้องการทางเพศความต้องการความอบอุ่นตลอดจนความต้องการที่จะถูกกระตุ้นอวัยวะรับสัมผัสมนุษย์มีความต้องการทางด้านร่างกายเหนือความต้องการอื่น ๆ และแรงผลักดันของความต้องการนี้ได้เกิดขึ้นกับบุคคลก่อนความต้องการอื่น ๆ

(2) ความต้องการความปลอดภัย (Safety needs) ขั้นนี้เรียกว่าความต้องการความปลอดภัยหรือความรู้สึกมั่นคง ซึ่งความต้องการขั้นนี้จะเกิดขึ้นเมื่อความต้องการทางด้านร่างกายได้รับความพึงพอใจแล้ว Maslow ได้กล่าวไว้ว่า ไม่ว่าจะเป็นวัยเด็ก หรือผู้ใหญ่ ต่างล้วนแล้วแต่ต้องการรับรู้ถึงความปลอดภัยทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็ความปลอดภัยทางร่างกาย ทรัพย์สิน หรือที่อยู่อาศัย

(3) ความต้องการความรักและความเป็นเจ้าของ (Belongingness and love needs) ความต้องการความรักและความเป็นเจ้าของนี้จะเกิดขึ้นเมื่อความต้องการทางด้านร่างกายและความต้องการความปลอดภัยได้รับการตอบสนองแล้วบุคคลต้องการได้รับความรักและความเป็นเจ้าของโดยการสร้างความสัมพันธ์กับผู้อื่นเช่น ความสัมพันธ์ภายในครอบครัว เพื่อน หรือสังคม เกิดการแสวงหาความต้องการเป็นเจ้าของ ความรู้สึกนับถือซึ่งกันและกัน การยกย่อง การไว้วางใจแก่กัน และการเห็นคุณค่าของชีวิต

(4) ความต้องการได้รับความนับถือยกย่อง (Esteem needs) เมื่อเกิดความพึงพอใจในความรักแก่ตนเองและผู้อื่นแล้ว การแสวงหาความต้องการได้รับการยกย่อง โดยทั่ว ๆ ไปเป็นความรู้สึกและทัศนคติของความเชื่อมั่นในตนเองความรู้สึกว่าตนเองมีคุณค่าการมีผลกระทบบ้างการมีความสามารถและความรู้สึกว่ามีชีวิตอยู่อย่างมีประโยชน์และเป็นบุคคลที่มีความจำเป็นต่อโลก

(5) ความต้องการที่จะเข้าใจตนเองอย่างแท้จริง (Self-actualization needs) Maslow อธิบายความต้องการเข้าใจตนเองอย่างแท้จริงว่าเป็นความปรารถนาในทุกสิ่งทุกอย่างซึ่งบุคคลสามารถจะได้อย่างเหมาะสมบุคคลที่ประสบผลสำเร็จในขั้นสูงสุดนี้จะใช้พลังอย่างเต็มที่ในสิ่งที่ท้าทายความสามารถและศักยภาพของเขาและมีความปรารถนาที่จะปรับปรุงตนเองพลังแรงขับของเขาจะกระทำพฤติกรรมตรงกับความสามารถของตนกล่าวโดยสรุปการเข้าใจตนเองอย่างแท้จริงเป็นความต้องการอย่างหนึ่งของบุคคลที่จะบรรลุถึงจุดสูงสุดของศักยภาพประการสุดท้าย Maslow ได้สรุปว่าการไม่เข้าใจตนเองอย่างแท้จริงเกิดจากความพยายามที่ไม่ถูกต้องของการแสวงหาความมั่นคงปลอดภัยเช่นการที่บุคคลสร้างความรู้สึกให้ผู้อื่นเกิดความพึงพอใจตนโดยพยายามหลีกเลี่ยงหรือจัดข้อผิดพลาดต่าง ๆ ของตนบุคคลเช่นนี้จึงมีแนวโน้มที่จะพิทักษ์ความมั่นคงปลอดภัยของตนโดยแสดงพฤติกรรมในอดีตที่เคยประสบผลสำเร็จแสวงหาความอบอุ่นและสร้างมนุษยสัมพันธ์กับผู้อื่นซึ่งลักษณะเช่นนี้ย่อมขัดขวางวิถีทางที่จะเข้าใจตนเองอย่างแท้จริง

ลำดับขั้นความต้องการของมาสโลว์ มีการเรียงลำดับขั้นความต้องการที่อยู่ในขั้นต่ำสุดจะต้องได้รับความพึงพอใจเสียก่อนบุคคลจึงจะสามารถผ่านพ้นไปสู่ความต้องการที่อยู่ในขั้นสูงขึ้นไปตามลำดับ (อัคริช อาร์มภวิโรจน์, 2556)



ภาพที่ 2.1 ลำดับชั้นความต้องการของมนุษย์ ตามทฤษฎีของ Maslow

จากแนวคิดเรื่องพฤติกรรมมนุษย์จะเห็นว่า มนุษย์นั้นล้วนมีความต้องการทางด้านร่างกาย การมีกายภาพที่เหมาะสมจึงเป็นสิ่งที่สามารถตอบสนองความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ได้ ในการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้น เราจึงสามารถนำทฤษฎีของ Maslow มาเป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการให้สามารถตอบสนองทั้ง ความต้องการทางด้านร่างกาย (Physiological needs) และ ความต้องการความปลอดภัย (Safety needs) เพื่อก่อให้เกิดพื้นที่ส่วนกลางสำหรับการรองรับความต้องการของอยู่อาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงที่สุด

บทที่ 3 วิธีการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ และเชิงคุณภาพ ที่ทำการจัดเก็บข้อมูลด้วยเทคนิคในการวิจัยเชิงปริมาณ เพื่อเป็นการศึกษารูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพของส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรเพื่อหาลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรซึ่งสามารถใช้เป็นส่วนในการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้มีประสิทธิภาพสูงที่สุด โดยแสดงออกมาในรูปแบบของความถี่ของการให้ความสำคัญจาก ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ ซึ่งสามารถสรุปเป็นลำดับของการศึกษาได้ ดังนี้

3.1 พื้นที่ศึกษา

โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 5 โครงการ

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรในการวิจัยครั้งนี้ได้แก่ กลุ่มผู้อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ซึ่งกำหนดกลุ่มตัวอย่างในการศึกษานี้ จำนวน 400 คน

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

3.3.1 การสร้างเครื่องมือวิจัย มีขั้นตอนดังนี้

3.3.1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร บทความ ทฤษฎี หลักการ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดขอบเขตของการวิจัยและสร้างเครื่องมือวิจัย ให้ครอบคลุมความมุ่งหมายของการวิจัย

3.3.1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ศึกษาวิธีการสร้างแบบสอบถามจากเอกสาร เพื่อกำหนดขอบเขตและเนื้อหาของแบบทดสอบ เพื่อให้เกิดความชัดเจนในจุดมุ่งหมายของการวิจัยมากยิ่งขึ้น

3.3.1.3 การสำรวจเชิงคุณภาพ ทำแบบสำรวจรูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพของหมู่บ้านจัดสรรที่ทำกรวิจัย

3.3.1.4 นำข้อมูลที่ได้มาทำแบบสอบถาม

3.3.1.5 นำแบบสอบถามที่ร่างได้ ทดสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา จากที่ปรึกษา งานวิจัย พิจารณาตรวจสอบและขอคำแนะนำในการแก้ไข ปรับปรุง เพื่อให้ได้แบบสอบถามที่ชัดเจนตาม จุดมุ่งหมายของงานวิจัย

3.3.1.6 นำแบบสอบถามที่ทำการแก้ไขแล้วมาดำเนินการทดสอบกับกลุ่มเป้าหมาย จำนวนร้อยละ 10 หรือ จำนวน 20 คน ของจำนวนประชากร

3.3.1.7 นำแบบสอบถามที่เก็บรวบรวมได้ มาทดสอบความเชื่อมั่น (reliability)

3.3.1.8 ปรับปรุงแบบสอบถามอีกครั้ง แล้วนำเสนอที่ปรึกษางานวิจัยชุดเดิม เพื่อแก้ไข ปรับปรุง เพื่อให้ได้เครื่องมือที่มีประสิทธิภาพ

3.3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยในครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

3.3.2.1 การสำรวจทางกายภาพ (Physical Survey)

3.3.2.2 แบบสอบถาม (Questionnaire) ใช้สำหรับสอบถามประชากรในเชิงปริมาณ ได้แก่ อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่ศึกษา เพื่อสอบถามข้อมูลเบื้องต้นและการลำดับ ความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยมีขั้นตอนดังนี้ คือ

3.4.1 ทำการสำรวจข้อมูลทางด้านกายภาพขององค์ประกอบส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร พื้นที่ศึกษา โดยสำรวจ ขนาด จำนวน และรูปแบบ ลักษณะ โดยการสังเกตจากผู้วิจัยเอง

3.4.2 การใช้แบบสอบถาม แจกแบบสอบถามให้กับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการศึกษา โดยกระจายในพื้นที่โครงการให้ครอบคลุมมากที่สุด โดยการทดสอบเครื่องมือซึ่งเมื่อได้สร้างแบบสอบถามสำหรับการวิจัยเสร็จ แล้วได้นำไปทดสอบหาความตรง (validity) และทดสอบความเที่ยง (reliability) ดังนี้

