



แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรร  
ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานคร  
และปริมณฑล

โดย

นายวรินทร์ กุลินทรประเสริฐ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
ปีการศึกษา 2558  
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรร  
ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร  
และปริมณฑล

โดย

นายวรินทร์ กุลินทรประเสริฐ



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
ปีการศึกษา 2558  
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



MASTER PLAN DESIGN GUIDELINES PROJECT FOR HOUSES  
AND TOWNHOUSES IN THE BANGKOK  
METROPOLITAN REGION

BY

MR. WARIN KULINTONPRASERT



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS  
FOR THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE  
INNOVATIVE REAL ESTATE DEVELOPMENT  
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING  
THAMMASAT UNIVERSITY  
ACADEMIC YEAR 2015  
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นายวรินทร์ กุลินทรประเสริฐ

เรื่อง

แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรร  
ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร  
และปริมณฑล

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร  
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2559

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

(อาจารย์ ดร. ดำรงค์ศักดิ์ รินชมภู)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กองกুমภ์ โตชัยวัฒน์)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. คัทลียา จิรประเสริฐกุล)

คณบดี

(รองศาสตราจารย์ เฉลิมวัฒน์ ดันตสวัสดิ์)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้าน จัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
ชื่อผู้เขียน	นายวรินทร์ กุสินทรประเสริฐ
ชื่อปริญญา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์
ปีการศึกษา	2558

### บทคัดย่อ

แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยงานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงผสม (mixed methodology) เพื่อศึกษาถึงลักษณะผังแม่บทของโครงการหมู่บ้านจัดสรร การวางผังแปลงอยู่อาศัย รวมถึงองค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลางในความต้องการของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งสามารถนำข้อมูลดังกล่าวไปเป็นแนวทางในพัฒนาผังแม่บทของโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ให้เกิดกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคตจากการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง 813 ตัวอย่าง และนำมาคัดแยกตามขอบเขตการศึกษาจะได้ 411 ตัวอย่าง และนำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนา แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ด้าน คือ (1) ด้านในการวางผังแม่บทโครงการ (2) ด้านทัศนียภาพของโครงการ (3) ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ผลการวิจัยจะเห็นว่า ปัจจัยส่วนบุคคลจะโดยภาพรวมจะมีความแตกต่างกัน ทั้ง 3 ด้าน ของทั้ง 9 กลุ่มประเภทราคา ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์โดยจะให้ความสำคัญและความต้องการทั้ง 3 ด้าน พบว่า กลุ่มตัวอย่างของประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ให้ความสำคัญลำดับที่ 1 อยู่ทั้งหมด 4 ปัจจัย คือ (1) ขนาดของแปลงอยู่อาศัย (2) ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ (3) รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร อาทิเช่น กลุ่มหรือเรียงยาว (4) ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ ด้านทัศนียภาพในภายในโครงการ ให้ความสำคัญลำดับที่ 1 ทั้งหมด 4 ปัจจัย ได้แก่ (1) รูปแบบเสาไฟฟ้าภายในโครงการ อาทิเช่น บนดิน ใต้ดิน (2) มีทะเลสาบภายในโครงการ (3) ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูงภายในโครงการ (4) ประเภทถังเก็บน้ำสำรองโครงการโดยประเภทบ้านเดี่ยว และด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ให้ความสำคัญ

ลำดับที่ 1 ทั้งหมด 2 ปัจจัย ได้แก่ (1) รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย อาทิเช่น ป้อมยาม กล้องวงจรปิด เข้าและออกโครงการโดยใช้คีย์การ์ด (2) ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้นและจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ จำนวน 5 ราย พบว่า มีปัจจัยบางปัจจัยที่ไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยในโครงการ อาทิเช่น ขนาดถนนที่ใหญ่เกินกว่ากฎหมายกำหนด ขนาดสวนส่วนกลางที่ใหญ่เกินไป ซึ่งเป็นปัจจัยที่เกินความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 2 ประเภท โดยผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน และนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สามารถนำข้อมูลในงานวิจัยดังกล่าวไปใช้เป็นเกณฑ์ในการพัฒนาโครงการ ให้ตรงกับความต้องการแก่ผู้บริโภคของแต่ละระดับราคา ส่วนผู้ออกแบบ สถาปนิก ภูมิสถาปนิก สามารถนำข้อมูลจากการสำรวจไปใช้เป็นเกณฑ์และข้อกำหนดพิจารณาวิธีการออกแบบพื้นที่ว่างผังแม่บทโครงการของแต่ละระดับราคา ได้ตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้งประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

**คำสำคัญ:** แนวทางการออกแบบ, ผังแม่บท, หมู่บ้านจัดสรร, บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮาส์, ระดับราคา

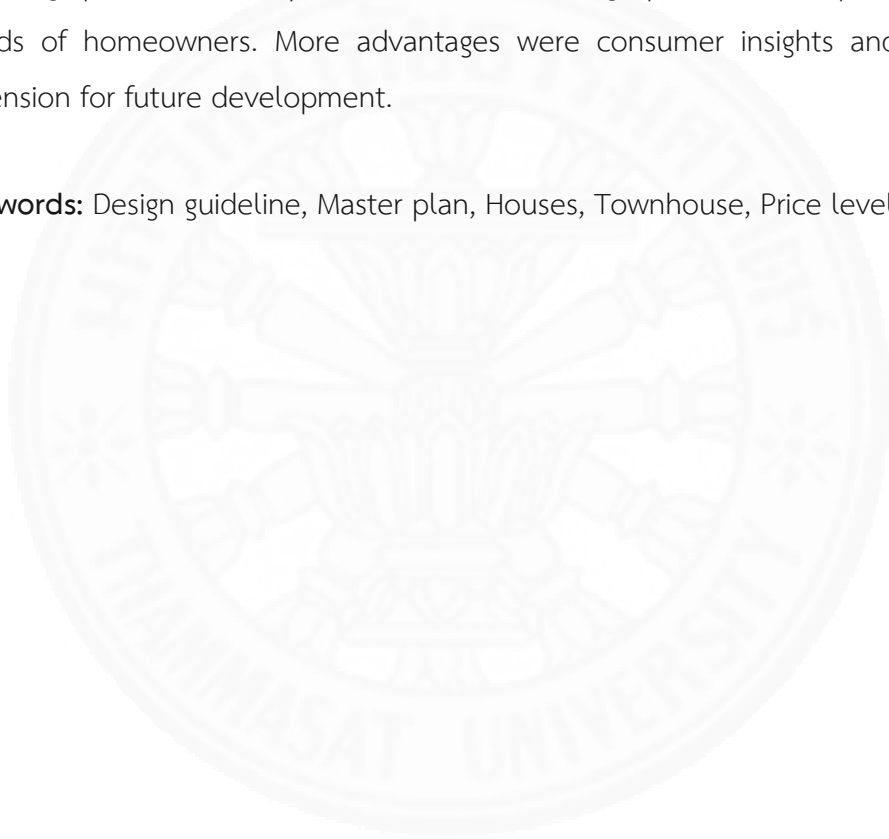
Thesis Title	MASTER PLAN DESIGN GUIDELINES FOR HOUSES AND TOWNHOUSES IN THE BANGKOK METROPOLITAN REGION
Author	Mr. Warin Kulintonprasert
Degree	Master of Science
Major Field/Faculty/University	Innovative Real Estate Development Architecture and Planning Thammasat University
Thesis Advisor	Assistant Professor Kongkoon Tochaiwat, Ph.D.
Academic Years	2015

### **ABSTRACT**

In this study, mixed methodology was applied in order to develop master plan design guidelines for detached houses and townhouses in Bangkok Metropolitan Region. The study apprehended characteristics of the master plans and layouts of residential plots. In addition, data acquisition comprised of questionnaire surveys. The amount of participants included 813 samples and another subgroup of 411 samples. Subsequently, data was analyzed using descriptive statistics. The analysis was classified into three sections consisting of (1) master planning (2) sceneries or side views (3) internal systems of the housing projects. Likewise, five interviews were conducted with individuals whom were directors and investors. The interviews primarily revealed factors influencing residential needs. The results indicated that personal factors generally hold contradictions in all three aspects. The responses on both detached houses and townhouses were different for nine different price ranges. There were four main factors affecting master planning, which were (1) large and small plots of housing area (2) site location of houses within the project (3) division of plots i.e. cluster or linear plots (4) the density of residential plots in the projects. Respectively, sceneries or side views composed of four factors as follows: (1) electric poles on the projects i.e. above ground or underground cables

(2) the lakes in the projects or campus (3) no high voltage pylons in the projects (4) reserve water tanks in the projects. As for internal systems, two factors were discovered: (1) security systems such as CCTV, guard houses, and key cards (2) two layers of security control. Eventually, the findings were beneficial to real estate developers as well as practitioners in contributing to appropriate project development and consumer satisfaction for all price ranges. Furthermore, such findings were also of use for architects, landscape designers, and those interested in selecting specifications of project areas and coming up with master plans to suit the needs of homeowners. More advantages were consumer insights and knowledge extension for future development.

**Keywords:** Design guideline, Master plan, Houses, Townhouse, Price level





## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีด้วยการชี้แนะและให้คำปรึกษาแนวทางในการทำวิจัยครั้งนี้จาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กองกฤษ โตชัยวัฒน์ ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ อาจารย์ ดร. ดำรงค์ศักดิ์ รินชุมภู ประธานกรรมการสอบ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ศุภลียา จิระประเสริฐกุล กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และรวมถึงคณาจารย์ทุกท่านที่ได้ให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ได้เป็นอย่างดีต่อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

นอกจากนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณครอบครัว รวมถึงเพื่อน ๆ พี่ ๆ น้อง ๆ ทุกคนที่ได้ให้การช่วยเหลือ และเป็นกำลังใจให้จนวิทยานิพนธ์สำเร็จ โดยหวังอย่างยิ่งว่าวิทยานิพนธ์เล่มนี้จะเป็นประโยชน์ และเป็นแนวทางให้กับผู้ที่ให้ความสนใจนำไปต่อยอดในงานวิจัย และเป็นแนวทางให้กับผู้สนใจต่อไปในอนาคต

นายวรินทร์ กุลินทรประเสริฐ

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(5)
สารบัญตาราง	(12)
สารบัญภาพ	(19)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญ	1
1.2 วัตถุประสงค์	3
1.3 ปัจจัยประชากร และปัจจัยโครงการ	3
1.4 ขอบเขตการศึกษา	3
1.4.1 ขอบเขตด้านพื้นที่	3
1.4.2 ขอบเขตด้านระดับราคา	4
1.4.3 ขอบเขตกลุ่มผู้ให้ข้อมูล	4
1.5 ระเบียบวิธีวิจัย	4
1.6 กรอบแนวคิดในการวิจัย	5
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย	7
1.8 นิยามศัพท์	8

	(7)
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	9
2.1 หลักการเกี่ยวกับการออกแบบวางผังแม่บท	9
2.1.1 คำนียามการวางผังแม่บท	9
2.1.2 การวางผังแม่บทกับผังหลัก	10
2.1.3 ประโยชน์ของการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ	10
2.1.4 กระบวนการวางผังแม่บท	10
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการวางผังแม่บทที่นำอยู่อาศัย	12
2.2.1 หลักการวางผังแม่บทชุมชนที่นำอยู่	12
2.2.2 การเลือกสถานที่ตั้งโครงการ	12
2.2.3 การวางผังการใช้ที่ดิน	13
2.2.4 ผังจัดสรรโครงการ	13
2.2.5 การวางผังแม่บทพื้นที่โครงการให้นำอยู่อาศัย	14
2.2.6 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร	16
2.2.7 ระบบการสัญจร	16
2.2.8 รูปแบบการจัดกลุ่มของแปลงจัดสรรที่ดิน	18
2.2.9 การวางแปลงจัดสรรที่ดินของการสัญจรทางหลัก	20
2.2.10 การแบ่งประเภทสวน	21
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท	22
2.3.1 บ้านเดี่ยว (single detached house)	22
2.3.2 ทาวน์เฮาส์ (townhouses)	22
2.4 แนวคิดเกี่ยวกับการแบ่งระดับราคาของโครงการ	22
2.5 ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน	24
2.5.1 ขนาดของที่ดินจัดสรร	25
2.5.2 ขนาดของแปลงที่ดินจัดสรร	25

	(8)
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	26
2.7 สรุปวิธีการวัดค่าตัวแปรของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	29
2.8 สรุปแนวคิดและทฤษฎีที่มีผลต่องานวิจัย	31
บทที่ 3 วิธีการวิจัย	32
3.1 พื้นที่ศึกษา	32
3.2 ประชากรและขอบเขตกลุ่มตัวอย่าง	32
3.3 เครื่องมือในการวิจัย	33
3.3.1 แบบสอบถาม	33
3.3.2 แบบสัมภาษณ์	34
3.3.3 การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	35
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล	36
3.4.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data)	36
3.4.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (primary data)	37
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล	37
3.5.1 ข้อมูลปัจจัยเชิงปริมาณด้านประชากรศาสตร์	37
3.5.2 ข้อมูลเชิงปริมาณด้านระดับราคาของประเภทที่อยู่อาศัย	37
3.5.3 ข้อมูลผลต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ	38
3.5.4 ข้อมูลจากแบบสอบถามเกี่ยวกับความคิดเห็นในการเลือกซื้อ การเลือกซื้อหมู่บ้านจัดสรร	38
3.5.5 การทดสอบสมมติฐานทางสถิติ	39
3.6 สรุปวิธีการวิจัย	39

บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	41
4.1 ข้อมูลปัจจัยประชากร	41
4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมทางเลือกที่อยู่อาศัย	45
4.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับระดับความสำคัญของการวางผังแม่บทโครงการที่มีผลต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์	49
4.4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับระดับความสำคัญของการวางผังแม่บทโครงการ57ที่มีผลต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรของแต่ระดับราคา	
4.4.1 ระดับความสำคัญประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท	57
4.4.2 ระดับความสำคัญประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท	61
4.4.3 ระดับความสำคัญประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท	65
4.4.4 ระดับความสำคัญประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท	69
4.4.5 ระดับความสำคัญประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท	73
4.4.6 ระดับความสำคัญประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท	77
4.4.7 ระดับความสำคัญประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท	81
4.4.8 ระดับความสำคัญประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท	85
4.4.9 ระดับความสำคัญประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท	89
4.5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลการสำรวจลักษณะทางกายภาพต่อแนวทางการออกแบบผังแม่บทและองค์ประกอบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร	93
4.5.1 ผลการวิเคราะห์ด้านการวางผังแม่บทโครงการจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์	103
4.5.2 การวิเคราะห์ด้านทัศนียภาพภายในโครงการจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์	108
4.5.3 การวิเคราะห์ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์	110

	(10)
4.6 การทดสอบสมมติฐาน	111
4.6.1 สมมติฐานปัจจัยประชากรส่งผลต่อระดับความสำคัญด้านการวางผังแม่บท ภายในโครงการ ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	112
4.6.2 การวิเคราะห์ปัจจัยประชากร	112
4.7 ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการ	163
4.7.1 การสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว	163
4.7.2 การสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์	166
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	172
5.1 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูล	172
5.1.1 สรุปปัจจัยส่วนบุคคล	172
5.1.2 สรุปผลการทดสอบสมมติฐานปัจจัยเชิงประชากร	173
5.1.3 สรุปความสำคัญของด้านต่าง ๆ ในโครงการต่อแนวทางการออกแบบ วางผังแม่บทโครงการของแต่ละกลุ่มระดับราคา	174
5.1.4 สรุปข้อมูลระหว่างผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ หมู่บ้านจัดสรร ต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์	181
5.1.5 สรุปข้อมูลเสนอแนะสำหรับแนวทางการออกแบบวางผังแม่บท โครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์	182
5.2 การอภิปรายผลการศึกษา	185
5.2.1 อภิปรายผลปัจจัยส่วนบุคคล	185
5.2.2 อภิปรายผลด้านการวางผังแม่บทโครงการ	185
5.2.3 อภิปรายผลด้านทัศนียภาพในโครงการ	185
5.2.4 อภิปรายผลด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	186

	(11)
5.3 ข้อจำกัดในงานวิจัย	186
5.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย	186
5.4.1 ข้อเสนอแนะจากการวิจัยครั้งนี้	186
5.4.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป	187
รายการอ้างอิง	188
ภาคผนวก	192
ประวัติผู้เขียน	258



## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 ระดับราคาที่ต้องการซื้อ	23
2.2 ระดับราคาบ้านที่ออกสู่ตลาด แยกตามระดับราคา มกราคม-พฤศจิกายน ปี 2557	23
3.1 สรุปรวิธิการวิจัย	40
4.1 ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญ ต่อการวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว	49
4.2 ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญ ต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว	51
4.3 ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญ ต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว	52
4.4 ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญ ต่อการวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์	53
4.5 ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญ ต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์	55
4.6 ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญ ต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์	56
4.7 ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญ ต่อการวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท	57
4.8 ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญ ต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการที่หมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท	59
4.9 ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญ ต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการที่หมู่บ้านจัดสรรประเภท บ้านเดี่ยว ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท	60
4.10 ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญ ต่อการวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท	61







4.31 ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญ ต่อการวางแผนผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท	89
4.32 ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญ ต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการที่หมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท	90
4.33 ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญ ต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการที่หมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท	92
4.34 การวิเคราะห์ด้านการวางแผนผังแม่บทโครงการจากผลการสำรวจ ระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์	94
4.35 การวิเคราะห์ด้านทัศนียภาพภายในโครงการจากผลการสำรวจ ระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์	99
4.36 การวิเคราะห์ด้านงานระบบต่าง ๆ โครงการจากผลการสำรวจ ระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์	102
4.37 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อการวางแผนผังแม่บทโครงการ จำแนกตามสถานภาพ	113
4.38 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของสถานภาพเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	114
4.39 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อการวางแผนผังแม่บทโครงการ จำแนกตามระดับการศึกษา	115
4.40 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของระดับการศึกษาเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	116
4.41 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามระดับการศึกษา	118
4.42 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของระดับการศึกษาเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	119
4.43 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามระดับการศึกษา	121

4.44 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของระดับการศึกษาเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	122
4.45 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามอาชีพ	124
4.46 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอาชีพเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	125
4.47 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามอาชีพ	127
4.48 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอาชีพเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	128
4.49 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามรายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน	130
4.50 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของรายได้รวมของครอบครัวเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	131
4.51 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว	133
4.52 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	134
4.53 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว	136
4.54 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	137
4.55 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว	138
4.56 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	139
4.57 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว	140
4.58 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	142

4.59 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว	144
4.60 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	145
4.61 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว	147
4.62 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอายุของบุตรคนเล็กที่อาศัยอยู่ในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	149
4.63 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตาม ประเภททาวน์เฮาส์	151
4.64 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของประเภททาวน์เฮาส์เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	153
4.65 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามประเภททาวน์เฮาส์	154
4.66 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของประเภททาวน์เฮาส์เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	155
4.67 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามอายุโครงการ	157
4.68 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอายุโครงการ เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	158
4.69 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามอายุโครงการ	159
4.70 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอายุโครงการ เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	160
4.71 การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ	161
4.72 ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)	162

4.73 ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว	163
4.74 ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภททาวน์เฮาส์	166
5.1 สรุปผลการทดสอบสมมติฐานปัจจัยเชิงประชากร	173
5.2 สรุปความสำคัญของปัจจัยที่เป็นลำดับที่ 1 ของแต่ละระดับราคา ของประเภทบ้านเดี่ยวและประเภททาวน์เฮาส์	175



## สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 กลุ่มตัวอย่าง	4
1.2 ระเบียบวิธีวิจัย	5
1.3 ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต้น และตัวแปรตาม	6
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย	8
2.1 กระบวนการวางแผนแม่บท	11
2.2 แสดงตัวอย่างรูปแบบการจัดกลุ่มของแปลงที่ดิน	19
2.3 แสดงตัวอย่างรูปแบบการวางแผนจัดสรรที่ดินของการสัญจรทางหลัก	20
2.4 แสดงเปรียบเทียบสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จัดทะเบียนใหม่แยกตามประเภทในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือน มกราคม-ธันวาคม ปี 2556-2557	24
3.1 เครื่องมือในการวิจัย	33
3.2 รูปแบบการสัมภาษณ์	35
3.3 ผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบความตรงตามเนื้อหา	36
4.1 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามเพศ	41
4.2 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอายุ	40
4.3 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามสภาพ	42
4.4 จำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามระดับการศึกษา	43
4.5 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอาชีพ	43
4.6 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรายได้รวมของครอบครัว	44
4.7 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนสมาชิก	44
4.8 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอายุบุตรคนเล็กที่อาศัยอยู่ในครอบครัว	45
4.9 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย	46
4.10 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกระดับราคาของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว	46
4.11 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกระดับราคาของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์	47
4.12 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกอายุโครงการที่อยู่อาศัย	47
4.13 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกย่านที่ตั้งโครงการ	48
4.14 จำแนกจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการที่อยู่อาศัย	48

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ที่มาและความสำคัญ

ที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญและจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ ประกอบกับจำนวนประชากรที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น จึงทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยก็มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีการแข่งขันในเชิงกลยุทธ์ใหม่ ๆ ขึ้นอยู่ตลอดเวลา และตามยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไป จากความต้องการในการแข่งขันดังกล่าวนี้ โครงการต่าง ๆ และในปัจจุบันจึงได้หันมาให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการที่เหมาะสม ตลอดจนองค์ประกอบของโครงการ มีการพัฒนาสาธารณูปโภคต่าง ๆ เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี เป็นที่น่าสนใจต่อการอยู่อาศัย อีกทั้งยังสามารถใช้เป็นการสร้างจุดขาย เป็นเอกลักษณ์เพื่อเรียกความสนใจจากผู้บริโภค สำหรับการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัย เช่น รูปแบบของงานสถาปัตยกรรม งานภูมิสถาปัตยกรรม และการออกแบบองค์ประกอบต่าง ๆ ในโครงการ วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง เป็นต้น โดยรูปแบบการวางผังแม่บทและงานออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่ส่วนกลางเป็นอีกปัจจัยที่ช่วยส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการนั้น ๆ ทั้งนี้ในการวางผังแม่บททั้งส่วนพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง ที่ดินนั้นจำเป็นต้องถูกจัดวางให้สัมพันธ์กันกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย โดยแบ่งสัดส่วนเป็นพื้นที่ต่าง ๆ อาทิเช่น ด้านการวางผังแม่บท ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของ ตำแหน่งทิศทางการวางพื้นที่พักอาศัย การเข้าถึงพื้นที่อยู่อาศัย ตำแหน่งพื้นที่อยู่อาศัยกับทางแยก การเชื่อมโยงพื้นที่สวนกับพื้นที่พักอาศัย การจัดวางตำแหน่งของอาคาร องค์ประกอบต่าง ๆ การหันทิศทางหน้าบ้าน โดยในด้านทัศนียภาพจะประกอบไปด้วย พรรณไม้ที่ใช้รูปแบบสไตล์สวน สวนหน้าบ้าน สวนส่วนกลาง การใช้วัสดุต่าง ๆ ที่เหมาะสม และในด้านการระบบต่าง ๆ ภายในโครงการประกอบด้วย ระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการ รูปแบบประตูสำหรับทางเข้าออกโครงการ โดยลักษณะการออกแบบพื้นที่ให้เหมาะสมและสวยงามนั้นทำให้เกิดความสวยงามน่าประทับใจเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ การสร้างสังคมที่อบอุ่นและเพิ่มพูนคุณภาพชีวิต ต่อการอยู่อาศัยที่ดีได้ นอกจากนี้การวางผังแม่บทที่ดียังช่วยยกระดับจิตใจและคุณภาพชีวิตของผู้ใช้สอยได้มากอีกด้วย (เดชา บุญค้ำ, 2552)



การวางออกแบบผังแม่บทโครงการและการสร้างสภาพแวดล้อม (ฉันทชัย โรจนะสมิต, 2543) มักถูกกำหนดขึ้นโดยเจ้าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ออกแบบอันประกอบด้วย สถาปนิกและภูมิสถาปนิกเป็นหลัก ซึ่งมีผลต่อการกำหนดรูปแบบต่าง ๆ ของที่พักอาศัยและระดับราคา ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ รวมถึงการวางตำแหน่งผังบริเวณของพื้นที่ต่าง ๆ ได้แก่ ขนาดสวนสาธารณะที่อาจใหญ่หรือเล็ก ตำแหน่งที่ตั้งที่เอื้อหรือไม่เอื้อต่อการใช้งานจริงของผู้ใช้งาน พิษพรรณที่ใช้มีข้อจำกัดในการดูแลรักษาที่ต่างกัน องค์ประกอบและลักษณะพิเศษต่าง ๆ สนามกีฬา พิเศษ ขนาดสระว่ายน้ำที่เหมาะสมหรือไม่ รวมทั้งมีผลต่อการวางตำแหน่งของแปลงพื้นที่ขายที่ไม่ได้เป็นที่ต้องการของผู้ซื้อทำให้ขายได้ล่าช้า ซึ่งสิ่งเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อปัญหาด้านการจัดการและการอยู่อาศัยที่ยั่งยืนให้กับโครงการได้ รวมถึงอาจทำให้พื้นที่ส่วนอยู่อาศัยและพื้นที่ส่วนกลางนั้น ๆ อาจเป็นภาระของโครงการในการปรับปรุงดูแลรักษาพื้นที่ดังกล่าวที่อาจก่อให้เกิดปัญหาให้กับโครงการในระยะยาว

จากการวิจัยเอกสารพบว่า (มณฑกานต์ ยิ่งวิลาศประเสริฐ, 2555) ในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ผู้บริโภคมักคำนึงถึงปัจจัยพื้นฐานต่าง ๆ เช่น ที่ตั้ง ราคา รูปแบบ สี วัสดุ ฯลฯ และเมื่อราคาของที่อยู่อาศัยมีราคาสูงมากขึ้น ผู้บริโภคจะมีกระบวนการในการตัดสินใจซื้อ ในการพิจารณาเลือกโครงการอยู่อาศัยที่มากขึ้นตามไปด้วย ทั้งนี้พบว่าการวางผังแม่บทโครงการทิศทางการวางแปลงบ้านหรือตัวบ้าน องค์ประกอบ และลักษณะบรรยากาศทางกายของพื้นที่ส่วนกลาง ได้ตามความต้องการของผู้ซื้อที่มีส่วนสำคัญในการพิจารณาในการตัดสินใจซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรร

งานวิจัยนี้คาดว่าจะเป็นอย่างยิ่ง สำหรับนักพัฒนาโครงการ สถาปนิก ภูมิสถาปนิก และผู้ที่เกี่ยวข้องด้านการตลาดและการขาย เพื่อใช้เป็นแนวทางในการการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่คำนึงถึงความเหมาะสมของการพัฒนาพื้นที่โครงการ ตามความต้องการของผู้ซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรรของแต่ละประเภทและระดับราคา และเพื่อทราบเป็นแนวทางการพัฒนาผังแม่บทในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่สนับสนุนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคได้

## 1.2 วัตถุประสงค์

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยส่วนบุคคล และระดับราคาของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละประเภท ที่ส่งผลต่อความสัมพันธ์ต่อแนวทางในการออกแบบวางผังแม่บทโครงการและองค์ประกอบต่าง ๆ ของผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ รวมถึงเสนอแนะผลการวิจัยเพื่อที่จะเป็นของแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรของแต่ละระดับราคา ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

## 1.3 ปัจจัยประชากร และปัจจัยโครงการ

1.3.1 ปัจจัยเชิงประชากร ส่งผลต่อความสัมพันธ์ในการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อ

1.3.2 โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ดิน ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ มีลักษณะของการออกแบบผังแม่บทโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อที่แตกต่างกัน

1.3.3 ระดับราคาของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ส่งผลให้ลักษณะการออกแบบวางผังแม่บทโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อ

## 1.4 ขอบเขตการศึกษา

### 1.4.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

เพื่อศึกษาแนวทางการออกแบบผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยการวิจัยครั้งนี้ได้เลือกทำการวิจัยโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และควบคุมตัวแปรให้มีลักษณะใกล้เคียงกันได้แก่

1.4.1.1 เป็นหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล

1.4.1.2 ไม่เกินจัดสรรที่ดินขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100 - 499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ 19-100 ไร่ (พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน, 2543)

1.4.1.3 ประเภทของที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์

#### 1.4.2 ขอบเขตด้านระดับราคา

ศึกษารูปแบบแนวทางการออกแบบผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรของระดับราคา เนื่องจากเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย โดยการวิจัยครั้งนี้จะแบ่งออกเป็น 5 ระดับราคาได้แก่ (1) น้อยกว่า 2.00 ล้านบาท (2) 2.01-3.00 ล้านบาท (3) 3.01-5.00 ล้านบาท (4) 5.01-10.00 ล้านบาท (5) มากกว่า 10.00 ล้านบาท (เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส, 2557 อ้างถึงใน ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2558)

#### 1.4.3 ขอบเขตกลุ่มผู้ให้ข้อมูล

1.4.3.1 ดำเนินการเก็บข้อมูลของกลุ่มผู้ที่อยู่อาศัยจริงในโครงการ

1.4.3.2 ดำเนินการเก็บข้อมูลของกลุ่มผู้ประกอบการระดับการบริหารโครงการ หรือผู้ออกแบบที่สามารถเลือกรูปแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรในระดับราคาทั้ง 5 ระดับ

#### 1.4.4 ขอบเขตด้านเวลา

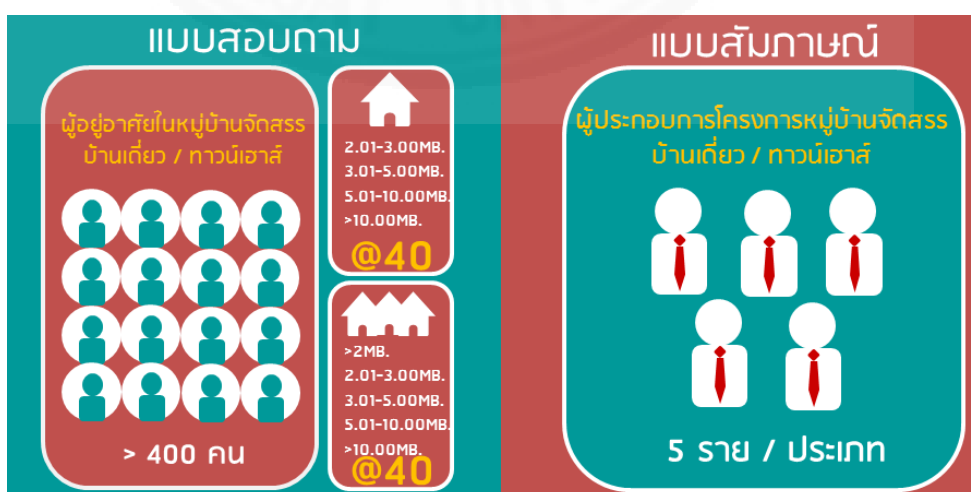
1.4.4.1 ดำเนินการเก็บข้อมูลโครงการหมู่บ้านจัดสรร ทั้ง 2 ประเภท โดยเป็นโครงการที่เริ่มนับจากการมีผู้เข้าอยู่อาศัยภายในโครงการไม่เกิน 3 ปี



ภาพที่ 1.1 กลุ่มตัวอย่าง

## 1.5 ระเบียบวิธีวิจัย

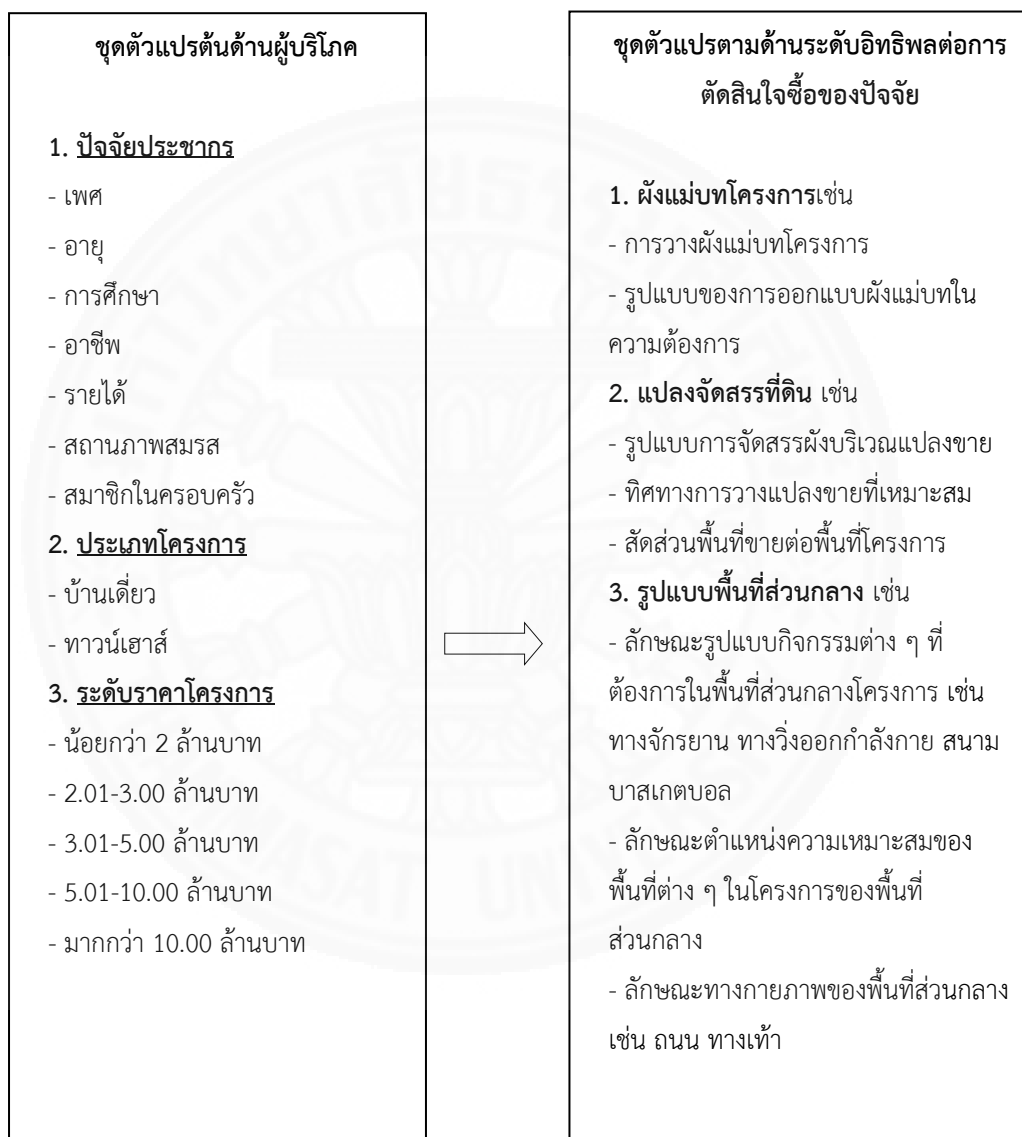
การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงผสม (mixed methodology) ในลักษณะการวิจัยเชิงพรรณนา (descriptive research) วิธีในการเก็บรวบรวมเชิงปริมาณ ในการเป็นข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ เริ่มจากการกำหนดปัจจัยด้านประชากร และกลุ่มตัวอย่าง คือ กลุ่มเป้าหมายที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรร โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภทการอยู่อาศัย ได้แก่ (1) บ้านเดี่ยว (2) ทาวน์เฮาส์ โดยประเภทการอยู่อาศัย 5 ระดับราคา ได้แก่ (1) น้อยกว่า 2.00 ล้านบาท (เฉพาะทาวน์เฮาส์) (2) 2.01-3.00 ล้านบาท (3) 3.01-5.00 ล้านบาท (4) 5.01-10.00 ล้านบาท (5) มากกว่า 10.00 ล้านบาท (เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส, 2557 อ้างถึงใน ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2558) ของโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 2 ประเภทที่อยู่อาศัย จำนวนชั้นต่ำกลุ่มราคาละ 40 ตัวอย่าง โดยมีจำนวนตัวอย่างที่เก็บรวบรวมได้จำนวน 411 ตัวอย่าง โดยทำการศึกษาปัจจัยเชิงประชากร และข้อมูลโครงการที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ได้แก่ ราคา จำนวนหลังคาเรือนในโครงการ ทำเลที่ตั้ง และบริบทโดยรอบโครงการ ความต้องการลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง โดยการใช้แบบสอบถาม นำไปสรุปผลมาวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนา และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร นำผลที่ได้มาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหรือผู้เกี่ยวข้องด้านออกแบบวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 5 ราย โดยเลือกสัมภาษณ์ผู้ประกอบการระดับผู้จัดการส่วนงานพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ออกแบบวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีประสบการณ์วางผังแม่บทของโครงการตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป ข้อมูลที่ทำการสัมภาษณ์ได้แก่ ข้อมูลของผู้ประกอบการและโครงการกรณีศึกษา การกำหนดราคาขายโครงการ และแนวทางการวางผังแม่บทโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง นำผลสรุปมาวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหาตอบปัญหา สนับสนุนข้อมูลงานวิจัยร่วมกัน



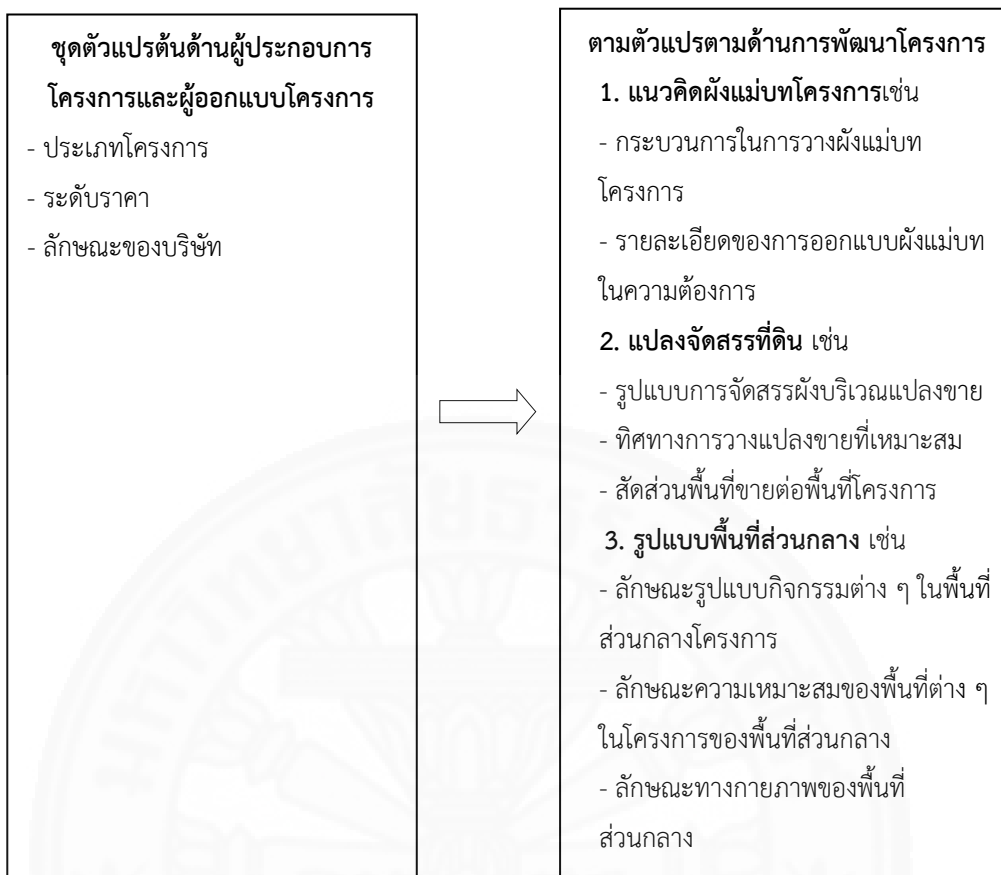
ภาพที่ 1.2 ระเบียบวิธีวิจัย

## 1.6 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ในการดำเนินการวิจัยนี้มีการเสนอกรอบตัวแปรของการวิจัย ซึ่งประกอบไปด้วยตัวแปรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย ซึ่งตัวแปรนั้น ๆ มีความสัมพันธ์ระหว่างกัน ดังภาพที่ 1.1