(1) การทดสอบหาความตรง (validity) นำแบบสอบถามเสนออาจารย์ที่ปรึกษาการ คำนวณค่าอิสระ 3 ท่านเพื่อตรวจสอบความสอดคล้องระหว่างข้อคำถามและเนื้อหาของคำถามในแต่ละข้อว่า ตรงตามจุดมุ่งหมายในการวิจัยหรือไม่โดยผลการพิจารณาให้คะแนนเป็นดังนี้

+1 หมายถึง แน่ใจว่าข้อคำถามวัดได้ตรงเนื้อหา/นิยาม/จุดประสงค์

0 หมายถึง ไม่แน่ใจว่าข้อคำถามวัดได้ตรงเนื้อหา/นิยาม/จุดประสงค์

-1 หมายถึง แน่ใจว่าข้อคำถามวัดไม่ตรงเนื้อหา/นิยาม/จุดประสงค์

หลังจากนั้นจึงนำผลการตรวจสอบความสอดคล้องของผู้ทรงคุณวุฒิมาคำนวณดัชนี ความสอดคล้องระหว่างข้อคำถามกับเนื้อหา/จุดประสงค์ (Item objective congruence: IOC) โดยใช้สูตร ดังนี้

$$IOC = \frac{\sum R}{N}$$

N

IOC

คือดัชนีความสอดคล้องระหว่างข้อคำถามกับเนื้อหา/จุดประสงค์

ΣR คือผลรวมของคะแนนผลการตัดสินข้อความของผู้ทรงคุณวุฒิ

N คือ จำนวนผู้ทรงคุณวุฒิ

โดยมีเกณฑ์การตัดสินความสอดคล้องของคำถามกับเนื้อหา/จุดประสงค์ดังนี้

ถ้า $IOC > 0.50$ ถือว่าข้อความนั้นวัดได้สอดคล้องกับเนื้อหา/จุดประสงค์

ถ้า $IOC \leq 0.50$ ถือว่าข้อความนั้นวัดได้ไม่สอดคล้องกับเนื้อหา/จุดประสงค์

(2) การหาคุณภาพเครื่องมือด้านความเที่ยง(reliability) การหาคุณภาพของเครื่องมือด้านความเที่ยงของแบบสอบถามที่ใช้ในงานวิจัยนี้ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามจำนวน 30 ชุดที่ได้มาจากตัวอย่างในการวิจัยมาวิเคราะห์ผลหาคุณภาพเครื่องมือด้านความเที่ยงด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์

(3) ปรับปรุงแบบสอบถามอีกครั้ง แล้วนำเสนอที่ปรึกษาทางวิจัยชุดเดิมนำมาแก้ไขปรับปรุง เพื่อให้ได้เครื่องมือที่มีประสิทธิภาพ

(4) ดำเนินการสอบถามประชากรที่อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน5หมู่บ้าน หมู่บ้านละ 80 กลุ่มตัวอย่าง ศึกษาโดยใช้แบบสอบถาม เพื่อทราบถึงความพึงพอใจในรูปแบบทางกายภาพของส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร

(5) นำข้อมูลที่ได้มาตรวจสอบความครบถ้วนและสมบูรณ์ จากนั้นนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ด้วยค่าสถิติต่อไป

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูลและการแปลผลการวิเคราะห์ข้อมูล

3.5.1 วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับข้อมูลเบื้องต้นของรูปแบบทางกายภาพขององค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร ด้วยค่าเฉลี่ยของขนาด หรือจำนวน และเปรียบเทียบรูปแบบลักษณะตามประเภทต่างๆ

3.5.2 ข้อมูลที่ได้จากการสอบถามกลุ่มผู้ใช้งานในพื้นที่ศึกษา ทำการวิเคราะห์ และกำหนด ระดับความสามารถ (rating) และค่าความสำคัญ (Weighting) ของปัจจัยแต่ละปัจจัย ที่ต้องอาศัย Analytic Hierarchical Process (AHP) โดยวิธีPairwise Comparison ที่พัฒนาโดยSaaty (1980) โดยการสร้าง Ratio Matrix ที่เก็บความสัมพันธ์แบบคู่ (Pairwise) และสามารถสร้างค่า Relative Weight ที่เป็นค่าที่Normalize แล้วนอกจากนั้นยังสามารถคำนวณหาค่าConsistency Index (CI) ได้อีกด้วย

กระบวนการวิเคราะห์ลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process: AHP) จำเป็นต้องมีการกำหนดค่าน้ำหนัก (Weighting) ของปัจจัย (Factor) ที่เกี่ยวข้องโดยการหาน้ำหนักของแต่ละปัจจัยนั้นจะมีการใช้ Analytic Hierarchy Process (AHP) ที่เป็นการวิเคราะห์เพื่อหาทางเลือกน้ำหนัก (Weight) ที่เหมาะสมที่สุดเป็นกระบวนการทางคณิตศาสตร์ที่พัฒนาโดยSaaty(1980) โดยทำการเปรียบเทียบน้ำหนักของแต่ละปัจจัยโดยพื้นฐานการเปรียบเทียบแบบคู่(Pairwise base): Pairwise comparison เป็นกระบวนการวัดเปรียบเทียบในกระบวนการ AHP โดยกระบวนการดังกล่าวจะช่วยลดความซับซ้อนในการตัดสินใจ (Decision Making) โดยใช้การพิจารณาปัจจัยครั้งละคู่ซึ่งการศึกษาในครั้งนี้ ได้นำกระบวนการวิเคราะห์ลำดับชั้นมาใช้ในการวิจัยบางส่วน modifiedAnalytic Hierarchy Process (modifiedAHP)เพื่อวิเคราะห์หาทางเลือกน้ำหนักที่เหมาะสมที่สุด



ภาพที่ 3.1 แผนผังแสดงขั้นตอนและวิธีการดำเนินงานวิจัย

3.6 ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย

ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย แสดงตาราง 3.1

ตารางที่ 3.1

ตารางแสดงระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย

	แผนการดำเนินงาน	พฤศจิกายน 2557	ธันวาคม 2557	มกราคม 2558	กุมภาพันธ์ 2558	มีนาคม 2558	เมษายน 2558	พฤษภาคม 2558
1	กำหนดหัวข้อในการวิจัย	x						
2	ทบทวนแนวคิดทฤษฎีและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง		x	x				
3	เก็บรวบรวมข้อมูล			x	x			
4	วิเคราะห์ข้อมูล				x	x		
5	นำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล					x	x	
6	นำเสนอผลงานและตีพิมพ์ในบทความวิชาการ					x		
7	รายงานฉบับสมบูรณ์						x	x

บทที่ 4

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

การศึกษาครั้งนี้ได้ศึกษาข้อมูล และลำดับความสำคัญ ขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยผู้ศึกษาได้ออกแบบการศึกษา และกรอบของตัวแปรไว้ในบทที่ 3 ซึ่งแบบสอบถามของงานวิจัยนี้นั้นได้ผ่านการทดสอบหาความตรง (validity) และผ่านการตรวจสอบความสอดคล้องของผู้ทรงคุณวุฒิมาค่านวนดัชนีความสอดคล้องระหว่างข้อคำถาม กับเนื้อหา/จุดประสงค์ (Item objective congruence: IOC) แล้ว โดย $IOC > 0.50$ ถือว่าสอดคล้องกับเนื้อหา/จุดประสงค์ซึ่งในส่วนของบทนี้จะเป็นการนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล ที่ได้จากการเก็บรวบรวม โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 5 ข้อ ดังนี้

- 4.1 ผลการสำรวจทางกายภาพของพื้นที่โครงการ
- 4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของแบบสอบถาม
- 4.3 ผลการลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง
- 4.4 ผลวิเคราะห์ความสำคัญของบริบทขององค์ประกอบในกายภาพ
- 4.5 การวิเคราะห์ความสำคัญของรูปแบบทางกายภาพที่มีผลต่อการใช้งาน

4.1 ผลการสำรวจทางกายภาพของพื้นที่โครงการ

การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจของผู้วิจัย ได้ทำการสำรวจกายภาพของโครงการเบื้องต้น โดยเน้นการศึกษาองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง ของโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 5 โครงการ โดยรายละเอียดของแต่ละโครงการ มีดังต่อไปนี้

4.1.1 โครงการ A

4.1.1.1 ข้อมูลเบื้องต้น

- (1) ที่ตั้งโครงการ ถ.กรุงเทพ-ปทุมธานี อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี
- (2) เนื้อที่โครงการ 70 ไร่ 316 แปลง
- (3) ประเภท บ้านเดี่ยว
- (4) ผังรวมโครงการ



ภาพที่ 4.1 ผังโครงการ A

4.1.1.2 ข้อมูลพื้นที่ส่วนกลาง

ภายในโครงการ A มีพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่ง ประกอบด้วย