ภาพที่ 1.3 ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต้น และตัวแปรตาม



ภาพที่ 1.3 ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต้น และตัวแปรตาม (ต่อ)

## 1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย

1.7.1 ผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน และนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สามารถนำแนวทางการออกแบบผังแม่บทนี้ไปใช้เป็นเกณฑ์ในการพัฒนาโครงการ เพื่อสร้างความพึงพอใจแก่ผู้บริโภค เพื่อเป็นประโยชน์ด้านการจัดการต้นทุน และการตลาดของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์

1.7.2 สถาปนิก ภูมิสถาปนิก หรือผู้ออกแบบ สามารถนำแนวทางการออกแบบผังแม่บทนี้ไปใช้เป็นเกณฑ์ในการออกแบบโครงการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้เพื่อกำหนดวิธีการออกแบบพื้นที่วางผังแม่บทโครงการที่สนับสนุนการขายของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์



ภาพที่ 1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย

## 1.8 นิยามศัพท์

1.8.1 การจัดสรรที่ดิน หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียว หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน (พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน, 2543)

1.8.2 พื้นที่ขาย หมายถึง พื้นที่ที่สร้างผลตอบแทนให้กับผู้ประกอบการหรือผู้ลงทุน และเป็นพื้นที่ที่สามารถครอบครองและโอนกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลได้ เพื่อการใช้ประโยชน์ต่างๆ ในพื้นที่ได้ตามกฎหมาย

1.8.3 พื้นที่ส่วนกลาง หมายถึง พื้นที่สาธารณะประโยชน์ (public space) คือพื้นที่หรือบริเวณที่เป็นส่วนรวมในหมู่บ้านจัดสรร ที่ทุกคนในหมู่บ้านสามารถเข้ามาใช้งาน และมีส่วนร่วมในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ได้ คือ

1.8.3.1 พื้นที่เพื่อสาธารณชนและเพื่อสาธารณประโยชน์

1.8.3.2 พื้นที่สร้างบรรยากาศธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ความร่มรื่นที่อยู่ภายในขอบเขตโครงการอยู่อาศัยหรือทำกิจกรรมสังสรรค์ต่าง ๆ

1.8.3.3 พื้นที่กิจกรรมสันทนาการ นันทนาการ ที่ส่งเสริมสุขภาพและคุณภาพชีวิต

1.8.4 หมู่บ้านจัดสรร (housing) โครงการที่มีการพัฒนาจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยแนวราบ ซึ่งสามารถแบ่งออกได้ตามความหมายดังนี้

(1) บ้านเดี่ยว หมายถึง อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยมีเพียงหนึ่งอาคารโดยที่มีพื้นที่ว่างโดยรอบระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดิน

(2) บ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหา (กฎกระทรวงฉบับที่ 55, 2543)

## บทที่ 2

### วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาแนวทางการออกแบบผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผู้วิจัยได้ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องดังนี้

- 2.1 หลักการเกี่ยวกับการออกแบบวางผังแม่บท
- 2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการวางผังชุมชนที่น่าอยู่อาศัย
- 2.3 แนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท
- 2.4 แนวคิดเกี่ยวกับการแบ่งระดับราคาของโครงการ
- 2.5 ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- 2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- 2.7 สรุปวิธีการวัดค่าตัวแปรของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- 2.8 สรุปแนวคิดและทฤษฎีที่มีผลต่องานวิจัย

#### 2.1 หลักการเกี่ยวกับการออกแบบวางผังแม่บท

การออกแบบวางผังแม่บทนั้นมีความสำคัญต่อการวางแผนงานต่อลักษณะทางกายภาพ โดยผังแม่บทที่ได้รับการจัดวางอย่างถูกต้องจะทำให้เกิดประสิทธิภาพให้กับพื้นที่ในการจัดทำโครงการ ประหยัดงบประมาณ มีความสัมพันธ์กันของพื้นที่ มีความปลอดภัยมากขึ้น และที่สำคัญสามารถสร้างความสวยงามน่าประทับใจเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่โครงการ นอกจากนี้การวางผังที่ดียังช่วยยกระดับจิตใจและคุณภาพชีวิตของผู้ใช้สอยพื้นที่ได้มาก (เดชา บุญค้ำ, 2552)

##### 2.1.1 คำนียามการวางผังแม่บท

การวางผังแม่บทคือ ศิลปะและวิทยาศาสตร์แห่งการจัดวางพื้นที่เพื่อการวางอาคาร ทางสัญจร ที่จอดรถ สนามกีฬา และการใช้ที่ดินทุกชนิดให้เกิดประโยชน์ใช้สอยที่ดี มีประสิทธิภาพสูงสุดตามศักยภาพของบริเวณ โดยมีความสวยงาม และความปลอดภัยเป็นตัวร่วมสำคัญอยู่ด้วย การวางผังแม่บทจะต้องมีการปรับปรุงพื้นที่ด้วยการออกแบบ การปรับระดับจัดทำระบบระบายน้ำที่ถูกต้อง ให้เข้ากับระบบของธรรมชาติและลักษณะของภูมิลักษณะในพื้นที่นั้น ๆ (เดชา บุญค้ำ, 2552)



### 2.1.2 การวางผังแม่บทกับผังหลัก

การวางผังแม่บทนั้นจะต้องคำนึงถึงอนาคตเสมอเมื่อมีการพัฒนาถึงขั้นขีดสูงสุดหรือขั้นสุดท้ายจะประกอบด้วยสิ่งใด ไม่ควรจัดวางผังแม่บทเฉพาะสำหรับปัจจุบัน เพราะจะก่อให้เกิดปัญหาการทุบ รื้อถอน หรือความกลมกลืนทั้งทางด้านประโยชน์ใช้สอยและด้านสุนทรียภาพในอนาคต (เดชา บุญค้ำ, 2552, น. 220)

### 2.1.3 ประโยชน์ของการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ

การออกแบบวางผังแม่บทโครงการมีประโยชน์ ดังนี้

2.1.3.1 ช่วยให้เกิดประสิทธิภาพในการติดต่อ เชื่อมโยงการใช้สอยในผัง ทำให้เกิดความสะดวกสบายขึ้นในทุก ๆ ด้าน

2.1.3.2 ช่วยให้เกิดความประหยัดในด้านก่อสร้างในระยะยาว

2.1.3.3 ช่วยให้เกิดความปลอดภัยจากธรรมชาติ

2.1.3.4 ช่วยให้เกิดความกลมกลืนและความสวยงาม ทั้งการมองออกจากอาคาร และการมองเข้าอาคาร

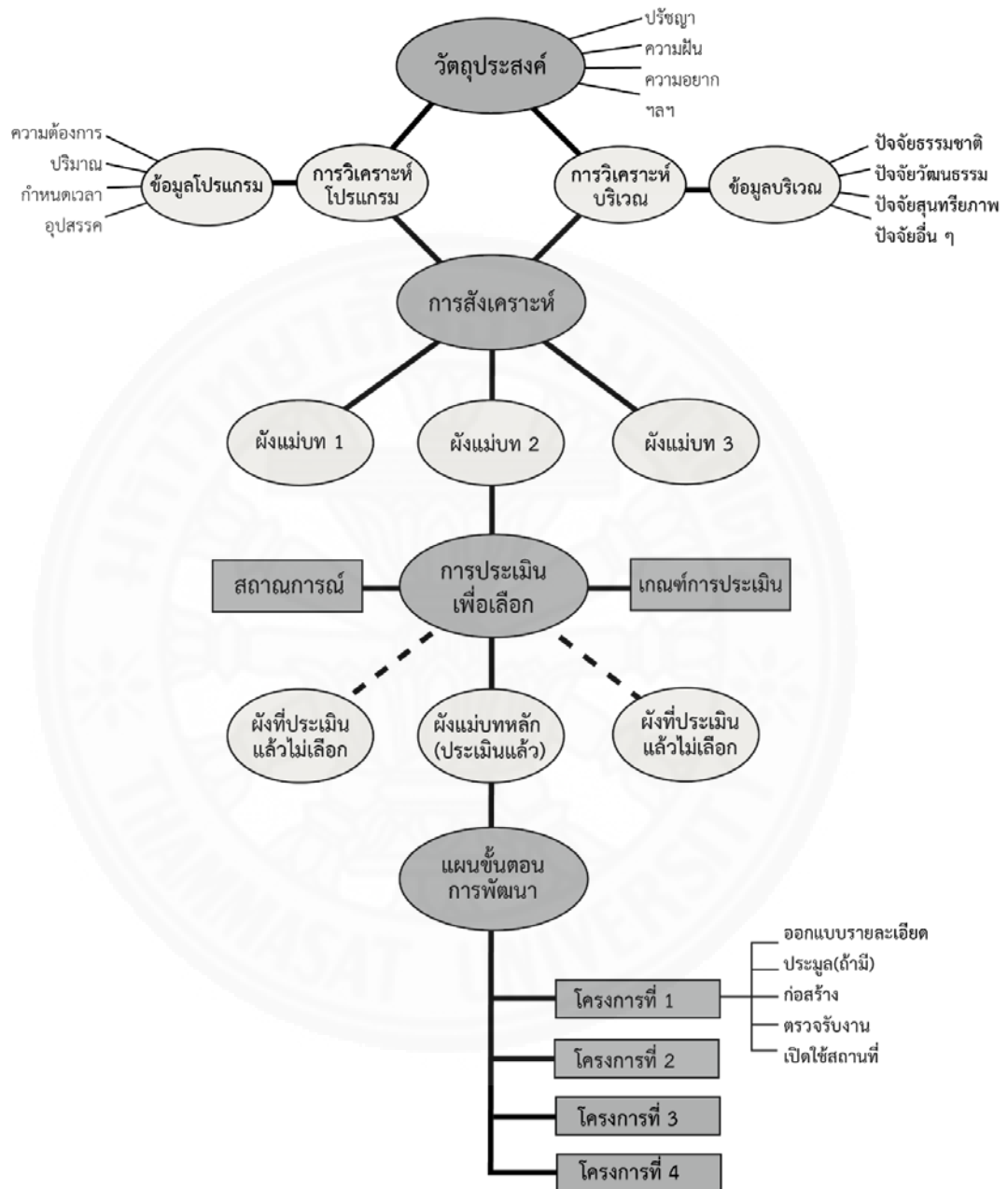
2.1.3.5 ช่วยให้เกิดการขยายตัวเป็นไปได้ง่ายไม่เกิดความยุ่งยากของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต (เดชา บุญค้ำ, 2552)

### 2.1.4 กระบวนการวางผังแม่บท

การออกแบบวางผังแม่บทเกิดขึ้นจากวัตถุประสงค์ที่ต้องการ แรงแบนดาลใจ ความอยากจากปรัชญา ประสบการณ์ หรือเห็นตัวอย่าง จะต้องศึกษาและวิเคราะห์วัตถุประสงค์โดยละเอียด เพราะวัตถุประสงค์เป็นตัวบ่งชี้สิ่งสำคัญที่จะตามมาในภายหลัง รวมทั้งการเป็นตัวกำหนดสำคัญในการเลือกและวิเคราะห์ผังโครงการและโปรแกรมความต้องการ โปรแกรมและบริเวณที่วิเคราะห์แล้วจะถูกนำมาผสมผสานรวมเข้าด้วยกัน เรียกว่า การสังเคราะห์ จะได้ผังการใช้ที่ดินหรือบริเวณซึ่งมีหลายทางเลือก โดยผลของการสังเคราะห์จะออกมาเป็นผังการใช้ที่ดินหลาย ๆ แบบที่เรียกว่า ผังเพื่อเลือกซึ่งมีเงื่อนไขแตกต่างกันแต่ต้องบรรลุวัตถุประสงค์เดียวกัน โดยผังเพื่อเลือกต่าง ๆ เหล่านี้ จะได้รับการประเมินโดยเกณฑ์ที่นำมาประเมิน จะต้องตรงกับวัตถุประสงค์และจะต้องชัดเจนและเที่ยงตรง ผังแม่บทที่เลือกและประเมินแล้วจะกลายเป็นผังหลักที่จะต้องนำมาพัฒนาต่อและใช้สำหรับการแบ่งผังขั้นตอนการพัฒนา ซึ่งจะแบ่งการพัฒนาออกเป็นช่วง ๆ ตามความเหมาะสมและตามสถานการณ์ (เดชา บุญค้ำ, 2552)

ผังแม่บทที่ดีที่สุด ที่ตรงตามอุดมคติอาจไม่ได้รับเลือกมาใช้ ผังที่เลือกส่วนใหญ่จะเป็นผังที่เหมาะสมที่สุดสำหรับสถานการณ์ที่เป็นเงื่อนไขในขณะนั้น เช่น ความจำกัดในงบประมาณ หรือการเป็นเหตุผลทางการเมือง เป็นต้น ในผังขั้นตอนพัฒนาต่าง ๆ เช่น ขั้นตอนที่ 1 จะถูกนำมาแบ่งเป็นโครงการย่อย ๆ ซึ่งในแต่ละโครงการจะได้รับการตั้งงบประมาณเพื่อการพัฒนา และต้อง

นำไปดำเนินการจัดจ้างออกแบบรายละเอียด จัดประมูล ทำการก่อสร้างและสุดท้ายมีการตรวจรับงานและเปิดใช้สถานที่ตามลำดับ (เดชา บุญค้ำ, 2552)



ภาพที่ 2.1 กระบวนการวางผังแม่บท. จาก *การวางผังบริเวณและงานบริเวณ* (น. 62), โดย เดชา บุญค้ำ, 2552, กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

## 2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการวางผังแม่บทที่น่าอยู่อาศัย

### 2.2.1 หลักการวางผังแม่บทชุมชนที่น่าอยู่

การออกแบบวางผังการใช้ที่ดินที่มีลักษณะของสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่มีความเด่นเฉพาะตัวจำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้ออกแบบจะต้องมีความระมัดระวังอย่างมาก ในการวางผังและพัฒนาพื้นที่ดิน เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ให้เหลือน้อยที่สุดหรือไม่มีเลย เพื่อไม่ให้เกิดความเสื่อมโทรม การออกแบบที่ถูกต้อง นอกจากจะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมแล้ว ยังเสริมให้ลักษณะทางธรรมชาตินั้นกลายเป็นจุดเด่นอีกด้วย นักวางผังและนักพัฒนาที่ดิน จำเป็นต้องให้ความเอาใจใส่ ในการอนุรักษ์และฟื้นฟูสิ่งแวดล้อม การออกแบบจำเป็นที่สอดคล้องพอดีกับปัจจัยทางธรรมชาติในพื้นที่ เพื่อให้เกิดความเสียหายน้อยที่สุด การออกแบบที่คำนึงถึงสภาพแวดล้อม ควรต้องมีการนำไปปฏิบัติอย่างระมัดระวัง ในทุก ๆ รายละเอียดทั้งระหว่างและหลังก่อสร้าง สิ่งในธรรมชาติมีโครงสร้างและการจัดระบบระเบียบ โครงสร้างเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของการวางผังที่ประสบความสำเร็จ โครงสร้างของแผนผังช่วยให้มนุษย์เรียนรู้ทิศทางของตน ในสภาพแวดล้อมทางกายภาพ คำว่า โครงสร้างในที่นี้หมายถึงวิธีที่แผนผังถูกจัดระเบียบ เป็นการรวมตัวกันขององค์ประกอบย่อย ๆ ทั้งหมดเป็นหนึ่งเดียว โดยที่โครงสร้างในสัดส่วนเล็ก ๆ จะเป็นรากฐานให้เกิดโครงสร้างรวมใหญ่ (จรัสพิมพ์ บุญญานันต์, 2554)

### 2.2.2 การเลือกสถานที่ตั้งโครงการ

ปัจจัยที่สำคัญมากที่สุดเรื่องหนึ่งของการวางผังและการออกแบบชุมชนน่าอยู่คือการเลือกสถานที่ตั้งโครงการ ซึ่งจะต้องพิจารณาเป็นอันดับแรก ความเหมาะสมของพื้นที่สำหรับการพัฒนาที่ดินเฉพาะประเภท ซึ่งนำไปสู่คำถามที่ว่า ควรจะใช้หลักเกณฑ์อะไรบ้าง ในการตัดสินใจถึงความเหมาะสมของพื้นที่ในการพัฒนาอย่างเหมาะสมหลักเกณฑ์เหล่านี้จะถูกใช้เพื่อพิจารณาว่า การพัฒนาโครงการนั้น ๆ จะเหมาะสมพอดีกับพื้นที่หรือไม่ การวิเคราะห์พื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียงอย่างละเอียด ครอบคลุมเนื้อหาทั้งปัจจัยทางธรรมชาติ และปัจจัยทางวัฒนธรรมมีความสำคัญต่อกระบวนการพื้นที่อย่างเหมาะสม ปัจจัยต่าง ๆ ที่ควรนำมาพิจารณาได้แก่

2.2.2.1 ปัจจัยทางวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์ และโบราณคดี

2.2.2.2 แหล่งน้ำสะอาด

2.2.2.3 สาธารณูปโภคและแหล่งพลังงาน

2.2.2.4 ระบบโครงข่ายถนน

2.2.2.5 ปัจจัยทางธรรมชาติของพื้นที่

2.2.2.6 สภาพภูมิอากาศระดับท้องถิ่น

2.2.2.7 ปัจจัยในระดับภูมิภาคที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่

กระบวนการในการเลือกพื้นที่โครงการพัฒนาพื้นที่ชุ่มที่น้ำอยู่อาศัย คือ การพิจารณา ชั่งน้ำหนักและหาความสมดุลระหว่างความตั้งใจและข้อดีต่าง ๆ ของพื้นที่และสิ่งที่ต้องสูญเสียไปเนื่องจากการพัฒนาที่จะเกิดขึ้น (จรัสพิมพ์ บุญญานันต์, 2554)

### 2.2.3 การวางผังการใช้ที่ดิน

การปฏิวัติอุตสาหกรรมก่อให้เกิดความจำเป็นในการแบ่งแยกเขตการใช้ที่ดินออกจากกัน ย่านที่พักอาศัยต้องถูกแยกออกจากอุตสาหกรรม เพื่อป้องกันสภาวะมลพิษต่าง ๆ ที่เกิดจากรองงาน ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา การแบ่งแยกเขตการใช้ที่ดินออกจากกันในการวางผังที่ดินกลายเป็นมาตรฐานในการปฏิบัติ โดยทั่วไปพื้นที่ย่านพักอาศัยถูกแบ่งแยกออกจากพื้นที่ย่านพาณิชยกรรมออกจากพื้นที่ราชการและพื้นที่การศึกษา พื้นที่ต่าง ๆ ที่อยู่แยกจากกันนี้ เชื่อมโยงกันด้วยถนน ผลที่ได้ก็คือการที่ต้องพึ่งพารถยนต์ แม้แต่ในการกระทำเรื่องง่าย ๆ เช่นการไปจ่ายตลาด ความเป็นอยู่ของคนจะยากลำบากถ้าไม่มีรถยนต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เด็ก วัยรุ่น และคนชรา ที่ทำให้ปัญหาซับซ้อนมากยิ่งขึ้นไปอีกก็คือ ถนนที่เชื่อมโยงพื้นที่ย่านต่าง ๆ เหล่านี้กับติดแน่นไปด้วยรถจำนวนมาก เนื่องจากทุก ๆ คนจำเป็นต้องใช้รถยนต์ในการเดินทาง วิธีแก้ปัญหาคือการใช้จ่ายเงินจำนวนมากในการขยายถนนให้กว้างขึ้นไปอีก แต่ก็แก้ปัญหการจราจรได้ไม่นาน เนื่องจากไม่ได้แก้ปัญหที่ต้นเหตุ การแบ่งแยกเขตการใช้ที่ดินซึ่งทำให้การใช้ยานพาหนะในการสัญจรเป็นเรื่องจำเป็นคือปัญหาหลัก ไม่ใช่การขาดแคลน โดยการส่งเสริมการพัฒนาการแบ่งเขตการใช้ที่ดินแบบผสมผสานการผนวกเอาย่านพาณิชยกรรม ธุรกิจ และสาธารณูปการที่จำเป็นไว้กับย่านพักอาศัยจะช่วยลดการใช้รถยนต์ การสัญจรในรูปแบบอื่น ๆ ที่เป็นทางเลือก จะได้รับการส่งเสริมให้มีขึ้น เมื่อจัดวางเขตการใช้ที่ดินเหล่านี้ไว้ใกล้ ๆ กัน เช่น การออกแบบที่ทำให้คนในชุมชนใช้เวลาเดินโดยเฉลี่ยเพียง 5 นาที จากที่ใด ๆ ก็ตามภายในชุมชนไปยังศูนย์กลางชุมชนซึ่งเป็นพื้นที่ตั้งของย่านพาณิชยกรรม และสาธารณูปการต่าง ๆ นโยบายเช่นนี้จะช่วยลดรถยนต์ภายในขอบเขตพื้นที่ชุมชน (จรัสพิมพ์ บุญญานันต์, 2554, น. 35)

### 2.2.4 ผังจัดสรรโครงการ

การจัดทำผังที่ดินภายในโครงการ เพื่อวางแผนแบ่งพื้นที่ดินแปลงย่อย ถนน สวน ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่น ๆ (ชูศักดิ์ ศรีอนุชิต, 2555 อ้างถึงในสุทธิ ชูวิจิตร, 2555) ภายในโครงการผู้จัดสรรที่ดินจำเป็นต้องดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของแต่ละจังหวัด ซึ่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ได้แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

2.2.2.1 การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

2.2.2.2 การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

2.2.2.3 การจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม

โดยทั้งข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินทั้ง 3 ประเภท คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะกำหนดเกี่ยวกับขนาด รูปแปลงที่ดิน ขนาดถนน ขนาดสวน ขนาดท่อระบายน้ำ

ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นไว้เป็นเกณฑ์อย่างต่ำ สำหรับนโยบายให้ทุกจังหวัดใช้มาตรฐาน แล้วให้แต่ละจังหวัดไปกำหนดการจัดสรรที่ดิน สำหรับบังคับใช้เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นแต่ละจังหวัด โดยต้องผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเสียก่อน จึงนำไปประกาศใช้บังคับได้จึงให้แต่ละจังหวัดอาจมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในรายละเอียดบางประการ แตกต่างต่างกัน แต่โดยทั่วไปแล้วไม่แตกต่างกันมากนัก ดังนั้นการขออนุญาตจัดสรรที่ดินที่ขออนุญาตอยู่ในเขตจังหวัดใดก็ต้องนำข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนั้นมาศึกษา เพื่อเขียนแผนผังโครงการให้ถูกต้องเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัดนั้น ๆ

### 2.2.5 การวางผังแม่บทพื้นที่โครงการให้น่าอยู่อาศัย

แนวคิดขั้นพื้นฐานในการวางผังแม่บทโครงการให้น่าอยู่อาศัย คือการให้ความสำคัญเคารพต่อสภาพแวดล้อมและวัฒนธรรมในท้องถิ่นที่พื้นที่โครงการตั้งอยู่ โดยให้ความสำคัญเป็นอันดับแรกแก่ประเด็นในระดับภูมิภาค เช่น ปัจจัยทางธรรมชาติและนิเวศวิทยาของพื้นที่ ชุมชนจะทำการพัฒนาลักษณะเด่นเฉพาะตัวและบรรยากาศของพื้นที่ ซึ่งการวางผังและการออกแบบชุมชนที่น่าอยู่อาศัยที่คำนึงถึงสภาพแวดล้อม จะช่วยอนุรักษ์และสนับสนุนเอกลักษณ์ วัฒนธรรม นิเวศวิทยา และสร้างบรรยากาศของชุมชนที่น่าอยู่อาศัย หลักการสำคัญในการวางผังและการออกแบบชุมชนที่น่าอยู่อาศัยและคำนึงถึงสภาพแวดล้อมจะประกอบด้วย

2.2.5.1 ตัดสินใจบนพื้นฐานของสภาพแวดล้อมของพื้นที่ในการทำเช่นนี้จะต้องทำการเก็บข้อมูล และวิเคราะห์สภาพแวดล้อมของพื้นที่ในรายละเอียด ในการออกแบบวางผังพื้นที่ที่มีความสวยงามตามธรรมชาติ ควรจะออกแบบให้เกิดความสอดคล้องและส่งเสริมสภาพแวดล้อมทางธรรมชาตินั้น หลังจากการพัฒนาแล้ว ลักษณะเด่นทางภูมิทัศน์ควรจะเด่นกว่าองค์ประกอบอื่นรวมทั้งสถาปัตยกรรม ผู้ออกแบบสามารถนำพืชพรรณธรรมชาติในท้องถิ่นมาใช้เพื่อสร้างความกลมกลืนระหว่างพื้นที่ที่ถูกพัฒนากับสภาพแวดล้อมตามธรรมชาติ

2.2.5.2 พื้นฟูและปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรมถูกทำลายที่มีอยู่เดิม เมื่อมีความเป็นไปได้การฟื้นฟูและปรับปรุงพื้นที่เสื่อมโทรมถูกทำลายเดิม มีประโยชน์ที่ชัดเจนอย่างน้อย 3 ประการ ประกอบด้วย โอกาสในการฟื้นฟูที่ดิน การทำให้พื้นที่เสื่อมโทรมถูกทำลายเดิมสามารถนำมาใช้ใหม่ได้ และเป็นการอนุรักษ์พื้นที่ที่ยังไม่ถูกรบกวนทำลาย

2.2.5.3 ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในท้องถิ่นนี้เป็นหลักสำคัญซึ่งสามารถนำไปใช้ในการออกแบบวางผังทุกด้าน และทุกระดับ นักวางผังและนักพัฒนาที่ดินจำเป็นต้องให้ความเอาใจใส่ในการอนุรักษ์ และฟื้นฟูสิ่งแวดล้อม การออกแบบจำเป็นต้องสอดคล้องพอดีกับปัจจัยทางธรรมชาติในพื้นที่ เพื่อให้เกิดความเสียหายน้อยที่สุด การสร้างความสัมพันธ์ที่สอดคล้องกับธรรมชาติ ช่วยให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้เป็นอย่างดี

2.2.5.4 เคารพต่อวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ของพื้นที่กันป้องกันและซ่อมแซมอาคารและโครงสร้างสำคัญของพื้นที่จะช่วยสร้างบรรยากาศที่เป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่ได้

2.2.5.5 พัฒนาสาธารณูปการและสถาปัตยกรรม ด้วยปัจจัยทางธรรมชาติของพื้นที่แทนที่จะทำการไถพื้นที่ให้เรียบโล่ง นักวางผังและออกแบบชุมชนจะทำงานอย่างสอดคล้องกับธรรมชาติ ยกตัวอย่างเช่น การเคารพต่อลักษณะทางภูมิประเทศของพื้นที่ การอนุรักษ์พืชพรรณที่มีอยู่เดิม และการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติในพื้นที่ แม้ว่าจะไม่ใช่วิธีการปฏิบัติที่เป็นมาตรฐานทั่วไป แต่ในระยะยาวจะช่วยให้ประหยัดได้มากกว่า

2.2.5.6 อนุรักษ์และฟื้นฟูพืชพรรณและสัตว์ป่าในพื้นที่ การอนุรักษ์และฟื้นฟูสิ่งมีชีวิตที่มีอยู่เดิมในสภาพแวดล้อมของภูมิภาคนั้น ๆ มีความสำคัญเป็นอย่างมากต่อสุขภาพของระบบนิเวศของโลก

2.2.5.7 ปกป้องปัจจัยทางธรรมชาติอื่น ๆ ของพื้นที่ เช่น น้ำและดิน หัวข้อนี้คล้ายคลึงกับหลักการข้อที่ผ่านมา ปัจจัยทางธรรมชาติเหล่านี้จะสามารถให้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจถ้าได้รับการปกป้องและจัดการอย่างถูกต้อง

2.2.5.8 ส่งเสริมให้เกิดความหลากหลายทางชีวภาพจะช่วยให้ระบบนิเวศมีสุขภาพที่ดีขึ้นทั้งในระดับท้องถิ่น และระดับโลก การป้องกันทรัพยากรที่มีอยู่เดิมในระบบนิเวศ เป็นการออกแบบผังที่ช่วยรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีในพื้นที่

2.2.5.9 จัดวางอาคารเพื่อสร้างพื้นที่ว่างภายนอกอาคารสถาปัตยกรรมนั้นรวมไปถึงพื้นที่ว่างที่ถูกสร้างขึ้นภายในและระหว่างอาคารด้วย การสร้างสรรค์พื้นที่ว่างภายนอกอาคาร ช่วยส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่เป็นมิตรกับคนเดินเท้า ที่จะช่วยสร้างบรรยากาศที่ดีในชุมชน ช่วยลดการใช้รถยนต์ และทำให้ประชาชนในชุมชนเข้าใกล้ธรรมชาติ

2.2.5.10 การพัฒนาชุมชนแบบจัดกลุ่ม (Cluster Development) การจัดกลุ่มของอาคารช่วยป้องกันการขยายตัวของพื้นที่มากเกินไป เป็นการส่งเสริมให้เกิดความสัมพันธ์ที่ดีในชุมชน อนุรักษ์ภูมิทัศน์ และให้โอกาสที่มากกว่าในการออกแบบที่ช่วยประหยัดพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ

2.2.5.11 การวางผังที่คำนึงถึงทิศทางของแสงอาทิตย์และลมธรรมชาติ การจัดวางผังถนนและที่ดินควรให้สอดคล้องกับทิศทางของแสงอาทิตย์และลมธรรมชาติ เพื่อลดการใช้พลังงานให้เหลือน้อยที่สุด

2.2.5.12 ลดการใช้พื้นผิวคอนกรีต และส่งเสริมวัสดุพื้นผิวที่มีรูพรุนการใช้พื้นผิวคอนกรีตทำให้ต้องสูญเสียเงินจำนวนมากกับระบบระบายน้ำผิวดิน ซึ่งนำพาเอาสารพิษต่างๆ ลงสู่แหล่งน้ำต่าง ๆ วัสดุพื้นผิวที่มีรูพรุนจะช่วยลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้ (จรัสพิมพ์ บุญญานันต์, 2554)



## 2.2.6 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

2.2.6.1 สาธารณูปโภค (สุทธิ ชูวิจิตร, 2555, น. 3) โดยสาธารณูปโภคเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานที่ผู้ประกอบการจัดสร้างขึ้นเพื่อการอยู่อาศัยขั้นพื้นฐานแก่ลูกบ้านในหมู่บ้านที่มีลักษณะเป็นเส้นสายเข้าสู่ผู้รับบริการภายในหมู่บ้าน ได้แก่ ถนน ทางเดินเท้า ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบส่องสว่าง

2.2.6.2 สาธารณูปการ (สุทธิ ชูวิจิตร, 2555, น. 3) โดยสาธารณูปการเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกรองลงมา เน้นการบริการที่เป็นสาธารณะภายในชุมชน มีลักษณะการบริการเป็นจุด ผู้รับบริการเข้าหาผู้บริการ ได้แก่ สโมสร คลับเฮาส์ ฟิตเนส ร้านค้าสวัสดิการ สวนหย่อม สนามกีฬา สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ ป้อมยาม ชุมประตู่ โรงเรียนอนุบาล และที่ตั้งนิติบุคคล เป็นต้น

## 2.2.7 ระบบการสัญจร

ระบบการสัญจรโดยรถยนต์เข้ามามีบทบาทในชีวิตประจำวันของมนุษย์ ระบบการสัญจรในชุมชนซึ่งมักจะถูกออกแบบโดยวิศวกร ก็จะมุ่งเน้นการออกแบบเพื่อรถเป็นส่วนใหญ่มิเป็นมิตรกับสภาพแวดล้อม ไม่ส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ดีต่อคนเดินเท้า และไม่สนับสนุนให้เกิดกิจกรรมในชุมชน โดยถนนส่วนใหญ่จะมีขนาดกว้างมากเพื่อสะดวกต่อรถที่ขับด้วยความเร็ว ความกว้างของถนนและรัศมีความโค้งของหัวมุมถนน ถูกออกแบบให้รถยนต์สามารถเคลื่อนที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยไม่ได้คำนึงถึงคนเดินและรถจักรยาน ที่จอดรถที่ทอดยาวอยู่ตามข้างถนนโดยไม่มีพื้นที่สีเขียว ลดความมีชีวิตชีวาของถนน การออกแบบโดยคำนึงถึงคนเดินเท้าถือว่าเป็นเรื่องสำคัญสำหรับการสร้างแผนผังชุมชนที่ประสบความสำเร็จ (จรัสพิมพ์ บุญญานันต์, 2554, น. 36-41)

2.2.7.1 ระบบการสัญจรหลัก การออกแบบระบบการสัญจรหลักหรือถนนที่เป็นมิตรต่อสภาพแวดล้อม มีเป้าหมายในการลดความสำคัญของรถยนต์ในถนนชุมชนซึ่งช่วยสร้างชีวิตให้แก่ชุมชน และส่งเสริมบรรยากาศที่ดีในชุมชน โดยต้องพิจารณาถึงขนาด ที่ตั้ง ความสัมพันธ์กับทางรถยนต์และพื้นที่สาธารณะอื่น ๆ และบรรยากาศที่ส่งเสริมต่อคนเดิน การออกแบบถนนจะต้องคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยของถนนนั้น ๆ ทำให้เกิดลำดับชั้นของถนนที่ไล่เรียงกัน เป็นการจจัดระบบจราจรของชุมชน หลักในการออกแบบถนนในชุมชนมีดังนี้

(1) การออกแบบถนนที่มีขนาดส่วนของมนุษย์ การลดความกว้างของถนนและรัศมีวงเลี้ยวที่มุมถนนจะก่อให้เกิดผลในทางบวกต่อถนน เพราะจะช่วยลดความเร็วของการจราจรทำให้ถนนมีความปลอดภัยมากขึ้น และเป็นมิตรต่อคนเดินเท้ามากขึ้น จะช่วยให้ลดขนาดส่วนของถนนให้มีขนาดส่วนของมนุษย์มากขึ้น และเหลือพื้นที่มากขึ้นสำหรับปลูกต้นไม้ และทำทางเท้า และยังช่วยลดปริมาณพื้นผิวที่น้ำซึมผ่านไม่ได้ในโครงการ ซึ่งให้ประโยชน์ทั้งต่อสภาพแวดล้อมและประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจ

(2) ออกแบบรูปแบบของถนนที่ทำให้การจราจรเบาบางแทนที่จะทำให้การจราจรหนาแน่นโครงสร้างของถนนในทุกวันนี้มักประกอบด้วยถนนไฮเวย์ ถนนหลักและถนนรอง ถนนในย่านชุมชน มีการจัดแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ ถนนตาราง (Grid Streets) ถนนวงลูป (Loop Streets) และถนนปลายตันหรือถนนคัลเดอแซค (Cul-de-sacs Streets) ซึ่งถนนแต่ละรูปแบบจะมีข้อดีข้อเสียแตกต่างกันไป ในการออกแบบจะต้องคำนึงถึงการระบายรถที่คับคั่งจากถนนหลัก ลดการจราจรที่ไหลเข้าสู่ถนนซอยเพื่อไม่ให้เกิดรถติด การเชื่อมถนนให้เชื่อมโยงกัน และลดขนาดของกลุ่มบ้านในชุมชนจะช่วยลดการใช้ถนนหลัก ลดปัญหาการจราจรติดขัด ช่วยลดฝุ่นควัน และเป็นการเสริมสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีของถนน

(3) ออกแบบรูปแบบของถนนซึ่งตอบสนองต่อลักษณะภูมิประเทศตามธรรมชาติของพื้นที่ในพื้นที่พัฒนาที่มีความหนาแน่นต่ำ ซึ่งไม่มีปัญหาการจราจรติดขัด การออกแบบถนนให้สอดคล้องกับสภาพภูมิประเทศของพื้นที่เป็นสิ่งที่ควรทำ เพราะจะช่วยลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการพัฒนาโครงการ และลดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการระบายน้ำตามธรรมชาติ ช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายโดยการลดโครงข่ายถนนที่ไม่จำเป็น

(4) สร้างพื้นที่สีเขียวริมถนน ต้นไม้ให้ออกซิเจนและปฏิบัติหน้าที่เป็นเครื่องปรับอากาศ ที่สามารถปรับปรุงคุณภาพของอากาศได้อย่างมากในท้องถนน พื้นที่สีเขียวในเขตเมืองยังมีประโยชน์ในการส่งเสริม ขนาดส่วนของมนุษย์ให้แก่ถนน การที่ถนนมีต้นไม้ปลูกอยู่ 2 ข้างให้ความเชื่อมโยงมีค่าต่อธรรมชาติ ซึ่งขาดหายไปในสภาพแวดล้อมของเมือง นอกเหนือไปจากนี้ ต้นไม้ยังมีประโยชน์ต่อทั้งทางกายและทางใจต่อมนุษย์

(5) ใช้พื้นที่ผิวปูที่ช่วยลดปริมาณพื้นผิวที่น้ำซึมผ่านไม่ได้ เช่น แอสฟัลท์ และคอนกรีต ป้องกันการซึมผ่านของน้ำลงสู่พื้นที่ตามธรรมชาติ และปล่อยสารพิษต่าง ๆ ลงในแหล่งน้ำตามธรรมชาติ สำหรับทางเท้าและพื้นที่ที่การจราจรไม่แออัดมาก ควรใช้พื้นที่ผิวปูที่มีรูพรุนหรือไม่ต้องมีพื้นผิวปู ถ้าจำเป็นต้องใช้พื้นผิวที่น้ำซึมผ่านไม่ได้ ควรใช้วัสดุที่นำกลับมาใช้ใหม่ได้ การออกแบบพื้นผิวปูในชุมชนสามารถช่วยลดความเร็วของการจราจรได้

(6) ลดพื้นที่พื้นผิวที่น้ำซึมผ่านไม่ได้ การเลือกใช้วัสดุพื้นผิวสามารถลดปริมาณพื้นผิวที่น้ำซึมผ่านไม่ได้ เช่น การพัฒนาพื้นที่แบบรวมกลุ่ม การก่อสร้างในแนวตั้ง การใช้ถนนร่วมกัน และการลดระยะถอยร่นอาคาร เหล่านี้ล้วนแต่ช่วยลดพื้นที่ที่มีพื้นผิวที่น้ำซึมผ่านไม่ได้

(7) การจอดรถ เป็นปัญหาหลักในการพัฒนาพื้นที่แบบดั้งเดิม นอกจากจะก่อให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่สวยงามแล้วยังใช้พื้นที่กว้าง ซึ่งมีพื้นผิวที่ซึมผ่านไม่ได้ การจอดรถหน้าอาคารทำให้เกิดระยะถอยร่นมาก ซึ่งทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่น่าสนใจ ไม่กระตุ้นให้เกิดกิจกรรมข้างถนน



2.2.7.2 ระบบสัญจรที่เป็นการเลือก เป็นการลดปริมาณการจราจรและการจัดให้มีการแบ่งเขตการใช้ที่ดินแบบผสมผสานเป็นขั้นตอนแรกในการลดการพึ่งพารถยนต์ โดยการจัดให้มีรูปแบบของการสัญจรที่เป็นทางเลือก ดังนี้

(1) การออกแบบทางเท้า ทางเท้าเป็นองค์ประกอบต้น ๆ ของสภาพแวดล้อมของการเดินเท้าที่ควรมีในทุกถนนในการพัฒนา ควรจะมีความกว้างอย่างน้อย 1.50 เมตร และกว้างกว่านั้นในบริเวณที่มีกิจกรรมสูง เช่น ย่านพาณิชยกรรม และย่านสถานที่ราชการ องค์ประกอบทางภูมิทัศน์ เช่น ต้นไม้ กระจก ม้านั่ง ล้วนแต่เป็นองค์ประกอบที่สำคัญ ที่ควรมีควบคู่ไปกับทางเท้าที่จะช่วยให้ทางเท้าเป็นทางเลือกที่ดึงดูดใจ เพิ่มชีวิตชีวาให้แก่ถนน และส่งเสริมการใช้ระบบขนส่งมวลชน โดยการสร้างพื้นที่รอลงประจำทางให้เป็นสถานที่ที่น่าสนใจยิ่งขึ้น