- (1) สวนสาธารณะ 2 จุด บริเวณด้านหน้า และด้านหลังโครงการ
- (2) สนามเด็กเล่น บริเวณด้านหน้าโครงการ
- (3) เครื่องออกกำลังกายกลางแจ้ง บริเวณด้านหลังโครงการ
- (4) สระว่ายน้ำ บริเวณด้านหน้าโครงการ
- (5) ห้องออกกำลังกาย บริเวณด้านหน้าโครงการ
- (6) สโมสร บริเวณด้านหน้าโครงการ

ตารางที่ 4.1

ตารางสำรวจลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง

ระบบสาธารณูปโภค และ ระบบประกอบอาคาร	มี	ไม่มี
ถนน	/	
ทางเท้า	/	
ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง	/	
ระบบระบายน้ำ	/	
พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	มี	ไม่มี
สวนสาธารณะ	/	
สนามเด็กเล่น	/	
สโมสร	/	
ห้องอเนกประสงค์		/
ฟิตเนส/เครื่องออกกำลังกายกลางแจ้ง	/	
สระว่ายน้ำ	/	
สิ่งประดับโครงการ	มี	ไม่มี
ซุ้มประตูทางเข้า	/	
จุดบริการรถรับส่ง		/
ระบบ CCTV	/	
ซุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	/	

สภาพทางกายภาพ ของโครงการ โดยการแบ่งประเภทออกเป็นหมวดหมู่ ได้ดังนี้ ระบบสาธารณูปโภค และระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบไฟส่องสว่าง



ภาพที่ 4.2 ระบบสาธารณูปโภค และระบบประกอบอาคารโครงการ A

พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น เครื่องออกกำลังกายกลางแจ้ง ฟิตเนส



ภาพที่ 4.3 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก โครงการ A

ภูมิทัศน์ภายในโครงการ ได้แก่ ต้นไม้หรือความร่มรื่นภายในโครงการ



ภาพที่ 4.4 ภูมิทัศน์ภายในโครงการ A

สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ได้แก่ ชุมประตู่หมู่บ้าน ป้ายชอยภายในโครงการระบบ CCTV ชุมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย



ภาพที่ 4.5 สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ภายในโครงการ A

4.1.2 โครงการ B

4.1.2.1 ข้อมูลเบื้องต้น

- (1) ที่ตั้งโครงการ แขวงบางด้วน ภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร 10160
- (2) เนื้อที่โครงการ 100 ไร่
- (3) ประเภท บ้านเดี่ยว, ทาวน์โฮม
- (4) ผังรวมโครงการ



ภาพที่ 4.6 ผังโครงการ B

4.1.2.2 ข้อมูลพื้นที่ส่วนกลาง

ภายในโครงการ B มีพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่ง ประกอบด้วย

(1) สวนสาธารณะ 1 จุด บริเวณตรงกลางของโครงการ

ตารางที่ 4.2

ตารางสำรวจลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง

ระบบสาธารณูปโภค และ ระบบประกอบอาคาร	มี	ไม่มี
ถนน	/	
ทางเท้า	/	
ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง	/	
ระบบระบายน้ำ	/	
พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	มี	ไม่มี
สวนสาธารณะ	/	
สนามเด็กเล่น		/
สโมสร		/
ห้องอเนกประสงค์		/
ฟิตเนส/เครื่องออกกำลังกายกลางแจ้ง		/
สระว่ายน้ำ		/
สิ่งประดับโครงการ	มี	ไม่มี
ซุ้มประตูทางเข้า	/	
จุดบริการรถรับส่ง		/
ระบบ CCTV	/	
ซุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย		

สภาพทางกายภาพ ของโครงการ โดยการแบ่งประเภทออกเป็นหมวดหมู่ ได้ดังนี้ระบบสาธารณูปโภค และระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบไฟส่องสว่าง



ภาพที่ 4.7 ระบบสาธารณูปโภค และ ระบบประกอบอาคารโครงการ B

พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สวนสาธารณะ



ภาพที่ 4.8 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก โครงการ B

ภูมิทัศน์ภายในโครงการ ได้แก่ ต้นไม้หรือความร่มรื่นภายในโครงการ



ภาพที่ 4.9 ภูมิทัศน์ภายในโครงการ B

สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ได้แก่ ชุ้มประตูหมู่บ้าน ป้ายชอยภายในโครงการระบบ CCTV ชุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย

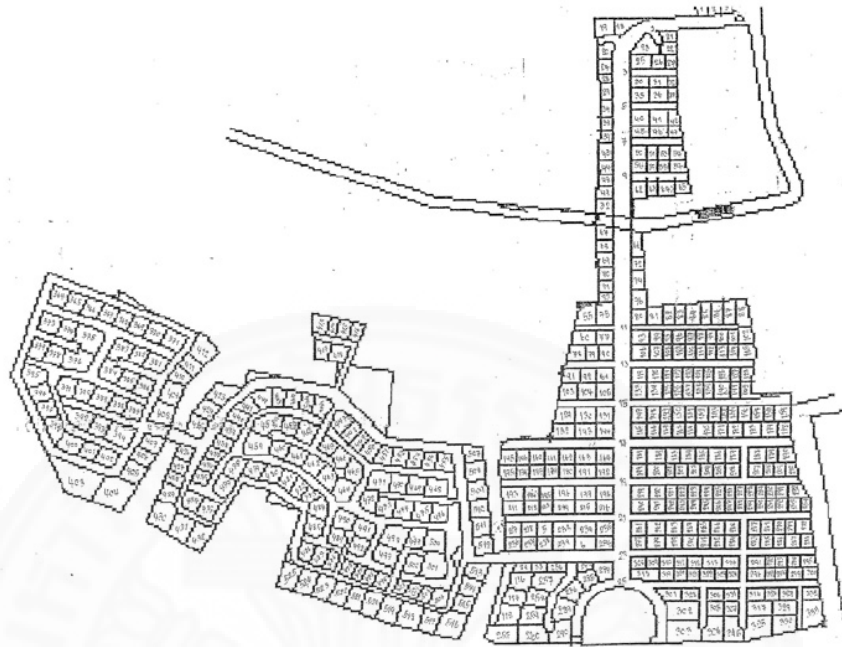


ภาพที่ 4.10 สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ภายในโครงการ B

4.1.3 โครงการ C

4.1.3.1 ข้อมูลเบื้องต้น

- 12000
- (1) ที่ตั้งโครงการ ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
 - (2) เนื้อที่โครงการ 100 ไร่ 473 แปลง
 - (3) ประเภท บ้านเดี่ยว
 - (4) ผังรวมโครงการ



ภาพที่ 4.11 ผังโครงการ C

4.1.3.2 ข้อมูลพื้นที่ส่วนกลาง

ภายในโครงการ C มีพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งประกอบด้วย

- (1) สวนสาธารณะ 2 จุด บริเวณด้านหลังโครงการ
- (2) สนามเด็กเล่น บริเวณด้านหลังโครงการ
- (3) สระว่ายน้ำ บริเวณด้านหลังโครงการ
- (4) เครื่องออกกำลังกายกลางแจ้ง บริเวณด้านหลังโครงการ
- (5) สโมสร บริเวณด้านหลังโครงการ
- (6) ห้องอเนกประสงค์ บริเวณด้านหลังโครงการ

ตารางที่ 4.3

ตารางสำรวจลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง

ระบบสาธารณูปโภค และ ระบบประกอบอาคาร	มี	ไม่มี
ถนน	/	
ทางเท้า	/	
ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง	/	
ระบบระบายน้ำ	/	
พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	มี	ไม่มี
สวนสาธารณะ	/	
สนามเด็กเล่น	/	
สโมสร	/	
ห้องอเนกประสงค์	/	
ฟิตเนส/เครื่องออกกำลังกายกลางแจ้ง	/	
สระว่ายน้ำ	/	
สิ่งประดับโครงการ	มี	ไม่มี
ซุ้มประตูทางเข้า	/	
จุดบริการรถรับส่ง		/
ระบบ CCTV	/	
ซุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	/	

สภาพทางกายภาพ ของโครงการ โดยการแบ่งประเภทออกเป็นหมวดหมู่ ได้ดังนี้ ระบบสาธารณูปโภค และระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบไฟส่องสว่าง



ภาพที่ 4.12 ระบบสาธารณูปโภค และ ระบบประกอบอาคารโครงการ C

พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น เครื่องออกกำลังกายกลางแจ้งสโมสร



ภาพที่ 4.13 พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก โครงการ C

ภูมิทัศน์ภายในโครงการ ได้แก่ ต้นไม้หรือความร่มรื่นภายในโครงการ คู คลอง หรือทางน้ำ สาธารณะที่ผ่านมากในโครงการ อากาศ สัตว์หรือแมลง



ภาพที่ 4.14 ภูมิทัศน์ภายในโครงการ C

สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ได้แก่ ป้ายชอยภายในโครงการ จุดบริการรถรับส่งระบบ CCTV
 ชุมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย



ภาพที่ 4.15 สิ่งประดับโครงการต่างๆภายในโครงการ C

4.1.4 โครงการ D

4.1.4.1 ข้อมูลเบื้องต้น

- (1) ที่ตั้งโครงการ 86 ถ.ประชาอุทิศ กรุงเทพมหานคร ราษฎร์บูรณะ
- (2) เนื้อที่โครงการ 53-3-52 ไร่ 281 แปลง
- (3) ประเภท บ้านเดี่ยว
- (4) ผังรวมโครงการ