(2) ระบบขนส่งมวลชนที่ประสบความสำเร็จประกอบด้วย การจัดให้มีจุดจอดรถที่มีการวางแผนอย่างดี มีปริมาณเพียงพอ ผ่านพื้นที่ที่มีกิจกรรมมาก ๆ หรือมีความหนาแน่นของกิจกรรม กลยุทธ์อื่น ๆ ซึ่งจะช่วยให้การใช้ระบบขนส่งมวลชนแทนส่วนบุคคล คือ การจัดให้มีบริเวณรถที่ดึงดูดใจ และจัดให้มีเส้นทางสำหรับรถประจำทางโดยเฉพาะเป็นเรื่องพึงระลึกว่าความสำเร็จของระบบขนส่งมวลชน มีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับความหนาแน่น ดังนั้นการประสานกันระหว่างการวางผังเมืองกับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชน มีผลต่อความสำเร็จของระบบเป็นอย่างมาก

(3) ทางจักรยาน ซึ่งจักรยานเป็นรูปแบบการสัญจรที่ประหยัดพลังงานและต้องการระบบสาธารณูปโภคการรองรับน้อยกว่ารถยนต์ และไม่ก่อให้เกิดมลพิษ ในการพัฒนาพื้นที่ควรรวมเครือข่ายของเส้นทางจักรยานไปพร้อม ๆ กับระบบถนน อาจอยู่ข้างถนนหรือแยกออกจากกัน กำหนดให้มีที่จอดจักรยานตามอาคาร สถานที่ต่าง ๆ ให้พอเพียง

## 2.2.8 รูปแบบการจัดกลุ่มของแปลงจัดสรรที่ดิน

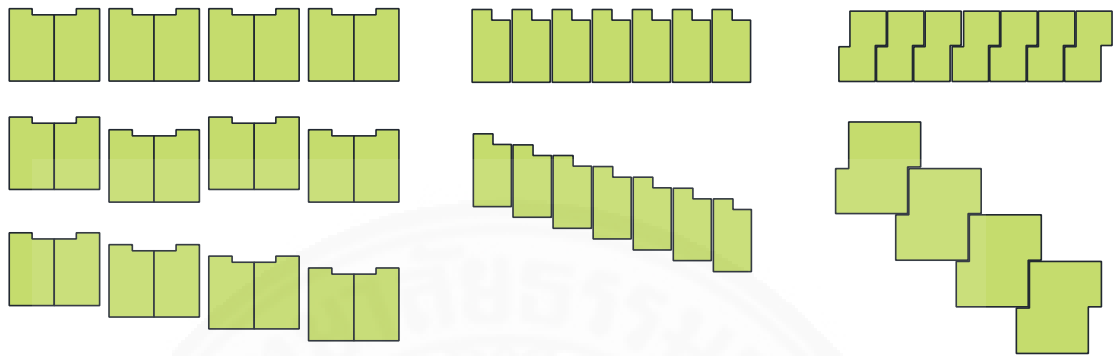
วิธีการจัดแปลงจัดสรรที่ดิน (Macasai and other, 1976) สามารถแบ่งรูปแบบได้เป็น 4 รูปแบบคือ

2.2.8.1 การจัดแบบคู่ (planning in pairs units) การวางผังให้บ้านแต่ละหลังวางอาคารเป็นคู่ การวางผังในรูปแบบดังกล่าวนี้ต้องสร้างบ้านเป็นคู่ ๆ

2.2.8.2 การจัดแบบลำดับ (planning sequence units) การวางผังบ้านในลักษณะนี้จะมีเรื่องของข้อจำกัดในการวางผังต้องเป็นเส้นตรง โดยข้อดีในการวางผังคือจะได้พื้นที่ขายมาก ข้อเสียในการวางผังแบบเรียงลำดับคือ โครงการดูไม่มีความน่าสนใจเนื่องจากการเรียงแบบซ้ำ ๆ และเกิดความหนาแน่นที่มาก

2.2.8.3 การจัดผังแบบเหลื่อมและการเข้าล็อค (interlock and overlap) การวางผังในลักษณะนี้จะมีความเป็นอิสระในการวางผังโครงการมากกว่า อีกทั้งยังช่วยในการแบ่งส่วนของบ้านทำให้จำผังได้ง่าย

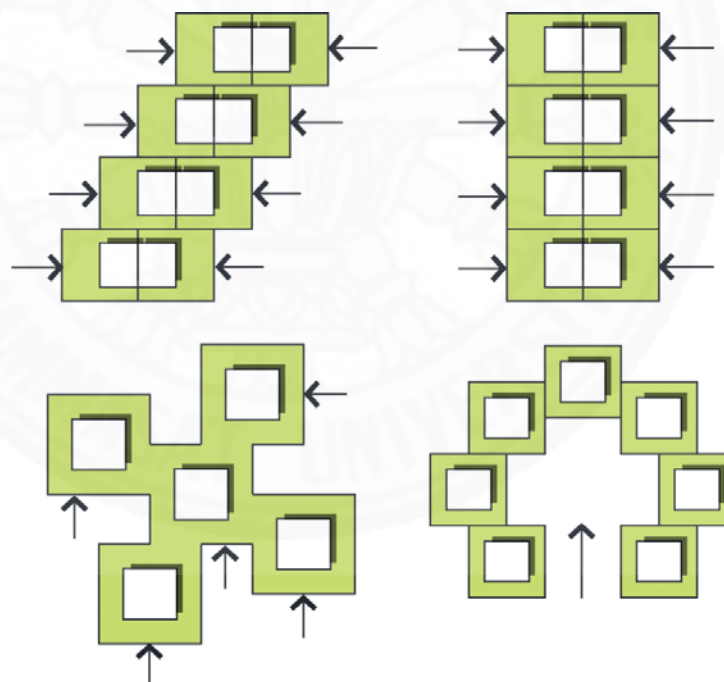
2.2.8.4 การจัดผังแบบ (matrix system) การวางผังในลักษณะนี้สามารถวางผังเป็นแถวกลุ่มย่อยหรือลักษณะของการจัดกลุ่ม โดยการวางผังแบบดังกล่าวจะช่วยให้เกิดความเป็นส่วนตัวมากขึ้น



การจัดแบบลำดับ  
(planning sequence units)

การจัดผังแบบเหลื่อม  
และการเข้าล็อก  
(interlock and overlap)

การจัดผังแบบ  
(matrix system)



การจัดผังแบบ  
(matrix system)

ภาพที่ 2.2 แสดงตัวอย่างรูปแบบการจัดกลุ่มของแปลงจัดสรรที่ดิน  
หมายเหตุ. โดย ผู้วิจัยวาดขึ้นใหม่.

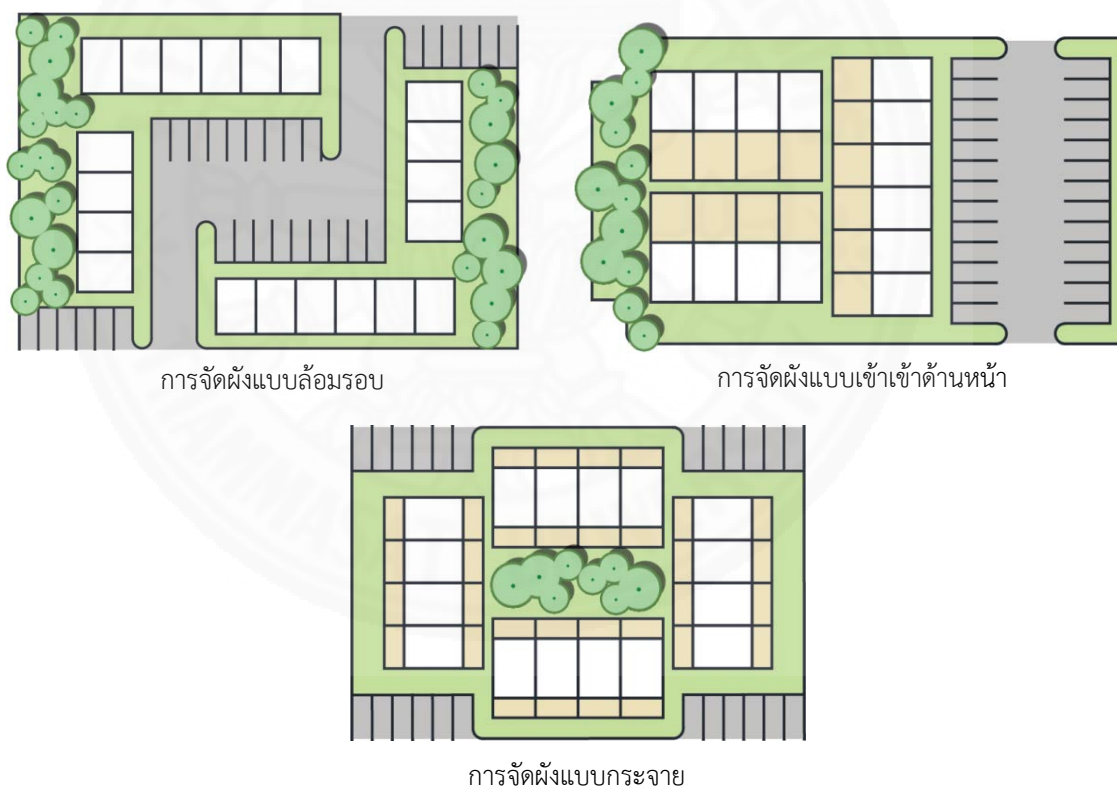
## 2.2.9 การวางแผนจัดสรรที่ดินของการสัญจรทางหลัก

การจัดกลุ่มแปลงบ้านจัดสรรสามารถแบ่งลักษณะการเข้าถึงของการสัญจรทางหลัก ในการจัดพื้นที่ได้ 3 รูปแบบ ดังนี้

2.2.9.1 การจัดผังแบบล้อมรอบ โดยลักษณะการจัดได้มีการเปิดทางเข้าให้รถสามารถเข้าออกได้และจัดให้มีพื้นที่จอดรถบริเวณส่วนกลางของพื้นที่โดยมีอาคารโดยรอบ

2.2.9.2 การจัดผังแบบเข้าเข้าด้านหน้า โดยลักษณะการวางผังจัดให้มีบริเวณของส่วนที่จอดรถอยู่ด้านหน้าของโครงการ ซึ่งการจัดผังดังกล่าวจะช่วยในเรื่องการตรวจสอบบุคคลที่เข้ามาในโครงการ ซึ่งจะทำให้โครงการมีความปลอดภัย

2.2.9.3 การจัดผังแบบกระจาย โดยลักษณะการเข้าถึงเป็นแบบกระจายสามารถเข้าถึงแปลงจัดสรรทุกหลังได้ พื้นที่จอดรถมีกระจายตามจุดต่าง ๆ ข้อดีของการจัดผังดังกล่าวทำให้เข้าออกถึงแปลงจัดสรรได้ง่าย (Macasai and other, 1976)



ภาพที่ 2.3 แสดงตัวอย่างรูปแบบการวางแผนจัดสรรที่ดินของการสัญจรทางหลัก  
หมายเหตุ. โดย ผู้วิจัยวาดขึ้นใหม่.

### 2.2.10 การแบ่งประเภทสวน

สวนสาธารณะ (สำนักงานผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2549) สามารถแบ่งประเภทไว้ได้ดังนี้

2.2.10.1 สวนหย่อมขนาดเล็กย่านชุมชน (pocket park, mini park, tot lots) เป็นสวนสาธารณะไม่เกิน 2 ไร่ โดยมีรัศมีในการให้บริการประมาณ 1 กิโลเมตร ซึ่งได้ให้บริการในระยะเดินถึงประมาณ 10 นาที สวนระดับนี้จึงควรอยู่ในระยะการเดินเท้ามีการเข้าถึงได้สะดวกไม่ควรต้องข้ามถนน จึงอาจอยู่ระหว่างอาคารหรือกลุ่มอาคาร

2.2.10.2 สวนหมู่บ้าน สวนละแวกบ้าน (neighborhood park) เป็นสวนที่มีขนาดตั้งแต่ 2 ไร่ ขึ้นไปแต่ไม่เกิน 25 ไร่ โดยมีรัศมีในการให้บริการ 1-3 กิโลเมตร

2.2.10.3 สวนชุมชน (community park) เป็นสวนที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 25 ไร่ แต่ไม่เกิน 125 ไร่ โดยมีรัศมีในการให้บริการ 3-8 กิโลเมตร

2.2.10.4 สวนสาธารณะขนาดกลาง สวนระดับเขตหรือย่าน (district park) เป็นสวนสาธารณะที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 125 ไร่ แต่ไม่เกิน 500 ไร่ โดยมีรัศมีในการให้บริการตั้งแต่ 8 กิโลเมตรขึ้นไป

2.2.10.5 สวนสาธารณะขนาดใหญ่ (metro park) เป็นสวนที่มีขนาด 500 ไร่ ขึ้นไป โดยให้บริการแก่คนทั้งเมือง

2.2.10.6 สวนถนน (street park) มีความกว้างของพื้นที่ไม่น้อยกว่า 5 เมตร ความยาวไม่จำกัดไปตามแนวถนนแบ่งได้ 3 ประเภท คือ

- (1) สวนไหล่ทาง หรือทางจักรยาน
- (2) สวนเกาะกลาง
- (3) สวนทางแยก

2.2.10.7 สวนเฉพาะทาง หรือสวนเอนกประสงค์ (special purpose park) ไม่มีข้อจำกัดเรื่องขนาด โดยสวนดังกล่าวจะได้แก่ สวนอนุสาวรีย์ สวนประวัติศาสตร์ สวนวัฒนธรรม เป็นต้น

## 2.3 แนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท

ลักษณะที่อยู่อาศัย เป็นอาคารที่บุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว โดยมีอยู่หลายประเภท แต่ละประเภทก็มีลักษณะเฉพาะตัวเหมาะสมกับการอยู่อาศัยที่แตกต่างกัน การเลือกที่อยู่อาศัยอย่างมีประสิทธิภาพสามารถช่วยให้ได้ที่อยู่อาศัยที่ต้องการ จึงจำเป็นต้องพิจารณาปัจจัยหลายประการ เช่น งบประมาณ ทำเลที่ตั้ง ประเภทการอยู่อาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวก

### 2.3.1 บ้านเดี่ยว (single detached house)

เป็นที่อยู่อาศัยที่มีคนนิยมมากที่สุดลักษณะเป็นบ้านตั้งเดี่ยว ๆ มีเนื้อที่กว้างขวาง รั้วรอบขอบชิด ทำให้ผู้อยู่อาศัยได้บรรยากาศความเป็นส่วนตัวและห่างไกลจากการรบกวนจากอาคารข้างเคียง ที่ดินแปลงย่อยมีขนาดความกว้าง หรือ ความยาวไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวาขึ้นไป หากความกว้างและความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว จะต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา อาจจะเป็นอาคารชั้นเดียว สองชั้น หรือสามชั้น

### 2.3.2 ทาวน์เฮาส์ (townhouses)

เป็นที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเหมือนตึกแถว บ้านประเภทนี้มักตั้งอยู่ในเมืองต่างกับตึกแถวตรงที่มีบริเวณหน้าบ้านจัดสวนขนาดเล็กและจอดรถได้ ส่วนใหญ่มักเป็นแบบ 2-3 ชั้นใช้เนื้อที่ค่อนข้างน้อย เนื่องจากเป็นที่ในเมืองและมีราคาแพง ซึ่งจะมีลักษณะแบ่งเป็นที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้าง 4.00 เมตรมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวาขึ้นไปมีลักษณะการสร้างติดกันเป็นแถว มีผนังติดกันทั้งสองด้านเหมือนอาคารพาณิชย์ นิยมก่อสร้าง 2-3 ชั้น โดยความยาวของแต่ละแถวต้องไม่เกิน 40 เมตร

## 2.4 แนวคิดเกี่ยวกับการแบ่งระดับราคาของโครงการ

ข้อมูลด้านการสำรวจระดับราคา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการสำรวจระดับราคาซึ่งมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้เข้าชมงานมหกรรมบ้านและคอนโดที่ ครั้งที่ 33 จำนวนผู้ลงทะเบียน 9,000 คน ระหว่างวันที่ 8-11 ตุลาคม 2558 และทำการสรุปผลการศึกษาดังตารางต่อไปนี้

## ตารางที่ 2.1

## ระดับราคาที่ต้องการซื้อ

ระดับราคาที่ต้องการซื้อ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท	720	8
ตั้งแต่ 1.10 ล้านบาท และไม่เกิน 2.00 ล้านบาท	3060	34
ตั้งแต่ 2.10 ล้านบาท และไม่เกิน 3.00 ล้านบาท	2250	25
ตั้งแต่ 3.10 ล้านบาท และไม่เกิน 4.00 ล้านบาท	1620	18
ตั้งแต่ 4.10 ล้านบาท และไม่เกิน 6.00 ล้านบาท	900	10
ตั้งแต่ 6.10 ล้านบาทขึ้นไป	450	5
รวม	9000	100

หมายเหตุ. จาก *มทกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 33*. โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์.

จากการสำรวจจะเห็นได้ว่าระดับราคาที่มีความต้องการซื้อสูงสุดอยู่ในช่วงราคาตั้งแต่ 1.10-2.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34 และราคาที่มีความต้องการซื้อน้อยที่สุด อยู่ในช่วงราคาตั้งแต่ 6.00 ล้านบาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 5 จากการสำรวจข้อมูลจะพบว่าช่วงราคา 1.10-4.00 ล้านบาท เป็นราคาที่มีความต้องการซื้อถึงร้อยละ 77

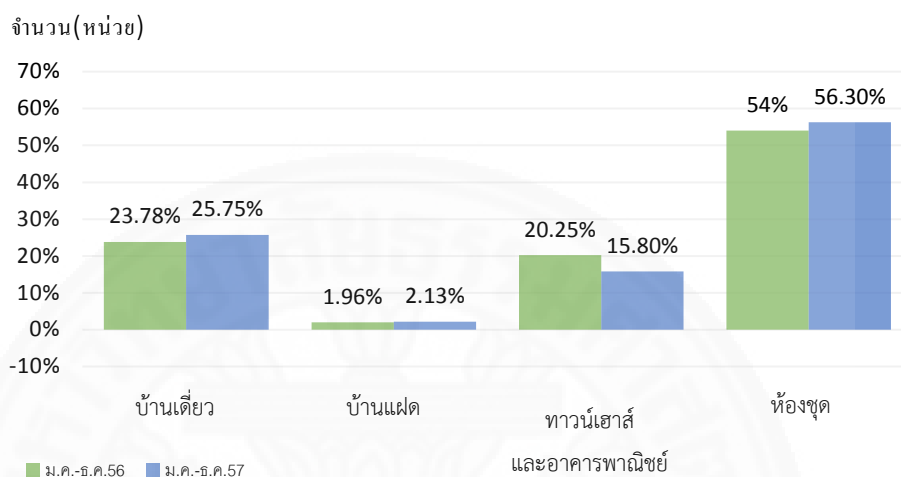
## ตารางที่ 2.2

## ระดับราคาบ้านที่ออกสู่ตลาด แยกตามระดับราคา มกราคม-พฤศจิกายน ปี 2557

ระดับราคาบ้าน (ทุกประเภท)	จำนวน	ร้อยละ
0.50 ล้านบาท และไม่เกิน 1.00 ล้านบาท	5,719	6
ตั้งแต่ 1.01 ล้านบาทและไม่เกิน 2.00 ล้านบาท	30,374	31
ตั้งแต่ 2.01 ล้านบาทและไม่เกิน 3.00 ล้านบาท	27,246	28
ตั้งแต่ 3.01 ล้านบาทและไม่เกิน 5.00 ล้านบาท	20,319	21
ตั้งแต่ 5.01 ล้านบาทและไม่เกิน 10.00 ล้านบาท	10,875	11
ตั้งแต่ 10.01 ล้านบาทและไม่เกิน 20.00 ล้านบาท	1,403	1
เกินกว่า 20.01 ล้านบาทขึ้นไป	517	1
รวม	96,453	100

หมายเหตุ. จาก *แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยไทย*, โดย เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส, 2557 อ้างถึงใน ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2558, ออนไลน์.

จากตารางที่ 2.2 แสดงการสำรวจของ AREA จะเห็นได้ว่าระดับราคาของผู้ประกอบการผลิตสู่ตลาด ราคาที่มีการขายมากที่สุดอยู่ที่ระดับราคา 1.01-2.00 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 31 และเกินกว่า 2.01-3.00 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 28



ภาพที่ 2.4 แสดงเปรียบเทียบสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภทในกรุงเทพและปริมณฑลเดือนมกราคม-ธันวาคม ปี 2556-2557

หมายเหตุ. จาก Real estate journal Vol.81.

หากพิจารณาเฉพาะในส่วนของหมู่บ้านจัดสรรแนวราบ จากการสำรวจจะเห็นว่าบ้านเดี่ยวมีการจดทะเบียนใหม่มากที่สุดทั้งปี 2556 และ 2557 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2556 ในอัตราร้อยละ 8 ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จะมีการทะเบียนใหม่รองลงมาทั้งปี 2556 และ 2557 ซึ่งมีการจดทะเบียนลดลงจากปี 2556 ในอัตราร้อยละ 22 บ้านแฝดมีอัตราในการจดทะเบียนใหม่น้อยที่สุดทั้งปี 2556 และ 2557 แต่มีอัตราการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นร้อยละ 8

## 2.5 ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ได้กำหนดเกณฑ์สำหรับการพัฒนาโครงการที่มีการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หรือเพื่อการพาณิชย์กรรม โดยมีการกำหนดหลักปฏิบัติต่างๆให้แก่ผู้ประกอบการโครงการจัดสรร ได้แก่ ด้านสาธารณสุข ด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ด้านสาธารณูปโภค ด้านความปลอดภัย ด้านคมนาคม ด้านการจราจร และด้านผังเมือง

### 2.5.1 ขนาดของที่ดินจัดสรร

ขนาดของที่ดินจัดสรรแบ่งเป็น 3 ขนาดคือ

2.6.1.1 ที่ดินจัดสรรขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

2.6.1.2 ที่ดินจัดสรรขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100 - 499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ 19-100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร

2.6.1.3 ที่ดินจัดสรรขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่โครงการเกินกว่า 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

### 2.5.2 ขนาดของแปลงที่ดินจัดสรร

การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมที่ดินแต่ละแปลงจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภทดังนี้

2.5.2.1 การจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายเฉพาะที่ดินหรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยวที่ดินแต่ละแปลงต้องมีขนาดกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 12 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

2.5.2.2 การจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 14 เมตรมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อมการส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน ได้แก่ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา โรงเรียนอนุบาล จุดจอดรถรับส่ง รายละเอียดดังนี้

สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬาให้กันพื้นที่ไว้โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่า ร้อยละ 5 ซึ่งต้องมีที่ตั้ง ขนาด และรูปแปลงที่เหมาะสมสะดวกแก่การใช้งาน และมีระยะแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 10 เมตร ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่การกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ โดยต้องมีขนาดและรูปแปลงที่ดินที่เหมาะสมสะดวกต่อการใช้งาน และต้องปลูกต้นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของพื้นที่สวน

โรงเรียนอนุบาล ในกรณีเป็นจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ที่มีจำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่โครงการเกินกว่า 100 ไร่ ต้องจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลจำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น และหากยังไม่สามารถ



จัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ให้จัดตั้งบริการสาธารณะและสาธารณูปโภค เช่น สวน สนาม ศูนย์เด็กเล็ก สนามกีฬา เป็นต้น โดยต้องจัดทำแล้วเสร็จภายใน 5 ปีนับตั้งแต่วันที่ได้ออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

## 2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เฉลิมพล หุดากร (2554) ศึกษาเรื่องประสิทธิภาพการวางผังโครงการประเภททาวน์เฮาส์ กรณีศึกษา พื้นที่ธนบุรีฝั่งใต้ ผลการวิจัยพบว่าผังโครงการแต่ละระดับราคานั้นมีรูปแบบการพัฒนาโครงการที่มีประสิทธิภาพแตกต่างกันออกไป โดยพบว่าโครงการที่มีระดับราคาต่ำและปานกลางนั้น จะมีรูปแบบสี่เหลี่ยมคางหมูจะให้ปริมาณพื้นที่ขายมากและมีต้นทุนค่าพัฒนาโครงการที่ไม่แตกต่างกับโครงการที่มีรูปแบบที่อื่นมากนัก ส่วนในโครงการที่มีระดับราคาสูงนั้นพบว่าที่ดินมีประสิทธิภาพสูงสุดคือที่ดินที่มีรูปแบบที่ดินแบบสี่เหลี่ยมโดยจะให้พื้นที่ขายมากและมีต้นทุนค่าพัฒนาที่ต่ำเมื่อเทียบในโครงการประเภทเดียวกัน

นฤมล สกลสอน (2554) ผลของการวางผังและออกแบบโครงการบ้านจัดสรรที่มีต่อผู้พักอาศัย กรณีศึกษา โครงการบ้านสวนริมคลองบางมด และโครงการบ้านสวนริมคลองกรุงเทพมหานคร ผลการวิจัยพบว่า การวางผังและออกแบบโครงการ มีผลต่อการอยู่อาศัยและการสร้างชุมชนเป็นอย่างมาก หากผู้วางผังและออกแบบให้ความสำคัญในการออกแบบเพื่อการสร้างคุณภาพชีวิตดีให้แก่ผู้อยู่อาศัยตั้งแต่เบื้องต้น คำนึงถึงการบริหารชุมชนควบคู่ไปพร้อมกันกับการกำหนดโดยไม่คำนึงถึงแนวคิดในการวางผังและการออกแบบ รวมทั้งการออกแบบผลประโยชน์เกินควร ย่อมสร้างผลงานที่มีคุณภาพและในขณะเดียวกันยังสามารถสร้างชุมชนที่มีคุณภาพให้เกิดขึ้นได้

ผกาแก้ว มาลีลอย (2557) แนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางสำหรับโครงการจัดสรรแนวราบ ภายใต้แนวคิดชุมชนเชิงนิเวศ ผลการวิจัยพบว่าความต้องการของกลุ่มเป้าหมายกับการออกแบบ จัดการ ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางที่ทำการศึกษามีความสอดคล้องกันทั้งกลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ ด้านระบบการระบายน้ำเน้นการผสมผสานและระบบใต้ดินฝังท่อ ด้านการบำบัดน้ำเสียโดยอุปกรณ์อื่น ๆ ด้านความปลอดภัยให้ความสำคัญกับกล้องวงจรปิดและป้อมยามเป็นหลัก ด้านพลังงานทดแทนเน้นให้มีการใช้พลังงานแสงอาทิตย์จากโซลาร์เซลล์ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ควรออกแบบให้มีในสโมสร เน้นสระว่ายน้ำเป็นหลัก ด้านการออกแบบอาณาเขตระหว่างบ้านต้องการความเป็นสัดส่วนมีรั้วแบ่งชัดเจน ด้านการออกแบบรูปทรงสำหรับองค์ประกอบต่าง ๆ ในพื้นที่ส่วนกลางต้องการรูปทรงอิสระ การเลือกใช้วัสดุสำหรับพื้นลาดเชิงเน้นการใช้ปูนเปลือยคอนกรีต กระเบื้องปูต่าง ๆ เพื่อความคงทนแข็งแรงใช้งานได้นาน ด้านการเลือกพืชพรรณเน้นไม่ให้รบกวนเงิน ซึ่งการออกแบบการจัดการพื้นที่ส่วนกลางจะเน้นให้ดูเรียบง่าย ใช้ประโยชน์ได้จริง ไม่เป็นภาระกับ

ทั้งโครงการและลูกบ้าน การใช้วัสดุพืชพรรณที่ดูแลง่ายเน้นไม่ให้รุ่มเงา การเลือกใช้วัสดุที่มีความคงทนแข็งแรง ซึ่งความต้องการส่วนใหญ่ไม่ได้ต้องการวัสดุพิเศษมากนัก อันเนื่องมาจากงบประมาณที่จำกัด สำหรับพื้นที่ส่วนกลางควรเน้นให้คงทนแข็งแรง ใช้งานได้จริงกับทุกเพศทุกวัย

พัสดราภรณ์ ทิพย์โสธร (2552) การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรอย่างยั่งยืน กรณีศึกษา เขตลาดกระบัง ผลการวิจัยพบว่า จำเป็นต้องมีการกำหนดรูปแบบการจัดการพื้นที่ส่วนกลางที่ชัดเจน เพื่อกำหนดแผนงานการพัฒนาได้อย่างครอบคลุมครบถ้วนและต่อเนื่องตามช่วงเวลาที่เหมาะสม ทั้งนี้เป้าหมายหลักเพื่อให้พื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้มากที่สุด และจำเป็นสร้างนโยบายการจัดการพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรจะต้องประกอบด้วย (1) ความตระหนักในการมีส่วนร่วมพัฒนาพื้นที่ส่วนกลาง (2) ความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชน (3) แนวทางการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางในระยะสั้นและระยะยาว ทั้งหมดนี้จะต้องนำมาประกอบการสร้างการจัดการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน

ปวีณา ฉายศรี (2557) การศึกษาปัญหาในการจัดเก็บค่าส่วนกลาง และรูปแบบการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร ราคาระดับกลางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริณทผลผลการวิจัยพบว่าปัญหาส่วนใหญ่มาจากการชำระค่าส่วนกลางล่าช้า เนื่องจากไม่มีความรู้ความเข้าใจเรื่องนิติบุคคล ไม่ทราบขอกฎหมาย สิทธิ และหน้าที่ ทั้งนี้หากทางนิติบุคคลมีการปรับการให้ความสำคัญเป็นไปตามของผู้อยู่อาศัย จะส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจในการบริหารชุมชน จะช่วยลดปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลางที่ล่าช้าลงได้

มณฑกานต์ ยิงวิลาศประเสริฐ (2555) แนวทางการจัดการผังโครงการบ้านจัดสรรเพื่อเพิ่มอัตราการดูดซับกรณีศึกษา การประยุกต์ใช้หลักฮวงจุ้ยชัยภูมิ ผลการวิจัยพบว่า ตำแหน่งที่ตั้งที่ไม่เหมาะสมตามความเชื่อหลักฮวงจุ้ยนั้นมีผลต่ออัตราการดูดซับของโครงการ เนื่องจากตำแหน่งแปลงบ้านดังกล่าวประมาณร้อยละ 65 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด นอกจากนี้การจัดการแบบแปลงที่เกิดปัญหาในการเหลือขาย เช่น แบบแปลงบ้านที่อยู่ในซอยตัน ควรทำถนนให้ตันที่แนวเขตที่ดินโครงการบ้านบริเวณทางสามแพร่งหรือถนนพุ่งเข้าแปลงบ้าน แนวโค้งและวงเวียน ให้ขยายที่ดินของหน่วยขายเพิ่มขึ้น โดยมีข้อจำกัด คือ ต้องทำในขั้นตอนการพัฒนาผังโครงการเท่านั้น แต่ถ้าหากผังโครงการนั้นๆ ได้รับการอนุญาตจัดสรรแล้ว ต้องปรับการส่งเสริมด้านการตลาดแทน เพื่อส่งเสริมและเอื้อต่อการเพิ่มอัตราการดูดซับของบ้านในโครงการบ้านจัดสรรได้

สุทธิ ชูวิจิตร (2555) ปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผลการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผลการวิจัยพบว่า การออกแบบวางผังโครงการเพื่อกำหนดบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคในโครงการควรคำนึงถึงภาระค่าส่วนกลางที่ใช้ในการบำรุงรักษา เพราะช่วงเวลาที่โครงการยังขายไม่หมดนั้น เกือบทุกโครงการมีงบประมาณเพื่อปรับปรุง บำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อดึงดูดลูกค้าอยู่เสมอ หลังจากโครงการขายหมดแล้วทำให้หลายโครงการมักมี

รายได้ไม่เพียงพอเนื่องจากไม่มีบริษัทพัฒนาโครงการมาสนับสนุน ผลที่ตามมาคือส่วนกลางของลูกบ้านที่ต้องแบกรับภาระเพิ่มมากขึ้น

อัครัช อารัมภวิโรจน์ (2556) ศึกษาเรื่องนวัตกรรมการออกแบบพื้นที่นันทนาการโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีประสิทธิภาพในเชิงการใช้งาน ผลการวิจัยพบว่า (1) กลุ่มผู้ใช้งาน มีความสำคัญในการกำหนดประเภทกิจกรรม เป็นกลุ่มครอบครัวใหม่ขนาดเล็ก แยกมาสร้างครอบครัวใหม่ (2) ปัจจัยด้านการออกแบบทางกายภาพพื้นที่นันทนาการ แยกได้คือ สวนสาธารณะ ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญในปัจจัยการออกแบบพื้นที่ตำแหน่งที่ตั้งสวนประดับอยู่ด้านหน้าและพื้นที่ประกอบกิจกรรมอยู่บริเวณตอนกลางพื้นที่ และขนาดของพื้นที่มากที่สุด สนามเด็กเล่น ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญด้านตำแหน่งที่ตั้งและความปลอดภัยเกี่ยวกับการจัดการพื้นที่มากที่สุด ลานกิจกรรม ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญในปัจจัยด้านความสวยงามและวัสดุที่ใช้ในการออกแบบตกแต่งมากที่สุด สระว่ายน้ำ ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญในปัจจัยด้านระยะทางที่พักอาศัยถึงพื้นที่มากที่สุด ห้องออกกำลังกาย ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญในปัจจัยด้านตำแหน่งที่ตั้งและอุปกรณ์เครื่องเล่นภายในมากที่สุด

Michael White and Philip Allmendinger (2002) ศึกษาการวางแผนการใช้ที่ดินและการตลาดของที่อยู่อาศัย ของสหราชอาณาจักรและสหรัฐอเมริกา ทั้งสองประเทศนี้หลักของเศรษฐกิจคือการมีบทบาทที่สำคัญของวางโครงสร้างเชิงทฤษฎีซึ่งใช้ในการวิเคราะห์เพื่อเป็นข้อมูลให้นักวางแผนและนักพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีศักยภาพในการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างไรก็ตามสหราชอาณาจักรและสหรัฐอเมริกา มีระบบการวางแผนที่มีความแตกต่างกันมากจากประเพณีที่แตกต่างกัน แม้ว่าสองประเทศจะเผชิญปัญหาทางเศรษฐกิจที่คล้ายกันบทความการวิจัยนี้ยังมีบ่งชี้การคำนึงถึงผลกระทบที่แตกต่างกันของการออกกฎหมายที่อยู่อาศัยและการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันของทั้งสองประเทศลักษณะของตลาดที่ดินความแข็งแกร่งของระบบเศรษฐกิจในท้องถิ่นและการมีปฏิสัมพันธ์ระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยจะต้องการวิเคราะห์พฤติกรรมความต้องการ โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะใช้เทคนิคการสร้างแบบจำลองแผนทางธุรกิจสำหรับการพัฒนาที่อยู่ และการที่รัฐบาลทั้งสองประเทศนี้เข้าแทรกแซงการวางแผนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้นได้วางแผนถึงความพร้อมของการใช้ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่โดยปัจจุบันการใช้นโยบายได้ให้ความสำคัญของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องควรต้องให้ความสำคัญของสิ่งแวดล้อมในการพัฒนาโครงการอาจจะสะท้อนให้เห็นถึงราคาและเทคนิคการประมาณค่าที่แตกต่างกันและวิธีการที่นำมาใช้โดยการศึกษาเหล่านี้ต้องการการวิเคราะห์ผลกระทบของการกระจายการแทรกแซงในการวางแผนการตลาดที่อยู่อาศัยถึงแม้ว่าประมาณนั้นจะเกิดความแตกต่างกันเห็นได้ชัดว่าข้อจำกัดของการวางแผนไปสู่ราคาที่สูงขึ้นและข้อจำกัดในปริมาณของที่จัดหาโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยระหว่างนโยบายการวางแผนและการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีผลให้รับรู้ความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อนักพัฒนาโครงการด้วยเหตุนี้ความไม่สมดุลข้อมูลเกี่ยวกับท้องถิ่นตลาดจะมีผลต่อการพัฒนาโครงการในการทำกำไรและวิธีการผูกขาดหรือ

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย จะมีผลต่อรูปแบบของการขายที่ดินความซับซ้อนของความสัมพันธ์ระหว่างการวางแผนและการตลาดที่อยู่อาศัยยังคงเป็นปัญหาสำหรับเศรษฐกิจที่สำคัญทั้งในสหราชอาณาจักรและสหรัฐอเมริกา ดังนั้นยังคงต้องมีการทำงานหาข้อมูลอย่างมาก เพื่อที่จะต้องการพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมและเพื่อคุณภาพข้อมูลที่ดีขึ้นทั้งในรูปแบบทฤษฎีของการปฏิสัมพันธ์ระหว่างการวางแผนการใช้ที่ดินในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและนโยบายทางการตลาดของที่อยู่อาศัย

## 2.7 สรุปวิธีการวัดค่าตัวแปรของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เฉลิมพล หุตากร (2554) ศึกษาเรื่องประสิทธิภาพการวางแผนโครงการประเภททาวน์เฮาส์ กรณีศึกษา พื้นที่ธนบุรีฝั่งใต้ใช้วิธีการวัดค่าตัวแปรโดยเป็นการวิเคราะห์เชิงคุณภาพ คือ (1) แบบจำลองการประเมินต้นทุนการพัฒนาโครงการ โดยการวัดค่าประเภทสเกลที่มีการบ่งบอกความแตกต่างของระดับ (interval scale) (2) แบบสัมภาษณ์สถาปนิกหรือผู้เชี่ยวชาญเพื่อทราบถึงปัจจัยที่มีผลในการวางแผนโครงการ การสัมภาษณ์แบบตัวต่อตัวจำนวน 7 คน (face-to-face interview)

นฤมล สกลสอน (2554) ผลของการวางแผนและออกแบบโครงการบ้านจัดสรรที่มีต่อผู้พักอาศัย กรณีศึกษา โครงการบ้านสวนริมคลองบางมด และโครงการบ้านสวนริมคลองเทพกรีธา ใช้วิธีการวัดค่าตัวแปรโดยใช้ในการวิเคราะห์ทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ คือ (1) แบบสัมภาษณ์รวบรวมเป็นคำถามปลายเปิดเพื่อใช้ในการสัมภาษณ์ผู้บริหารแบบตัวต่อตัว (face-to-face interview) โดยตั้งคำถามแนวความคิดในการวางแผนและออกแบบโครงการแต่ละโครงการ (2) แบบสอบถาม แบ่งเป็น 3 ส่วน คือ (2.1) ก่อนการตัดสินใจซื้อ (2.2) ลักษณะความพึงพอใจกับการอยู่อาศัยในปัจจุบัน (2.3) ข้อมูลเกี่ยวกับครัวเรือน แบบเลือกตอบหลายตัวเลือก (multiple-choice question)

ผกาแก้ว มาลีลอย (2557) แนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางสำหรับโครงการจัดสรรแนวราบ ภายใต้แนวคิดชุมชนเชิงนิเวศใช้วิธีการวัดค่าตัวแปร คือ (1) แบบสอบถาม (1.1) แบบสอบถามโดยการให้เลือกตอบตามข้อเท็จจริงกรอกข้อมูลคำตอบเอง (self-administered questionnaire) โดยแบบสอบถามมีลักษณะโครงสร้างอย่างเป็นทางการ (structured-undisguised questionnaire) โดยจำแนกคำถามเป็นแบบเลือกตอบหลายตัวเลือก (multiple-choice question) ใช้วิธีการหาความถี่ (จำนวน) ในแต่ละคำตอบ แล้วแปลความถี่ให้เป็นร้อยละ (1.2) แบบสอบถามโดยการใช้คำถามแบบมาตราส่วนประมาณค่า (rating scale question) สำหรับในงานวิจัยเลือกใช้ประเภทสเกลที่มีการบ่งบอกความแตกต่างของระดับ (interval scale) (2) แบบสัมภาษณ์ เป็นแบบมีโครงสร้าง (structure interview) โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบตัวต่อตัว (face-to-face interview)

มีคำถามแบบเลือกตอบหลายตัวเลือก (multiple-choice question) เป็นหลักในการสัมภาษณ์ เพื่อทำการสำรวจข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเกี่ยวกับผู้ประกอบการ และโครงการกรณีศึกษา การจัดการ การกำหนดราคาขายโครงการ และผลต่อระดับราคาที่มีผลต่อพื้นที่ส่วนกลางในการวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้ในการวิเคราะห์ทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ

พัสดราภรณ์ ทิพย์โสธร (2552) การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรอย่างยั่งยืน กรณีศึกษา เขตลาดกระบังใช้วิธีการวัดค่าตัวแปรโดยการวิเคราะห์เชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ คือ (1) การสำรวจข้อมูลด้านทุติยภูมิ สังเกตพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรร อาทิ แผนที่ แบบแปลน จำนวนขนาดพื้นที่ส่วนกลาง และลักษณะการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรร เชิงเอกสาร (document research) (2) แบบสอบถามความคิดเห็นการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรร แบบมาตราส่วนประมาณค่า (rating scale question)

ปวีณา ฉายศรี (2557) การศึกษาปัญหาในการจัดเก็บค่าส่วนกลาง และรูปแบบการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร ราคาในระดับกลางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลใช้วิธีการวัดค่าตัวแปรโดยการวิเคราะห์เชิงปริมาณใช้แบบสอบถามแบบมาตราส่วนประมาณค่า (rating scale question)

มันทกานต์ ยิ่งวิลาศประเสริฐ (2555) แนวทางการจัดการผังโครงการบ้านจัดสรรเพื่อเพิ่มอัตราการดูดซับกรณีศึกษา การประยุกต์ใช้หลักฮวงจุ้ยชัยภูมิ ใช้วิธีการวัดค่าตัวแปรโดยการวิเคราะห์เชิงคุณภาพ โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ (1) วิเคราะห์จากผังแม่บทโครงการ เพื่อบันทึกตำแหน่งของทำเลที่ไม่มีการซื้อขายเกิดขึ้น ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา จำนวน ร้อยละ และตารางแจกแจงความถี่ (2) การสัมภาษณ์เชิงลึก กับผู้พัฒนาโครงการ สถาปนิก และผู้เชี่ยวชาญด้านฮวงจุ้ย จำนวน 11 คน

สุทธิ ชูวิจิตร (2555) ปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ใช้วิธีการวัดค่าตัวแปรโดยใช้ในการวิเคราะห์เชิงคุณภาพ คือ (1) ศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพของโครงการที่เลือกใช้สำรวจ โดยงานวิจัยดังกล่าวเป็นงานวิจัยเชิงเอกสาร (document research) (2) การสัมภาษณ์กับผู้ออกแบบหรือผู้ประกอบการ เป็นการสัมภาษณ์แบบตัวต่อตัว (face-to-face interview)

อักรัช อารัมภวิโรจน์ (2556) ศึกษาเรื่องนวัตกรรมการออกแบบพื้นที่นันทนาการโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีประสิทธิภาพในเชิงการใช้งานใช้วิธีการวัดค่าตัวแปรโดยการวิเคราะห์เชิงปริมาณคือ (1) สำรวจทางกายภาพ (physical survey) ของงานวิจัยเชิงเอกสาร (document research) (2) แบบสอบถาม คำถามแบบมาตราส่วนประมาณค่า (rating scale question) ของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

## 2.8 สรุปแนวคิดและทฤษฎีที่มีผลต่องานวิจัย

จากการทบทวนวรรณกรรมในบทที่ 2 แนวคิดหลักที่มีผลต่อการวางกรอบแนวคิดในงานวิจัยประกอบด้วย แนวคิดการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ แนวคิดการวางผังแม่บทพื้นที่โครงการให้น้ำอยู่อาศัย แนวคิดการวางตำแหน่งและองค์ประกอบของพื้นที่ต่าง ๆ ภายในโครงการ แนวคิดการใช้ที่ดิน แนวคิดระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ แนวคิดระบบการสัญจร แนวคิดเกี่ยวกับการเลือกใช้วัสดุภายในโครงการ แนวคิดรูปแบบการจับกลุ่มของแปลงจัดสรรที่ดิน แนวคิดการวางแปลงจัดสรรที่ดินของการสัญจรทางหลัก แนวคิดการแบ่งประเภทและขนาดสวน แนวคิดประเภทของที่อยู่อาศัย แนวคิดการแบ่งระดับราคา ข้อกำหนดขนาดที่ดินจัดสรร ข้อกำหนดขนาดของแปลงที่ดินจัดสรร แนวคิดรูปแบบการจัดการโครงการของผู้ประกอบการ แนวคิดและองค์ประกอบของพื้นที่นันทนาการของโครงการ โดยการศึกษาการทบทวนวรรณกรรมของแนวคิดและทฤษฎีดังกล่าวไปข้างต้นนั้น สามารถนำไปเป็นองค์ประกอบ ของแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ในการศึกษาหาข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างในการวิจัย



### บทที่ 3 วิธีการวิจัย

การวิจัยเรื่องแนวทางการออกแบบผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นการวิจัยเชิงผสม (mixed methodology) เพื่อศึกษาถึงลักษณะผังแม่บทโครงการ จัดสรรพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลางในความต้องการที่แท้จริงของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งสามารถพัฒนาพื้นที่ของโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้เกิดประสิทธิภาพ จากวัตถุประสงค์ดังกล่าว ผู้วิจัยสามารถสรุปการลำดับของการศึกษาระเบียบวิจัยไว้ 6 ประเด็นหัวข้อดังนี้

- 3.1 พื้นที่ศึกษา
- 3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.3 เครื่องมือในการวิจัย
- 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 3.6 สรุปข้อมูลวิธีการวิจัย

#### 3.1 พื้นที่ศึกษา

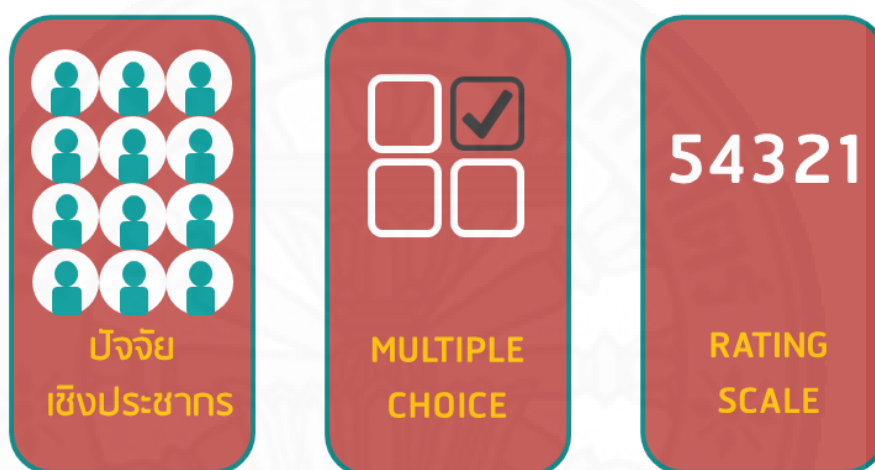
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล โดยแบ่งแต่ละประเภทหมู่บ้านจัดสรรเป็นจำนวน 5 ระดับราคา ได้แก่(1) น้อยกว่า 2.00 ล้านบาท (2) 2.01–3.00 ล้านบาท (3) 3.01–5.00 ล้านบาท (4) 5.01–10.00 ล้านบาท (5) มากกว่า 10.00 ล้านบาท (เอเจนซี ฟอ์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส, 2557 อ้างถึงใน ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2558)

#### 3.2 ประชากรและขอบเขตกลุ่มตัวอย่าง

ผู้ศึกษากำหนดขนาดกลุ่มประชากรในการวิจัยในครั้งนี้ได้แก่ กลุ่มของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ โดยมีขอบเขตจำนวนกลุ่มตัวอย่างของโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 2 ประเภท ได้แก่บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ตามระดับราคา 5 ระดับ คิดเป็น 9 ส่วนการตลาด (market segment) โดยการใช้การสุ่มตัวอย่างแบบการจัดสรรโควตา (quota sampling) ซึ่งจะกำหนดชั้นต่ำของแต่ละส่วน

การทดลอง 40 ตัวอย่าง เพื่อให้ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ ที่มีการกระจายแบบปกติ (Normal Distribution) ตามทฤษฎีแนวโน้มนัยศูนย์กลาง (Central Limit Theorem) (กัลยา วาณิชย์บัญชา, 2557) ซึ่งจะทำให้สามารถวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติแบบพาราเมตริกซ์ (Parametric Statistics) โดยจำนวนตัวอย่างที่รวบรวมได้จริงเท่ากับ 411 ตัวอย่าง มากกว่า 400 ตัวอย่าง ตามที่เสนอแนะโดย Yamane (ปี ค.ศ.) ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และขนาดความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ ร้อยละ 5

### 3.3 เครื่องมือในการวิจัย



ภาพที่ 3.1 เครื่องมือในการวิจัย

#### 3.3.1 แบบสอบถาม

การศึกษาสำรวจลักษณะความต้องการทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางในโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยแบบสอบถามดังกล่าวได้เก็บข้อมูลร่วมกับของ นายชาคร สุทธิวงศ์พันธ์ ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 4 ส่วนดังนี้

3.3.1.1 ปัจจัยเชิงประชากรเกี่ยวกับผู้ที่ให้ข้อมูล โดยให้เลือกตอบตามข้อเท็จจริงให้ผู้ตอบแบบสอบถามกรอกข้อมูลคำตอบเอง (กฤษทลี รื่นรัมย์, 2551, น. 41) (self-administered questionnaire) โดยแบบสอบถามมีลักษณะโครงสร้างอย่างเป็นทางการ (structured-undisguised questionnaire) โดยจำแนกคำถามเป็นแบบเลือกตอบหลายตัวเลือก (multiple-choice question) ใช้วิธีการหาความถี่ (จำนวน) ในแต่ละคำตอบ แล้วแปลความถี่ให้เป็นร้อยละ

$$\text{ร้อยละ} = \frac{\text{จำนวนทั้งหมด}}{\text{จำนวนที่วัดได้}} \times 100$$



3.3.1.2 ข้อมูลโครงการที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ซึ่งให้ผู้ตอบเลือกตอบตามข้อเท็จจริง ใช้วิธีการสำรวจโดยให้ผู้ตอบแบบสอบถามกรอกคำตอบเอง (self-administered questionnaire) (กฤษที รื่นรัมย์, 2551, น. 41) แบบสอบถามมีลักษณะเป็นแบบมีโครงสร้างอย่างเป็นทางการ (structured-undisguised questionnaire) โดยจำแนกคำถามเป็นแบบเลือกตอบหลายตัวเลือก (multiple-choice question) ใช้วิธีการหาความถี่ (จำนวน) ในแต่ละคำตอบ แล้วแปลความถี่ให้เป็นร้อยละ

3.3.1.3 ปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อโครงการและการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง ใช้คำถามแบบมาตราส่วนประมาณค่า (rating scale question) 5 ระดับ ตามวิธีของลิเคิร์ต (Likert) สำหรับในงานวิจัยเลือกใช้ประเภทมาตรวัดแบบอันตรภาค (interval scale) (ศิริวรรณ และคณะ, 2546) ในการวัดระดับการให้ความสำคัญกับปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อโครงการและการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง ประกอบด้วย แรงจูงใจด้านภาพรวมของโครงการที่มีผลสูงสุดต่อผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร ด้านรายละเอียดโครงการเพื่อการออกแบบและการจัดการกับพื้นที่ส่วนกลาง และความต้องการด้านกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ส่วนกลาง โดยการวัดระดับความถี่ ซึ่งมีรายละเอียดการแยกหมวดหมู่ (itemized-category scale) ด้วยการให้คะแนนระดับความถี่ 5 ระดับ ดังนี้

- 5 หมายถึง มีผลต่อการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ อยู่ในระดับมากที่สุด
- 4 หมายถึง มีผลต่อการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ อยู่ในระดับมาก
- 3 หมายถึง มีผลต่อการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ อยู่ในระดับปานกลาง
- 2 หมายถึง มีผลต่อการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ อยู่ในระดับน้อย
- 1 หมายถึง มีผลต่อการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ อยู่ในระดับน้อยที่สุด

3.3.1.4 ความต้องการลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง ใช้คำถามแบบให้เลือกตอบหลายข้อ (checklist question) ใช้วิธีการหาความถี่ (จำนวน) ในแต่ละคำตอบแล้วแปลความถี่ให้เป็นร้อยละ

3.3.1.5 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับความต้องการรูปแบบ ลักษณะด้านกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางใช้รูปแบบเป็นลักษณะแบบสอบถามปลายเปิด (open-ended question) เช่น มีความต้องการองค์ประกอบใดเพิ่มเติม มีรูปแบบอย่างไร หรือต้องการการออกแบบองค์ประกอบต่าง ๆ ด้วย วิธีการอื่น ๆ ที่ไม่ได้ระบุในแบบสอบถาม

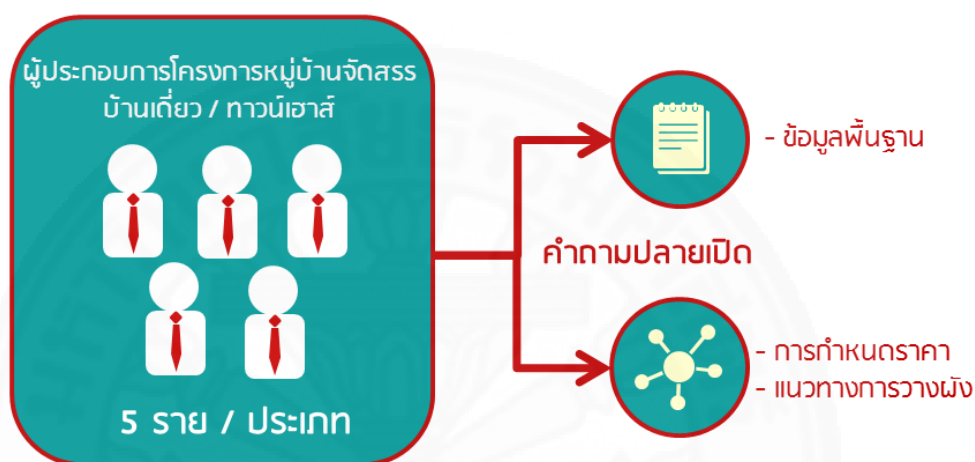
### 3.3.2 แบบสัมภาษณ์

แบบสัมภาษณ์เป็นแบบมีโครงสร้าง (structure interview) โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบตัวต่อตัว (face-to-face interview) เพื่อเป็นข้อมูลในการสนับสนุนวิจัย โดยมีคำถามปลายเปิดเป็นหลักในการสัมภาษณ์ เพื่อทำการสำรวจข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเกี่ยวกับผู้ประกอบการ

และโครงการกรณีศึกษา การจัดการ การกำหนดราคาขายโครงการ และผลของระดับราคาที่มีผลต่อพื้นที่ส่วนกลางในการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านจัดสรร โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

3.2.2.1 ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปเกี่ยวกับผู้ประกอบการและโครงการกรณีศึกษา ใช้รูปแบบเป็นลักษณะแบบสอบถามปลายเปิด (open-ended question) และใช้การวิเคราะห์เนื้อหา

3.2.2.2 รูปแบบการจัดการโครงการและการกำหนดราคาขายโครงการ ใช้เป็นลักษณะแบบสอบถามปลายเปิด (open-ended question) และใช้การวิเคราะห์เนื้อหา



ภาพที่ 3.2 รูปแบบการสัมภาษณ์

### 3.3.3 การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ที่ออกแบบขึ้นสำหรับการศึกษาวิจัยไปทดสอบหาค่าความตรง (validity) และความเที่ยง (reliability) ดังต่อไปนี้

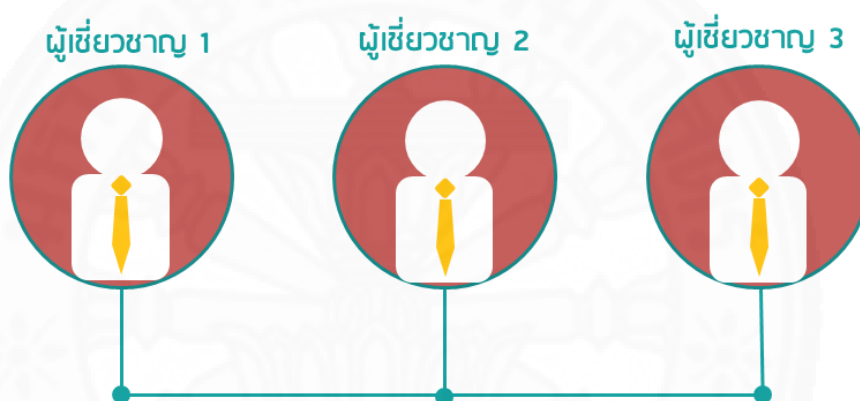
3.3.3.1 การหาค่าความตรง (validity) นำแบบสอบถามที่ผู้วิจัยค้นคว้าสร้างขึ้นไปตรวจสอบความตรงตามเนื้อหาจากผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 3 ท่าน เมื่อตรวจสอบแล้วหลังจากนั้นนำข้อมูลมาหาค่าดัชนีความสอดคล้อง (Index of Congruence: IOC) (สุวิมล ติरणันท์, 2551).

$$\text{โดยใช้สูตร } IOC = \frac{\sum R}{n}$$

IOC	หมายถึง	ค่าดัชนีความสอดคล้อง (Index of Congruence)
R	หมายถึง	ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ โดย
+1	หมายถึง	ข้อคำถามสามารถนำไปวัดได้แน่นอน
0	หมายถึง	ไม่แน่ใจว่าจะวัดได้
-1	หมายถึง	ข้อคำถามไม่สามารถนำไปวัดได้ค่าได้อย่างแน่นอน
n	หมายถึง	จำนวนผู้เชี่ยวชาญ

นำข้อมูลที่สามารถรวบรวมได้จากความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญมาคำนวณหาค่า IOC โดยใช้ดัชนีความสอดคล้อง (Index of Congruence) ของผู้เชี่ยวชาญมาคำนวณค่าดัชนีความสอดคล้องแล้วเลือกค่าดัชนีความสอดคล้องตั้งแต่ 0.5 ขึ้นไป

3.3.3.2 ความเที่ยง (reliability) ผู้วิจัยนำแบบสอบถามที่สร้างขึ้นมานำไปทดสอบ (try out) จำนวน 30 ชุด กับกลุ่มตัวอย่าง เพื่อตรวจสอบว่าผู้ที่ตอบแบบสอบถามเข้าใจคำถามตรงตามที่ผู้ออกแบบคำถามแบบสอบถามต้องการหรือไม่ จากนั้นนำแบบสอบถามที่ได้มาทดสอบความเชื่อมั่นของแบบสอบถามโดยใช้ค่าสัมประสิทธิ์แอลฟา ครอนบาค (Cronbach's Alpha Coefficient) (สุวิมล ติรกานันท์, 2551) มาคำนวณค่าดัชนีความสอดคล้องแล้วเลือกค่าดัชนีความสอดคล้องตั้งแต่ 0.7 ขึ้นไป



ภาพที่ 3.3 ผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบความตรงตามเนื้อหา

### 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงพรรณนา (descriptive research) โดยเน้นการศึกษาเรื่องแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยผู้ศึกษาวิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยเพื่อนำมาวิเคราะห์จาก 2 แหล่ง ดังนี้

#### 3.4.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data)

ผู้วิจัยทำการศึกษาเอกสาร ตำรา บทความ กฎหมาย ข้อมูลโครงการในอินเทอร์เน็ต หลักการทฤษฎีหลักการและงานวิจัยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบผังแม่บทและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อหาความสัมพันธ์และข้อสรุปที่เป็นประโยชน์ต่องานวิจัย

### 3.4.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (primary data)

3.4.2.1 ข้อมูลผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรของประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ โดยทำการศึกษาปัจจัยเชิงประชากร ได้แก่ เพศ อายุ การศึกษา สถานภาพการสมรส อาชีพ รายได้ และจำนวนสมาชิกภายในครอบครัว ข้อมูลโครงการที่มีผลต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรระดับราคา จำนวนแปลงขายในโครงการ รูปแบบแนวคิด ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงโครงการ และความต้องการด้านกายภาพของลักษณะพื้นที่ส่วนกลาง จากกลุ่มตัวอย่าง โดยการใช้แบบสอบถามที่ผู้วิจัยได้จัดทำขึ้น และแนบเอกสารคำชี้แจงในหน้าแรก ของแบบสอบถามในการวิจัย เพื่อความเข้าใจและความร่วมมือที่ดีของกลุ่มตัวอย่าง

3.4.2.2 ผู้ประกอบการหรือผู้ที่รับผิดชอบโครงการนั้น ๆ ของโครงการหมู่บ้านจัดสรรของประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ จำนวน 5 ราย โดยเลือกสัมภาษณ์ผู้ประกอบการระดับผู้จัดการส่วนงานพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ออกแบบวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีประสบการณ์วางผังแม่บทของโครงการตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป และทำการสำรวจ วิเคราะห์ข้อมูลโครงการที่คัดเลือกเป็นกรณีศึกษาสำหรับงานวิจัย และสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหรือผู้ที่รับผิดชอบโครงการเกี่ยวกับการกำหนดราคาขาย การบริหารและการจัดการลักษณะทางกายภาพของผังแม่บทโครงการ รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ เพื่อนำข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่ได้จากแบบสัมภาษณ์ในแง่มุมและประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลางในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อใช้เป็นข้อมูลในการสนับสนุนงานวิจัย

## 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามในการวิจัยที่เก็บรวบรวมได้ด้วยสถิติเชิงพรรณนา ดังนี้

### 3.5.1 ข้อมูลปัจจัยเชิงปริมาณด้านประชากรศาสตร์

ได้แก่ อายุ เพศ ระดับการศึกษา สถานภาพ อาชีพ สมาชิกในครอบครัว รายได้ ต่อครัวเรือนโดยเฉลี่ย โดยค่าสถิติที่ได้มาพิจารณาวิเคราะห์ข้อมูล จำนวน ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน

### 3.5.2 ข้อมูลเชิงปริมาณด้านระดับราคาของประเภทที่อยู่อาศัย

ได้แก่ บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ในระดับราคา (1) ต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท (2) 2.01-3.00 ล้านบาท (3) 3.01-5.00 ล้านบาท (4) 5.01-10.00 ล้านบาท และ(5) มากกว่า 10.00 ล้านบาท ค่าสถิติที่ได้มาพิจารณาวิเคราะห์ข้อมูล จำนวน ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน

### 3.5.3 ข้อมูลผลต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ

โดยผู้วิจัยจะนำข้อมูลที่ได้เช่น ผังแม่บทโครงการ จำนวนแปลงขาย รูปแบบและขนาดพื้นที่ส่วนกลาง ลักษณะการใช้พื้นที่ส่วนกลางในโครงการหมู่บ้านจัดสรรมาวิเคราะห์เปรียบเทียบ

### 3.5.4 ข้อมูลจากแบบสอบถามเกี่ยวกับความคิดเห็นในการเลือกซื้อ

การเลือกซื้อหมู่บ้านจัดสรรที่มีผลมาจากแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยนำผลที่ได้ไปประมวลผลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ เพื่อนำเสนอข้อมูลในรูปแบบตาราง กราฟ แผนภูมิแท่ง แผนภูมิวงกลม แปรผลโดยการบรรยายดังนี้

3.5.4.1 นำเสนอข้อมูลส่วนบุคคล โดยการแจกแจงความถี่ การหาค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน

3.5.4.2 นำเสนอข้อมูลด้านสภาพปัจจุบันในพื้นที่ส่วนกลางในโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยเกณฑ์การแปลค่าช่วงคะแนนแบบความกว้างอันตรภาคชั้นที่เท่ากัน โดยพิสูจน์สมมติฐานงานวิจัยโดยใช้สถิติของข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามมาทำการแปลผลของความคิดเห็นพิจารณาจากค่าเฉลี่ยโดยใช้เกณฑ์ของเบสท์ (ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ, 2546) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าเฉลี่ย 4.50 - 5.00 หมายถึง มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ มากที่สุด

ค่าเฉลี่ย 3.50 - 4.49 หมายถึง มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ มาก

ค่าเฉลี่ย 2.50 - 3.49 หมายถึง มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ปานกลาง

ค่าเฉลี่ย 1.50 - 2.49 หมายถึง มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ น้อย

ค่าเฉลี่ย 1.00 - 1.49 หมายถึง มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ น้อยที่สุด

3.5.4.3 นำเสนอข้อมูลด้านแนวทางการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางของโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยการแจกแจงความถี่ ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความเหมาะสมสัมพันธ์กับระดับราคาความเหมาะสมในการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมจะนำไปสู่กระบวนการในการสรุปผลการวิจัยของแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งผลที่ได้จากการวิจัยเชิงปริมาณและการวิจัยเชิงคุณภาพมาร่วมกันหาคำตอบวิธีการวิจัยเชิงผสมผสานในประเด็นเดียวกัน และนำมาเปรียบเทียบความเหมือนหรือแตกต่างกัน จากนั้นนำมาสรุปตีความ ตอบปัญหาการวิจัยร่วมกันในลักษณะส่งเสริมเติมเต็มซึ่งกันและกัน (กัลยา วานิชย์บัญชา, 2557)

### 3.5.5 การทดสอบสมมติฐานทางสถิติ

ในการทดสอบสมมติฐานโดยใช้ข้อมูลจากตัวอย่างเพื่อสรุปว่าสมมติฐานหรือสิ่งที่คาดไว้จริงหรือไม่นั้น สิ่งที่สำคัญที่สุด คือการตั้งสมมติฐานเพื่อการทดสอบซึ่งจะต้องประกอบด้วยสมมติฐาน 2 ชนิดทุกครั้งของการทดสอบคือ

- (1) สมมติฐานว่าง (Null Hypothesis) ใช้สัญลักษณ์  $H_0$
- (2) สมมติฐานแย้ง (Alternative Hypothesis) ใช้สัญลักษณ์  $H_1$

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ที่ใช้ค่า  $t$  เพื่อทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่มที่เป็นอิสระต่อกัน (Independent t-test) และใช้การทดสอบความแปรปรวนทางเดียว (One-way Analysis of Variance: ANOVA) ที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95.00 โดยจะปฏิเสธสมมติฐานว่าง ( $H_0$ ) ก็ต่อเมื่อค่า Sig. มีค่าน้อยกว่า 0.05 จากนั้นนำผลที่ได้มาทดสอบเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยหลาย ๆ คู่ในเวลาเดียวกัน โดยใช้วิธีการของผลต่างที่มีนัยสำคัญน้อยที่สุด (Fisher's Least Significant Difference Test: LSD) ของฟิชเชอร์ เป็นวิธีการใช้อัตราส่วนที่พหุคูณในการทดสอบเปรียบเทียบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยรายคู่ เพื่อกำหนดค่าความแตกต่างที่น้อยที่สุดเป็นเกณฑ์ในการที่จะปฏิเสธหรือยอมรับสมมติฐาน ซึ่งจะต้องพิจารณาจากค่านัยสำคัญที่จะต้องมีย่านน้อยกว่า 0.05 ทั้งนี้หากจะต้องการเปรียบเทียบว่าคู่ไหนบ้างที่มีความคิดเห็นแตกต่างกันมากหรือน้อยกว่ากันให้พิจารณาจากค่าเฉลี่ยของคู่ นั้น ๆ (กัลยา วานิชย์บัญชา, 2557)

### 3.6 สรุปวิธีการวิจัย

วิธีการวิจัยเป็นการนำข้อมูลตัวแปรที่เกี่ยวข้องมาสรุปถึงการใช้อุปกรณ์ที่ใช้ศึกษาวิจัยเหมาะสมกับการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างการวิจัยและวิธีการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้มาจากการเก็บข้อมูลเพื่อทดสอบได้ว่าสามารถตอบวัตถุประสงค์การศึกษาวิจัยที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ โดยตัวแปรมี ปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ ปัจจัยกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ปัจจัยด้านระดับราคา (1) ต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท (2) 2.01-3.00 ล้านบาท (3) 3.01-5.00 ล้านบาท (4) 5.01-10.00 ล้านบาท และ (5) มากกว่า 10.00 ล้านบาท เครื่องมือที่ใช้การเก็บข้อมูล เครื่องมือในการทำวิจัยเป็นการสัมภาษณ์โดยการตอบแบบสอบถาม เพื่อต้องการทราบแนวทางในการออกแบบผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรของแต่ละระดับราคา โดยใช้วิธีการวัดแบบลิเคิร์ต (Likert Scale) และคำถามแบบมีหลายคำตอบให้เลือก (multiple choice questions) ในการวิเคราะห์ข้อมูลงานวิจัยเชิงปริมาณ โดยสรุปข้อมูลเป็นดังตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1

ตารางสรุปวิธีการวิจัย

การออกแบบผู้ให้ข้อมูล				การออกแบบตัวแปรและเครื่องมือ		การวิเคราะห์
ผู้ให้ข้อมูล	ประชากร	กลุ่มตัวอย่าง	วิธีการ	ตัวแปร	เครื่องมือ	
ผู้บริโภคร	ผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร	ขั้นต่ำ 400 คน และมีจำนวนขั้นต่ำในแต่ละส่วน การตลาด 40 คน	แบบโควต้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปัจจัยเชิงประชากรเกี่ยวกับผู้บริโภคร (เพศ อายุ การศึกษา อาชีพ รายได้ สถานภาพสมรส และจำนวนสมาชิกในครอบครัว)</li> <li>- ประเภทโครงการ (บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์)</li> <li>- จัดสรรที่ดินไม่เกินขนาดกลาง</li> <li>- ระดับราคาโครงการ (น้อยกว่า 2 ล้านบาท 2.01-3.00 ล้านบาท 3.01-5.00 ล้านบาท 5.01-10.00 ล้านบาท มากกว่า 10.00 ล้านบาท)</li> <li>- ผังแม่บทโครงการ (การวางผังแม่บทโครงการ รูปแบบของการออกแบบผังแม่บทในความต้องการ)</li> <li>- แปลงจัดสรรที่ดิน (รูปแบบการจัดสรรผังบริเวณแปลงขาย ทิศทางการวางแปลงขายที่เหมาะสม สัดส่วนพื้นที่ขายต่อพื้นที่โครงการ)</li> <li>- องค์ประกอบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร (ลักษณะรูปแบบพื้นที่ในโครงการลักษณะความเหมาะสมของพื้นที่ต่าง ๆ ในโครงการ ลักษณะทางกายภาพต่าง ๆ ของพื้นที่ในโครงการ วัสดุที่ใช้สัมพันธ์กับระดับโครงการ)</li> </ul>	แบบสอบถามเพื่อหาแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	การวิเคราะห์ข้อมูล คำนวณหาค่าเฉลี่ยเกณฑ์คะแนนของคำตอบแบบสอบถามข้อมูลส่วนบุคคลเป็นร้อยละ (percentage) ค่าเฉลี่ย $\bar{X}$ (mean) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน SD (standard deviation) แล้วนำข้อมูลมาสรุปเชิงปริมาณ การแปลผลค่าเฉลี่ยตามวิธีการของเบสท์
บริษัทผู้ประกอบการ	ผู้ประกอบการหรือสถาปนิกผู้ออกแบบโครงการ	จำนวน 5 ราย	การสุ่มแบบเฉพาะเจาะจง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- แนวทางในการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร</li> <li>- รูปแบบการออกแบบวางผังแม่บท</li> <li>- ลักษณะทางกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง</li> <li>- จำนวนและการจัดสรรพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลาง</li> </ul>	แบบสัมภาษณ์และแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ	วิเคราะห์เนื้อหา เพื่อเป็นข้อมูลในสนับสนุนงานวิจัย



## บทที่ 4

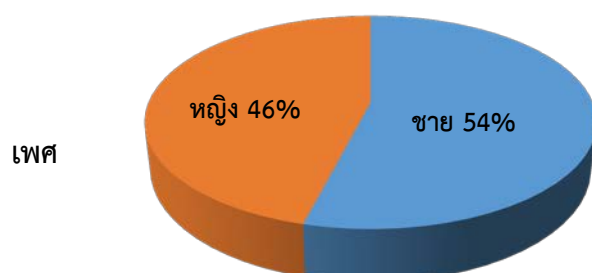
### ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาวิจัยเรื่อง แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำวิจัยเชิงปริมาณโดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือจากการเก็บรวบรวมข้อมูลที่ได้จำนวน 813 คน และทำการคัดเลือกแบบสอบถามให้ตรงตามขอบเขตการวิจัยซึ่งจะได้จำนวน 411 คน ข้อมูลสำหรับการการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้มาได้โดยการใช้สถิติเชิงพรรณนา และการจัดทำแบบสัมภาษณ์ของกลุ่มผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 5 ราย โดยนำข้อมูลนั้นมาใช้ในการสนับสนุนผลการวิจัย ซึ่งจัดเรียงลำดับการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

- 4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่างจากแบบสอบถาม
- 4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยจากแบบสอบถาม
- 4.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับระดับความสำคัญของการวางผังแม่บทโครงการที่มีผลต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทหมู่บ้านจัดสรร ของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์
- 4.4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับระดับความสำคัญของการวางผังแม่บทโครงการที่มีผลต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร แต่ละระดับราคา
- 4.5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการลักษณะทางกายภาพของโครงการ
- 4.6 การทดสอบสมมติฐาน
- 4.7 ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการ

#### 4.1 ข้อมูลปัจจัยประชากร

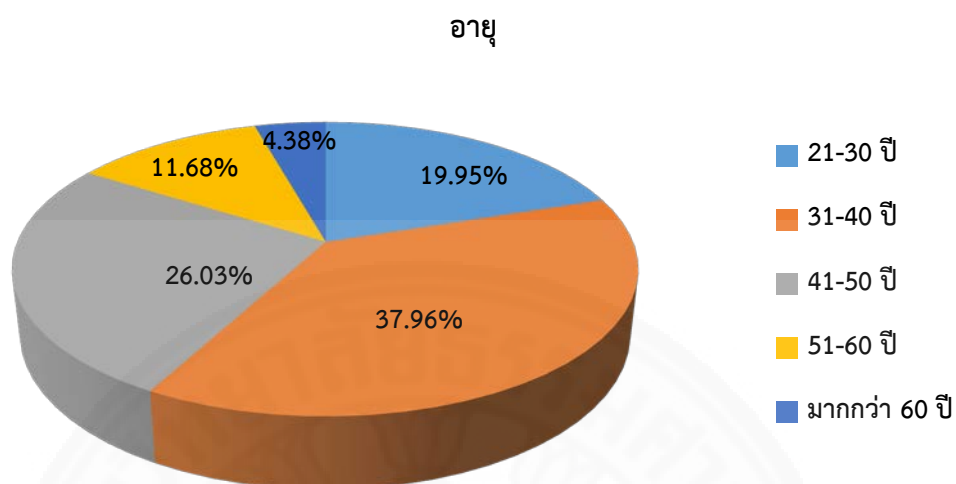
จากการสำรวจเก็บข้อมูลทั่วไปเชิงประชากรของกลุ่มตัวอย่าง ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่างสรุปได้ ดังนี้



ภาพที่ 4.1 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามเพศ

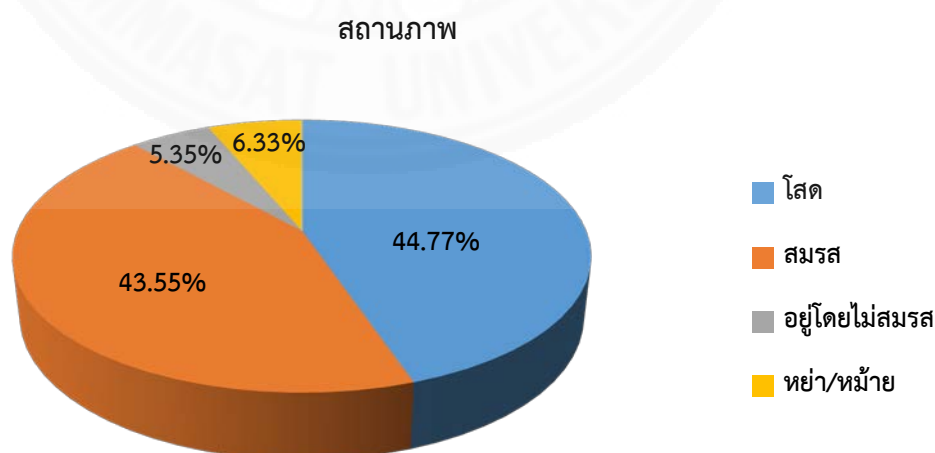


จากภาพที่ 4.1 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 222 คน คิดเป็นร้อยละ 54.00 และ เป็นเพศหญิง จำนวน 189 คน คิดเป็นร้อยละ 46.00



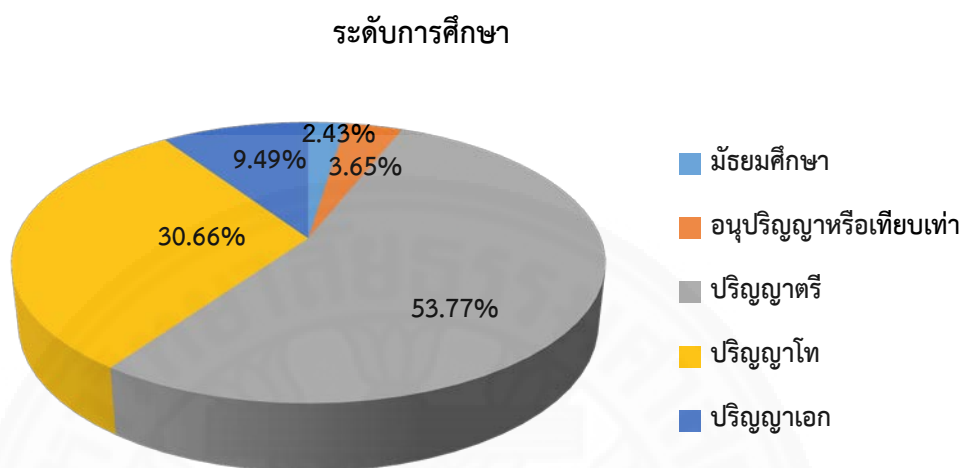
ภาพที่ 4.2 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอายุ

จากภาพที่ 4.2 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 31-40 ปี จำนวน 156 คน คิดเป็นร้อยละ 37.96 รองลงมาคืออายุ 41-50 ปี จำนวน 107 คน คิดเป็นร้อยละ 26.03 อายุ 21-30 ปี จำนวน 82 คน คิดเป็นร้อยละ 19.95 อายุ 51-60 ปี จำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 11.68 มากกว่า 60 ปี จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 4.38



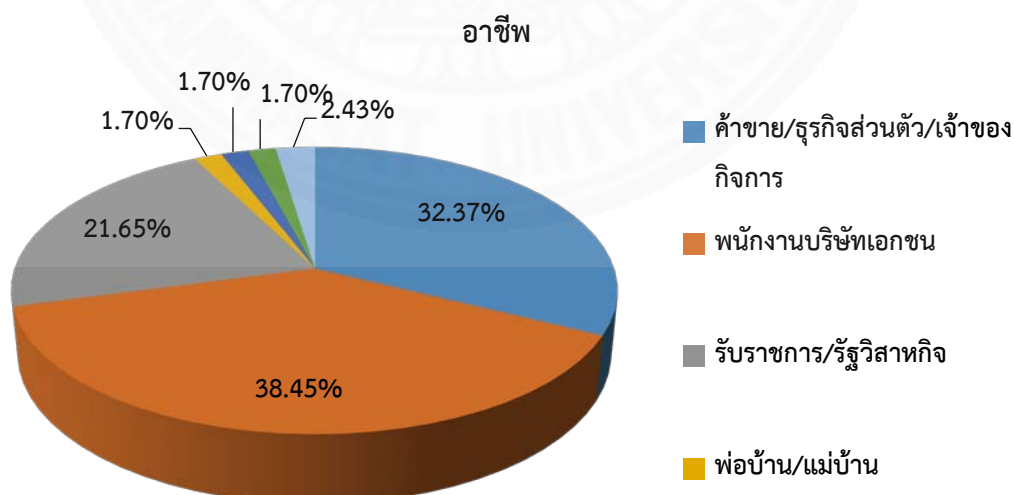
ภาพที่ 4.3 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามสภาพ

จากภาพที่ 4.3 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีสถานโสด จำนวน 173 คน คิดเป็นร้อยละ 42.09 รองลงมาสถานภาพภาพสมรส จำนวน 172 คน คิดเป็นร้อยละ 41.85 และสถานภาพหย่า/หม้าย จำนวน 26 คน คิดเป็นร้อยละ 6.33 และสถานภาพ สมรสไม่จดทะเบียน จำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 5.35



ภาพที่ 4.4 จำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามระดับการศึกษา

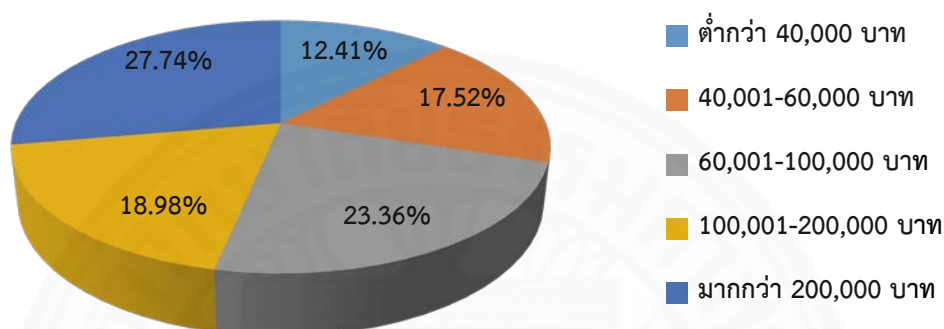
จากภาพที่ 4.4 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาตรีจำนวน 221 คนคิดเป็นร้อยละ 53.77 รองลงมาจบการศึกษาระดับปริญญาโทจำนวน 126 คน คิดเป็นร้อยละ 30.66 และจบการศึกษาปริญญาเอก จำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 9.49



ภาพที่ 4.5 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอาชีพ

จากภาพที่ 4.5 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนจำนวน 158 คน คิดเป็นร้อยละ 38.44 รองลงมาคืออาชีพค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว/เจ้าของกิจการจำนวน 133 คน คิดเป็นร้อยละ 32.36 และอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจจำนวน 89 คน คิดเป็นร้อยละ 21.65

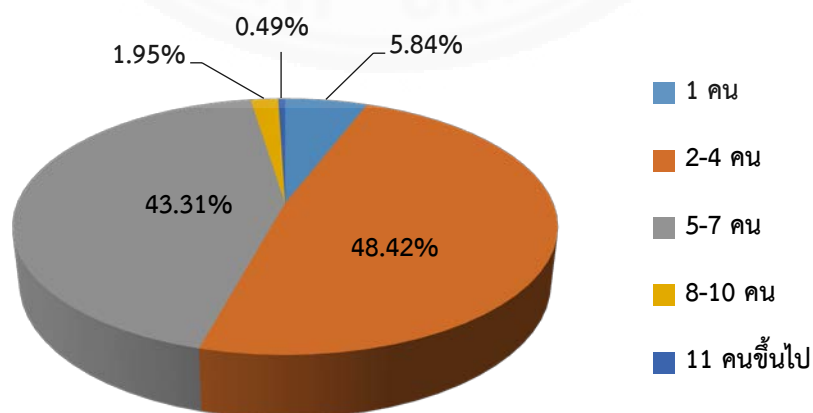
#### รายได้รวมของครอบครัว



ภาพที่ 4.6 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรายได้รวมของครอบครัว

จากภาพที่ 4.6 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้รวมของครอบครัว มากกว่า 200,000 บาท จำนวน 114 คน คิดเป็นร้อยละ 27.74 รองลงมาคือรายได้รวมของครอบครัว 60,001-100,000 บาท จำนวน 96 คน คิดเป็นร้อยละ 23.36 และรายได้รวมของครอบครัว 100,001-200,000 บาท จำนวน 78 คนเท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 18.98

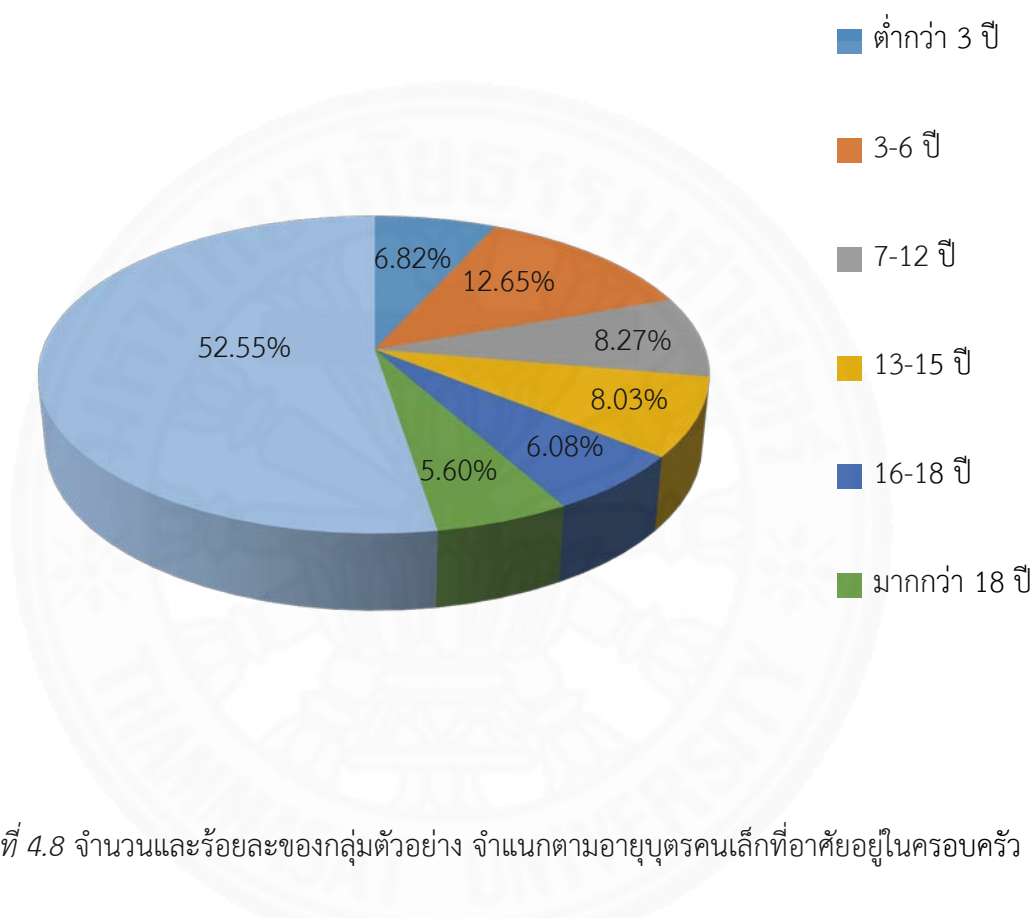
#### จำนวนสมาชิก



ภาพที่ 4.7 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนสมาชิก

จากภาพที่ 4.7 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัยในบ้านเดียวกัน 2-4 คน จำนวน 199 คน คิดเป็นร้อยละ 48.42 รองลงมามีจำนวนสมาชิก 5-7 คน จำนวน 178 คน คิดเป็นร้อยละ 43.31 และจำนวนสมาชิก 1 คน จำนวน 24 คน คิดเป็นร้อยละ 5.84

#### อายุบุตรคนเล็กที่อาศัยอยู่ในครอบครัว



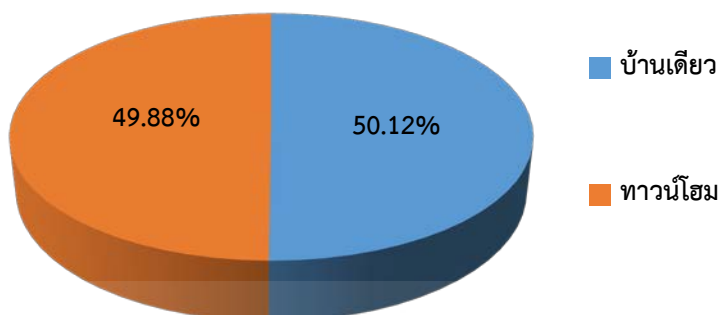
ภาพที่ 4.8 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอายุบุตรคนเล็กที่อาศัยอยู่ในครอบครัว

ภาพที่ 4.8 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่มีบุตรคนเล็กอาศัยอยู่ในครอบครัว จำนวน 216 คน คิดเป็นร้อยละ 52.55 นอกจากนั้นจะมีลำดับอัตราร้อยละที่ใกล้เคียงกัน

#### 4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย

การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยโดยใช้การแสดงผลเป็นจำนวน และร้อยละเกี่ยวกับกลุ่มตัวอย่างที่จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ระดับราคาของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน อายุโครงการ ย่านที่ตั้งโครงการ และจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการที่อยู่ปัจจุบัน ตามตารางดังต่อไปนี้

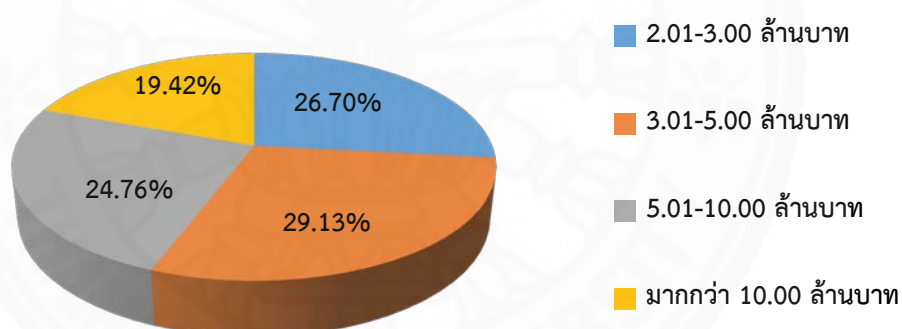
### ประเภทที่อยู่อาศัย



ภาพที่ 4.9 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

จากภาพที่ 4.9 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 206 คน คิดเป็นร้อยละ 50.12 และมีอยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ จำนวน 205 คน คิดเป็นร้อยละ 49.88

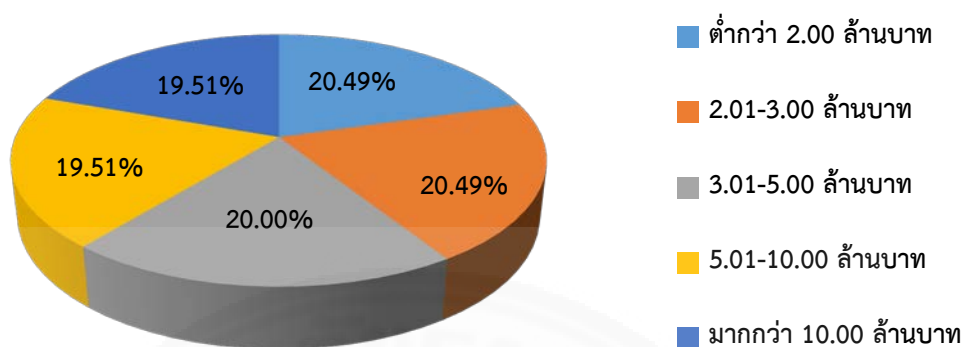
### ระดับราคาที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว



ภาพที่ 4.10 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกระดับราคาของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

จากภาพที่ 4.10 พบว่า การเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างของระดับราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวของแต่ละระดับมีความใกล้เคียงกัน ซึ่งสามารถแจกแจงรายละเอียดได้ดังนี้ ระดับราคา 3.01-5 ล้านบาท จำนวน 60 คน คิดเป็นร้อยละ 29.13 รองลงมา ระดับราคา 2.01-3 ล้านบาท จำนวน 55 คน คิดเป็นร้อยละ 26.70 ระดับ 5.01-10 ล้านบาท จำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 24.76 และระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท จำนวน 40 คน คิดเป็นร้อยละ 19.42

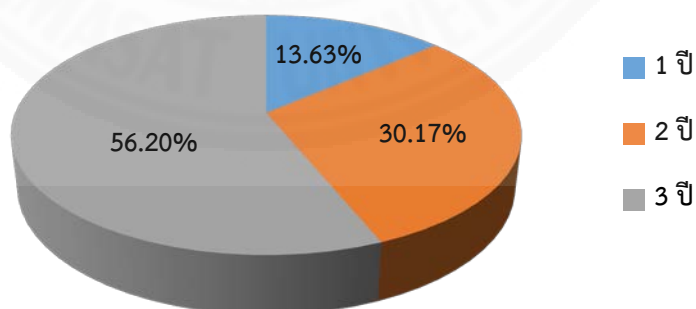
### ระดับราคาที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์เฮาส์



ภาพที่ 4.11 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกระดับราคาของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์

จากภาพที่ 4.11 พบว่า การเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างของระดับราคาที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ของแต่ละระดับมีความใกล้เคียงกัน ซึ่งสามารถแจกแจงรายละเอียดได้ดังนี้ ระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท จำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 20.49 รองลงมา ระดับราคา 2.01-3 ล้านบาท จำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 20.49 ระดับราคา 3.01-5 ล้านบาท จำนวน 41 คน คิดเป็นร้อยละ 20.00 ระดับ 5.01-10 ล้านบาท จำนวน 40 คน คิดเป็นร้อยละ 19.51 และระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทจำนวน 40 คน คิดเป็นร้อยละ 19.51

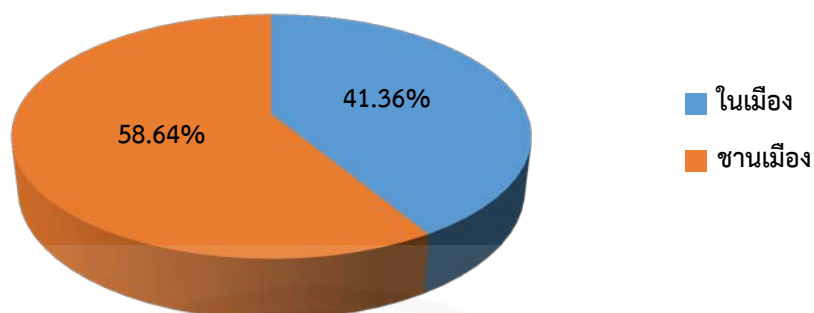
### อายุโครงการที่อยู่อาศัย



ภาพที่ 4.12 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกอายุโครงการที่อยู่อาศัย

จากภาพที่ 4.12 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีอายุโครงการที่อยู่อาศัยที่ 3 ปี จำนวน 231 คน คิดเป็นร้อยละ 56.20 รองลงมาที่มีอายุโครงการที่อยู่อาศัย 2 ปี จำนวน 124 คน คิดเป็นร้อยละ 30.17 และ อายุที่โครงการที่อยู่อาศัย 1 ปี จำนวน 56 คน คิดเป็นร้อยละ 13.63

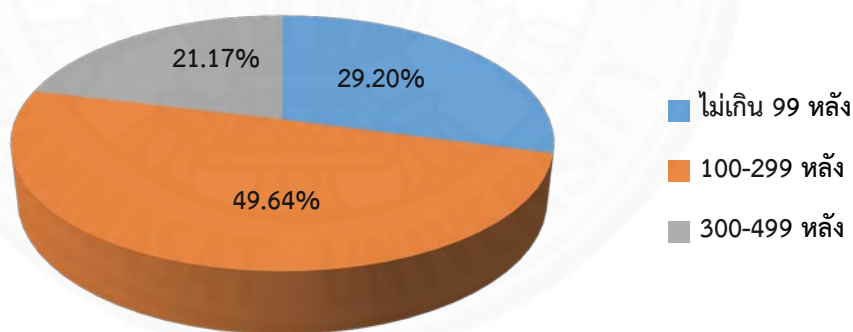
### ย่านที่ตั้งโครงการ



ภาพที่ 4.13 จำนวนร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกย่านที่ตั้งโครงการ

จากภาพที่ 4.13 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีย่านที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณชานเมือง จำนวน 241 คน คิดเป็นร้อยละ 58.64 และมีย่านที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณในเมือง จำนวน 170 คน คิดเป็นร้อยละ 41.36

### จำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ



ภาพที่ 4.14 จำแนกจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการที่อยู่อาศัย

จากตารางที่ 4.14 พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีจำนวนบ้านที่พักอาศัยในโครงการ 100-299 หลัง จำนวน 204 คน คิดเป็นร้อยละ 49.64 รองลงมาเป็นจำนวนบ้านที่พักอาศัยในโครงการไม่เกิน 99 หลัง จำนวน 120 คน คิดเป็นร้อยละ 29.20 และจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการจำนวน 300-499 หลัง จำนวน 87 คน คิดเป็นร้อยละ 21.17

#### 4.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับระดับความสำคัญของการวางผังแม่บทโครงการที่มีผลต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร ของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์

การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับระดับความสำคัญของการวางผังแม่บทโครงการที่มีผลต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยแบ่งออกเป็นประเภทของบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ซึ่งแสดงผลแยกออกได้ทั้งหมด 3 ด้าน ได้แก่ ด้านการวางผังแม่บทโครงการ ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ และด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการโดยแสดงค่าความเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ตามตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.1

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว

ลำดับ	ด้านการวางผังแม่บทโครงการประเภทบ้านเดี่ยว	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร
1	ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ	3.50	1.04	มีความสำคัญมาก
1	ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัย	3.50	0.95	มีความสำคัญมาก
3	ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ	3.46	1.03	มีความสำคัญปานกลาง
4	รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้านหรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว	3.44	0.96	มีความสำคัญปานกลาง
5	ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรในโครงการ	3.38	0.85	มีความสำคัญปานกลาง
6	ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ	3.26	0.89	มีความสำคัญปานกลาง
7	รูปแบบทางเท้า เช่น ทางเท้าเส้นตรง ทางเท้าสลับสวน	3.21	0.86	มีความสำคัญปานกลาง
8	ทิศทางการวางแปลงอยู่อาศัย เช่น เหนือ ใต้ ออก ตก	3.20	1.20	มีความสำคัญปานกลาง
9	ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำ เช่น อยู่ตำแหน่งบนผิวถนนหรืออยู่ตำแหน่งบนทางเดินเท้า	3.17	1.00	มีความสำคัญปานกลาง
10	ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการ	3.17	0.92	มีความสำคัญปานกลาง



## ตารางที่ 4.1

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บท  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว (ต่อ)

ลำดับ	ด้านการวางผังแม่บทโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวางผัง แม่บทโครงการหมู่บ้าน จัดสรร
11	รูปแบบถนน เช่น ถนนเส้นตรงหรือถนนเส้น โค้งไปมา	3.13	0.98	มีความสำคัญปานกลาง
12	ขนาดพื้นที่สวนในโครงการ เช่น ใหญ่ กลาง เล็ก	3.09	1.06	มีความสำคัญปานกลาง
13	ขนาดสวนหย่อมหน้าโครงการ	3.08	1.072	มีความสำคัญปานกลาง
14	ตำแหน่งสวนในโครงการ	3.04	1.01	มีความสำคัญปานกลาง
15	ทางเข้าโครงการถูกหลักฮวงจุ้ย	2.99	1.37	มีความสำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ยรวม		3.24	1.01	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.1 กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการ  
ประเภทบ้านเดี่ยว เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่  
หนึ่งพบว่า 2 ลำดับที่ใกล้เคียงกับ คือ ปัจจัยตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ และขนาดความใหญ่  
เล็กของแปลงอยู่อาศัย โดยมีค่าเฉลี่ย 3.50 เท่ากัน ลำดับรองลงมาพบว่า เป็นปัจจัยของความ  
หนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ยที่ คือ 3.46 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ  
ทางเข้าโครงการถูกหลักฮวงจุ้ย โดยมีค่าเฉลี่ย 2.99 ตามลำดับ และมีค่าเฉลี่ยรวมที่ คือ 3.24 ซึ่งม  
ีความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.2

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายใน  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวางผัง แม่บทโครงการหมู่บ้าน จัดสรร
1	มีทะเลสาบในโครงการ	3.47	0.98	มีความสำคัญปานกลาง
2	รูปแบบเสาไฟฟ้า เช่น บนดิน ใต้ดิน	3.35	0.90	มีความสำคัญปานกลาง
3	ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการ	3.34	1.10	มีความสำคัญปานกลาง
4	มีทางน้ำขนาดเล็ก ตัดผ่านโครงการ	3.31	0.99	มีความสำคัญปานกลาง
5	ประเภทถังเก็บน้ำสำรอง เช่น ตั้งบนดิน ใต้ดิน หรือแบบหอคอย	3.25	1.05	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบของต้นไม้ริมถนน	3.11	0.94	มีความสำคัญปานกลาง
7	รูปแบบเกาะกลางไม้พุ่ม ไม้ดอก หรือต้นไม้	3.10	0.88	มีความสำคัญปานกลาง
8	รูปแบบสโตร์โครงการและซุ้มป้อมป้ายทางเข้า โครงการ	3.05	1.06	มีความสำคัญปานกลาง
9	รูปแบบของเกาะกลางถนนในโครงการ	3.04	1.00	มีความสำคัญปานกลาง
10	รูปแบบสโตร์สวนภายในโครงการ	3.00	0.99	มีความสำคัญปานกลาง
11	ลักษณะของสวนหย่อมในโครงการ	2.99	0.98	มีความสำคัญปานกลาง
12	วัสดุตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง	2.95	1.01	มีความสำคัญปานกลาง
13	จำนวนความหนาแน่นของต้นไม้ในสวน	2.93	1.11	มีความสำคัญปานกลาง
14	ประเภทพรรณไม้ในโครงการ เช่น ไม้ดอก ไม้ ใบ หรือไม้ผล	2.86	1.24	มีความสำคัญปานกลาง
15	ทะเลสาบในโครงการ หรือคลองที่ติดโครงการ	2.76	1.25	มีความสำคัญปานกลาง
16	ประติมากรรม	2.36	1.24	มีความสำคัญน้อย
17	น้ำพุหน้าโครงการ	2.34	1.31	มีความสำคัญน้อย
ค่าเฉลี่ยรวม		3.01	1.06	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.2 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ ปัจจัยมีทะเลสาบในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย 3.47 ลำดับที่สอง คือ รูปแบบเสาไฟฟ้า บนดิน หรือใต้ดิน โดยมีค่าเฉลี่ย 3.35 ลำดับที่สาม คือ ไม่ต้องการให้มีเสาไฟฟ้าแรงสูงในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย 3.34 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ น้ำพุหน้าโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย 2.34 ซึ่งมีความสำคัญปานกลาง

#### ตารางที่ 4.3

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว

ลำดับ	ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการประเภทบ้านเดี่ยว	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ระดับความสำคัญต่อแนวทางการออกแบบผังแม่บท
1	รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย	4.03	1.03	มีความสำคัญมาก
2	ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น	3.93	1.12	มีความสำคัญมาก
3	ความสูงรั้วโครงการ	3.69	1.06	มีความสำคัญมาก
4	รูปแบบประตูรั้วทางเข้าโครงการ เช่น บานเปิดปิด ไม่กระดก บานเลื่อนด้านข้าง	3.65	1.05	มีความสำคัญมาก
5	ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย	3.58	1.01	มีความสำคัญมาก
6	ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า	3.56	1.05	มีความสำคัญมาก
7	อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร	3.44	1.12	มีความสำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ยรวม		3.69	1.06	มีความสำคัญมาก

จากตารางที่ 4.3 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ ปัจจัยรูปแบบระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการ เช่น ป้อมรปภ. กล้องวงจรปิด ระบบแจ้งเตือนภัย ระบบคีย์การ์ด โดยมีค่าเฉลี่ย 4.03 ลำดับที่สอง คือ ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น โดยมีค่าเฉลี่ย 3.93 ลำดับที่สาม คือ ความสูงรั้วโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย 3.69 และน้อยที่สุด คือ อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร โดยมีค่าเฉลี่ย 3.44 และค่าเฉลี่ยรวม 3.69 มีความสำคัญมาก

## ตารางที่ 4.4

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บท  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์

ลำดับ	ด้านการวางผังแม่บทโครงการ ประเภททาวน์เฮาส์	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวางผัง แม่บทโครงการหมู่บ้าน จัดสรร
1	รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้าน หรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว	3.29	0.90	มีความสำคัญปานกลาง
2	ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ	3.23	0.95	มีความสำคัญปานกลาง
3	ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ	3.20	0.96	มีความสำคัญปานกลาง
3	ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรในโครงการ	3.20	0.89	มีความสำคัญปานกลาง
5	ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ	3.14	0.99	มีความสำคัญปานกลาง
6	ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัย	3.13	0.91	มีความสำคัญปานกลาง
7	ทิศทางการวางแปลงอยู่อาศัย เช่น เหนือ ใต้ ออก ตก	3.0	1.07	มีความสำคัญปานกลาง
8	ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำ เช่น อยู่ตำแหน่ง บนผิวถนนหรืออยู่ตำแหน่งบนทางเดินเท้า	2.98	1.03	มีความสำคัญปานกลาง
9	รูปแบบทางเท้า เช่น ทางเท้าเส้นตรง ทางเท้า สลับสวน	2.96	1.04	มีความสำคัญปานกลาง
10	รูปแบบถนน เช่น ถนนเส้นตรงหรือถนนเส้นโค้ง ไปมา	2.95	1.00	มีความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.4

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บท  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ (ต่อ)

ลำดับ	ด้านการวางผังแม่บทโครงการ ประเภททาวน์เฮาส์	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวางผัง แม่บทโครงการหมู่บ้าน จัดสรร
11	ทางเข้าโครงการถูกหลักฮวงจุ้ย	2.88	1.12	มีความสำคัญปานกลาง
12	ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการ	2.85	0.89	มีความสำคัญปานกลาง
13	ตำแหน่งสวนในโครงการ	2.84	1.05	มีความสำคัญปานกลาง
14	ขนาดพื้นที่สวนในโครงการ เช่น ใหญ่ กลาง เล็ก	2.80	1.02	มีความสำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ยรวม		3.03	0.98	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.4 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้าน หรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว โดยมีค่าเฉลี่ย 3.29 โดยลำดับที่สอง คือ ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย 3.23 และลำดับสามพบว่ามี 2 ปัจจัย ที่มีสัดส่วนเท่ากัน คือ ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ และตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย 3.20 ปัจจัยที่ให้ความสำคัญน้อยที่สุดเป็น ขนาดพื้นที่สวนในโครงการ เช่น ใหญ่ กลาง เล็ก โดยมีค่าเฉลี่ย 2.80 ตามลำดับ ค่าเฉลี่ยรวม คือ 3.03 มีความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.5

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายใน  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ประเภททาวน์เฮาส์	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวางผัง แม่บทโครงการหมู่บ้าน จัดสรร
1	ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการ	3.27	1.02	มีความสำคัญปานกลาง
2	มีทะเลสาบในโครงการ	3.03	1.03	มีความสำคัญปานกลาง
3	รูปแบบเสาไฟฟ้า เช่น บนดิน ใต้ดิน	3.00	0.98	มีความสำคัญปานกลาง
4	ประเภทถังเก็บน้ำสำรอง เช่น ตั้งบนดิน ใต้ดิน หรือแบบหอคอย	2.99	1.01	มีความสำคัญปานกลาง
5	รูปแบบสโตร์โครงการและซุ้มป้อมป้ายทางเข้า โครงการ	2.95	1.05	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบเกาะกลางไม้พุ่ม ไม้ดอก หรือต้นไม้	2.92	0.90	มีความสำคัญปานกลาง
7	รูปแบบของต้นไม้ริมถนน	2.91	0.94	มีความสำคัญปานกลาง
8	รูปแบบของเกาะกลางถนนในโครงการ	2.86	0.98	มีความสำคัญปานกลาง
9	รูปแบบสโตร์สวนภายในโครงการ	2.85	0.90	มีความสำคัญปานกลาง
10	จำนวนความหนาแน่นของต้นไม้ในสวน	2.84	1.05	มีความสำคัญปานกลาง
11	ลักษณะของสวนหย่อมในโครงการ	2.77	1.03	มีความสำคัญปานกลาง
12	ประเภทพรรณไม้ในโครงการ เช่น ไม้ดอก ไม้ ใบ หรือไม้ผล	2.69	1.13	มีความสำคัญปานกลาง
13	วัสดุตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง	2.63	1.13	มีความสำคัญปานกลาง
14	ทะเลสาบในโครงการ หรือคลองที่ติดโครงการ	2.44	1.11	มีความสำคัญน้อย
15	ประติมากรรม	2.31	1.16	มีความสำคัญน้อย
16	น้ำพุหน้าโครงการ	2.25	1.21	มีความสำคัญน้อย
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>		2.79	1.03	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.5 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ ปัจจัยเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย 3.27 ลำดับที่สอง คือ มีทะเลสาบในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย 3.03 ลำดับที่สาม คือ รูปแบบของเสาไฟฟ้า บนดิน ใต้ดิน และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ น้ำพุหน้าโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย 2.25 และค่าเฉลี่ยรวม 2.79 มีความสำคัญปานกลาง

ตารางที่ 4.6

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายใน

ลำดับ	งานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ประเภททาว์นเฮาส์	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ระดับความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบผังแม่บท
1	รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย	3.75	1.18	มีความสำคัญมาก
2	ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น	3.60	1.14	มีความสำคัญมาก
3	ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า	3.32	0.95	มีความสำคัญปานกลาง
4	ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย	3.31	0.94	มีความสำคัญปานกลาง
5	ความสูงรั้วโครงการ	3.30	1.00	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบประตูรั้วทางเข้าโครงการ เช่น บานเปิด ปิด ไม้กระดก บานเลื่อนด้านข้าง	3.14	1.07	มีความสำคัญปานกลาง
7	อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร	3.11	1.18	มีความสำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ยรวม		3.36	1.06	มีความสำคัญปานกลาง

โครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภททาว์นเฮาส์

จากตารางที่ 4.6 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ให้ความสำคัญต่องานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ ปัจจัยรูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย โดยมีค่าเฉลี่ย 3.75 ลำดับที่สอง คือ ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น โดยมีค่าเฉลี่ย 3.60 ลำดับที่สาม คือ ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า มีค่าเฉลี่ย 3.32 และน้อยที่สุดเป็นปัจจัยอุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร มีค่าเฉลี่ย 3.11 และค่าเฉลี่ยรวม 3.36 มีความสำคัญปานกลาง

#### 4.4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับระดับความสำคัญของการวางผังแม่บทโครงการที่มีผลต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร ของแต่ละระดับราคา

การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับระดับความสำคัญของการวางผังแม่บทโครงการที่มีผลต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยแสดงผลแบ่งออกเป็นแต่ละระดับราคาของ ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ของ และแยกด้านได้ทั้งหมด 3 ด้าน ได้แก่ ด้านการวางผังแม่บทโครงการ ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ และด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการโดยแสดงค่าความเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ตามตารางดังต่อไปนี้

##### 4.4.1 ระดับความสำคัญประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท

ตารางที่ 4.7

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านการวางผังแม่บทโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวางผัง แม่บทโครงการหมู่บ้าน จัดสรร
1	ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัย	3.47	0.80	มีความสำคัญปานกลาง
2	ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ	3.40	1.00	มีความสำคัญปานกลาง
3	ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ	3.33	0.80	มีความสำคัญปานกลาง
4	ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ	3.29	1.00	มีความสำคัญปานกลาง
5	รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้าน หรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว	3.22	0.88	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบถนน เช่น ถนนเส้นตรงหรือถนนเส้น โค้งไปมา	3.05	1.15	มีความสำคัญปานกลาง
7	ทิศทางการวางแปลงอยู่อาศัย เช่น เหนือ ได้ ออก ตก	3.03	1.18	มีความสำคัญปานกลาง
8	รูปแบบทางเท้า เช่น ทางเท้าเส้นตรง ทางเท้า สลับสวน	3.00	0.82	มีความสำคัญปานกลาง
9	ขนาดสวนหย่อมหน้าโครงการ	3.00	1.18	มีความสำคัญปานกลาง



## ตารางที่ 4.7

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บท  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท (ต่อ)

ลำดับ	ด้านการวางผังแม่บทโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวางผัง แม่บทโครงการหมู่บ้าน จัดสรร
10	ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำ เช่นอยู่ตำแหน่ง บนผิวถนนหรืออยู่ตำแหน่งบนทางเดินเท้า	2.88	1.04	มีความสำคัญปานกลาง
11	ทางเข้าโครงการถูกหลักฮวงจุ้ย	2.83	1.35	มีความสำคัญปานกลาง
12	ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรในโครงการ	2.40	1.06	มีความสำคัญปานกลาง
13	ขนาดพื้นที่สวนในโครงการ เช่น ใหญ่ กลาง เล็ก	2.05	0.57	มีความสำคัญน้อย
14	ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการ	1.66	0.78	มีความสำคัญน้อยที่สุด
ค่าเฉลี่ยรวม		2.90	0.97	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.7 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับ  
ราคา 2.01-3.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญด้านการวางผังแม่บท เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่ม  
ตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัย โดยมี  
ค่าเฉลี่ย 3.47 ลำดับที่สอง ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 3.40 ลำดับที่สาม  
คือ ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย 3.33 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด  
คือ ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการโดยมีค่าเฉลี่ย 1.66 ตามลำดับ ค่าเฉลี่ยรวม 2.90 มี  
ความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.8

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายใน  
โครงการที่หมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
1	รูปแบบเสาไฟฟ้า เช่น บนดิน ใต้ดิน	3.34	0.85	มีความสำคัญปานกลาง
2	มีทะเลสาบในโครงการ	3.31	0.90	มีความสำคัญปานกลาง
3	ประเภทถังเก็บน้ำสำรอง เช่น ตั้งบนดิน ใต้ดิน หรือแบบหอคอย	3.17	1.06	มีความสำคัญปานกลาง
4	มีทางน้ำขนาดเล็ก ตัดผ่านโครงการ	3.14	0.89	มีความสำคัญปานกลาง
5	ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการ	3.05	1.25	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบของต้นไม้ริมถนน	3.02	0.78	มีความสำคัญปานกลาง
7	รูปแบบสไตล์โครงการและซุ้มป้อมป้ายทางเข้า โครงการ	3.00	1.18	มีความสำคัญปานกลาง
8	ลักษณะของสวนหย่อมในโครงการ	2.98	1.13	มีความสำคัญปานกลาง
9	ประเภทพรรณไม้ในโครงการ เช่น ไม้ดอก ไม้ใบ หรือไม้ผล	2.95	1.21	มีความสำคัญปานกลาง
10	รูปแบบเกาะกลางไม้พุ่ม ไม้ดอก หรือต้นไม้	2.93	0.95	มีความสำคัญปานกลาง
11	รูปแบบของเกาะกลางถนนในโครงการ	2.93	1.11	มีความสำคัญปานกลาง
12	รูปแบบสไตล์สวนภายในโครงการ	2.90	1.14	มีความสำคัญปานกลาง
13	ทะเลสาบในโครงการ หรือคลองที่ติดโครงการ	2.84	1.09	มีความสำคัญปานกลาง
14	วัสดุตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง	2.81	0.89	มีความสำคัญปานกลาง
15	จำนวนความหนาแน่นของต้นไม้ในสวน	2.72	1.04	มีความสำคัญปานกลาง
16	ประติมากรรม	2.48	1.13	มีความสำคัญน้อย
17	น้ำพุหน้าโครงการ	2.47	1.13	มีความสำคัญน้อย
ค่าเฉลี่ยรวม		2.94	1.04	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.8 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ รูปแบบเสาไฟฟ้า เช่น บนดิน ใต้ดินโดยมีค่าเฉลี่ย 3.34 ลำดับที่สอง คือ มีทะเลสาบในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ยที่เท่ากัน คือ 3.31 ลำดับที่สาม คือ ประเภทถังเก็บน้ำสำรอง เช่น ตั้งบนดิน ใต้ดิน หรือแบบหอคอย โดยมีค่าเฉลี่ย 3.17 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ น้ำพุหน้าโครงการโดยมีค่าเฉลี่ย 2.47 ค่าเฉลี่ยรวม 2.94 มีความสำคัญปานกลาง

ตารางที่ 4.9

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการที่หมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท

ลำดับ	งานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
1	รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย	3.91	0.98	มีความสำคัญมาก
2	ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น	3.67	1.16	มีความสำคัญมาก
2	ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย	3.67	0.89	มีความสำคัญมาก
4	ความสูงรั้วโครงการ	3.64	0.99	มีความสำคัญมาก
5	ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า	3.50	0.98	มีความสำคัญมาก
6	รูปแบบประตูรั้วทางเข้าโครงการ เช่น บานเปิด ปิด ไม่กระทบก บานเลื่อนด้านข้าง	3.43	1.01	มีความสำคัญปานกลาง
7	อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร	3.09	0.92	มีความสำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ยรวม		3.56	0.99	มีความสำคัญมาก

จากตารางที่ 4.9 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัยโดยมีค่าเฉลี่ย 3.91 ลำดับที่สองพบว่ามี 2 ปัจจัย มีค่าเฉลี่ยเท่ากันคือระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้นตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย และตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย โดยมี

ค่าเฉลี่ยที่เท่ากัน คือ 3.67 ปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ อุปกรณ์ออกกำลังกายในอาคารสโมสรโดยมีค่าเฉลี่ยที่ 3.09 และค่าเฉลี่ยรวม 3.56 มีความสำคัญมาก

#### 4.4.2 ระดับความสำคัญประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท

ตารางที่ 4.10

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านการวางผังแม่บทโครงการประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร
1	ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ	3.64	1.01	มีความสำคัญมาก
2	ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ	3.61	0.92	มีความสำคัญมาก
3	ทิศทางการวางแปลงอยู่อาศัย เช่น เหนือ ใต้ ออก ตก	3.52	1.04	มีความสำคัญมาก
4	รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้านหรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว	3.48	0.94	มีความสำคัญปานกลาง
5	ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัย	3.45	0.85	มีความสำคัญปานกลาง
6	ตำแหน่งของฟาตอระบายน้ำ เช่น อยู่ตำแหน่งบนผิวถนนหรืออยู่ตำแหน่งบนทางเดินเท้า	3.33	0.99	มีความสำคัญปานกลาง
7	รูปแบบทางเท้า เช่น ทางเท้าเส้นตรง ทางเท้าสลับสวน	3.33	0.96	มีความสำคัญปานกลาง
8	ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ	3.23	0.90	มีความสำคัญปานกลาง
9	ขนาดสวนหย่อมหน้าโครงการ	3.23	0.99	มีความสำคัญปานกลาง
10	รูปแบบถนน เช่น ถนนเส้นตรงหรือถนนเส้นโค้ง	3.22	0.92	มีความสำคัญปานกลาง
11	ทางเข้าโครงการถูกหลักฮวงจุ้ย	3.00	1.41	มีความสำคัญปานกลาง
12	ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรในโครงการ	2.58	0.85	มีความสำคัญปานกลาง
13	ขนาดพื้นที่สวนในโครงการ เช่น ใหญ่ กลาง เล็ก	2.00	0.78	มีความสำคัญน้อย
14	ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการ	1.70	0.68	มีความสำคัญน้อย
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>		3.09	0.95	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.10 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย 3.64 ลำดับที่สอง คือ ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการโดยมีค่าเฉลี่ยที่เท่ากัน คือ 3.61 ลำดับที่สาม คือ ทิศทางการวางแปลงอยู่อาศัย เช่น เหนือ ใต้ ออก ตกโดยมีค่าเฉลี่ย 3.52 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการโดยมีค่าเฉลี่ย 1.70 ตามลำดับ ค่าเฉลี่ยรวม 3.09 มีความสำคัญปานกลาง

#### ตารางที่ 4.11

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการที่หมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
1	มีทะเลสาบในโครงการ	3.47	1.07	มีความสำคัญปานกลาง
2	รูปแบบเสาไฟฟ้า เช่น บนดิน ใต้ดิน	3.39	0.95	มีความสำคัญปานกลาง
2	ประเภทถังเก็บน้ำสำรอง เช่น ตั้งบนดิน ใต้ดิน หรือแบบหอคอย	3.39	1.09	มีความสำคัญปานกลาง
4	รูปแบบเกาะกลางไม้พุ่ม ไม้ดอก หรือต้นไม้	3.31	0.81	มีความสำคัญปานกลาง
5	จำนวนความหนาแน่นของต้นไม้ในสวน	3.25	1.14	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบสไลด์สวนภายในโครงการ	3.22	1.00	มีความสำคัญปานกลาง
7	รูปแบบของเกาะกลางถนนในโครงการ	3.16	1.00	มีความสำคัญปานกลาง
8	วัสดุตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง	3.13	1.24	มีความสำคัญปานกลาง
9	รูปแบบสไตล์โครงการและซุ้มป้อมป้ายทางเข้า โครงการ	3.11	1.06	มีความสำคัญปานกลาง
10	ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการ	3.09	1.27	มีความสำคัญปานกลาง
11	รูปแบบของต้นไม้ริมถนน	3.09	0.87	มีความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.11

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายใน  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท (ต่อ)