ภาพที่ 4.16 ผังโครงการ D

4.1.4.2 ข้อมูลพื้นที่ส่วนกลาง

ภายในโครงการ D มีพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่ง ประกอบด้วย

- (1) สวนสาธารณะ 3 จุด บริเวณด้านหน้า และตรงกลางของโครงการ
- (2) สนามเด็กเล่น บริเวณด้านหน้าโครงการ
- (3) สระว่ายน้ำ บริเวณด้านหน้าโครงการ

ตารางที่ 4.4

ตารางสำรวจลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง

ระบบสาธารณูปโภค และ ระบบประกอบอาคาร	มี	ไม่มี
ถนน	/	
ทางเท้า	/	
ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง	/	
ระบบระบายน้ำ	/	
พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	มี	ไม่มี
สวนสาธารณะ	/	
สนามเด็กเล่น	/	
สโมสร		/
ห้องอเนกประสงค์		/
ฟิตเนส/เครื่องออกกำลังกายกลางแจ้ง		/
สระว่ายน้ำ	/	
สิ่งประดับโครงการ	มี	ไม่มี
ซุ้มประตูทางเข้า	/	
จุดบริการรถรับส่ง		/
ระบบ CCTV	/	
ซุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	/	

สภาพทางกายภาพ ของโครงการ โดยการแบ่งประเภทออกเป็นหมวดหมู่ ได้ดังนี้ ระบบสาธารณูปโภค และระบบประกอบอาคารได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบไฟส่องสว่าง



ภาพที่ 4.17 ระบบสาธารณูปโภค และระบบประกอบอาคารโครงการ D

พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น



ภาพที่ 4.18 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกโครงการ D

ภูมิทัศน์ภายในโครงการ ได้แก่ ต้นไม้หรือความร่มรื่นภายในโครงการ



ภาพที่ 4.19 ภูมิทัศน์ภายในโครงการ D

สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ได้แก่ ชุมประตูลูกบ้าน ป้ายชอยภายในโครงการ ระบบ CCTV
 ชุมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย

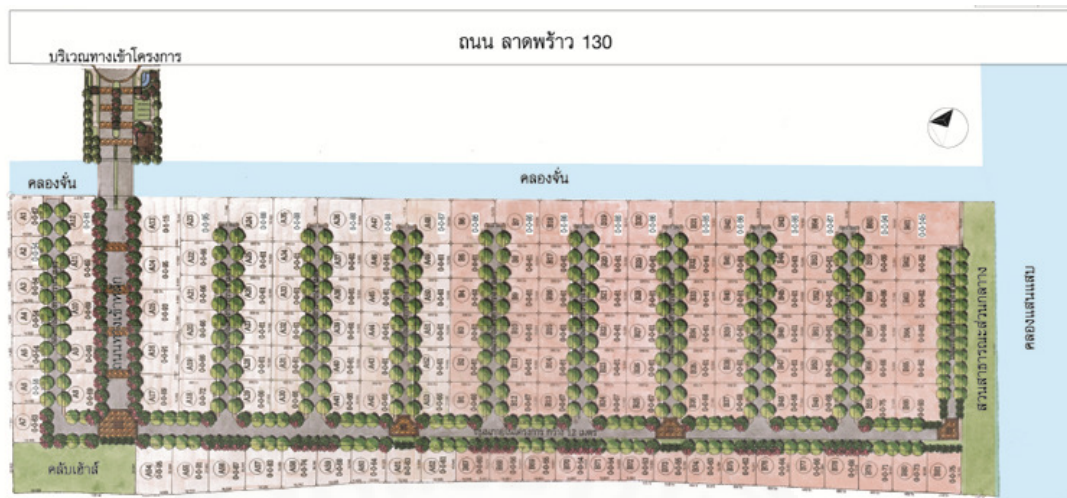


ภาพที่ 4.20 สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ภายในโครงการ D

4.1.5 โครงการ E

4.1.5.1 ข้อมูลเบื้องต้น

- (1) ที่ตั้งโครงการ 529 ซ.ลาดพร้าว 126 (กรีนท์พร) แขวงพลับพลา เขตวัง
 ทองหลาง ลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร
- (2) เนื้อที่โครงการ 26 ไร่ 143 แปลง
- (3) ประเภท บ้านเดี่ยว
- (4) ผังรวมโครงการ



ภาพที่ 4.21 ผังโครงการ E

4.1.5.2 ข้อมูลพื้นที่ส่วนกลาง

ภายในโครงการ E มีพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งประกอบด้วย

- (1) สวนสาธารณะ 1 จุด บริเวณด้านหลังโครงการ
- (2) สนามเด็กเล่น บริเวณด้านหลังโครงการ
- (3) สระว่ายน้ำ บริเวณด้านหน้าโครงการ
- (4) สโมสร บริเวณด้านหน้าโครงการ
- (5) ห้องอเนกประสงค์ บริเวณด้านหน้าโครงการ

ตารางที่ 4.5

ตารางสำรวจลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง

ระบบสาธารณูปโภค และ ระบบประกอบอาคาร	มี	ไม่มี
ถนน	/	
ทางเท้า	/	
ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง	/	
ระบบระบายน้ำ	/	
พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	มี	ไม่มี
สวนสาธารณะ	/	
สนามเด็กเล่น	/	
สโมสร	/	
ห้องอเนกประสงค์	/	
ฟิตเนส/เครื่องออกกำลังกายกลางแจ้ง		/
สระว่ายน้ำ	/	
สิ่งประดับโครงการ	มี	ไม่มี
ซุ้มประตูทางเข้า	/	
จุดบริการรถรับส่ง		/
ระบบ CCTV	/	
ซุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	/	

สภาพทางกายภาพของโครงการ โดยการแบ่งประเภทออกเป็นหมวดหมู่ ได้ดังนี้ ระบบสาธารณูปโภค และระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบไฟส่องสว่าง



ภาพที่ 4.22 ระบบสาธารณูปโภค และระบบประกอบอาคารโครงการ E

พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น
สโมสร ห้องอเนกประสงค์



ภาพที่ 4.23 พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก โครงการ E

ภูมิทัศน์ภายในโครงการ ได้แก่ ต้นไม้หรือความร่มรื่นภายในโครงการ คู คลอง หรือทางน้ำ
สาธารณะที่ผ่านมากในโครงการ



ภาพที่ 4.24 ภูมิทัศน์ภายในโครงการ E

สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ได้แก่ ชุมประตุมู่บ้าน ป้ายชอยภายในโครงการ ระบบ CCTV
 ชุมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย



ภาพที่ 4.25 สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ภายในโครงการ E

4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของแบบสอบถาม

การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพสมรส จำนวนสมาชิกในครัวเรือน และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน โดยการใช้การคำนวณค่าความถี่ และร้อยละ ซึ่งผลการวิเคราะห์แสดงผลได้ดังตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6

ตารางจำนวนร้อยละ ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

เพศ	ความถี่	ร้อยละ	อายุ	ความถี่	ร้อยละ
ชาย	164	41.00	ต่ำกว่า 20 ปี	4	1.00
หญิง	236	59.00	21-40 ปี	211	52.80
รวม	400	100.00	41-60 ปี	170	42.50
			61 ปีขึ้นไป	15	3.80
			รวม	400	100.00

สถานภาพ	ความถี่	ร้อยละ
โสด	201	50.30
แต่งงาน	181	45.30
หย่าร้าง	18	4.50
รวม	400	100.00

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

ตารางจำนวนร้อยละ ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

จำนวนสมาชิก ในครอบครัว	ความถี่	ร้อยละ	รายได้ต่อเดือน	ความถี่	ร้อยละ
1 คน	29	7.30	< 30,000	14	10.20
2-3 คน	107	26.80	30,000-50,000	27	19.70
4-5 คน	215	53.80	50,000-100,000	42	30.70
6 คนขึ้นไป	49	12.30	>100,000	54	39.70
รวม	137	100.00	รวม	137	100.00

สถานภาพการเป็น เจ้าของบ้าน	ความถี่	ร้อยละ
เป็นเจ้าของเอง	168	42.00
เป็นของสามี/ภรรยา	63	15.80
เป็นของพ่อ/แม่	139	34.80
เป็นของพี่/น้อง	19	4.80
เช่าอยู่	11	2.80
รวม	400	100.00

จากตารางที่ 4.6 ผลการศึกษาข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยในโครงการพบว่า

1. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มากกว่าเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 59.0 และ 41.0 ตามลำดับ
2. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอายุ 21-40 ปี คิดเป็นร้อยละ 52.8 รองลงมาคืออายุ 41-61 ปี คิดเป็นร้อยละ 42.5 และมีอายุ 61 ปีขึ้นไปเป็นจำนวนน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 3.8
3. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีสถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 50.3 โดยแต่งงานแล้วคิดเป็นร้อยละ 45.3 โดยมีสถานภาพหย่าร้าง คิดเป็นร้อยละ 4.5
4. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 4-5 คน คิดเป็นร้อยละ 53.8 รองลงมาคือจำนวนสมาชิก 2-3 คน คิดเป็นร้อยละ 26.8 และมีจำนวนสมาชิกน้อยที่สุด 1 คน คิดเป็นร้อยละ 7.3
5. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีรายได้ต่อเดือน มากกว่า 100,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 39.7 รองลงมาคือรายได้ 50,000-100,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 30.7 และมีรายได้ต่อเดือนน้อยกว่า 30,000 บาท น้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 10.2
6. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีสถานภาพการเป็นเจ้าของบ้าน โดยเป็นเจ้าของบ้านเอง คิดเป็นร้อยละ 42 รองลงมาคือสถานภาพการเป็นเจ้าของบ้าน โดยเป็นบ้านของพ่อ/แม่ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 34.8 และมีสถานภาพการเป็นเจ้าของบ้าน โดยเช่าอยู่ น้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 2.8

4.3 ผลการลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง

จากการวิเคราะห์ลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร ผู้วิจัยได้มีการจัดหมวดหมู่ซึ่งประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคและระบบประกอบอาคาร, พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก, ภูมิทัศน์ภายในโครงการและสิ่งประดับโครงการต่าง ๆ

การวิเคราะห์เพื่อเปรียบเทียบความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรนั้น เพื่อการหาค่าน้ำหนักของแต่ละเกณฑ์ ผู้วิจัยจึงใช้กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (Modify Analysis Hierarchy Process: Modify AHP) เพื่อมาจัดลำดับความสำคัญของแต่ละทางเลือก โดยมีขั้นตอนดังนี้

4.3.1 สร้างแผนภูมิลำดับชั้นหรือแบบจำลองการตัดสินใจและสร้างตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางเป็นคู่ โดยการวิเคราะห์การเก็บข้อมูลวิจัยจากผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งสามารถสร้างตารางเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์การตัดสินใจต่าง ๆ ได้ดังตาราง 4.7

ตารางที่ 4.7

การวินิจฉัยเปรียบเทียบความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร

องค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง	1. ระบบสาธารณูปโภค	2. พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	3. ภูมิทัศน์ภายในโครงการ	4. สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ
1. ระบบสาธารณูปโภค	1	5	3	3
2. พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	1/5	1	1	3
3. ภูมิทัศน์ภายในโครงการ	1/3	1/3	1	1
4. สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ	1/3	1/3	1	1
ผลรวมแนวตั้ง	1.8	6.6	6	8

4.3.2 การลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรนั้น สามารถคำนวณค่าน้ำหนักของเกณฑ์การตัดสินใจโดยค่าตัวเลขที่เติมลงไปในตารางมีความหมายดังนี้ แถวแรกของตารางมีค่าเท่ากับ 1 เสมอเนื่องจากการเปรียบเทียบของเกณฑ์ที่เหมือนกัน, แถวที่ 1 คอลัมน์ที่ 2 มีค่าเท่ากับ 5 หมายความว่าผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับ ระบบสาธารณูปโภค มากกว่า พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก, แถวที่ 3 คอลัมน์ที่ 1 หมายความว่าผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับ ภูมิทัศน์ภายในโครงการ น้อยกว่า ระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น

ตารางที่ 4.8

ค่าลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร

องค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง	1. ระบบสาธารณูปโภค	2. พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	3. ภูมิทัศน์ภายในโครงการ	4. สิ่งประดับโครงการต่างๆ	(ผลรวมจำนวน/4)×100
1. ระบบสาธารณูปโภค	0.56	0.76	0.5	0.38	55%
2. พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	0.11	0.15	0.17	0.38	20%
3. ภูมิทัศน์ภายในโครงการ	0.17	0.05	0.17	0.13	13%
4. สิ่งประดับโครงการต่างๆ	0.17	0.05	0.17	0.13	13%
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100%

4.3.3 การคำนวณค่าน้ำหนักลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรนั้นทำได้โดยปรับผลรวมของแต่ละคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 จากนั้นทำการคำนวณผลรวมของแต่ละแถวและหารผลรวมดังกล่าวด้วยจำนวนขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางดังแสดงในตาราง (4.8)

การตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางพบว่าค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) มีค่าเท่ากับ -0.54 ซึ่ง $CR < 0.10$ แสดงว่าค่าปัจจัยมีความสอดคล้องกันสามารถนำ eigenvector ไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

จากการคำนวณสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับระบบสาธารณูปโภคมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 55 รองลงมาคือ พื้นที่ส่วนกลาง คิดเป็นร้อยละ 20 และในส่วนของ ภูมิทัศน์ภายในโครงการ และสิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญเท่ากันน้อยที่สุดคือ ร้อยละ 13 ตามลำดับ

4.4 ผลวิเคราะห์ความสำคัญของบริบทขององค์ประกอบในกายภาพ

การวิเคราะห์ความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรมีการจัดหมวดหมู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบสาธารณูปโภค และ ระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบไฟฟ้าแสงสว่างระบบระบายน้ำภายในโครงการ

(2) พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สวนสาธารณะ สโมสร สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ฟิตเนส

(3) ภูมิทัศน์ภายในโครงการ ได้แก่ ต้นไม้หรือความร่มรื่นภายในโครงการ คู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะที่ผ่านมาในโครงการ อากาศ สัตว์หรือแมลง เป็นต้น

(4) สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ได้แก่ ชุมประตุมูบ้าน ป้ายสัญญาณการจราจร จุดบริการรถรับส่ง ระบบ CCTV ชุมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย

ซึ่งการวิเคราะห์ลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร ผู้วิจัยได้ใช้การคำนวณค่าความถี่ และร้อยละ ซึ่งผลการวิเคราะห์แสดงผลได้ดังตารางที่ 4.9 – 4.12

ตารางที่ 4.9

ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ บริบททางกายภาพของระบบสาธารณูปโภค และ ระบบประกอบอาคาร

ระบบสาธารณูปโภค	Frequency	Percent
ถนน	131	32.8
ทางเท้า	9	2.3
ระบบไฟส่องสว่าง	137	34.3
ระบบระบายน้ำ	123	30.8
Total	400	100.0

จากตารางที่ 4.9 ผลการศึกษาข้อมูลบริบททางกายภาพของระบบสาธารณูปโภค และ ระบบประกอบอาคารพบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ไฟส่องสว่างมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 34.3 รองลงมาคือถนนคิดเป็นร้อยละ 32.8 และให้ความสำคัญกับทางเท้าน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 2.3ตามลำดับ

ตารางที่ 4.10

ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ บริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง

พื้นที่ส่วนกลาง	ความถี่	ร้อยละ
สวนสาธารณะ	224	56.0
สโมสร	37	9.3
สระว่ายน้ำ	63	15.8
สนามเด็กเล่น	39	9.8
ฟิตเนส	37	9.3
Total	400	100.0

จากตารางที่ 4.10 ผลการศึกษาข้อมูลบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางพบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ สวนสาธารณะมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 56.0 รองลงมาคือสระว่ายน้ำคิดเป็นร้อยละ 15.8 และให้ความสำคัญกับสโมสร และฟิตเนส น้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 9.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.11

ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ บริบททางกายภาพของภูมิทัศน์ภายในโครงการ

ภูมิทัศน์ภายในโครงการ	ความถี่	ร้อยละ
ความร่มรื่น	214	53.5
สถานที่ใกล้แหล่งน้ำ	30	7.5
สภาพอากาศ	121	30.3
ปลอดภัย	35	8.8
Total	400	100.0

จากตารางที่ 4.11 ผลการศึกษาข้อมูลบริบททางกายภาพของภูมิทัศน์ภายในโครงการพบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ความร่มรื่น มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 53.5 รองลงมาคือสภาพอากาศภายในโครงการคิดเป็นร้อยละ 30.3 และให้ความสำคัญกับสถานที่ใกล้แหล่งน้ำ น้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 7.5 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.12

ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ บริบททางกายภาพของสิ่งประดับโครงการต่าง ๆ

สิ่งประดับโครงการ	ความถี่	ร้อยละ
ซุ้มประตูทางเข้า	49	12.3
ป้ายประดับ	27	6.8
ป้ายจราจร	32	8.0
จุดรับส่ง	4	1.0
CCTV	201	50.3
ซุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	87	21.8
Total	400	100.0

จากตารางที่ 4.12 ผลการศึกษาข้อมูลบริบททางกายภาพของสิ่งประดับภายในโครงการต่าง ๆ พบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ CCTV มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 50.3 รองลงมาคือซุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคิดเป็นร้อยละ 21.8 และให้ความสำคัญกับจุดรับส่งภายในโครงการน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 1.0 ตามลำดับ

4.5 การวิเคราะห์ความสำคัญของรูปแบบทางกายภาพที่มีผลต่อการใช้งาน

การวิเคราะห์ความสำคัญของรูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร ที่มีผลต่อการใช้งาน โดยรูปแบบทางกายภาพในที่นี้ หมายความว่าถึง ขนาด รูปแบบ พื้นผิว ตำแหน่ง ต่าง ๆ เป็นต้น