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
12	ลักษณะของสวนหย่อมในโครงการ	3.08	0.97	มีความสำคัญปานกลาง
13	ประเภทพรรณไม้ในโครงการ เช่น ไม้ดอก ไม้ใบ หรือไม้ผล	3.08	1.24	มีความสำคัญปานกลาง
14	มีทางน้ำขนาดเล็ก ตัดผ่านโครงการ	3.00	1.23	มีความสำคัญปานกลาง
15	ทะเลสาบในโครงการ หรือคลองที่ตัดโครงการ	2.95	1.40	มีความสำคัญปานกลาง
16	ประติมากรรม	2.53	1.22	มีความสำคัญปานกลาง
17	น้ำพุหน้าโครงการ	2.52	1.28	มีความสำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ยรวม		3.10	1.11	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับ  
ราคา 3.01-5.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เมื่อ  
พิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ มีทะเลสาบใน  
โครงการโดยมีค่าเฉลี่ย 3.47 ลำดับที่สองพบว่ามี 2 ปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยเท่ากัน คือ รูปแบบเสาไฟฟ้า  
เช่น บนดิน ใต้ดิน และประเภทถังเก็บน้ำสำรอง เช่น ตั้งบนดิน ใต้ดิน หรือแบบหอคอย โดยมีค่าเฉลี่ย  
ที่เท่ากัน คือ 3.39 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ น้ำพุหน้าโครงการโดยมีค่าเฉลี่ย  
รวม 3.10 มีความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.12

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท

ลำดับ	งานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
1	ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น	4.22	1.15	มีความสำคัญมาก
2	รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย	4.08	1.04	มีความสำคัญมาก
3	ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย	3.75	1.05	มีความสำคัญมาก
4	ความสูงรั้วโครงการ	3.72	0.97	มีความสำคัญมาก
5	อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร	3.69	1.18	มีความสำคัญมาก
6	ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า	3.64	1.12	มีความสำคัญมาก
7	รูปแบบประตูรั้วทางเข้าโครงการ เช่น บานเปิด ปิด ไม้กระดก บานเลื่อนด้านข้าง	3.64	1.10	มีความสำคัญมาก
ค่าเฉลี่ยรวม		3.82	1.09	มีความสำคัญมาก

จากตารางที่ 4.12 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้าน เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น โดยมีค่าเฉลี่ย 4.22 ลำดับที่สอง คือ รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย โดยมีค่าเฉลี่ยที่เท่ากัน คือ 4.08 ลำดับที่สาม คือ ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย โดยมีค่าเฉลี่ย 3.75 ปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด พบว่ามี 2 ปัจจัย คือ ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้ารูปแบบประตูรั้วทางเข้าโครงการ เช่น บานเปิดปิด ไม้กระดก บานเลื่อนด้านข้าง โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากัน คือ 3.64 และค่าเฉลี่ยรวม 3.82 มีความสำคัญมาก

#### 4.4.3 ระดับความสำคัญประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท

ตารางที่ 4.13

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บท  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านการวางผังแม่บทโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวางผัง แม่บทโครงการหมู่บ้าน จัดสรร
1	ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัย	3.36	1.11	มีความสำคัญปานกลาง
2	รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้าน หรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว	3.35	1.13	มีความสำคัญปานกลาง
3	ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำ เช่น อยู่ตำแหน่ง บนผิวถนนหรืออยู่ตำแหน่งบนทางเดินเท้า	3.33	1.00	มีความสำคัญปานกลาง
4	ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ	3.31	0.98	มีความสำคัญปานกลาง
5	ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ	3.29	1.30	มีความสำคัญปานกลาง
6	ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ	3.24	1.25	มีความสำคัญปานกลาง
7	ทิศทางการวางแปลงอยู่อาศัย เช่น เหนือ ใต้ ออก ตก	3.24	1.25	มีความสำคัญปานกลาง
8	ขนาดสวนหย่อมหน้าโครงการ	3.18	1.17	มีความสำคัญปานกลาง
9	รูปแบบทางเท้า เช่น ทางเท้าเส้นตรง ทางเท้า สลับสวน	3.13	0.98	มีความสำคัญปานกลาง
10	ทางเข้าโครงการถูกหลักฮวงจุ้ย	3.13	1.49	มีความสำคัญปานกลาง
11	รูปแบบถนน เช่น ถนนเส้นตรงหรือถนนเส้นโค้ง ไปมา	3.04	0.98	มีความสำคัญปานกลาง
12	ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรในโครงการ	2.25	0.90	มีความสำคัญน้อย
13	ขนาดพื้นที่สวนในโครงการ เช่น ใหญ่ กลาง เล็ก	2.04	0.72	มีความสำคัญน้อย
14	ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการ	1.44	0.54	มีความสำคัญน้อยที่สุด
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>		2.95	1.06	มีความสำคัญปานกลาง



จากตารางที่ 4.13 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัย โดยมีค่าเฉลี่ย 3.36 ลำดับที่สอง คือ รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้านหรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว โดยมีค่าเฉลี่ยที่เท่ากัน คือ 3.35 ลำดับที่สาม คือ ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำ เช่น อยู่ตำแหน่งบนผิวถนนหรืออยู่ตำแหน่งบนทางเดินเท้าโดยมีค่าเฉลี่ย 3.33 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ ตำแหน่งอาคารนิตยบุคคลในโครงการโดยมีค่าเฉลี่ย 1.44 ค่าเฉลี่ยรวม 2.95 มีความสำคัญปานกลาง

#### ตารางที่ 4.14

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการที่หมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
1	มีทะเลสาบในโครงการ	3.49	1.10	มีความสำคัญปานกลาง
2	ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการ	3.36	1.02	มีความสำคัญปานกลาง
2	ประเภทถังเก็บน้ำสำรอง เช่น ตั้งบนดิน ใต้ดิน หรือแบบหอคอย	3.36	1.22	มีความสำคัญปานกลาง
4	รูปแบบเสาไฟฟ้า เช่น บนดิน ใต้ดิน	3.35	0.94	มีความสำคัญปานกลาง
5	รูปแบบเกาะกลางไม้พุ่ม ไม้ดอก หรือต้นไม้	3.13	1.05	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบสไตล์โครงการและซุ้มป้อมป้ายทางเข้า โครงการ	3.07	0.96	มีความสำคัญปานกลาง
7	รูปแบบของต้นไม้ริมถนน	3.04	1.09	มีความสำคัญปานกลาง
8	วัสดุตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง	3.00	1.09	มีความสำคัญปานกลาง
9	รูปแบบของเกาะกลางถนนในโครงการ	2.93	1.07	มีความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.14

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายใน  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท (ต่อ)

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
10	ประเภทพรรณไม้ในโครงการ เช่น ไม้ดอก ไม้ใบ หรือไม้ผล	2.93	1.15	มีความสำคัญปานกลาง
11	ลักษณะของสวนหย่อมในโครงการ	2.91	1.11	มีความสำคัญปานกลาง
12	รูปแบบสไตล์สวนภายในโครงการ	2.87	1.00	มีความสำคัญปานกลาง
13	จำนวนความหนาแน่นของต้นไม้ในสวน	2.82	1.20	มีความสำคัญปานกลาง
14	ทะเลสาบในโครงการ หรือคลองที่ติดโครงการ	2.62	1.42	มีความสำคัญปานกลาง
15	ประติมากรรม	2.02	1.38	มีความสำคัญน้อย
16	น้ำพุหน้าโครงการ	2.00	1.45	มีความสำคัญน้อย
ค่าเฉลี่ยรวม		2.93	1.13	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.14 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับ  
ราคา 5.01-10.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เมื่อ  
พิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ มีทะเลสาบใน  
โครงการโดยมีค่าเฉลี่ย 3.49 ลำดับรองโดยมีค่าเฉลี่ยที่เท่ากัน 2 ปัจจัย คือ ไม่มีมีเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัด  
ผ่านโครงการ และปัจจัยประเภทถึงเก็บน้ำสำรอง เช่น ตั้งบนดิน ใต้ดิน หรือแบบหอคอย โดยมี  
ค่าเฉลี่ย 3.36 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ น้ำพุหน้าโครงการโดยมีค่าเฉลี่ย 2.00 ค่าเฉลี่ยรวม  
2.93 มีความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.15

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท

ลำดับ	งานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
1	รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย	4.09	1.11	มีความสำคัญมาก
2	ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น	3.80	1.25	มีความสำคัญมาก
3	รูปแบบประตูรั้วทางเข้าโครงการ เช่น บานเปิด ปิด ไม้กระดก บานเลื่อนด้านข้าง	3.80	1.19	มีความสำคัญมาก
4	ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย	3.75	1.22	มีความสำคัญมาก
5	อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร	3.67	1.31	มีความสำคัญมาก
6	ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า	3.42	1.23	มีความสำคัญปานกลาง
7	ความสูงรั้วโครงการ	3.29	1.21	มีความสำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ยรวม		3.63	1.20	มีความสำคัญมาก

จากตารางที่ 4.15 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในภาพรวมให้ความสำคัญมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัยโดยมีค่าเฉลี่ย 4.09 ลำดับที่สองพบว่ามี 2 ปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยเท่ากัน คือ ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น และรูปแบบประตูรั้วทางเข้าโครงการ เช่น บานเปิดปิด ไม้กระดก บานเลื่อนด้านข้าง โดยมีค่าเฉลี่ย 3.80 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุดใน คือ ความสูงรั้วโครงการโดยมีค่าเฉลี่ยที่ 3.29 และมีค่าเฉลี่ยรวมที่ 3.63 มีความสำคัญมาก

#### 4.4.4 ระดับความสำคัญประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท

ตารางที่ 4.16

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บท  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านการวางผังแม่บทโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวางผัง แม่บทโครงการหมู่บ้าน จัดสรร
1	รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้าน หรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว	3.81	0.77	มีความสำคัญมาก
2	ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ	3.76	0.79	มีความสำคัญมาก
3	ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัย	3.71	1.06	มีความสำคัญมาก
4	ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ	3.50	1.09	มีความสำคัญมาก
5	รูปแบบทางเท้า เช่น ทางเท้าเส้นตรง ทางเท้า สลับสวน	3.24	0.76	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบถนน เช่น ถนนเส้นตรงหรือถนนเส้นโค้ง ไปมา	3.12	0.86	มีความสำคัญปานกลาง
7	ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำ เช่น อยู่ตำแหน่ง บนผิวถนนหรืออยู่ตำแหน่งบนทางเดินเท้า	3.10	0.88	มีความสำคัญปานกลาง
8	ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ	3.02	0.75	มีความสำคัญปานกลาง
9	ทางเข้าโครงการถูกหลักฮวงจุ้ย	2.98	1.24	มีความสำคัญปานกลาง
10	ขนาดสวนหย่อมหน้าโครงการ	2.90	0.93	มีความสำคัญปานกลาง
11	ทิศทางการวางแปลงอยู่อาศัย เช่น เหนือ ใต้ ออก ตก	2.86	1.32	มีความสำคัญปานกลาง
12	ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรในโครงการ	2.29	1.17	มีความสำคัญน้อย
13	ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการ	1.90	0.66	มีความสำคัญน้อย
14	ขนาดพื้นที่สวนในโครงการ เช่น ใหญ่ กลาง เล็ก	1.74	0.54	มีความสำคัญน้อยที่สุด
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>		2.99	0.92	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.16 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้าน หรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว โดยมีค่าเฉลี่ย 3.81 ลำดับที่สอง คือ ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ยที่เท่ากันที่ 3.76 ลำดับที่สาม คือ ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัยโดยมีค่าเฉลี่ย 3.71 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุดใน คือ ขนาดพื้นที่สวนในโครงการ เช่น ใหญ่ กลาง เล็กโดยมีค่าเฉลี่ยที่ 1.74 และมีค่าเฉลี่ยรวมที่ 2.99 มีความสำคัญปานกลาง

ตารางที่ 4.17

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
1	ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการ	3.79	0.71	มีความสำคัญมาก
2	มีทะเลสาบในโครงการ	3.69	0.87	มีความสำคัญมาก
3	รูปแบบเสาไฟฟ้า เช่น บนดิน ใต้ดิน	3.24	0.85	มีความสำคัญปานกลาง
4	รูปแบบของต้นไม้ริมถนน	3.10	0.91	มีความสำคัญปานกลาง
5	รูปแบบของเกาะกลางถนนในโครงการ	3.00	0.80	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบเกาะกลางไม้พุ่ม ไม้ดอก หรือต้นไม้	2.98	0.68	มีความสำคัญปานกลาง
7	ประเภทถังเก็บน้ำสำรอง เช่น ตั้งบนดิน ใต้ดิน หรือแบบหอคอย	2.93	0.60	มีความสำคัญปานกลาง
8	รูปแบบสไตล์โครงการและซุ้มป้อมป้ายทางเข้า โครงการ	2.90	1.08	มีความสำคัญปานกลาง
9	รูปแบบสไตล์สวนภายในโครงการ	2.86	0.68	มีความสำคัญปานกลาง
10	ลักษณะของสวนหย่อมในโครงการ	2.86	0.75	มีความสำคัญปานกลาง
11	จำนวนความหนาแน่นของต้นไม้ในสวน	2.74	0.91	มีความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.17

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการที่หมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท (ต่อ)

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
12	วัสดุตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง	2.74	0.74	มีความสำคัญปานกลาง
13	ทะเลสาบในโครงการ หรือคลองที่ติดโครงการ	2.45	0.92	มีความสำคัญน้อย
14	ประติมากรรม	2.31	1.12	มีความสำคัญน้อย
15	ประเภทพรรณไม้ในโครงการ เช่น ไม้ดอก ไม้ใบ หรือไม้ผล	2.26	1.29	มีความสำคัญน้อย
16	น้ำพุหน้าโครงการ	2.21	1.28	มีความสำคัญน้อย
ค่าเฉลี่ยรวม		2.93	0.88	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.17 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในภาพรวมให้ความสำคัญปานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการโดยมีค่าเฉลี่ย 3.79 ลำดับที่สองพบว่า คือ มีทะเลสาบในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 3.69 และลำดับที่สาม คือ รูปแบบเสาไฟฟ้า บนดิน หรือ ใต้ดิน มีค่าเฉลี่ย คือ 3.24 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ น้ำพุหน้าโครงการโดยมีค่าเฉลี่ย 2.21

## ตารางที่ 4.18

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา มากกว่า 10.00 ล้านบาท

ลำดับ	งานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
1	ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น	3.93	0.97	มีความสำคัญมาก
2	รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย	3.88	1.01	มีความสำคัญมาก
3	ความสูงรั้วโครงการ	3.64	0.85	มีความสำคัญมาก
4	รูปแบบประตูรั้วทางเข้าโครงการ เช่น บานเปิด ปิด ไม้กระดก บานเลื่อนด้านข้าง	3.62	0.96	มีความสำคัญมาก
5	ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า	3.60	0.94	มีความสำคัญมาก
6	ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย	3.57	1.04	มีความสำคัญมาก
7	อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร	3.29	1.00	มีความสำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ยรวม		3.65	0.97	มีความสำคัญมาก

จากตารางที่ 4.32 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในภาพรวมให้ความสำคัญมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้นโดยมีค่าเฉลี่ย 3.98 ลำดับที่สอง คือ รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย โดยมีค่าเฉลี่ย 3.88 ลำดับที่สาม คือ ความสูงรั้วโครงการโดยมีค่าเฉลี่ย 3.64 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 3.29 และมีค่าเฉลี่ยรวม 3.65 มีความสำคัญมาก

#### 4.4.5 ระดับความสำคัญประเภททาว์นเฮาส์ ระดับราคาต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท

ตารางที่ 4.19

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อแนวทางการวางผังแม่บท  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาว์นเฮาส์ระดับราคาต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านการวางผังแม่บทโครงการ ประเภททาว์นเฮาส์ ราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวางผัง แม่บทโครงการหมู่บ้าน จัดสรร
1	ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ	3.43	0.96	มีความสำคัญมาก
2	ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ	3.40	1.08	มีความสำคัญปานกลาง
3	ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัย	3.35	0.92	มีความสำคัญปานกลาง
4	ทิศทางการวางแปลงอยู่อาศัย เช่น เหนือ ใต้ ออก ตก	3.33	1.07	มีความสำคัญปานกลาง
5	ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ	3.25	0.84	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้าน หรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว	3.23	0.89	มีความสำคัญปานกลาง
7	รูปแบบถนน เช่น ถนนเส้นตรงหรือถนนเส้นโค้ง	3.20	0.99	มีความสำคัญปานกลาง
8	ขนาดสวนหย่อมหน้าโครงการ	3.18	1.15	มีความสำคัญปานกลาง
9	ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำ เช่น อยู่ตำแหน่ง บนผิวถนนหรืออยู่ตำแหน่งบนทางเดินเท้า	3.15	1.07	มีความสำคัญปานกลาง
10	รูปแบบทางเท้า เช่น ทางเท้าเส้นตรง ทางเท้า สลับสวน	3.10	1.22	มีความสำคัญปานกลาง
11	ทางเข้าโครงการถูกหลักฮวงจุ้ย	2.85	1.15	มีความสำคัญปานกลาง
12	ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรในโครงการ	2.45	1.15	มีความสำคัญน้อย
13	ขนาดพื้นที่สวนในโครงการ เช่น ใหญ่ กลาง เล็ก	1.93	0.53	มีความสำคัญน้อย
14	ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการ	1.75	0.81	มีความสำคัญน้อยที่สุด
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>		2.97	0.99	มีความสำคัญปานกลาง



จากตารางที่ 4.19 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการโดยมีค่าเฉลี่ย 3.43 ลำดับที่สอง คือ ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ยที่เท่ากัน คือ 3.40 ลำดับที่สาม คือ ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัยโดยมีค่าเฉลี่ย 3.35 และปัจจัยที่มีค่าน้อยที่สุด คือ ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการโดยมีค่าเฉลี่ย 1.75 ค่าเฉลี่ยรวม 2.97 มีความสำคัญปานกลาง

#### ตารางที่ 4.20

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคาต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการประเภททาวน์เฮาส์ราคาต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร
1	ประเภทถังเก็บน้ำสำรอง เช่น ตั้งบนดิน ใต้ดิน หรือแบบหอคอย	3.33	1.27	มีความสำคัญปานกลาง
2	จำนวนความหนาแน่นของต้นไม้ในสวน	3.30	1.04	มีความสำคัญปานกลาง
3	ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการ	3.15	1.15	มีความสำคัญปานกลาง
4	รูปแบบสไตล์โครงการและซุ้มป้อมป้ายทางเข้าโครงการ	3.15	1.08	มีความสำคัญปานกลาง
5	รูปแบบสไตล์สวนภายในโครงการ	3.15	1.00	มีความสำคัญปานกลาง
6	ลักษณะของสวนหย่อมในโครงการ	3.15	1.19	มีความสำคัญปานกลาง
7	รูปแบบเสาไฟฟ้า เช่น บนดิน ใต้ดิน	3.10	1.08	มีความสำคัญปานกลาง
8	ประเภทพรรณไม้ในโครงการ เช่น ไม้ดอก ไม้ใบ หรือไม้ผล	3.03	1.25	มีความสำคัญปานกลาง
9	รูปแบบเกาะกลางไม้พุ่ม ไม้ดอก หรือต้นไม้	3.00	1.06	มีความสำคัญปานกลาง
10	รูปแบบของเกาะกลางถนนในโครงการ	3.00	1.01	มีความสำคัญปานกลาง
11	มีทางน้ำขนาดเล็ก ตัดผ่านโครงการ	2.90	1.15	มีความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.20

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการที่หมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคาต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท (ต่อ)

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการประเภททาวน์เฮาส์ราคาต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร
12	รูปแบบของต้นไม้ริมถนน	2.90	1.13	มีความสำคัญปานกลาง
13	มีทะเลสาบในโครงการ	2.80	1.24	มีความสำคัญปานกลาง
14	วัสดุตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง	2.75	1.17	มีความสำคัญปานกลาง
15	ทะเลสาบในโครงการ หรือคลองที่ติดโครงการ	2.68	1.21	มีความสำคัญปานกลาง
16	น้ำพุหน้าโครงการ	2.43	1.24	มีความสำคัญน้อย
17	ประติมากรรม	2.28	1.24	มีความสำคัญน้อย
ค่าเฉลี่ยรวม		2.95	1.15	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.20 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาทให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ ประเภทถึงเก็บน้ำสำรอง เช่น ตั่งบนดิน ใต้ดิน หรือแบบหอคอยโดยมีค่าเฉลี่ย 3.33 ลำดับที่สอง คือ จำนวนความหนาแน่นของต้นไม้ในสวน โดยมีค่าเฉลี่ยที่เท่ากันที่ 3.30 ลำดับที่สาม คือ ไม่ต้องการให้ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย 3.15 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ ประติมากรรม โดยมีค่าเฉลี่ย 2.28 และค่าเฉลี่ยรวม 2.95 มีความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.21

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อดำเนินงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคาต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท

ลำดับ	งานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ประเภททาวน์เฮาส์ ราคาต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
1	รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย	4.05	1.15	มีความสำคัญมาก
2	ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น	3.88	1.22	มีความสำคัญมาก
3	ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย	3.48	1.01	มีความสำคัญปานกลาง
4	ความสูงรั้วโครงการ	3.45	0.99	มีความสำคัญปานกลาง
5	ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า	3.40	0.78	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบประตูรั้วทางเข้าโครงการ เช่น บานเปิด ปิด ไม้กระดก บานเลื่อนด้านข้าง	3.28	1.04	มีความสำคัญปานกลาง
7	อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร	3.20	1.32	มีความสำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ยรวม		3.53	1.07	มีความสำคัญมาก

จากตารางที่ 4.21 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อดำเนินงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในภาพรวมให้ความสำคัญมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่งคือ รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัยโดยมีค่าเฉลี่ย 4.05 ลำดับที่สอง คือ ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น โดยมีค่าเฉลี่ย 3.88 ลำดับที่สาม คือ ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย โดยมีค่าเฉลี่ย 3.48 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร โดยมีค่าเฉลี่ย 3.20 และค่าเฉลี่ยรวม 3.53 มีความสำคัญมาก

#### 4.4.6 ระดับความสำคัญประเภททาว์นเฮาส์ ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท

ตารางที่ 4.22

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อแนวทางการวางผังแม่บท  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาว์นเฮาส์ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านการวางผังแม่บทโครงการ ประเภททาว์นเฮาส์ ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวางผัง แม่บทโครงการหมู่บ้าน จัดสรร
1	ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ	3.42	1.01	มีความสำคัญปานกลาง
1	ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัย	3.42	1.01	มีความสำคัญปานกลาง
3	ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ	3.37	1.04	มีความสำคัญปานกลาง
3	รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้าน หรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว	3.37	1.07	มีความสำคัญปานกลาง
5	ทิศทางการวางแปลงอยู่อาศัย เช่น เหนือ ใต้ ออก ตก	3.32	1.01	มีความสำคัญปานกลาง
6	ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ	3.26	0.99	มีความสำคัญปานกลาง
7	ทางเข้าโครงการถูกหลักฮวงจุ้ย	3.18	1.01	มีความสำคัญปานกลาง
8	ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำ เช่น อยู่ตำแหน่ง บนผิวถนนหรืออยู่ตำแหน่งบนทางเดินเท้า	3.12	1.08	มีความสำคัญปานกลาง
9	รูปแบบถนน เช่น ถนนเส้นตรงหรือถนนเส้นโค้ง ไปมา	3.11	0.95	มีความสำคัญปานกลาง
10	รูปแบบทางเท้า เช่น ทางเท้าเส้นตรง ทางเท้า สลับสวน	3.03	1.15	มีความสำคัญปานกลาง
11	ขนาดสวนหย่อมหน้าโครงการ	2.89	0.97	มีความสำคัญปานกลาง
12	ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรในโครงการ	2.45	1.09	มีความสำคัญน้อย
13	ขนาดพื้นที่สวนในโครงการ เช่น ใหญ่ กลาง เล็ก	1.97	0.43	มีความสำคัญน้อย
14	ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการ	1.65	0.74	มีความสำคัญน้อยที่สุด
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>		2.97	0.97	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.22 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่งพบว่ามี 2 ปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยเท่ากัน คือ ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัยโดยมีค่าเฉลี่ย 3.42 ลำดับที่สองพบว่ามี 2 ปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยเท่ากัน คือ ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ และรูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้าน หรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว โดยมีค่าเฉลี่ยที่เท่ากัน คือ 3.37 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย 1.65 ตามลำดับ และค่าเฉลี่ยรวม 2.97 มีความสำคัญปานกลาง

#### ตารางที่ 4.23

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
1	ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูงตัดผ่านโครงการ	3.49	1.12	มีความสำคัญปานกลาง
2	รูปแบบสไตล์โครงการและซุ้มป้อมป้ายทางเข้าโครงการ	3.23	1.09	มีความสำคัญปานกลาง
3	จำนวนความหนาแน่นของต้นไม้ในสวน	3.15	0.94	มีความสำคัญปานกลาง
4	รูปแบบเสาไฟฟ้า เช่น บนดิน ใต้ดิน	3.09	0.96	มีความสำคัญปานกลาง
5	รูปแบบสไตล์สวนภายในโครงการ	3.09	0.80	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบของเกาะกลางถนนในโครงการ	3.08	0.96	มีความสำคัญปานกลาง
7	มีทางน้ำขนาดเล็ก ตัดผ่านโครงการ	3.05	1.02	มีความสำคัญปานกลาง
8	รูปแบบของต้นไม้ริมถนน	3.03	0.85	มีความสำคัญปานกลาง
9	ประเภทถังเก็บน้ำสำรอง เช่น ตั้งบนดิน ใต้ดิน หรือแบบหอคอย	3.02	1.15	มีความสำคัญปานกลาง
10	มีทะเลสาบในโครงการ	2.95	1.18	มีความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.23

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายใน  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท (ต่อ)

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
11	ลักษณะของสวนหย่อมในโครงการ	2.94	1.00	มีความสำคัญปานกลาง
12	ประเภทพรรณไม้ในโครงการ เช่น ไม้ดอก ไม้ใบ หรือไม้ผล	2.89	1.08	มีความสำคัญปานกลาง
13	รูปแบบเกาะกลางไม้พุ่ม ไม้ดอก หรือต้นไม้	2.85	0.99	มีความสำคัญปานกลาง
14	วัสดุตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง	2.66	1.19	มีความสำคัญปานกลาง
15	ทะเลสาบในโครงการ หรือคลองที่ติดโครงการ	2.48	1.28	มีความสำคัญน้อย
16	ประติมากรรม	2.34	1.25	มีความสำคัญน้อย
17	น้ำพุหน้าโครงการ	2.32	1.23	มีความสำคัญน้อย
ค่าเฉลี่ยรวม		2.92	1.06	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.23 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์  
ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร  
เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ ไม่มี  
เสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการโดยมีค่าเฉลี่ย 3.49 ลำดับที่สอง คือ รูปแบบสไตล์โครงการและซุ้ม  
ป้อมป้ายทางเข้าโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ยที่เท่ากันที่ 3.23 ลำดับที่สาม คือ จำนวนความหนาแน่นของ  
ต้นไม้ในสวนโดยมีค่าเฉลี่ย 3.15 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ น้ำพุหน้าโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย  
2.32 ค่าเฉลี่ยรวม 2.92 มีความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.24

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อดำเนินงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท

ลำดับ	งานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
1	รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย	4.02	1.27	มีความสำคัญมาก
2	ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น	3.86	1.21	มีความสำคัญมาก
3	ความสูงรั้วโครงการ	3.51	1.06	มีความสำคัญมาก
4	ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า	3.48	1.01	มีความสำคัญปานกลาง
5	ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย	3.40	1.16	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบประตูรั้วทางเข้าโครงการ เช่น บานเปิด ปิด ไม้กระดก บานเลื่อนด้านข้าง	3.32	1.23	มีความสำคัญปานกลาง
7	อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร	3.28	1.26	มีความสำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ยรวม		3.55	1.17	มีความสำคัญมาก

จากตารางที่ 4.24 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อดำเนินงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่งคือ รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัยโดยมีค่าเฉลี่ย 4.02 ลำดับที่สอง คือ ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น โดยมีค่าเฉลี่ย 3.86 ลำดับที่สาม คือ ความสูงรั้วโครงการโดยมีค่าเฉลี่ย 3.51 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร โดยมีค่าเฉลี่ย 3.55 และค่าเฉลี่ยรวมที่ 3.55 มีความสำคัญมาก

#### 4.4.7 ระดับความสำคัญประเภททาว์นเฮาส์ ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท

ตารางที่ 4.25

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บท  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาว์นเฮาส์ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านการวางผังแม่บทโครงการ ประเภททาว์นเฮาส์ ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวางผัง แม่บทโครงการหมู่บ้าน จัดสรร
1	รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้าน หรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว	3.38	0.70	มีความสำคัญปานกลาง
2	ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ	3.21	0.95	มีความสำคัญปานกลาง
3	ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ	3.15	0.89	มีความสำคัญปานกลาง
4	ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัย	3.03	0.76	มีความสำคัญปานกลาง
5	ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ	3.00	1.28	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบทางเท้า เช่น ทางเท้าเส้นตรง ทางเท้า สลับสวน	3.00	0.95	มีความสำคัญปานกลาง
7	ทิศทางการวางแปลงอยู่อาศัย เช่น เหนือ ใต้ ออก ตก	2.97	1.19	มีความสำคัญปานกลาง
8	ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำ เช่น อยู่ตำแหน่ง บนผิวถนนหรืออยู่ตำแหน่งบนทางเดินเท้า	2.97	0.97	มีความสำคัญปานกลาง
9	รูปแบบถนน เช่น ถนนเส้นตรงหรือถนนเส้นโค้ง ไปมา	2.82	1.27	มีความสำคัญปานกลาง
10	ทางเข้าโครงการถูกหลักฮวงจุ้ย	2.56	1.21	มีความสำคัญปานกลาง
11	ขนาดสวนหย่อมหน้าโครงการ	2.56	1.21	มีความสำคัญปานกลาง
12	ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรในโครงการ	2.35	1.13	มีความสำคัญน้อย
13	ขนาดพื้นที่สวนในโครงการ เช่น ใหญ่ กลาง เล็ก	1.97	0.58	มีความสำคัญน้อย
14	ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการ	1.91	0.62	มีความสำคัญน้อย
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>		2.78	0.98	มีความสำคัญปานกลาง



จากตารางที่ 4.25 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้าน หรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว โดยมีค่าเฉลี่ย 3.38 ลำดับที่สอง คือ ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย คือ 3.21 ลำดับที่สาม คือ ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการโดยมีค่าเฉลี่ย 3.15 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย 1.91 และค่าเฉลี่ยรวมที่ 2.78 มีความสำคัญปานกลาง

#### ตารางที่ 4.26

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการประเภททาวน์เฮาส์ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร
1	ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการ	3.35	1.04	มีความสำคัญปานกลาง
2	มีทะเลสาบในโครงการ	3.26	0.93	มีความสำคัญปานกลาง
3	รูปแบบเกาะกลางไม้พุ่ม ไม้ดอก หรือต้นไม้	3.06	0.85	มีความสำคัญปานกลาง
4	ประเภทถังเก็บน้ำสำรอง เช่น ตั้งบนดิน ใต้ดิน หรือแบบหอคอย	2.97	0.87	มีความสำคัญปานกลาง
5	รูปแบบเสาไฟฟ้า เช่น บนดิน ใต้ดิน	2.91	1.33	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบของต้นไม้ริมถนน	2.85	1.16	มีความสำคัญปานกลาง
7	รูปแบบสไตล์โครงการและซุ้มป้อมป้ายทางเข้าโครงการ	2.76	1.18	มีความสำคัญปานกลาง
8	วัสดุตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง	2.74	1.26	มีความสำคัญปานกลาง
9	ลักษณะของสวนหย่อมในโครงการ	2.65	1.15	มีความสำคัญปานกลาง
10	รูปแบบของเกาะกลางถนนในโครงการ	2.62	1.28	มีความสำคัญปานกลาง
11	จำนวนความหนาแน่นของต้นไม้ในสวน	2.53	1.21	มีความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.26

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายใน  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท (ต่อ)

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
12	ทะเลสาบในโครงการ หรือคลองที่ติดโครงการ	2.47	1.02	มีความสำคัญน้อย
13	ประติมากรรม	2.47	1.29	มีความสำคัญน้อย
14	รูปแบบสไตล์สวนภายในโครงการ	2.44	1.10	มีความสำคัญน้อย
15	ประเภทพรรณไม้ในโครงการ เช่น ไม้ดอก ไม้ใบ หรือไม้ผล	2.44	1.26	มีความสำคัญน้อย
16	น้ำพุหน้าโครงการ	2.21	1.27	มีความสำคัญน้อย
ค่าเฉลี่ยรวม		2.73	1.12	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.26 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์  
ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ใน  
ภาพรวมให้ความสำคัญปานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด  
และเป็นลำดับที่หนึ่งพบ คือ ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการมี เฉลี่ย 3.35 ลำดับที่สอง คือ มี  
ทะเลสาบในโครงการโดยมีค่าเฉลี่ยที่เท่ากัน คือ 3.26 ลำดับที่สาม คือ รูปแบบเกาะกลางไม้พุ่ม ไม้  
ดอก หรือต้นไม้โดยมีค่าเฉลี่ย 3.06 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ น้ำพุหน้าโครงการ โดยมี  
ค่าเฉลี่ย 2.21 และค่าเฉลี่ยรวมที่ 2.73 มีความสำคัญปานกลาง

ตารางที่ 4.27

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อดำเนินงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการที่หมู่บ้านจัดสรร ประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท

ลำดับ	งานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
1	ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น	3.68	1.00	มีความสำคัญมาก
2	รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย	3.65	1.23	มีความสำคัญมาก
3	อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร	3.26	1.08	มีความสำคัญปานกลาง
4	ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย	3.21	0.95	มีความสำคัญปานกลาง
5	ความสูงรั้วโครงการ	3.21	0.77	มีความสำคัญปานกลาง
6	ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า	3.15	0.96	มีความสำคัญปานกลาง
7	รูปแบบประตูรั้วทางเข้าโครงการ เช่น บานเปิด ปิด ไม้กระดก บานเลื่อนด้านข้าง	2.97	1.11	มีความสำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ยรวม		3.30	1.02	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.27 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทให้ความสำคัญต่อดำเนินงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในภาพรวมให้ความสำคัญปานกลาง เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้นโดยมีค่าเฉลี่ย 3.68 ลำดับที่สอง คือ รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย โดยมีค่าเฉลี่ย 3.65 ลำดับที่สาม คือ อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสรโดยมีค่าเฉลี่ย 3.26 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ รูปแบบประตูรั้วทางเข้าโครงการ เช่น บานเปิดปิด ไม้กระดก บานเลื่อนด้านข้าง โดยมีค่าเฉลี่ยที่ คือ 2.97 ค่าเฉลี่ยรวม 3.30 มีความสำคัญปานกลาง

#### 4.4.8 ระดับความสำคัญประเภททาว์นเฮาส์ ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท

ตารางที่ 4.28

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อแนวทางการวางผังแม่บท  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาว์นเฮาส์ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านการวางผังแม่บทโครงการ ประเภททาว์นเฮาส์ ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวางผัง แม่บทโครงการหมู่บ้าน จัดสรร
1	รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้าน หรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว	3.15	0.95	มีความสำคัญปานกลาง
2	ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ	3.08	0.78	มีความสำคัญปานกลาง
3	ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ	3.00	0.75	มีความสำคัญปานกลาง
4	ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำ เช่น อยู่ตำแหน่ง บนผิวถนนหรืออยู่ตำแหน่งบนทางเดินเท้า	2.98	0.92	มีความสำคัญปานกลาง
5	ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัย	2.95	0.93	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบทางเท้า เช่น ทางเท้าเส้นตรง ทางเท้า สลับสวน	2.95	0.93	มีความสำคัญปานกลาง
7	ทางเข้าโครงการถูกหลักฮวงจุ้ย	2.90	1.22	มีความสำคัญปานกลาง
8	ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ	2.85	1.15	มีความสำคัญปานกลาง
9	ทิศทางการวางแปลงอยู่อาศัย เช่น เหนือ ใต้ ออก ตก	2.80	1.04	มีความสำคัญปานกลาง
10	รูปแบบถนน เช่น ถนนเส้นตรงหรือถนนเส้นโค้ง ไปมา	2.75	0.84	มีความสำคัญน้อย
11	ขนาดสวนหย่อมหน้าโครงการ	2.75	0.87	มีความสำคัญน้อย
12	ขนาดพื้นที่สวนในโครงการ เช่น ใหญ่ กลาง เล็ก	2.13	0.79	มีความสำคัญน้อย
13	ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรในโครงการ	1.80	0.91	มีความสำคัญน้อย
14	ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการ	1.38	0.49	มีความสำคัญน้อยที่สุด
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>		2.68	0.90	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.28 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้าน หรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาวโดยมีค่าเฉลี่ย 3.15 ลำดับที่สอง คือ ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ยที่เท่ากัน คือ 3.08 ลำดับที่สาม คือ ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการโดยมีค่าเฉลี่ย 3.00 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ ตำแหน่งอาคารนิตยบุคคลในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย 1.38 และค่าเฉลี่ยรวม 2.68 มีความสำคัญปานกลาง

ตารางที่ 4.29

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
1	ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการ	3.10	0.81	มีความสำคัญปานกลาง
1	มีทะเลสาบในโครงการ	3.10	0.78	มีความสำคัญปานกลาง
3	มีทางน้ำขนาดเล็ก ตัดผ่านโครงการ	3.03	0.70	มีความสำคัญปานกลาง
4	รูปแบบเกาะกลางไม้พุ่ม ไม้ดอก หรือต้นไม้	2.98	0.80	มีความสำคัญปานกลาง
5	รูปแบบเสาไฟฟ้า เช่น บนดิน ใต้ดิน	2.95	0.78	มีความสำคัญปานกลาง
6	ประเภทถังเก็บน้ำสำรอง เช่น ตั้งบนดิน ใต้ดิน หรือแบบหอคอย	2.88	0.79	มีความสำคัญปานกลาง
7	รูปแบบสไตล์โครงการและซุ้มป้อมป้ายทางเข้า โครงการ	2.80	0.91	มีความสำคัญปานกลาง
8	รูปแบบของต้นไม้ริมถนน	2.78	0.89	มีความสำคัญปานกลาง
9	รูปแบบสไตล์สวนภายในโครงการ	2.75	0.90	มีความสำคัญปานกลาง
10	ลักษณะของสวนหย่อมในโครงการ	2.58	0.75	มีความสำคัญปานกลาง
11	รูปแบบของเกาะกลางถนนในโครงการ	2.55	0.68	มีความสำคัญปานกลาง
12	จำนวนความหนาแน่นของต้นไม้ในสวน	2.50	0.90	มีความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.29

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายใน  
โครงการที่หมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท (ต่อ)

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
13	ประเภทพรรณไม้ในโครงการ เช่น ไม้ดอก ไม้ใบ หรือไม้ผล	2.50	1.04	มีความสำคัญปานกลาง
14	วัสดุตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง	2.48	1.01	มีความสำคัญน้อย
15	ทะเลสาบในโครงการ หรือคลองที่ติดโครงการ	2.28	1.04	มีความสำคัญน้อย
16	น้ำพุหน้าโครงการ	2.28	1.13	มีความสำคัญน้อย
17	ประติมากรรม	2.18	1.04	มีความสำคัญน้อย
ค่าเฉลี่ยรวม		2.69	0.88	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.29 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์  
ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร  
เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่งพบว่ามี 2 ปัจจัย  
ที่มีค่าเฉลี่ยเท่ากัน คือ ไม่ต้องการให้มีเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่าน และโครงการมีทะเลสาบในโครงการ  
โดยมีค่าเฉลี่ย 3.10 ลำดับที่สอง คือ มีทางน้ำขนาดเล็ก ตัดผ่านโครงการโดยมีค่าเฉลี่ยที่เท่ากันคือ  
3.03 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ ประติมากรรม โดยมีค่าเฉลี่ยที่ คือ 2.18 และค่าเฉลี่ยรวม  
2.69 มีความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.30

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อดำเนินงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการที่หมู่บ้านจัดสรร ประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท

ลำดับ	งานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
1	รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย	3.33	0.98	มีความสำคัญปานกลาง
2	ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย	3.18	0.75	มีความสำคัญปานกลาง
3	ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า	3.15	1.00	มีความสำคัญปานกลาง
4	ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น	3.10	0.92	มีความสำคัญปานกลาง
5	ความสูงรั้วโครงการ	3.10	0.90	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบประตูรั้วทางเข้าโครงการ เช่น บานเปิด ปิด ไม้กระดก บานเลื่อนด้านข้าง	3.05	0.75	มีความสำคัญปานกลาง
7	อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร	2.70	1.07	มีความสำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ยรวม		3.09	0.91	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.30 44 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 5.01-10.00 ล้านบาทให้ความสำคัญต่อดำเนินงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่งคือ รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัยโดยมีค่าเฉลี่ย 3.33 ลำดับที่สอง คือ ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสียโดยมีค่าเฉลี่ย 3.18 ลำดับที่สาม คือ ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า โดยมีค่าเฉลี่ย 3.15 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุดใน คือ อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร โดยมีค่าเฉลี่ย 2.70 และค่าเฉลี่ยรวม 3.09 มีความสำคัญปานกลาง

#### 4.4.9 ระดับความสำคัญประเภททาว์นเฮาส์ ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท

ตารางที่ 4.31

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อแนวทางการวางผังแม่บท  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาว์นเฮาส์ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านการวางผังแม่บทโครงการ ประเภททาว์นเฮาส์ ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวางผัง แม่บทโครงการหมู่บ้าน จัดสรร
1	ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ	3.25	0.86	มีความสำคัญปานกลาง
1	รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้าน หรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว	3.25	0.78	มีความสำคัญปานกลาง
3	ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ	3.06	0.57	มีความสำคัญปานกลาง
4	ทางเข้าโครงการถูกหลักฮวงจุ้ย	2.94	1.18	มีความสำคัญปานกลาง
5	ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ	2.88	0.96	มีความสำคัญปานกลาง
6	รูปแบบถนน เช่น ถนนเส้นตรงหรือถนนเส้นโค้ง ไปมา	2.69	0.79	มีความสำคัญปานกลาง
7	ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัย	2.63	0.80	มีความสำคัญปานกลาง
8	รูปแบบทางเท้า เช่น ทางเท้าเส้นตรง ทางเท้า สลับสวน	2.63	0.89	มีความสำคัญปานกลาง
9	ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำ เช่น อยู่ตำแหน่ง บนผิวถนนหรืออยู่ตำแหน่งบนทางเดินเท้า	2.56	0.96	มีความสำคัญปานกลาง
10	ทิศทางการวางแปลงอยู่อาศัย เช่น เหนือ ใต้ ออก ตก	2.50	1.03	มีความสำคัญปานกลาง
11	ขนาดสวนหย่อมหน้าโครงการ	2.19	0.75	มีความสำคัญน้อย
12	ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรในโครงการ	1.81	1.17	มีความสำคัญน้อย
13	ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการ	1.75	0.45	มีความสำคัญน้อย
14	ขนาดพื้นที่สวนในโครงการ เช่น ใหญ่ กลาง เล็ก	1.69	0.60	มีความสำคัญน้อย
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>		2.56	0.84	มีความสำคัญปานกลาง



จากตารางที่ 4.31 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่งพบว่ามี 2 ปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยเท่ากัน คือ ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ และรูปแบบการจัดแปลงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้าน หรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว โดยมีค่าเฉลี่ย 3.25 ลำดับที่สอง คือ ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการโดยมีค่าเฉลี่ยที่เท่ากัน คือ 3.06 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ ขนาดพื้นที่สวนในโครงการ เช่น ใหญ่ กลาง เล็ก โดยมีค่าเฉลี่ยที่ คือ 1.69 และค่าเฉลี่ยรวมที่ 2.56 มีความสำคัญปานกลาง

ตารางที่ 4.32

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการที่หมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา มากกว่า 10.00 ล้านบาท

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
1	มีทะเลสาบในโครงการ	3.31	0.602	มีความสำคัญปานกลาง
2	ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการ	3.25	0.683	มีความสำคัญปานกลาง
3	รูปแบบของเกาะกลางถนนในโครงการ	3.00	0.632	มีความสำคัญปานกลาง
4	รูปแบบเสาไฟฟ้า เช่น บนดิน ใต้ดิน	2.88	0.500	มีความสำคัญปานกลาง
5	รูปแบบของต้นไม้ริมถนน	2.81	0.544	มีความสำคัญปานกลาง
6	วัสดุตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง	2.75	1.065	มีความสำคัญปานกลาง
7	รูปแบบเกาะกลางไม้พุ่ม ไม้ดอก หรือต้นไม้	2.69	0.704	มีความสำคัญปานกลาง
8	ประเภทถังเก็บน้ำสำรอง เช่น ตั้งบนดิน ใต้ดิน หรือแบบหอคอย	2.63	0.619	มีความสำคัญปานกลาง
9	รูปแบบสไตล์โครงการและซุ้มป้อมป้ายทางเข้า โครงการ	2.63	1.025	มีความสำคัญปานกลาง
10	รูปแบบสไตล์สวนภายในโครงการ	2.63	0.500	มีความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.32

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการที่มีผลต่อแนวทางการออกแบบวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท (ต่อ)

ลำดับ	ด้านทัศนียภาพภายในโครงการประเภททาวน์เฮาส์ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร
11	ทะเลสาบในโครงการ หรือคลองที่ติดโครงการ	2.44	0.72	มีความสำคัญน้อย
12	ประติมากรรม	2.38	0.61	มีความสำคัญน้อย
13	ลักษณะของสวนหย่อมในโครงการ	2.19	0.83	มีความสำคัญน้อย
14	จำนวนความหนาแน่นของต้นไม้ในสวน	2.19	0.83	มีความสำคัญน้อย
15	ประเภทพรรณไม้ในโครงการ เช่น ไม้ดอก ไม้ใบ หรือไม้ผล	2.13	0.71	มีความสำคัญน้อย
16	น้ำพุหน้าโครงการ	2.00	1.26	มีความสำคัญน้อย
ค่าเฉลี่ยรวม		2.62	0.73	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.32 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ มีทะเลสาบในโครงการโดยมีค่าเฉลี่ยที่เท่ากัน คือ 3.31 ลำดับที่สอง คือ ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการโดยมีค่าเฉลี่ย 3.25 ลำดับที่สาม คือ รูปแบบของเกาะกลางถนนในโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย 3.00 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ น้ำพุหน้าโครงการ โดยมีค่าเฉลี่ย 2.00 และค่าเฉลี่ยรวมที่ 2.62 มีความสำคัญปานกลาง

## ตารางที่ 4.33

ผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของระดับความสำคัญต่อดำเนินงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา มากกว่า 10.00 ล้านบาท

ลำดับ	งานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ความสำคัญต่อแนว ทางการออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการ หมู่บ้านจัดสรร
1	รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย	3.38	0.71	มีความสำคัญปานกลาง
2	ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า	3.25	0.93	มีความสำคัญปานกลาง
2	อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร	3.25	1.00	มีความสำคัญปานกลาง
4	ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย	3.19	0.91	มีความสำคัญปานกลาง
5	ความสูงรั้วโครงการ	3.19	0.75	มีความสำคัญปานกลาง
6	ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น	3.13	0.88	มีความสำคัญปานกลาง
7	รูปแบบประตูรั้วทางเข้าโครงการ เช่น บานเปิด ปิด ไม้กระดก บานเลื่อนด้านข้าง	2.88	0.95	มีความสำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ยรวม		3.18	0.87	มีความสำคัญปานกลาง

จากตารางที่ 4.33 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่องานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ค่าเฉลี่ยมากที่สุด และเป็นลำดับที่หนึ่ง คือ รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย โดยมีค่าเฉลี่ย 3.38 ลำดับที่สองพบว่ามี 2 ปัจจัย ที่มีค่าเฉลี่ยเท่ากัน คือ ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า และอุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสรโดยมีค่าเฉลี่ย 3.25 และปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ รูปแบบประตูรั้วทางเข้าโครงการ เช่น บานเปิดปิด ไม้กระดก บานเลื่อนด้านข้างโดยมีค่าเฉลี่ย 2.88 และค่าเฉลี่ยรวมที่ 3.18 มีความสำคัญปานกลาง

#### 4.5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลการสำรวจลักษณะทางกายภาพต่อแนวทางการออกแบบผังแม่บทและองค์ประกอบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

การวิเคราะห์ข้อมูลการสำรวจลักษณะทางกายภาพของโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้การแสดงผลเป็นจำนวน และร้อยละเกี่ยวกับกลุ่มตัวอย่าง โดยเปรียบเทียบอักษรแทนค่าในตารางดังนี้

##### (1) การแทนความหมายประเภทบ้านเดี่ยว จะแทนความหมายดังต่อไปนี้

A1 หมายถึง บ้านเดี่ยวระดับราคา 2.01–3.00 ล้านบาท

B1 หมายถึง เดี่ยวระดับราคา 3.01–5.00 ล้านบาท

C1 หมายถึง บ้านเดี่ยวระดับราคา 5.01–10.00 ล้านบาท

D1 หมายถึง บ้านเดี่ยวระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท

##### (2) การแทนความหมายประเภททาวน์เฮาส์ จะแทนความหมายดังต่อไปนี้

A0 หมายถึง ทาวน์เฮาส์ระดับราคาน้อยกว่า 2.00 ล้านบาท

A2 หมายถึง ทาวน์เฮาส์ระดับราคา 2.01–3.00 ล้านบาท

B2 หมายถึง ทาวน์เฮาส์ระดับราคา 3.01–5.00 ล้านบาท

C2 หมายถึง ทาวน์เฮาส์ระดับราคา 5.01–10.00 ล้านบาท

D2 หมายถึง ทาวน์เฮาส์ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท

ซึ่งสามารถเป็นออกได้เป็น 3 ด้าน ได้แก่ ด้านการวางผังแม่บทโครงการ ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ และด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรตามตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.34

การวิเคราะห์ด้านการวางผังแม่บทโครงการจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์

ด้านการวางผังแม่บท	ประเภทบ้านเดี่ยว (ล้านบาท)					ประเภททาวน์เฮาส์ (ล้านบาท)						ค่าเฉลี่ยรวม (n=411)
	A1	B1	C1	D1	ค่าเฉลี่ย (n=206)	A0	A2	B2	C2	D2	ค่าเฉลี่ย (n=205)	
	2.01-3.00 (n=55)	3.01-5.00 (n=60)	5.01-10.00 (n=51)	>10.00 (n=40)		<2.00 (n=42)	2.01-3.00 (n=42)	3.01-5.00 (n=41)	5.01-10.00 (n=40)	>10.00 (n=40)		
<b>ตำแหน่งทำเลของแปลงที่อยู่อาศัย</b>												
บริเวณหน้าโครงการ	36.21	46.88	50.91	54.76	47.19	32.50	38.46	55.88	52.50	31.25	42.12	44.65
บริเวณส่วนกลางโครงการ	53.45	43.75	45.45	35.71	44.59	50.00	41.54	35.29	42.50	68.75	47.62	46.10
บริเวณท้ายโครงการ	6.90	9.37	3.64	9.53	7.36	17.50	20.00	8.83	5.00	0.00	10.27	8.81
อื่น ๆ	3.44	0.00	0.00	0.00	0.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.43
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>รูปแบบการวางผังและบริบทโครงการ</b>												
การวางแบบกลุ่ม	58.62	73.44	63.64	73.81	67.38	50.00	43.08	35.29	27.50	37.50	38.67	53.03
การวางแบบเรียงเป็นแนวยาว	36.21	26.56	32.73	26.19	30.42	47.50	56.92	61.76	67.50	62.50	59.24	44.83
อื่นๆ	5.17	0.00	3.63	0.00	2.20	2.50	0.00	2.95	5.00	0.00	2.09	2.15
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสร</b>												
บริเวณด้านหน้าโครงการ	43.10	31.25	50.91	42.86	42.03	40.00	40.00	44.11	77.50	68.75	54.07	48.05
บริเวณส่วนกลางโครงการ	46.55	62.50	45.45	42.86	49.34	45.00	44.62	41.18	17.50	18.75	33.41	41.38
บริเวณด้านท้ายโครงการ	8.62	6.25	3.64	14.28	8.20	12.50	15.38	14.71	5.00	12.50	12.02	10.11
อื่น ๆ	1.73	0.00	0.00	0.00	0.43	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50	0.47
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ.  ค่าตั้งแต่ร้อยละ 50 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับต้น และอาจพิจารณาค่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5 ค่าต่ำกว่าร้อยละ 50 และเป็นค่าที่ถัดมาจากอันดับต้น โดยค่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับรอง

ตารางที่ 4.34

การวิเคราะห์ด้านการวางผังแม่บทโครงการจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ (ต่อ)

ด้านการวางผังแม่บท	ประเภทบ้านเดี่ยว (ล้านบาท)					ประเภททาวน์เฮาส์ (ล้านบาท)						ค่าเฉลี่ยรวม (N=411)
	A1	B1	C1	D1	ค่าเฉลี่ย (n=206)	A0	A2	B2	C2	D2	ค่าเฉลี่ย (n=205)	
	2.01-3.00 (n=55)	3.01-5.00 (n=60)	5.01-10.00 (n=51)	>10.00 (n=40)		<2.00 (n=42)	2.01-3.00 (n=42)	3.01-5.00 (n=41)	5.01-10.00 (n=40)	>10.00 (n=40)		
<b>ตำแหน่งอาคารนิติบุคคล</b>												
บริเวณหน้าโครงการ	50.00	42.19	58.18	26.19	44.14	45.00	50.77	23.53	62.50	25.00	41.36	42.75
บริเวณส่วนกลางโครงการ	37.93	45.31	40.00	57.14	45.10	37.50	33.85	61.76	37.50	75.00	49.12	47.11
บริเวณท้ายโครงการ	8.62	12.50	1.82	16.67	9.90	15.00	15.38	14.71	0.00	0.00	9.02	9.46
อื่น ๆ	3.45	0.00	0.00	0.00	0.86	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50	0.68
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ</b>												
ตามที่กฎหมายกำหนด	79.31	76.56	76.36	73.81	76.51	77.50	73.85	70.59	92.50	56.25	74.14	75.32
มากกว่าที่กฎหมายกำหนด	20.69	23.44	23.64	26.19	23.49	22.50	26.15	29.41	7.50	43.75	25.86	24.68
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>ทิศทางการหันหน้าบ้าน</b>												
ทิศเหนือ	46.55	37.50	49.09	35.71	42.21	57.50	53.85	38.24	42.50	50.00	48.42	45.32
ทิศใต้	15.52	18.75	23.64	35.71	23.41	7.50	12.31	35.29	37.50	31.25	24.77	24.09
ทิศตะวันออก	31.03	31.25	21.82	23.82	26.98	22.50	18.46	5.88	15.00	12.50	14.87	20.92
ทิศตะวันตก	6.90	12.50	5.45	4.76	7.40	12.50	15.38	20.59	5.00	6.25	11.94	9.67
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>ตำแหน่งการวางของฝ้าทอระบายน้ำ</b>												
อยู่ตำแหน่งบนผิวถนน	32.76	42.19	56.36	33.33	41.16	47.50	50.77	23.53	60.00	18.75	40.11	40.64
อยู่ตำแหน่งบนทางเดินเท้า	62.07	56.25	43.64	66.67	57.16	50.00	46.15	76.47	40.00	81.25	58.77	57.97
อื่น ๆ	5.17	1.56	0.00	0.00	1.68	2.50	3.08	0.00	0.00	0.00	1.12	1.40
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ.  ค่าตั้งแต่ร้อยละ 50 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับต้น และอาจพิจารณาค่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5 ค่าต่ำกว่าร้อยละ 50 และเป็นค่าที่ถัดมาจากอันดับต้น โดยค่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับรอง

ตารางที่ 4.34

การวิเคราะห์ด้านการวางผังแม่บทโครงการจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ (ต่อ)

ด้านการวางผังแม่บท	ประเภทบ้านเดี่ยว (ล้านบาท)					ประเภททาวน์เฮาส์ (ล้านบาท)						ค่าเฉลี่ยรวม (N=411)
	A1	B1	C1	D1	ค่าเฉลี่ย (n=206)	A0	A2	B2	C2	D2	ค่าเฉลี่ย (n=205)	
	2.01-3.00 (n=55)	3.01-5.00 (n=60)	5.01-10.00 (n=51)	>10.00 (n=40)		<2.00 (n=42)	2.01-3.00 (n=42)	3.01-5.00 (n=41)	5.01-10.00 (n=40)	>10.00 (n=40)		
<b>ตำแหน่งของสวนส่วนกลางโครงการ</b>												
บริเวณหน้าโครงการ	29.31	25.00	40.00	16.67	27.75	12.50	23.08	44.12	47.50	12.50	27.94	27.84
บริเวณส่วนกลางโครงการ	53.45	59.38	47.27	73.81	58.48	57.50	55.38	47.06	50.00	81.25	58.24	58.36
บริเวณท้ายโครงการ	15.52	15.62	12.73	9.52	13.35	27.50	21.54	8.82	2.50	6.25	13.32	13.33
อื่น ๆ	1.72	0.00	0.00	0.00	0.43	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50	0.47
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>การออกแบบรูปทรงองค์ประกอบต่าง ๆ ในพื้นที่ส่วนกลาง</b>												
รูปทรงอิสระ	37.93	50.00	56.36	38.10	45.60	35.00	43.08	44.12	55.00	31.25	41.69	43.64
รูปทรงสี่เหลี่ยม	29.31	21.88	20.00	26.19	24.35	32.50	27.68	26.47	35.00	37.50	31.83	28.09
รูปทรงวงกลม	22.41	23.44	16.36	30.95	23.29	17.50	23.08	23.53	7.50	12.50	16.82	20.06
รูปทรงคางหมู	8.62	3.13	5.45	4.76	5.49	7.50	3.08	0.00	2.50	0.00	2.62	4.05
รูปทรงสามเหลี่ยม	0.00	1.55	1.83	0.00	0.85	5.00	3.08	5.88	0.00	18.75	6.54	3.69
อื่น ๆ	1.73	0.00	0.00	0.00	0.43	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50	0.47
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>ขนาดพื้นที่สวนส่วนกลางในโครงการ</b>												
ขนาดใหญ่่อลังการ	12.07	26.56	18.18	30.95	21.94	17.50	10.77	17.65	15.00	37.50	19.68	20.81
ขนาดกลาง	72.41	50.00	65.45	64.29	63.04	72.50	81.54	67.65	67.50	56.25	69.09	66.06
ขนาดเล็ก	13.79	20.31	10.91	4.76	12.44	10.00	7.69	14.70	7.50	6.25	9.23	10.84
ไม่จำเป็นต้องมี	1.73	3.13	5.46	0.00	2.58	0.00	0.00	0.00	10.00	0.00	2.00	2.29
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ.  ค่าตั้งแต่ร้อยละ 50 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับต้น และอาจพิจารณาค่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5 ค่าต่ำกว่าร้อยละ 50 และเป็นค่าที่ถัดมาจากอันดับต้น โดยค่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับรอง



ตารางที่ 4.34

การวิเคราะห์ด้านการวางผังแม่บทโครงการจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ (ต่อ)

ด้านการวางผังแม่บท	ประเภทบ้านเดี่ยว (ล้านบาท)					ประเภททาวน์เฮาส์ (ล้านบาท)						ค่าเฉลี่ยรวม (N=411)
	A1	B1	C1	D1	ค่าเฉลี่ย (n=206)	A0	A2	B2	C2	D2	ค่าเฉลี่ย (n=205)	
	2.01-3.00 (n=55)	3.01-5.00 (n=60)	5.01-10.00 (n=51)	>10.00 (n=40)		<2.00 (n=42)	2.01-3.00 (n=42)	3.01-5.00 (n=41)	5.01-10.00 (n=40)	>10.00 (n=40)		
<b>รูปแบบถนน</b>												
ถนนตามแนวตรง	12.07	6.25	7.28	0.00	6.40	22.50	20.00	8.83	15.00	12.50	15.77	11.08
ถนนหลักถนนย่อยเป็นก้างปลา	29.31	10.94	18.18	11.90	17.58	32.50	38.46	11.76	25.00	25.00	26.54	22.06
ถนนแบบตาราง	20.69	20.31	16.36	7.15	16.13	17.50	18.46	20.59	22.50	12.50	18.31	17.22
ถนนวนรอบเป็นแบบวงเวียน	20.69	29.69	36.36	28.57	28.83	22.50	15.38	47.06	30.00	37.50	30.49	29.66
ถนนแบบรูปทรงอิสระ	17.24	32.81	21.82	52.38	31.06	5.00	7.70	11.76	7.50	12.50	8.89	19.98
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>รูปแบบทางเท้าริมถนน</b>												
พุ่มไม้ริมถนนก่อนแล้วจึงเป็นทางเท้า	41.38	43.75	38.18	64.29	46.90	50.00	47.69	41.18	52.50	31.20	44.51	45.71
ทางเท้าติดริมถนนก่อนแล้วจึงเป็นพุ่มไม้	51.72	40.63	45.45	23.81	40.40	40.00	36.92	32.35	35.00	43.75	37.60	39.00
พุ่มไม้และทางเท้าสลับไปมาริมถนน	6.90	14.06	16.37	7.14	11.12	7.50	13.85	26.47	12.50	25.05	17.07	14.10
อื่น ๆ	0.00	1.56	0.00	4.76	1.58	2.50	1.54	0.00	0.00	0.00	0.81	1.19
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>ขนาดสวนหย่อมโชว์หน้าโครงการ</b>												
ขนาดใหญ่อยู่หลังการ	12.07	21.88	21.82	38.10	23.47	10.00	7.69	11.76	17.50	25.00	14.39	18.93
ขนาดกลาง	68.97	57.81	65.45	57.14	62.34	75.00	83.08	52.94	65.00	62.50	67.70	65.02
ขนาดเล็ก	12.07	15.63	3.64	2.38	8.43	15.00	6.15	8.83	10.00	0.00	8.00	8.21
ไม่จำเป็นต้องมี	6.89	4.68	9.09	2.38	5.76	0.00	3.08	26.47	7.50	12.50	9.91	7.84
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ:  ค่าตั้งแต่ร้อยละ 50 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับต้น และอาจพิจารณาค่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5

ค่าต่ำกว่าร้อยละ 50 และเป็นค่าที่ถัดมาจากอันดับต้น โดยค่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับรอง



ตารางที่ 4.34

การวิเคราะห์ด้านการวางผังแม่บทจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ (ต่อ)

ด้านการวางผังแม่บท	ประเภทบ้านเดี่ยว (ล้านบาท)					ประเภททาวน์เฮาส์ (ล้านบาท)						ค่าเฉลี่ยรวม (N=411)
	A1	B1	C1	D1	ค่าเฉลี่ย (n=206)	A0	A2	B2	C2	D2	ค่าเฉลี่ย (n=205)	
	2.01-3.00 (n=55)	3.01-5.00 (n=60)	5.01-10.00 (n=51)	>10.00 (n=40)		<2.00 (n=42)	2.01-3.00 (n=42)	3.01-5.00 (n=41)	5.01-10.00 (n=40)	>10.00 (n=40)		
<b>รูปแบบลักษณะสวนส่วนกลาง</b>												
แบบรวมเป็นผืนใหญ่เดียวกัน	48.28	57.81	49.09	69.05	56.06	60.00	60.00	32.35	52.50	62.50	53.47	54.76
แบบกระจายไปตามพื้นที่ต่าง ๆ	51.72	42.19	50.91	30.95	43.94	40.00	40.00	67.65	47.50	37.50	46.53	45.24
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>การออกแบบระบบทางสัญจร ทางเท้า ถนน</b>												
ความหลากหลาย การผสมผสานของทางสำหรับการใช้งานประเภทต่าง ๆ ในบริเวณเดียวกัน	22.70	21.66	12.14	25.25	20.44	22.37	20.23	16.47	21.70	17.02	19.56	20.00
คู่มือความต่อเนื่อง	7.09	12.10	11.43	4.04	8.67	14.47	9.83	4.71	13.21	8.51	10.15	9.41
การใช้งานเหมาะสมได้ทุกเพศ วัย และคนพิการ	30.50	26.11	32.86	23.23	28.18	27.63	24.28	35.29	30.19	34.04	30.29	29.23
ผังเป็นระเบียบไม่วกวน	13.48	8.92	10.00	11.11	10.88	13.16	16.18	11.76	6.60	8.51	11.24	11.06
เอื้อประโยชน์ต่อการใช้งานวัสดุที่ดูดี	18.44	20.38	21.43	29.29	22.39	15.79	18.50	23.53	22.64	23.41	20.77	21.58
ความสวยงาม ความหรูหรา	6.38	10.83	12.14	7.08	9.11	5.26	10.98	7.06	5.66	8.51	7.49	8.30
อื่น ๆ	1.41	0.00	0.00	0.00	0.35	1.32	0.00	1.18	0.00	0.00	0.50	0.43
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ควรมีในสโมสร</b>												
สระว่ายน้ำ	25.65	23.21	25.60	24.09	24.64	27.87	26.05	29.25	25.98	22.95	26.42	25.53
ห้องออกกำลังกาย	24.08	23.63	29.17	24.00	25.22	25.41	23.53	31.13	26.77	19.67	25.30	25.26
ห้องชมภาพยนตร์	3.66	2.52	2.37	4.38	3.23	3.28	0.84	0.00	2.37	0.00	1.30	2.27
ห้องสมุด	5.24	7.59	4.76	4.38	5.49	5.74	4.62	1.89	5.51	8.20	5.19	5.34
ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม	7.33	8.02	5.95	9.49	7.70	2.46	5.88	3.77	7.09	8.20	5.48	6.59
ที่จอดรถ ที่จอดรถจักรยาน	14.14	14.35	14.29	18.98	15.44	15.57	16.39	16.04	7.87	19.67	15.11	15.27
ร้านค้า และสวัสดิการ	19.90	20.68	17.86	14.68	18.28	19.67	22.69	17.92	24.41	21.31	21.20	19.74
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ.  ค่าตั้งแต่ร้อยละ 50 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับต้น และอาจพิจารณาว่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5 ค่าต่ำกว่าร้อยละ 50 และเป็นค่าที่ถัดมาจากอันดับต้น โดยค่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับรอง

ตารางที่ 4.35

การวิเคราะห์ด้านทัศนียภาพภายในโครงการจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์

ด้านทัศนียภาพ	ประเภทบ้านเดี่ยว (ล้านบาท)					ประเภททาวน์เฮาส์ (ล้านบาท)						ค่าเฉลี่ยรวม (N=411)
	A1	B1	C1	D1	ค่าเฉลี่ย (n=206)	A0	A2	B2	C2	D2	ค่าเฉลี่ย (n=205)	
	2.01-3.00 (n=55)	3.01-5.00 (n=60)	5.01-10.00 (n=51)	>10.00 (n=40)		<2.00 (n=42)	2.01-3.00 (n=42)	3.01-5.00 (n=41)	5.01-10.00 (n=40)	>10.00 (n=40)		
<b>รูปแบบสไตล์สวน</b>												
สวนแนวธรรมชาติ กึ่งดิบบน	12.07	23.44	30.91	11.90	19.58	30.00	20.00	11.76	22.50	0.00	16.85	18.22
สวนแนวดอกไม้	25.86	18.75	14.55	21.43	20.15	5.00	18.46	23.53	35.00	12.50	18.90	19.52
สวนประดิษฐ์	20.69	18.75	10.91	28.57	19.73	10.00	21.54	14.71	5.00	0.00	10.25	14.99
สวนสมัยใหม่	31.03	21.88	20.00	21.43	23.59	27.50	21.54	35.29	25.00	50.00	31.87	27.73
สวนญี่ปุ่น	6.90	6.25	7.27	9.52	7.49	10.00	7.69	5.88	2.50	12.50	7.71	7.60
สวนแบบจีน	0.00	4.68	5.45	4.76	3.72	7.50	3.08	2.95	2.50	25.00	8.21	5.96
สวนแบบพื้นที่ชุ่มน้ำ	3.45	6.25	10.91	2.39	5.75	10.00	7.69	5.88	7.50	0.00	6.21	5.98
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>เส้นทางเข้าโครงการ</b>												
ทางเข้าแบบไม่มีซุ้ม	41.38	42.19	43.64	80.95	52.04	55.00	43.08	23.53	35.00	50.00	41.32	46.68
ทางเข้าแบบมีซุ้มตลอด	55.17	53.13	56.36	19.05	45.93	40.00	56.92	76.47	65.00	50.00	57.68	51.80
อื่น ๆ	3.45	4.68	0.00	0.00	2.03	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.52
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>ประเภทพรรณไม้ในโครงการ</b>												
ต้นไม้ดอกนานาพันธุ์	25.87	46.88	38.18	52.38	40.83	40.00	52.31	17.65	55.00	68.75	46.74	43.78
ต้นไม้ใบ	63.79	37.50	41.82	40.48	45.90	47.50	41.54	58.82	30.00	12.50	38.07	41.98
ต้นไม้กลิ่นหอม	5.17	7.81	16.36	4.76	8.53	12.50	4.62	20.59	15.00	18.75	14.29	11.41
ต้นไม้ที่ให้ผลกินได้	5.17	7.81	3.64	2.38	4.75	0.00	1.53	2.94	0.00	0.00	0.89	2.82
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ.  ค่าตั้งแต่ร้อยละ 50 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับต้น และอาจพิจารณาค่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5

ค่าต่ำกว่าร้อยละ 50 และเป็นค่าที่ถัดมาจากอันดับต้น โดยค่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับรอง

ตารางที่ 4.35

การวิเคราะห์ด้านทัศนียภาพภายในโครงการจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ (ต่อ)

ด้านทัศนียภาพ	ประเภทบ้านเดี่ยว (ล้านบาท)					ประเภททาวน์เฮาส์ (ล้านบาท)						ค่าเฉลี่ยรวม (N=411)
	A1	B1	C1	D1	ค่าเฉลี่ย (n=206)	A0	A2	B2	C2	D2	ค่าเฉลี่ย (n=205)	
	2.01-3.00 (n=55)	3.01-5.00 (n=60)	5.01-10.00 (n=51)	>10.00 (n=40)		<2.00 (n=42)	2.01-3.00 (n=42)	3.01-5.00 (n=41)	5.01-10.00 (n=40)	>10.00 (n=40)		
<b>การติดตั้งระบบไฟฟ้าและโทรศัพท์</b>												
บนดิน	24.14	23.44	18.18	16.67	20.61	32.50	13.85	8.82	10.00	6.25	14.28	17.45
ใต้ดิน	75.86	76.56	81.82	83.33	79.39	67.50	86.15	91.18	90.00	93.75	85.72	82.55
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>พืชพรรณที่ใช้บนเกาะกลางถนน</b>												
ไม้พุ่มที่เป็นไม้ใบ	46.55	59.38	38.18	50.00	48.53	55.00	63.08	32.35	32.50	43.75	45.34	46.93
ไม้ดอก	39.66	28.13	32.72	19.05	29.89	22.50	13.85	20.59	27.50	31.25	23.14	26.51
ไม้ยืนต้น	12.07	10.94	14.55	2.38	9.99	17.50	10.77	29.41	15.00	6.25	15.79	12.89
ไม่จำเป็นต้องมี	0.00	1.55	14.55	28.57	11.17	2.50	12.30	17.65	25.00	18.75	15.24	13.20
อื่น ๆ	1.72	0.00	0.00	0.00	0.43	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50	0.47
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>ประเภทถังเก็บน้ำสำรอง</b>												
ตั้งบนดิน	27.59	17.19	25.45	0.00	17.56	20.00	21.54	8.82	27.50	18.75	19.32	18.44
ฝังใต้ดิน	60.34	64.06	45.45	92.86	65.68	57.50	52.31	47.06	47.50	62.50	53.37	59.53
แบบหอคอย	10.34	18.75	16.36	4.76	12.55	15.00	26.15	38.24	20.00	18.75	23.63	18.09
ไม่จำเป็นต้องมี	1.73	0.00	12.74	2.38	4.21	0.00	0.00	5.88	5.00	0.00	2.18	3.19
อื่น ๆ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.50	0.00	0.00	0.00	0.00	1.50	0.75
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>ลักษณะถนนทางเข้าหลักในโครงการ</b>												
มีเกาะกลางถนน	44.83	39.06	30.91	21.43	34.06	65.00	35.38	52.94	60.00	43.75	51.41	42.74
ไม่มีเกาะกลางถนน	55.17	60.94	69.09	78.57	65.94	35.00	64.62	47.06	40.00	56.25	48.59	57.26
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ:  ค่าตั้งแต่ร้อยละ 50 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับต้น และอาจพิจารณาค่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5 ค่าต่ำกว่าร้อยละ 50 และเป็นค่าที่ถัดมาจากอันดับต้น โดยค่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับรอง

ตารางที่ 4.35

การวิเคราะห์ด้านทัศนียภาพภายในโครงการจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ (ต่อ)

ด้านทัศนียภาพ	ประเภทบ้านเดี่ยว (ล้านบาท)					ประเภททาวน์เฮาส์ (ล้านบาท)						ค่าเฉลี่ยรวม (N=411)
	A1	B1	C1	D1	ค่าเฉลี่ย (n=206)	A0	A2	B2	C2	D2	ค่าเฉลี่ย (n=205)	
	2.01-3.00 (n=55)	3.01-5.00 (n=60)	5.01-10.00 (n=51)	>10.00 (n=40)		<2.00 (n=42)	2.01-3.00 (n=42)	3.01-5.00 (n=41)	5.01-10.00 (n=40)	>10.00 (n=40)		
<b>อาณาเขตระหว่างบ้าน</b>												
เป็นสัดส่วน รั้วที่บ่งชี้ระดับสายตา	32.76	28.13	21.82	14.29	24.25	47.50	27.69	17.65	35.00	12.50	28.07	26.16
เป็นพื้นที่ให้เป็นผืนเดียวกัน	41.38	43.75	36.36	57.14	44.66	27.50	32.31	50.00	40.00	50.00	39.96	42.31
มีแนวแบ่งขอบเขตบ้านใช้รั้วที่บ่งชี้ไม่สูงมาก	18.97	12.49	23.64	16.67	17.94	12.50	24.62	8.82	17.50	25.00	17.69	17.82
มีแนวแบ่งขอบเขตบ้าน ทำเป็นรั้วโปร่ง	6.90	15.63	18.18	11.90	13.15	12.50	15.38	23.53	7.50	12.50	14.28	13.72
<b>รวม</b>	<b>100.01</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>วัสดุที่ใช้ทำพื้นที่ใช้ในพื้นที่สวนกลาง</b>												
เหล็ก โลหะ	13.79	1.55	0.00	2.38	4.43	2.50	3.08	8.83	0.00	0.00	2.88	3.66
พลาสติก	5.18	12.50	10.91	4.77	8.34	2.50	3.08	5.88	10.00	0.00	4.29	6.32
ไม้จริง ไม้เทียม	12.07	18.75	14.55	28.57	18.49	15.00	13.85	20.59	12.50	6.25	13.64	16.06
วัสดุ ไร้โซลิต	12.07	12.50	9.09	9.52	10.80	2.50	9.23	17.65	2.50	12.50	8.88	9.84
ปูนเปลือย คอนกรีต กระเบื้องปูต่าง ๆ	12.07	15.63	20.00	7.14	13.71	40.00	21.54	11.76	20.00	31.25	24.91	19.31
วัสดุพิเศษ น้ำซึมผ่านได้	10.34	10.94	7.27	2.38	7.73	7.50	7.68	5.88	5.00	12.50	7.71	7.72
ผสมผสานหลาย ๆ ชนิด	34.48	28.13	38.18	45.24	36.51	30.00	41.54	29.41	50.00	37.50	37.69	37.10
อื่น ๆ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ.  ค่าตั้งแต่ร้อยละ 50 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับต้น และอาจพิจารณาว่าค่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5

ค่าต่ำกว่าร้อยละ 50 และเป็นค่าที่ถัดมาจากอันดับต้น โดยค่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับรอง

ตารางที่ 4.36

การวิเคราะห์ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์

ด้านงานระบบต่าง ๆ	ประเภทบ้านเดี่ยว (ล้านบาท)					ประเภททาวน์เฮาส์ (ล้านบาท)						ค่าเฉลี่ยรวม (N=411)
	A1	B1	C1	D1	ค่าเฉลี่ย (n=206)	A0	A2	B2	C2	D2	ค่าเฉลี่ย (n=205)	
	2.01-3.00 (n=55)	3.01-5.00 (n=60)	5.01-10.00 (n=51)	>10.00 (n=40)		<2.00 (n=42)	2.01-3.00 (n=42)	3.01-5.00 (n=41)	5.01-10.00 (n=40)	>10.00 (n=40)		
<b>รูปแบบความปลอดภัย</b>												
ป้อมรปภ.	20.09	16.55	23.39	16.95	19.25	20.75	17.39	17.65	21.43	18.18	19.08	19.16
กล้องวงจรปิด	24.30	20.07	23.39	20.90	22.17	20.75	20.40	27.73	26.43	22.73	23.61	22.89
ระบบแจ้งเตือนภัย	11.68	14.08	12.84	12.43	12.76	13.84	16.05	11.76	13.57	15.15	14.07	13.42
ระบบศัลยกรรม	23.36	17.96	22.02	20.34	20.92	20.13	19.06	25.21	25.00	19.70	21.82	21.37
รั้วลูกศร	2.34	4.93	2.75	6.78	4.20	5.66	4.01	1.69	0.71	1.51	2.72	3.46
จุดตรวจที่ รปภ.ต้องมาลงเวลาทั่วโครงการ	13.55	12.68	9.17	15.25	12.66	10.69	13.38	10.92	6.43	12.12	10.71	11.69
ระบบลำแสงหลังรั้วโครงการเพื่อตรวจจับผู้บุกรุก	4.68	13.73	6.44	7.35	8.05	8.18	9.71	5.04	6.43	10.61	7.99	8.02
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>รูปแบบประตูสำหรับทางเข้าและออกโครงการ</b>												
บานพับเปิดและปิด	32.76	29.69	36.36	45.24	36.01	27.50	26.15	52.94	45.00	12.50	32.82	34.42
ไม้กระดก	58.62	37.50	25.46	16.66	34.56	50.00	58.46	17.65	32.50	43.75	40.47	37.52
บานล้อเลื่อนสไลด์ออกด้านข้าง	8.62	32.81	38.18	38.10	29.43	20.00	15.39	29.41	22.50	43.75	26.21	27.82
อื่น ๆ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50	0.25
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ.  ค่าตั้งแต่ร้อยละ 50 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับต้น และอาจพิจารณาว่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5

ค่าต่ำกว่าร้อยละ 50 และเป็นค่าที่ถัดมาจากอันดับต้น โดยค่าที่ใกล้เคียงกันมีความห่างไม่เกินร้อยละ 5 หมายถึง มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการในอันดับรอง

#### 4.5.1 ผลการวิเคราะห์ด้านการวางผังแม่บทโครงการจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์

จากตารางที่ 4.18 พบว่าผลการวิเคราะห์ด้านการวางผังแม่บทโครงการจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ สามารถสรุปในแต่ละประเด็นดังนี้

##### 4.5.1.1 ตำแหน่งทำเลของแปลงอยู่อาศัย

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว A1 มีความต้องการให้ตำแหน่งทำเลของแปลงที่อยู่อาศัย บริเวณส่วนกลางโครงการส่วนผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว ช่วงระดับราคา B1 ล้านบาท มีความต้องการให้ตำแหน่งของแปลงที่อยู่อาศัยอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการและบริเวณส่วนกลางโครงการ และผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว ช่วงระดับราคา C1-D1 มีความต้องการให้ตำแหน่งของแปลงที่อยู่อาศัยอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ช่วงระดับราคา A0 และระดับราคา D2 มีความต้องการให้ตำแหน่งของแปลงที่อยู่อาศัยอยู่บริเวณส่วนกลางโครงการส่วนผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ช่วงระดับราคา A2 ล้านบาทมีความต้องการให้ตำแหน่งของแปลงที่อยู่อาศัยอยู่บริเวณด้านหน้า หรือส่วนบริเวณกลางโครงการ ทาวน์เฮาส์ระดับราคาตั้งแต่ B2-C2 มีความต้องการให้ตำแหน่งของแปลงที่อยู่อาศัยอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว มีความต้องการให้ตำแหน่งของแปลงที่อยู่อาศัยอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการหรือบริเวณส่วนกลางโครงการ ส่วนผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ มีความต้องการให้ตำแหน่งของแปลงที่อยู่อาศัยอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการหรือบริเวณส่วนกลางโครงการเช่นกัน