ซึ่งการวิเคราะห์ลำดับความสำคัญของรูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร ที่มีผลต่อการใช้งาน ผู้วิจัยได้ใช้การคำนวณค่าความถี่ และร้อยละ ซึ่งผลการวิเคราะห์แสดงผลได้ดังตารางที่ 4.13 – 4.22

ตาราง 4.13

ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบถนนภายในโครงการ

ถนนภายในโครงการ	ความถี่	ร้อยละ
ขนาด	199	49.8
รูปแบบ	64	16.0
พื้นผิว	78	19.5
ร่มรื่น	59	14.8
Total	400	100.0

จากตารางที่ 4.13 ผลการศึกษาข้อมูลของรูปแบบถนนภายในโครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ขนาดถนน มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 49.8 รองลงมาคือพื้นผิวของถนนคิดเป็นร้อยละ 19.5 และให้ความสำคัญกับร่มรื่นของถนนภายในโครงการ น้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 14.8 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.14

ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบทางเท้าภายในโครงการ

ทางเท้า	ความถี่	ร้อยละ
ขนาด	89	22.3
รูปแบบ	67	16.8
พื้นผิว	67	16.8
ร่มรื่น	177	44.3
Total	400	100.0

จากตารางที่ 4.14 ผลการศึกษาข้อมูลของรูปแบบทางเท้าภายในโครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ร่มรื่นของทางเท้า มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 44.3 รองลงมาคือขนาดของทางเท้าคิดเป็นร้อยละ 22.3 และให้ความสำคัญกับรูปแบบ และพื้นผิวของทางเท้าภายในโครงการ น้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 16.8 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.15

ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบระบบไฟส่องสว่าง ภายในโครงการ

ระบบไฟส่องสว่าง	ความถี่	ร้อยละ
ความสว่าง	373	93.3
รูปแบบ	27	6.8
Total	400	100.0

จากตารางที่ 4.15 ผลการศึกษาข้อมูลของรูปแบบระบบไฟส่องสว่าง ภายในโครงการ พบว่าผู้
 อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ความสว่างของไฟ มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 93.3 และ
 ให้ความสำคัญกับรูปแบบของโคมไฟน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 6.8 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.16

ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบสวนสาธารณะ ภายในโครงการ

สวนสาธารณะ	ความถี่	ร้อยละ
ขนาด	73	18.3
รูปแบบ	214	53.5
ตำแหน่ง	113	28.3
Total	400	100.0

จากตารางที่ 4.16 ผลการศึกษาข้อมูลของรูปแบบสวนสาธารณะ ภายในโครงการ พบว่าผู้
 อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ รูปแบบของสวนสาธารณะ มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 53.5
 รองลงมา คือตำแหน่งของสวนสาธารณะคิดเป็นร้อยละ 28.3 และให้ความสำคัญกับขนาดของ
 สวนสาธารณะ ภายในโครงการ น้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 18.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.17

ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบสโมสร ภายในโครงการ

สโมสร	ความถี่	ร้อยละ
ขนาด	79	19.8
รูปแบบ	198	49.5
ตำแหน่ง	123	30.8
Total	400	100.0

จากตารางที่ 4.17 ผลการศึกษาข้อมูลของรูปแบบสโมสร ภายในโครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัย ภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ รูปแบบของสโมสร มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 49.5 รองลงมาคือ ตำแหน่งของสโมสรคิดเป็นร้อยละ 30.8 และให้ความสำคัญกับขนาดของสโมสร ภายในโครงการ น้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 19.8 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.18

ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบสระว่ายน้ำ ภายในโครงการ

สระว่ายน้ำ	ความถี่	ร้อยละ
ขนาด	155	38.8
รูปแบบ	164	41.0
ตำแหน่ง	81	20.3
Total	400	100.0

จากตารางที่ 4.18 ผลการศึกษาข้อมูลของรูปแบบสระว่ายน้ำ ภายในโครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัย ภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ รูปแบบของสระว่ายน้ำ มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 41.0 รองลงมาคือขนาดของสระว่ายน้ำคิดเป็นร้อยละ 38.8 และให้ความสำคัญกับ ตำแหน่งของสระว่ายน้ำ ภายในโครงการ น้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 20.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.19

ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบสนามเด็กเล่น ภายในโครงการ

สนามเด็กเล่น	ความถี่	ร้อยละ
ขนาด	48	12.0
รูปแบบ	108	27.0
ตำแหน่ง	63	15.8
ชนิดของเครื่องเล่น	181	45.3
Total	400	100.0

จากตารางที่ 4.19 ผลการศึกษาข้อมูลของรูปแบบสนามเด็กเล่น ภายในโครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ชนิดของเครื่องเล่นภายในสนามเด็กเล่น มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 45.3 รองลงมาคือรูปแบบของสนามเด็กเล่นคิดเป็นร้อยละ 27.0และให้ความสำคัญกับ ขนาดของสนามเด็กเล่นภายในโครงการ น้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 12.0 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.20

ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบฟิตเนต ภายในโครงการ

ฟิตเนต	ความถี่	ร้อยละ
ขนาด	54	13.5
รูปแบบ	66	16.5
ตำแหน่ง	49	12.3
ชนิดของเครื่องเล่น	231	57.8
Total	400	100.0

จากตารางที่ 4.20 ผลการศึกษาข้อมูลของรูปแบบฟิตเนต ภายในโครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ชนิดของเครื่องเล่นภายในฟิตเนต มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 57.8 รองลงมาคือรูปแบบของฟิตเนตคิดเป็นร้อยละ 16.5และให้ความสำคัญกับ ตำแหน่งของฟิตเนต ภายในโครงการ น้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 12.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.21

ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบซุ้มประตูทางเข้า ภายในโครงการ

ซุ้มประตูทางเข้า	ความถี่	ร้อยละ
ขนาด	138	34.5
รูปแบบ	262	65.5
Total	400	100.0

จากตารางที่ 4.21 ผลการศึกษาข้อมูลของรูปแบบซุ้มประตูทางเข้า ภายในโครงการ พบว่าผู้
 อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ รูปแบบของซุ้มประตูทางเข้า มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ
 65.5 และขนาดของซุ้มประตูทางเข้าคิดเป็นร้อยละ 34.5 น้อยที่สุด ตามลำดับ

ตาราง 4.22

ตารางจำนวนร้อยละ ความถี่ ของรูปแบบซุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ภายในโครงการ

ซุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	ความถี่	ร้อยละ
ปริมาณ	65	16.3
รูปแบบ	84	21.0
ตำแหน่ง	251	62.8
Total	400	100.0

จากตารางที่ 4.22 ผลการศึกษาข้อมูลของรูปแบบซุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ภายใน
 โครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ตำแหน่งของซุ้ม มากที่สุด คิดเป็นร้อย
 ละ 62.8 รองลงมาคือรูปแบบของซุ้มคิดเป็นร้อยละ 21.0 และให้ความสำคัญกับ ปริมาณของซุ้มภายใน
 โครงการ น้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 16.3 ตามลำดับ

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษารูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพ ของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรที่ตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัยนั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้ทราบถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะนำมาสู่รูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพที่สามารถตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัยอย่างแท้จริง และส่งผลให้เกิดความพึงพอใจในการใช้งานตามมา โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

5.1 สรุปผลการวิจัย

5.1.1 สรุปผลการลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษารูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรที่ตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัย ซึ่งมีการเก็บข้อมูลจากกลุ่มผู้อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลจำนวน 400 คน ผลการศึกษาข้อมูลทั่วไป สรุปได้ดังนี้ จำนวนประชากรที่ทำการศึกษามีอายุ เป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 59.0 และเป็นเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 41 โดยส่วนใหญ่มีอายุ 21-40 ปี รองลงมา มีอายุ 41-61 ปี และมีอายุ 61 ปีขึ้นไปเป็นจำนวนน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีสถานภาพโสด มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 4-5 คน เป็นส่วนใหญ่ และส่วนมากมีรายได้ต่อเดือน มากกว่า 100,000 บาท นอกจากนี้ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีสถานภาพการเป็นเจ้าของบ้าน โดยเป็นเจ้าของบ้านเอง มากที่สุดโดยกลุ่มประชากรดังกล่าว ได้ลำดับความสำคัญขององค์ประกอบต่าง ๆ ทางกายภาพของหมู่บ้านจัดสรรนั้น สามารถสรุปได้เป็นตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5.1

ตารางลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร

ค่าความสำคัญ	บริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร
มากที่สุด	ระบบสาธารณูปโภค
	พื้นที่ส่วนกลาง
น้อยที่สุด	ภูมิทัศน์ภายในโครงการ , สิ่งประดับภายในโครงการต่าง ๆ

ซึ่งจากการวิเคราะห์ลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรนั้นชี้ให้เห็นว่า ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับระบบสาธารณูปโภคมากที่สุด รองลงมาคือ พื้นที่ส่วนกลาง ในขณะที่ ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ภูมิทัศน์ภายในโครงการ และสิ่งประดับโครงการต่าง ๆ น้อยที่สุดเท่ากัน ตามลำดับ

ตารางที่ 5.2

ตารางเปรียบเทียบลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร

บริบทขององค์ประกอบในกายภาพ		
องค์ประกอบทางกายภาพ	ให้ความสำคัญมากที่สุด	ให้ความสำคัญน้อยที่สุด
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบไฟส่องสว่าง	ทางเท้า
พื้นที่ส่วนกลาง	สวนสาธารณะ	สโมสร, ฟิตเนส
ภูมิทัศน์ภายในโครงการ	ความร่มรื่นภายในโครงการ	สถานที่ใกล้แหล่งน้ำ
สิ่งประดับโครงการ	CCTV	จุดบริการรถรับส่ง

จากตารางแสดงข้อมูลความสำคัญของบริบททางกายภาพของระบบสาธารณูปโภค และระบบประกอบอาคารพบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ไฟส่องสว่างมากกว่าถนน และให้ความสำคัญกับทางเท้าน้อยที่สุดตามลำดับซึ่งในส่วนของข้อมูลบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางพบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่ ให้ความสำคัญกับ สวนสาธารณะมากที่สุด รองลงมาคือสระว่ายน้ำและให้ความสำคัญกับสโมสร และฟิตเนส น้อยที่สุด ในขณะที่ผลการศึกษาข้อมูลบริบททางกายภาพของภูมิทัศน์ภายในโครงการนั้นพบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ความร่มรื่น มากที่สุด รองลงมาคือสภาพอากาศภายในโครงการและให้ความสำคัญกับสถานที่ใกล้แหล่งน้ำ น้อยที่สุด และข้อมูลบริบททางกายภาพของสิ่งประดับภายในโครงการต่าง ๆ นั้น พบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ CCTV มากที่สุด รองลงมาคือซุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ในขณะที่ให้ความสำคัญกับจุดรับส่งภายในโครงการ น้อยที่สุด ตามลำดับ

ตารางที่ 5.3

ตารางเปรียบเทียบลำดับความสำคัญของรูปแบบทางกายภาพที่มีผลต่อการใช้งาน

รูปแบบทางกายภาพที่มีผลต่อการใช้งาน		
องค์ประกอบทางกายภาพ	ให้ความสำคัญมากที่สุด	ให้ความสำคัญน้อยที่สุด
ถนนภายในโครงการ	ขนาด	ความร่มรื่น
ทางเท้าภายในโครงการ	ความร่มรื่น	รูปแบบ, พื้นผิว
ระบบไฟส่องสว่าง	ความสว่าง	รูปแบบ
สวนสาธารณะ	รูปแบบ	ขนาด
สโมสร	ตำแหน่ง	ขนาด
สระว่ายน้ำ	รูปแบบ	ตำแหน่ง
สนามเด็กเล่น	ชนิดของเครื่องเล่น	ขนาด
พิตเน็ต	ชนิดของเครื่องเล่น	ตำแหน่ง
ซุ้มประตูทางเข้า	รูปแบบ	ขนาด
ซุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	ตำแหน่ง	ปริมาณ

ซึ่งในการวิเคราะห์ความสำคัญของรูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร โดยรูปแบบทางกายภาพในที่นี้ หมายความว่าถึง ขนาด รูปแบบ พื้นผิว ตำแหน่ง ต่าง ๆ นั้น ได้สรุปลำดับความสำคัญของรูปแบบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางออกมาได้ดังตาราง ดังนี้ ข้อมูลของรูปแบบถนนภายในโครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ขนาดถนน มากกว่าพื้นผิวของถนนและให้ความสำคัญกับความร่มรื่นของถนนภายในโครงการ น้อยที่สุดในส่วนของรูปแบบทางเท้าภายในโครงการ ให้ความสำคัญกับ ร่มรื่นของทางเท้า มากที่สุด ข้อมูลของรูปแบบระบบไฟส่องสว่างภายในโครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ความสว่างของไฟ มากที่สุด ข้อมูลของรูปแบบสวนสาธารณะ ภายในโครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ รูปแบบของสวนสาธารณะ มากที่สุด ข้อมูลของรูปแบบสโมสร ภายในโครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ รูปแบบของสโมสร มากที่สุด ข้อมูลของรูปแบบสระว่ายน้ำภายในโครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ รูปแบบของสระว่ายน้ำ มาก

ที่สุด ข้อมูลของรูปแบบสนามเด็กเล่น ภายในโครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ชนิดของเครื่องเล่นภายในสนามเด็กเล่น มากที่สุด ข้อมูลของรูปแบบฟิตเนส ภายในโครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ชนิดของเครื่องเล่นภายในฟิตเนส มากที่สุด ข้อมูลของรูปแบบซุ้มประตูทางเข้า ภายในโครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ รูปแบบของซุ้มประตูทางเข้า มากที่สุด ข้อมูลของรูปแบบซุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ภายในโครงการ พบว่าผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ตำแหน่งของซุ้ม มากที่สุด

5.2 ข้อเสนอแนะจากผลการวิจัย

จากผลการสรุปลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพ ของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในแนวทางการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ซึ่งผู้วิจัยใคร่เพิ่มเติมข้อเสนอแนะเพื่อเป็นประโยชน์สำหรับผู้ที่มีความประสงค์ จะศึกษาหาข้อมูลจากงานวิจัยโดยมีรายละเอียด ดังนี้

5.2.1 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการโครงการ

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้มุ่งเน้นการศึกษาเกี่ยวกับรูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพของส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรที่มีความสัมพันธ์กับการตอบสนองการใช้งาน ของผู้อยู่อาศัยซึ่งผลสรุปจากการวิจัยทำให้ทราบได้ถึงลำดับของความสำคัญของรูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางซึ่งผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร สามารถนำข้อมูลของลำดับความสำคัญทางกายภาพขององค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ที่ได้นำเสนอข้างต้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญมากที่สุด เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจเบื้องต้น และเป็นตัวช่วยในการพัฒนาการออกแบบโครงการในอนาคตได้

5.2.2 ข้อเสนอแนะสำหรับนิติบุคคลผู้ดูแลโครงการ

จากผลการศึกษาลำดับของความต้องการของรูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง นั้นส่วนของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง ทำให้ทราบถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรรอย่างแท้จริง และเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการโครงการหมู่บ้านจัดสรรสำหรับนิติบุคคลผู้ดูแลโครงการ สามารถนำข้อมูลไปพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารโครงการได้ในอนาคต

5.2.3 ข้อเสนอแนะสำหรับสถาปนิกผู้ออกแบบ

สำหรับผู้ออกแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรร สามารถนำข้อมูลความต้องการของรูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางไปเป็นเกณฑ์ในการให้ความสำคัญกับการออกแบบทางกายภาพในส่วนต่าง ๆ ของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ให้ตอบสนองกับความพึงพอใจในการใช้งานของผู้อยู่อาศัย

5.2.4 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

เนื่องด้วยผลลัพธ์จากการวิจัยนี้ ชี้ให้เห็นถึงลำดับความสำคัญของกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร เป็นสำคัญ ดังนั้น สำหรับผู้ที่มีความประสงค์ที่จะศึกษาต่อยอดจากการวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอเสนอให้ทำการวิจัยด้านการตลาด เพื่อการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยสามารถนำข้อมูลของลำดับความสำคัญของกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง ไปเป็นข้อมูลเพื่อสนับสนุนด้านการศึกษาโครงการ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างแท้จริง

รายการอ้างอิง

หนังสือและบทความในหนังสือ

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2544

ฝ่ายสถิติและประมวลผลข้อมูลศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์, ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมาณตลาดประจำงวดครึ่งแรกปี 2557, REIC Research Report เดือนสิงหาคม 2557

Rojek. Dean G, Frank Summer, Genne F. Summer 1975. *Community Satisfaction: A Study of contentment With Local Services*. Rural Sociology 40

บทความวารสาร

เสรีชัย โชติพานิช. 2549. แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม. วารสารวิชาการ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์.

วิทยานิพนธ์

กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. 2549. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลทางกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์, สาขาวิชานิติศาสตร์.

พัสดราภรณ์ ทิพย์โสธร. 2551. การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรอย่างยั่งยืนกรณีศึกษาเขตลาดกระบัง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม.

ภคพร ช้อนทอง. 2551. การปฏิบัติงานด้านกายภาพและพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร: หมู่บ้านกรณีศึกษา 30 หมู่บ้านในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาวิชาสถาปัตยกรรม.

วรรัตน์ พงษ์สวัสดิ์. 2552. ปัจจัยด้านความต้องการและความสามารถในการจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง: กรณีศึกษา สองหมู่บ้านในเขตปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม.

อัครีช อารัมภ์วิโรจน์. 2556. นวัตกรรมการออกแบบพื้นที่นันทนาการโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มี
ประสิทธิภาพในเชิงการใช้งาน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Wasserman, Ira M. 1982. "Size of Place in Relation to Community Attachment and
Satisfaction with Community Services", Social Indicator Research.



ภาคผนวก



ภาคผนวก ก

แบบสอบถาม

การค้นคว้าอิสระเรื่อง “รูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายใน
หมู่บ้านจัดสรรที่ตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัย”



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING, THAMMASAT UNIVERSITY

อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121
โทร. 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 โทรสาร 0-2986-8067 อีเมล info@ap.tu.ac.th www.tds.tu.ac.th

ภาคผนวก ก

แบบสอบถาม

การค้นคว้าอิสระเรื่อง “รูปแบบองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรที่
ตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัย”

คำชี้แจงแบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นเพื่อประกอบการทำวิทยานิพนธ์ตามหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิตสาขาวิชาานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจลำดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในองค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรโดยแบบสอบถามนี้แบ่งออกเป็น 4 ส่วนได้แก่

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

ตอนที่ 2 ลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร โดยการเปรียบเทียบปัจจัยรายคู่ระหว่างตัวแปร

ตอนที่ 3 ความสำคัญขององค์ประกอบในบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ตอนที่ 4 ความสำคัญของบริบทในองค์ประกอบกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละส่วน

ทั้งนี้ ข้อมูลทั้งหมดจะถูกนำมาใช้ในการศึกษาเท่านั้น ผู้วิจัยขอรับรองว่าการให้ข้อมูลจะไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ตอบแบบสอบถามและจะไม่เปิดเผยข้อมูลที่ท่านได้อนุญาตในแบบสอบถาม ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงสำหรับการสละเวลาและการให้ความร่วมมือในข้อมูลเพื่อให้งานวิจัยนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ณัฐพร ลิ้มพานิช

นักศึกษาระดับปริญญาโทสาขานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมืองศูนย์รังสิตมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

โทร. 08-020-92880



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING, THAMMASAT UNIVERSITY

อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121
โทร. 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 โทรสาร 0-2986-8067 อีเมล info@ap.tu.ac.th www.tds.tu.ac.th

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 เพศ ชาย หญิง
- 1.2 อายุปี
- 1.3 สถานภาพ โสด แต่งงาน หย่าร้าง
- 1.4 จำนวนสมาชิกในครอบครัวของท่านคน
- 1.5 สถานภาพการเป็นเจ้าของบ้าน
ท่านเป็นเจ้าของบ้าน เป็นบ้านของสามี/ภรรยา
เป็นบ้านของพ่อ/แม่ เป็นบ้านของพี่น้อง เช่าอยู่
- 1.6 รายได้ของทุกคนในครอบครัวของท่านต่อเดือนมีจำนวนเท่าไร
น้อยกว่า 30,000 บาท 30,000-50,000 บาท
50,001-100,000 บาท มากกว่า 100,000 บาท

ส่วนที่ 2 ลำดับความสำคัญขององค์ประกอบของส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรโดยการเปรียบเทียบปัจจัยรายคู่ระหว่างตัวแปร

ตัวอย่างการตอบแบบสอบถามในส่วนที่ 1 ใส่เครื่องหมาย/ในช่องเกณฑ์ของตัวแปรที่คิดว่ามีความสำคัญมากกว่า

ABCD	เท่ากัน									ABCD
	9	7	5	3	1	3	5	7	9	
A			/							B
A									/	C
A		/								D

คำชี้แจง กรุณาระบุลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์รายคู่ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING, THAMMASAT UNIVERSITY

อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121
โทร. 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 โทรสาร 0-2986-8067 อีเมล info@ap.tu.ac.th www.tds.tu.ac.th

องค์ประกอบของส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร แบ่งออกเป็น 4 หมวด ได้แก่

- (1) ระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบไฟฟ้าแสงสว่างระบบระบายน้ำภายในโครงการ
- (2) พื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สวนสาธารณะ สโมสร สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น

พืฒเนต

(3) ภูมิทัศน์ภายในโครงการ ได้แก่ ต้นไม้หรือความร่มรื่นภายในโครงการ คู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะที่ผ่านภายในโครงการ อากาศ สัตว์หรือแมลง เป็นต้น

(4) สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ได้แก่ ชุมประตุมุมบ้าน ป้ายสัญญาณจราจร จุดบริการรถรับส่ง ระบบ CCTV ชุมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย

องค์ประกอบของส่วนกลาง ภายในหมู่บ้านจัดสรร	เท่ากัน									องค์ประกอบของส่วนกลาง ภายในหมู่บ้านจัดสรร
	9	7	5	3	1	3	5	7	9	
ระบบสาธารณูปโภค										พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก
ระบบสาธารณูปโภค										ภูมิทัศน์ภายในโครงการ
ระบบสาธารณูปโภค										สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ
พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก										ภูมิทัศน์ภายในโครงการ
พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก										สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ
ภูมิทัศน์ภายในโครงการ										สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING, THAMMASAT UNIVERSITY

อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121
โทร. 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 โทรสาร 0-2986-8067 อีเมล info@ap.tu.ac.th www.tds.tu.ac.th

ส่วนที่ 3 พิจารณาความสำคัญขององค์ประกอบในบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง
ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

คำชี้แจง กรุณาเลือกกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ท่านให้ความสำคัญมากที่สุดโดยใส่เครื่องหมาย/ใน หน้าคำตอบหรือเติมข้อมูลในช่องว่างตามความเป็นจริง

3.1 ระบบสาธารณูปโภค

ถนน ทางเท้า ระบบไฟส่องสว่าง ระบบระบายน้ำ

3.2 พื้นที่ส่วนกลาง

สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ฟิตเนส

3.3 ภูมิทัศน์ภายในโครงการ

ต้นไม้/ความร่มรื่นภายในโครงการ ใกล้แหล่งน้ำ คูคลอง หรือทางน้ำสาธารณะ
 อากาศดีปลอดโปร่ง ปลอดภัยจากสัตว์และแมลงรบกวน

3.4 สิ่งประดับโครงการต่างๆ

ชุมประตูทางเข้า ป้ายประดับโครงการ ป้ายสัญญาณจราจร
 จุดบริการรถรับส่ง ระบบ CCTV ชุมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย

ส่วนที่ 4 พิจารณาความสำคัญของบริบทในองค์ประกอบกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง
ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละส่วน

คำชี้แจง กรุณาเลือกบริบทในองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ท่านให้ความสำคัญมากที่สุดโดยใส่เครื่องหมาย/ใน หน้าคำตอบหรือเติมข้อมูลในช่องว่างตามความเป็นจริง

4.1 ถนนภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ขนาดถนน รูปแบบลักษณะถนน (เช่น ถนนทางเดียว, ถนน 2 ทาง)
 พื้นผิวถนน (เช่น พื้นผิวคอนกรีต, พื้นผิวยางมะตอย) ความร่มรื่นของถนน



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING, THAMMASAT UNIVERSITY

อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อ่างทองคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121
โทร. 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 โทรสาร 0-2986-8067 อีเมล info@ap.tu.ac.th www.tds.tu.ac.th

4.2 ทางเท้าภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

- ขนาดของทางเท้า การออกแบบทางเท้า
พื้นผิวทางเท้า ความร่มรื่น ของทางเท้า

4.3 ระบบไฟส่องสว่างภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

- ความสว่างและทั่วถึงของระบบไฟส่องสว่างในโครงการ
การออกแบบโคมไฟในโครงการ

4.4 สวนสาธารณะภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

- ขนาดของสวนสาธารณะ การออกแบบสวนสาธารณะภายในโครงการ
ตำแหน่งที่ตั้งของสวนสาธารณะ

4.5 สโมสรภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

- ขนาดของสโมสร การออกแบบสโมสร ตำแหน่งที่ตั้งของสโมสร

4.6 สระว่ายน้ำภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

- ขนาดของสระว่ายน้ำ การออกแบบสระว่ายน้ำ
ตำแหน่งที่ตั้งของสระว่ายน้ำ

4.7 สนามเด็กเล่น ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

- ขนาดของสนามเด็กเล่น การออกแบบสนามเด็กเล่น
ตำแหน่งที่ตั้งของสนามเด็กเล่น ชนิดของเครื่องเล่นภายในสนามเด็กเล่น

4.8 ฟิตเนสภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

- ขนาดของฟิตเนส การออกแบบฟิตเนส
ตำแหน่งที่ตั้งของฟิตเนส ชนิดของเครื่องเล่นภายในฟิตเนส

4.9 ซุ้มประตูทางเข้าภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

- ขนาดของซุ้มประตูทางเข้า การออกแบบซุ้มประตูทางเข้า

4.10 ซุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

- ปริมาณของซุ้ม การออกแบบซุ้ม การวางตำแหน่งของซุ้ม

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ นางสาวณัฐพร ลิ้มพานิช
วันเดือนปีเกิด 30 มิถุนายน 2531
วุฒิการศึกษา ปีการศึกษา 2554: สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ตำแหน่ง สถาปนิก
บริษัท เอ็ม เอ เอ อาร์ จำกัด

ผลงานทางวิชาการ

ณัฐพร ลิ้มพานิช, ชัยวัฒน์ ริรัตนพงษ์, และดำรงศักดิ์ รินชุมภู. (2558). *ลำดับองค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรที่ตอบสนองการใช้งานของผู้อยู่อาศัย*. บทความวิชาการ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.

ประสบการณ์ทำงาน 2556-ปัจจุบัน: สถาปนิก
บริษัท เอ็ม เอ เอ อาร์ จำกัด
2554-2555: สถาปนิก
บริษัท มาร์เวลอาร์คิเทค จำกัด