##### 4.5.1.2 รูปแบบการวางผังและบริบทโครงการ

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวทุกระดับราคามีความต้องการรูปแบบการวางผังและบริบทโครงการเป็นลักษณะการวางแบบกลุ่มส่วนผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ที่มีระดับ A0 มีความต้องการรูปแบบการวางผังและบริบทโครงการเป็นลักษณะการวางแบบกลุ่มหรือแบบเรียงเป็นแนวยาวก็ได้ แต่ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา A2 ขึ้นไป มีความต้องการรูปแบบการวางผังและบริบทโครงการเป็นลักษณะการวางแบบเรียงเป็นแนวยาว

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวจะมีความต้องการรูปแบบการวางผังและบริบทโครงการเป็นลักษณะการวางแบบกลุ่ม และผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ส่วนใหญ่มีความต้องการรูปแบบการวางผังและบริบทโครงการเป็นลักษณะการวางแบบเรียงเป็นแนวยาว

##### 4.5.1.3 ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสร

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวช่วงระดับราคา A1 ล้านบาท และ D1 มีความต้องการให้ตำแหน่งที่ตั้งสโมสรอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการและบริเวณส่วนหน้าหรือกลางโครงการ



ส่วนผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวช่วงระดับราคา B1 มีความต้องการให้ตำแหน่งที่ตั้งสโมสรอยู่บริเวณ ส่วนกลางโครงการ และระดับราคา C1 มีความต้องการให้ตำแหน่งที่ตั้งสโมสรอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ช่วงระดับราคา A0 มีความต้องการให้ตำแหน่งที่ตั้งสโมสรอยู่บริเวณ ด้านหน้าหรือส่วนกลางโครงการ ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ที่มีระดับราคา C2-D2 มีความต้องการให้ ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรอยู่บริเวณหน้าโครงการ

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว ได้ให้น้ำหนักของ ตำแหน่งที่ตั้งสโมสรอยู่บริเวณตำแหน่งส่วนหน้าหรือตำแหน่งกลางโครงการในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งทาวน์เฮาส์จะค่าน้ำหนักของตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ

#### 4.5.1.4 ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการ

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา A1 และระดับราคา C1 มีความ ต้องการตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการให้อยู่บริเวณหน้าโครงการ ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับ B1 มีความต้องการตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการให้อยู่บริเวณหน้าหรือตำแหน่งกลางโครงการ และผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับ D1 มีความต้องการตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการให้อยู่บริเวณ ส่วนกลางโครงการ ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา A0 มีความต้องการตำแหน่งอาคารนิติบุคคลใน โครงการให้อยู่ตำแหน่งหน้าหรือตำแหน่งกลางโครงการ ทาวน์เฮาส์ระดับราคา A2 และ C2 มีความ ต้องการตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการให้อยู่บริเวณหน้าโครงการ ทาวน์เฮาส์ระดับราคา B2 และระดับราคา D2 มีความต้องการตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการให้อยู่บริเวณส่วนกลาง โครงการ

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว มีความต้องการ ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการให้อยู่บริเวณหน้าโครงการหรือกลางโครงการ ส่วนผู้อยู่อาศัย ทาวน์เฮาส์ มีความต้องการตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการให้อยู่บริเวณส่วนกลางโครงการ

#### 4.5.1.5 ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ทุกระดับราคา มีความต้องการ ขนาดความกว้างของถนนในโครงการให้เป็นไปตามตามที่กฎหมายกำหนด

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่าผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ มีความ ต้องการขนาดความกว้างของถนนในโครงการให้เป็นไปตามตามที่กฎหมายกำหนด

#### 4.5.1.6 ทิศทางการหันหน้าบ้าน

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา A1 มีความต้องการให้ทิศทางการ หันหน้าบ้านหันไปทางทิศเหนือผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา D1 มีความต้องการให้ทิศทางการหัน หน้าบ้านหันไปทางทิศเหนือหรือทิศใต้ ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ ระดับราคา A0 และ D2 มีความต้องการ

ให้หันหน้าบ้านหันไปทางทิศเหนือ ส่วนผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ B2, C2, D2 มีความต้องการให้หันหน้าบ้านหันไปทางทิศเหนือหรือทิศใต้

จากผลค่าเฉลี่ยสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ มีความต้องการให้ทิศทางการหันหน้าบ้านหันไปทางทิศเหนือ

#### 4.5.1.7 ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำ

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา A1 B1 D1มีความต้องการให้ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำอยู่บนทางเท้า ส่วนผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา C1 มีความต้องการให้ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำอยู่บนผิวถนน ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา A0 และ B2 D2 มีความต้องการให้ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำอยู่บนผิวถนนและอยู่บนทางเดินเท้า ทาวน์เฮาส์ A2 C2 มีความต้องการให้ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำอยู่บนผิวถนน

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว และผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ มีความต้องการให้ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำอยู่บนทางเดินเท้า

#### 4.5.1.8 ตำแหน่งของสวนส่วนกลางโครงการ

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ เกือบทุกระดับราคา มีความต้องการให้ตำแหน่งสวนส่วนกลางโครงการอยู่ในบริเวณสวนกลางโครงการ ยกเว้นพบว่าทาวน์เฮาส์ระดับราคา B2 มีความต้องการให้ตำแหน่งสวนส่วนกลางโครงการอยู่ในตำแหน่งหน้าหรือตำแหน่งกลางโครงการ

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ทุกระดับราคา มีความต้องการให้ตำแหน่งสวนส่วนกลางโครงการอยู่ในบริเวณสวนกลางโครงการ

#### 4.5.1.9 การออกแบบรูปทรงองค์ประกอบต่าง ๆ ในพื้นที่สวนกลาง

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวทุกระดับราคา มีความต้องการการออกแบบรูปทรงองค์ประกอบต่าง ๆ ในพื้นที่สวนกลางในรูปทรงอิสระ ส่วนผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับ A0 มีความต้องการพื้นที่สวนกลางในรูปทรงอิสระและรูปทรงสี่เหลี่ยมในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ทาวน์เฮาส์ A0 มีความต้องการพื้นที่สวนกลางในรูปทรงอิสระ และทาวน์เฮาส์ D2 มีความต้องการพื้นที่สวนกลางในรูปทรงสี่เหลี่ยม

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ส่วนใหญ่ มีความต้องการเรื่องของการออกแบบรูปทรงองค์ประกอบต่าง ๆ ในพื้นที่สวนกลางเป็นรูปทรงอิสระ



#### 4.4.1.10 ขนาดพื้นที่สวนส่วนกลางในโครงการ

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ทุกระดับราคา มีความต้องการพื้นที่สวนในโครงการที่มีพื้นที่ขนาดกลาง

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ทุกระดับราคา มีความต้องการพื้นที่สวนในโครงการที่มีพื้นที่ขนาดกลาง

#### 4.4.1.11 รูปแบบถนน

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา A1 มีความต้องการถนนย่อยเป็นก้างปลา บ้านเดี่ยวระดับราคา B1 มีความต้องการวนรอบเป็นแบบวงเวียนหรือถนนรูปทรงอิสระ บ้านเดี่ยวระดับราคา C1 มีความต้องการถนนวนรอบแบบเป็นวงเวียน และระดับราคา D1 มีความต้องการรูปแบบถนนเป็นแบบรูปทรงอิสระ ส่วนผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา A0 A1 มีความต้องการถนนหลักและถนนย่อยเป็นก้างปลา ทาวน์เฮาส์ระดับราคา B2 D2 มีความต้องการถนนวนรอบเป็นแบบวงเวียน ทาวน์เฮาส์ระดับราคา C2 มีความต้องการถนนหลักถนนย่อยเป็นก้างปลา หรือถนนวงแหวนแบบเป็นวงเวียน

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวมีความต้องการรูปแบบถนนทั้งในลักษณะของถนนวนรอบเป็นแบบวงเวียนและถนนรูปทรงอิสระ ส่วนผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ มีความต้องการรูปแบบถนนลักษณะของถนนวนรอบเป็นแบบวงเวียน

#### 4.5.1.12 รูปแบบทางเท้าริมถนน

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา A1 และระดับราคา C1 มีความต้องการรูปแบบทางเท้า โดยให้ทางเท้าติดริมถนนก่อนแล้วจึงเป็นไม้พุ่ม ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา B1 มีความต้องการรูปแบบทางเท้าริมถนนได้ทั้ง 2 แบบคือรูปแบบไม้พุ่มริมถนนก่อนแล้วจึงเป็นทางเท้าหรือทางเท้าติดริมถนนก่อนแล้วจึงเป็นไม้พุ่ม ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา D1 มีความต้องการรูปแบบ ไม้พุ่มติดริมถนนก่อนแล้วจึงเป็นทางเท้า มันผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา A0 มีความต้องการรูปแบบไม้พุ่มติดริมถนนก่อนแล้วจึงเป็นทางเท้า ซึ่งต่างกับผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา D2 มีความต้องการรูปแบบทั้งเท้าติดริมถนนก่อนแล้วจึงเป็นไม้พุ่ม

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ มีความต้องการทางเท้าริมถนนที่มีพุ่มไม้ริมถนนก่อนแล้วจึงเป็นทางเท้า

#### 4.5.1.13 ขนาดสวนหย่อมหน้าโครงการ

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ทุกระดับราคา มีความต้องการสวนหย่อมหน้าโครงการที่มีขนาดกลาง

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ทุก  
ระดับราคา มีความต้องการสวนหย่อมหน้าโครงการที่มีขนาดกลาง

#### 4.5.1.14 รูปแบบลักษณะสวนส่วนกลาง

พบว่า บ้านเดี่ยวระดับราคา A1 และระดับราคา C1 มีความต้องการ  
ลักษณะสวนส่วนกลางเป็นแบบกระจายไปตามพื้นที่ต่าง ๆ โดยบ้านเดี่ยวระดับราคา B1 D1 มีความ  
ต้องการรูปแบบสวนส่วนกลางเป็นแบบรวมเป็นพื้นที่ใหญ่เดียวกัน ส่วนผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา  
A0 A2 C2 D2 มีความต้องการรูปแบบสวนส่วนกลางเป็นแบบรวมเป็นพื้นที่ใหญ่เดียวกัน และผู้อยู่  
อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับ B2 มีความต้องการรูปแบบลักษณะสวนส่วนกลางเป็นแบบกระจายตามพื้นที่  
ต่าง ๆ

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ มี  
ความต้องการรูปแบบการวางสวนส่วนกลางแบบรวมเป็นพื้นที่ใหญ่เดียวกัน

#### 4.5.1.15 การออกแบบระบบทางสัญจรทางเท้า ถนน

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวช่วงระดับราคา A1 B1 C1 กับผู้อยู่อาศัย  
ทาวน์เฮาส์ระดับราคา A0 A2 B2 C2 D2 มีความต้องการให้ออกแบบระบบทางสัญจรทางเท้า ถนน  
ให้เหมาะสมสำหรับการใช้งานทุกเพศ ทุกวัยและคนพิการ ส่วนผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา D1 มี  
ความต้องการให้ออกแบบระบบทางสัญจรทางเท้า ถนน ให้มีความหลากหลาย การผสมผสานของทาง  
สำหรับการใช้งานประเภทต่าง ๆ ในบริเวณเดียวกัน และมีความต้องการให้ออกแบบระบบทางสัญจร  
ทางเท้า ถนน ให้เหมาะสมสำหรับการใช้งานทุกเพศ ทุกวัยและคนพิการ

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ส่วน  
ใหญ่ มีความต้องการให้ออกแบบระบบทางสัญจรทางเท้า ถนน ให้เหมาะสมสำหรับการใช้งานทุกเพศ  
ทุกวัยและคนพิการ

#### 4.5.1.16 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ควรมีในสโมสร

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ทุกระดับราคา มีความ  
ต้องการสระว่ายน้ำหรือห้องออกกำลังกายเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกในสัดส่วนที่ใกล้เคียง  
กัน

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่าผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์  
ต้องการ สระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกายเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกในสโมสร

#### 4.5.2 การวิเคราะห์ด้านทัศนียภาพภายในโครงการจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์

จากตารางที่ 4.19 พบว่าผลการวิเคราะห์ด้านการวางผังแม่บทโครงการจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ สามารถสรุปในแต่ละประเด็นดังนี้

##### 4.5.2.1 รูปแบบสไตล์สวน

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา A1 มีความต้องการสไตล์สวนแบบสวนสมัยใหม่ โดยบ้านเดี่ยวระดับราคา B1 มีความต้องการรูปแบบสไตล์สวนทั้งหมดคือรูปแบบคือสวนแนวธรรมชาติกึ่งดิบขึ้น สวนแนวดอกไม้สวนประดิษฐ์ สวนสมัยใหม่ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา C1 มีความต้องการรูปแบบสไตล์สวนแบบสวนแนวธรรมชาติกึ่งดิบขึ้น และผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา D1 มีความต้องการรูปแบบสไตล์สวนเป็นแบบสวนประดิษฐ์ ส่วนผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา A0 มีความต้องการรูปแบบสไตล์สวนได้สองแบบคือสวนแนวธรรมชาติกึ่งดิบขึ้นหรือสวนสมัยใหม่ ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา A2 มีความต้องการรูปแบบสไตล์สวนได้ทั้งหมด 4 รูปแบบคือ สวนแนวธรรมชาติ กึ่งดิบขึ้น สวนแนวดอกไม้ สวนประดิษฐ์ และสวนสมัยใหม่ โดยผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา B2,D2 มีความต้องการรูปแบบสไตล์สวนแบบสวนสมัยใหม่ และผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ C2 มีความต้องการรูปแบบสไตล์สวนที่เป็นสวนแนวดอกไม้

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่ มีความต้องการรูปแบบสไตล์สวนแนวธรรมชาติ กึ่งดิบขึ้น สวนแนวดอกไม้ สวนประดิษฐ์ และสวนสมัยใหม่ ส่วนผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ส่วนใหญ่มีความต้องการรูปแบบสไตล์สวนสมัยใหม่

##### 4.5.2.2 ชุมทางเข้าโครงการ

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา A1 B1 C1 มีความต้องการชุมทางเข้าโครงการแบบมีชุมตลอด และผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา D1 มีความต้องการชุมทางเข้าโครงการเป็นแบบไม่มีชุมตลอด ส่วนผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา A0 มีความต้องการชุมทางเข้าโครงการแบบไม่มีชุมตลอด ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา A2 B2 C2 มีความต้องการชุมทางเข้าโครงการแบบมีชุมตลอด และผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา D2 มีความต้องการชุมทางเข้าโครงการแบบไม่มีชุมตลอดหรือมีชุมตลอดในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว ความต้องการทางเข้าโครงการเป็นแบบไม่มีชุมตลอด และผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ มีความต้องการทางเข้าโครงการเป็นแบบมีชุมตลอด

#### 4.5.2.3 ประเภทพรรณไม้ในโครงการ

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา A1 มีความต้องการพรรณไม้ในโครงการเป็นแบบต้นไม้ใบ อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา B1 C1 D1 มีความต้องการพรรณไม้ในโครงการเป็นแบบไม้ดอกนานาพันธุ์ ส่วนผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา A0 B2 มีความต้องการพรรณไม้ที่เป็นไม้ใบ และผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา A1 C2 D2 มีความต้องการพรรณไม้ในโครงการเป็นแบบไม้ดอกนานาพันธุ์

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว มีความต้องการต้นไม้ดอกนานาพันธุ์เป็นพรรณไม้และต้นไม้ใบในโครงการ และผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ มีความต้องการต้นไม้ดอกนานาพันธุ์เป็นพรรณไม้ในโครงการ

#### 4.5.2.4 รูปแบบการติดตั้งระบบไฟฟ้า และโทรศัพท์

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ทุกระดับราคา มีความต้องการให้ติดตั้งระบบไฟฟ้า และโทรศัพท์แบบฝังใต้ดิน

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ มีความต้องการให้ติดตั้งระบบไฟฟ้า และโทรศัพท์แบบฝังใต้ดิน

#### 4.5.2.5 พรรณไม้ที่ต้องการให้มีที่เกาะกลางถนน

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวทุกระดับราคา มีความต้องการพรรณไม้บริเวณเกาะกลางถนนเป็นไม้พุ่มที่เป็นไม้ใบ และผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา A0 และ D2 มีความต้องการพรรณไม้บริเวณเกาะกลางถนนเป็นไม้พุ่มที่เป็นไม้ใบ โดยผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ B2 มีความต้องการพรรณไม้บริเวณเกาะกลางถนนเป็นไม้พุ่มที่เป็นไม้ใบและไม้ยืนต้น และผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคา C2 มีความต้องการพรรณไม้บริเวณเกาะกลางถนนเป็นไม้พุ่มที่เป็นไม้ใบและไม้ดอก

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ มีความต้องการพรรณไม้บริเวณเกาะกลางถนนเป็นไม้พุ่มที่เป็นไม้ใบ

#### 4.5.2.6 ประเภทถังเก็บน้ำสำรองของโครงการ

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว และผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ทุกระดับราคา มีความต้องการประเภทถังเก็บน้ำสำรองของโครงการให้เป็นแบบฝังใต้ดิน

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ส่วนใหญ่มีความต้องการประเภทถังเก็บน้ำสำรองของโครงการให้เป็นแบบฝังใต้ดิน

#### 4.5.2.7 ลักษณะถนนทางเข้าหลักในโครงการ

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวทุกระดับราคา ความต้องการลักษณะถนนทางเข้าหลักในโครงการที่ไม่มีเกาะกลางถนน ส่วนผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคา A0 B2 C2 มีความ

ต้องการลักษณะถนนทางเข้าหลักในโครงการมีเกาะกลางถนน ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับ A2 D2 มีความต้องการลักษณะถนนทางเข้าหลักในโครงการที่ไม่มีเกาะกลางถนน

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว มีความต้องการลักษณะถนนทางเข้าหลักในโครงการที่ไม่มีเกาะกลางถนน ส่วนผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ส่วนใหญ่ มีความต้องการลักษณะถนนทางเข้าหลักในโครงการที่มีเกาะกลางถนน

#### 4.5.2.8 ลักษณะอาณาเขตระหว่างบ้าน

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว มีความต้องการอาณาเขตระหว่างบ้านให้มีอาณาเขตที่เป็นพื้นที่ให้เป็นผืนเดียวกัน และผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา A0 มีความต้องการอาณาเขตระหว่างบ้านที่เป็นสัดส่วนมีรั้วที่บสูงกวาระดับสายตา ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา A2 C2 มีความต้องการอาณาเขตระหว่างบ้านได้ทั้ง 2 รูปแบบคือเป็นสัดส่วนรั้วที่บสูงกวาระดับสายตา หรือเป็นพื้นที่ผืนเดียวกันในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน และผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา B2 D2 มีความต้องการอาณาเขตระหว่างบ้านให้เป็นพื้นที่เป็นผืนเดียวกัน

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ มีความต้องการอาณาเขตระหว่างบ้านให้เป็นพื้นที่เป็นผืนเดียวกัน

#### 4.5.2.9 วัสดุที่ใช้ทำพื้นที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวทุกระดับราคาต้องการให้ใช้วัสดุสำหรับทำพื้นที่ส่วนกลางโดยใช้วัสดุที่ผสมผสานกันหลาย ๆ ชนิด ส่วนผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา A0 ต้องการปูนเปลือย คอนกรีต กระเบื้องปูต่าง ๆ ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับ A2 B2 C2 ต้องการวัสดุผสมผสานหลาย ๆ ชนิด ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา D2 มีความต้องการวัสดุที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง 2 รูปแบบคือ แบบปูนเปลือยคอนกรีตกระเบื้องปูพื้นต่าง ๆ และผสมผสานหลายหลายชนิด

จากผลค่าเฉลี่ยรวมสรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ มีความต้องการให้ใช้วัสดุสำหรับทำพื้นที่ส่วนกลางโดยใช้วัสดุที่ผสมผสานกันหลาย ๆ ชนิด

### 4.5.3 การวิเคราะห์ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์

จากตารางที่ 4.20 พบว่าการวิเคราะห์ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการจากผลการสำรวจระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์สามารถสรุปในแต่ละประเด็นดังนี้

#### 4.5.3.1 รูปแบบความปลอดภัย

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวราคา A1 B1 C1 มีความต้องการ ให้มีป้อม รปภ.ติดกล้องวงจรปิด และระบบคีย์การ์ด ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา D1 มีความต้องการกล้องวงจรปิด และระบบคีย์การ์ด ส่วนผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับ A0 D2 มีความต้องการ ให้มีป้อม รปภ.

ติดกล่องวงจรปิด และระบบคีย์การ์ด ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคา A2 มีความต้องการ ให้มีป้อม รปภ. ติดกล่องวงจรปิด ระบบคีย์การ์ดและระบบแจ้งเตือนภัย ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคา B2, C2 มีความต้องการรูปแบบความปลอดภัยของ กล่องวงจรปิดและระบบคีย์การ์ด

สรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ มีความต้องการ ให้มีป้อม รปภ.ติดกล่องวงจรปิด และระบบคีย์การ์ด

#### 4.5.3.2 รูปแบบประตูสำหรับทางเข้าและออกโครงการ

พบว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา A1 มีความต้องการประตูสำหรับ เข้าและออกโครงการแบบไม้กระดก ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับราคา B1 มีความต้องการประตูสำหรับ เข้าและออกโครงการแบบไม้กระดกหรือบานล้อเลื่อนสไลด์ออกด้านข้าง ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยวระดับ ราคา C1 มีความต้องการประตูสำหรับเข้าและออกโครงการแบบบานพับเปิดและปิด หรือบาน ล้อเลื่อนสไลด์ออกด้านข้าง และบ้านเดี่ยวระดับราคา D1 มีความต้องการประตูสำหรับเข้าและออก โครงการแบบบานพับเปิดและปิด ส่วนผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา A0 มีความต้องการประตู สำหรับเข้าและออกโครงการเป็นไม้กระดก ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา B2 C2 มีความต้องการ ประตูสำหรับเข้าและออกโครงการเป็นรูปแบบบานพับเปิด-ปิด ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับราคา D2 มีความต้องการประตูสำหรับเข้า ออกโครงการเป็นแบบไม้กระดกหรือบานล้อเลื่อนสไลด์ออกด้านข้าง

สรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว มีความต้องการประตูสำหรับเข้า ออก โครงการเป็นบานพับเปิดและปิดหรือแบบไม้กระดก และผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ มีความต้องการประตู สำหรับเข้า ออกโครงการเป็นแบบไม้กระดก

#### 4.6 การทดสอบสมมติฐาน

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ ผลการทดสอบสมมติฐาน ระดับความสำคัญต่อด้านของปัจจัยหลักที่แตกต่างกัน โดยแยกออกเป็น 3 ด้าน คือ (1) ด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ (2) ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ (3) ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ โดยคัดเลือกเฉพาะกลุ่มตัวอย่างที่แตกต่าง จำแนกตามปัจจัยประชากร สามารถแสดงผลได้ ดังนี้



#### 4.6.1 สมมติฐานปัจจัยประชากรส่งผลต่อระดับความสำคัญ ด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ

##### 4.6.1.1 ด้านการวางผังแม่บทในโครงการ

$H_0$  ; กลุ่มตัวอย่างที่มีปัจจัยประชากร ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน สมาชิกในครอบครัว ต่างกันส่งผลต่อระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการ ไม่แตกต่างกัน

$H_1$ ; กลุ่มตัวอย่างที่มีปัจจัยประชากร ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน สมาชิกในครอบครัว ต่างกันส่งผลต่อระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการ แตกต่างกัน

##### 4.6.1.2. ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ

$H_0$ ; กลุ่มตัวอย่างที่มีปัจจัยประชากร ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน สมาชิกในครอบครัว ต่างกันส่งผลต่อระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ไม่แตกต่างกัน

$H_1$ ; กลุ่มตัวอย่างที่มีประชากร ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน สมาชิกในครอบครัว ต่างกันส่งผลต่อระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ แตกต่างกัน

##### 4.6.1.3 ด้านงานระบบต่าง ๆ ในโครงการ

$H_0$ ; กลุ่มตัวอย่างที่มีปัจจัยประชากร ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน สมาชิกในครอบครัว ต่างกันส่งผลต่อระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ไม่แตกต่างกัน

$H_1$ ; กลุ่มตัวอย่างที่มีปัจจัยประชากร ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน สมาชิกในครอบครัว ต่างกันส่งผลต่อระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ แตกต่างกัน

#### 4.6.2 การวิเคราะห์ปัจจัยประชากร

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ที่ใช้ค่า  $t$  เพื่อทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่มที่เป็นอิสระต่อกัน (Independent t-test) และใช้การทดสอบความแปรปรวนทางเดียว (One-way Analysis of Variance; ANOVA) ที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95.00 โดยจะปฏิเสธสมมติฐานหลัก ( $H_0$ ) ก็ต่อเมื่อค่า Sig มีค่าน้อยกว่า 0.05 ผลการทดสอบ โดยพิจารณาคัดเลือกเฉพาะปัจจัยประชากรที่มีระดับความแตกต่างต่อด้าน 3 ด้าน คือ (1) ด้านการวางผังแม่บทภายใน

โครงการ (2) ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ (3) ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ โดยผลที่แตกต่างกัน พบทั้งหมด 9 ปัจจัยของปัจจัยประชากร โดยสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

#### 4.6.2.1 สถานภาพ

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ ผลการทดสอบระดับความสำคัญต่อด้านที่แตกต่างกัน คือ ด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามสถานภาพ สามารถแสดงผลได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.37

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการ จำแนกตามสถานภาพ

ด้าน	สถานภาพ								F-test	Sig
	โสด		สมรส		สมรสไม่จดทะเบียน		หย่า/หม้าย			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการ	3.12	0.615	3.23	0.615	3.25	0.493	2.87	0.616	3.224	0.023**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.4 ผลการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการ จำแนกตามสถานภาพ พบว่า กลุ่มตัวอย่างสถานภาพสมรสไม่จดทะเบียน ให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.25 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างสถานภาพสมรส ให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.23 กลุ่มตัวอย่างสถานภาพโสดให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.12 และ กลุ่มตัวอย่างสถานภาพหย่า/หม้ายให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.87 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างสถานภาพหย่า/หม้าย ให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการ สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างในสถานภาพอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 3.224$  Sig =  $0.023 < 0.05$ ) ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือ น้อยกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพต่างกัน ให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการ ต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) ดังนี้



## ตารางที่ 4.38

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของสถานภาพเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อด้าน การวางผังแม่บทโครงการ	$\bar{x}$	โสด	สมรส	สมรสไม่จดทะเบียน	หย่า/หม้าย
		3.12	3.23	3.25	2.87
โสด	-				
สมรส	3.23				0.36** (0.005)
สมรสไม่จดทะเบียน	3.25				0.38** (0.032)
หย่า/หม้าย	2.87				

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.5 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า สถานภาพแตกต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการแตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายคู่ พบว่า แตกต่างกัน 2 คู่ คือ

คู่ที่ 1 ผู้อยู่อาศัยที่มีสถานภาพสมรสให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการสูงกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีสถานภาพหย่า/หม้าย

คู่ที่ 2 ผู้อยู่อาศัยที่มีสถานภาพสมรสไม่จดทะเบียนให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการสูงกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีสถานภาพหย่า/หม้าย

#### 4.6.2.2 ระดับการศึกษา

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ ผลการทดสอบระดับความสำคัญต่อด้านที่แตกต่างกันมีทั้งหมด 3 ด้าน คือ ด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ และด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามระดับการศึกษา โดยสามารถแสดงผลได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.39

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการ จำแนกตามระดับการศึกษา

ด้าน	ระดับการศึกษา										F-test	Sig
	มัธยมศึกษา		อนุปริญญาหรือเทียบเท่า		ปริญญาตรี		ปริญญาโท		ปริญญาเอก			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการ	2.91	0.433	3.14	0.401	3.16	0.644	3.23	0.598	3.64	0.496	3.657	0.006**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.6 ผลการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการ จำแนกตามระดับการศึกษา พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาปริญญาโท ให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.64 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาปริญญาโท ให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.23 กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาปริญญาตรี ให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.16 กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาอนุปริญญาหรือเทียบเท่าให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.14 กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษามัธยมศึกษาให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.91 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาปริญญาตรีให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างในระดับการศึกษาอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 3.657$  Sig =  $0.006 < 0.05$ ) ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือน้อยกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) ดังนี้

ตารางที่ 4.40

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของระดับการศึกษาเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการ	$\bar{x}$	มัธยมศึกษา	อนุปริญญาหรือเทียบเท่า	ปริญญาตรี	ปริญญาโท	ปริญญาเอก
		2.91	3.14	3.16	3.23	3.64
มัธยมศึกษา	2.91			0.50** (0.012)	0.41** (0.042)	0.73** (0.001)
อนุปริญญาหรือเทียบเท่า	3.14					
ปริญญาตรี	3.16					0.23** (0.027)

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

## ตารางที่ 4.40

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของระดับการศึกษาเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) (ต่อ)

ระดับความสำคัญต่อการวางแผนแม่บทโครงการ	$\bar{x}$	มัธยมศึกษา	อนุปริญญาหรือเทียบเท่า	ปริญญาตรี	ปริญญาโท	ปริญญาเอก
		2.91	3.14	3.16	3.23	3.64
ปริญญาโท	3.23					0.32** (0.004)
ปริญญาเอก	3.64					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.7 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า ระดับการศึกษาแตกต่างกันให้ความสำคัญต่อการวางแผนแม่บทโครงการแตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายคู่ พบว่า แตกต่างกัน 5 คู่ คือ

คู่ที่ 1 ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษามัธยมศึกษาให้ความสำคัญต่อการวางแผนแม่บทโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาปริญญาตรี

คู่ที่ 2 ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษามัธยมศึกษาให้ความสำคัญต่อการวางแผนแม่บทโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาปริญญาโท

คู่ที่ 3 ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษามัธยมศึกษาให้ความสำคัญต่อการวางแผนแม่บทโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาปริญญาเอก

คู่ที่ 4 ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาปริญญาตรีให้ความสำคัญต่อการวางแผนแม่บทโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาปริญญาเอก

คู่ที่ 5 ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาปริญญาโทให้ความสำคัญต่อการวางแผนแม่บทโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาปริญญาเอก

ตารางที่ 4.41

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามระดับการศึกษา

ด้าน	ระดับการศึกษา										F-test	Sig
	มัธยมศึกษา		อนุปริญญาหรือเทียบเท่า		ปริญญาตรี		ปริญญาโท		ปริญญาเอก			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ	2.94	0.731	3.08	0.602	3.35	0.814	3.35	0.786	3.97	0.771	2.786	0.003**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.8 ผลการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามระดับการศึกษา พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาปริญญาเอกให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.97 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาปริญญาโท ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.35 กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาปริญญาตรี ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.35 กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษานอกระบบหรือเทียบเท่าให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.08 กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษามัธยมศึกษาให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.94 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษา ปริญญาตรี ให้ความสำคัญต่อด้าน ทัศนียภาพภายในโครงการ สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างในระดับการศึกษาอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 2.786$  Sig =  $0.003 < 0.05$ ) ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือ น้อยกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) ดังนี้

ตารางที่ 4.42

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของระดับการศึกษาเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อ ด้านทัศนียภาพภายใน โครงการ	$\bar{x}$	มัธยมศึกษา	อนุปริญญา หรือ เทียบเท่า	ปริญญา ตรี	ปริญญาโท	ปริญญา เอก
		2.94	3.08	3.35	3.35	3.97
มัธยมศึกษา	2.94		0.14** (0.006)	0.41** (0.015)	0.41** (0.017)	1.03** (0.000)
อนุปริญญาหรือ เทียบเท่า	3.08					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

## ตารางที่ 4.42

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของระดับการศึกษาเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) (ต่อ)

ระดับความสำคัญต่อ ด้านทัศนียภาพภายใน โครงการ	$\bar{x}$	มัธยมศึกษา	อนุปริญญา หรือ เทียบเท่า	ปริญญา ตรี	ปริญญาโท	ปริญญา เอก
		2.94	3.08	3.35	3.35	3.97
ปริญญาตรี	3.35					0.62** (0.003)
ปริญญาโท	3.35					0.62** (0.005)
ปริญญาเอก	3.97					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.9 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า ระดับการศึกษาแตกต่างกันให้ ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการแตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายคู่ พบว่า แตกต่างกัน 6 คู่ คือ

คู่ที่ 1 ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษามัธยมศึกษาให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษานูปริญญาหรือเทียบเท่า

คู่ที่ 2 ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษามัธยมศึกษาให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาปริญญาตรี

คู่ที่ 3 ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษามัธยมศึกษาให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาปริญญาโท

คู่ที่ 4 ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษามัธยมศึกษาให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาปริญญาเอก

คู่ที่ 5 ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาปริญญาตรีให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาปริญญาเอก

คู่ที่ 6 ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาปริญญาโทให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาปริญญาเอก

ตารางที่ 4.43

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามระดับการศึกษา

ด้าน	ระดับการศึกษา										F-test	Sig
	มัธยมศึกษา		อนุปริญญาหรือเทียบเท่า		ปริญญาตรี		ปริญญาโท		ปริญญาเอก			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	2.96	0.435	3.06	3.27	3.08	0.725	3.26	0.699	3.71	0.414	2.411	0.036**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05



จากตารางที่ 4.10 ผลการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามระดับการศึกษา พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาปริญญาเอก ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.71 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาปริญญาโท ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.26 กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาปริญญาตรี ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.08 กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษอนุปริญญาหรือเทียบเท่า ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.06 กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษามัธยมศึกษา ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.96 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีระดับ การศึกษา ปริญญาตรี ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างในระดับการศึกษาอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 2.411$  Sig =  $0.036 < 0.05$ ) ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือ น้อยกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาต่างกัน ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) ดังนี้

ตารางที่ 4.44

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของระดับการศึกษาเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อ ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	มัธยมศึกษา	อนุปริญญา หรือ เทียบเท่า	ปริญญา ตรี	ปริญญา โท	ปริญญา เอก
		2.96	3.06	3.08	3.26	3.71
มัธยมศึกษา	2.96			0.12** (0.003)	0.30** (0.005)	0.75** (0.002)
อนุปริญญาหรือ เทียบเท่า	3.06					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

## ตารางที่ 4.44

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของระดับการศึกษาเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) (ต่อ)

ระดับความสำคัญต่อ ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	มัธยมศึกษา	อนุปริญญา หรือ เทียบเท่า	ปริญญา ตรี	ปริญญา โท	ปริญญา เอก
		2.96	3.06	3.08	3.26	3.71
ปริญญาตรี	3.08					
ปริญญาโท	3.26					
ปริญญาเอก	3.71					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.18 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า ระดับการศึกษาแตกต่างกันให้ ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการแตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายคู่ พบว่าแตกต่างกัน 3 คู่ คือ

คู่ที่ 1 ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษามัธยมศึกษาให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาปริญญาตรี

คู่ที่ 2 ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษามัธยมศึกษาให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาปริญญาโท

คู่ที่ 3 ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษามัธยมศึกษาให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาปริญญาเอก

#### 4.6.2.3 อาชีพ

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้อยู่อาศัยในโครงการ ผลการทดสอบระดับความสำคัญต่อด้านที่ต่างกัน คือ ด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอาชีพ สามารถแสดงผลได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.45

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามอาชีพ

ด้าน	อาชีพ														F-test	Sig
	ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว/เจ้าของกิจการ		พนักงานบริษัทเอกชน		รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ		พ่อบ้าน/แม่บ้าน		รับจ้าง/เกษตรกร		เกษียณอายุ		อื่น ๆ			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อแนวทางการออกแบบผังแม่บทภายในโครงการ	3.13	0.646	3.12	0.536	3.31	0.700	3.16	0.384	2.91	0.167	2.56	0.636	3.42	0.457	2.744	0.013**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.12 ผลการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามระดับอาชีพ พบว่ากลุ่มตัวอย่างอาชีพอื่น ๆ ให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.42 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.31 กลุ่มตัวอย่างอาชีพรับพ่อบ้าน/แม่บ้านให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.16 กลุ่มตัวอย่างอาชีพรับค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว/เจ้าของกิจการ

ให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.13 กลุ่มตัวอย่างอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.12 กลุ่มตัวอย่างอาชีพรับจ้าง/เกษตรกรให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.91 กลุ่มตัวอย่างอาชีพเกษียณอายุให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับน้อย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.56 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างอาชีพ ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว/เจ้าของกิจการให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างในอาชีพอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 2.744$  Sig =  $0.013 < 0.05$ ) ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือ น้อยกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีอาชีพต่างกันให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

#### ตารางที่ 4.46

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอาชีพเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อ ด้านการวางผังแม่บท ภายในโครงการ	$\bar{x}$	ค้าขาย/ธุรกิจ ส่วนตัว/ เจ้าของ กิจการ	พนักงาน บริษัทเอกชน	รับราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	พ่อบ้าน/ แม่บ้าน	รับจ้าง/ เกษตรกร	เกษียณอายุ	อื่น ๆ
		3.13	3.12	3.31	3.16	2.91	2.56	3.42
ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว/ เจ้าของกิจการ	3.13			0.18** (0.025)			0.57** (0.016)	
พนักงานบริษัทเอกชน	3.12			0.19** (0.018)			0.56** (0.017)	
รับราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	3.31						0.75** (0.002)	
พ่อบ้าน/แม่บ้าน	3.16							
รับจ้าง/เกษตรกร	2.91							
เกษียณอายุ	2.56							0.86** (0.004)
อื่น ๆ	3.42							

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.13 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า อาชีพแตกต่างกันให้ความสำคัญต่อการวางแผนแม่บทภายในโครงการแตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายคู่ พบว่า แตกต่างกัน 6 คู่ คือ

คู่ที่ 1 ผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว/เจ้าของกิจการให้ความสำคัญต่อการวางแผนแม่บทโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจ

คู่ที่ 2 ผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว/เจ้าของกิจการให้ความสำคัญต่อการวางแผนแม่บทโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพเกษียณอายุ

คู่ที่ 3 ผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนให้ความสำคัญต่อการวางแผนแม่บทโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจ

คู่ที่ 4 ผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนให้ความสำคัญต่อการวางแผนแม่บทโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพเกษียณอายุ

คู่ที่ 5 ผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจให้ความสำคัญต่อการวางแผนแม่บทโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพเกษียณอายุ

คู่ที่ 6 ผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพเกษียณอายุให้ความสำคัญต่อการวางแผนแม่บทโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพเกษียณอายุอื่น ๆ

ตารางที่ 4.47

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามอาชีพ

ด้าน	อาชีพ														F-test	Sig
	ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว/เจ้าของกิจการ		พนักงานบริษัทเอกชน		รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ		พ่อบ้าน/แม่บ้าน		รับจ้าง/เกษตรกร		เกษียณอายุ		อื่น ๆ			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อแนวทางการออกแบบผังแม่บทโครงการ	3.07	0.624	2.96	0.634	3.31	0.790	2.66	0.774	2.86	0.304	2.57	0.838	3.52	0.550	4.595	0.000**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.14 ผลการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามระดับอาชีพ พบว่ากลุ่มตัวอย่างอาชีพอื่น ๆ ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.52 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจ ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.31 กลุ่มตัวอย่างอาชีพค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว/เจ้าของกิจการ ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.07 กลุ่มตัวอย่างอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.96 กลุ่มตัวอย่างอาชีพรับจ้าง เกษตรกร ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายใน

ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.86 กลุ่มตัวอย่างอาชีพพ่อบ้าน/แม่บ้านให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการในระดับน้อย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.66 กลุ่มตัวอย่างอาชีพเกษียณอายุให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการในระดับน้อย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.57 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างอาชีพ เกษียณอายุ ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างในอาชีพอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 4.595$  Sig =  $0.000 < 0.05$ ) ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือ น้อยกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีอาชีพต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

#### ตารางที่ 4.48

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอาชีพเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญ ต่อด้านงานระบบ ต่าง ๆ ภายใน โครงการ	$\bar{x}$	ค้าขาย/ธุรกิจ ส่วนตัว/ เจ้าของ กิจการ	พนักงาน บริษัท เอกชน	รับราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	พ่อบ้าน/ แม่บ้าน	รับจ้าง/ เกษตรกร	เกษียณ อายุ	อื่น ๆ
		3.07	2.96	3.31	2.66	2.86	2.57	3.52
ค้าขาย/ธุรกิจ ส่วนตัว/เจ้าของ กิจการ	3.07			0.24** (0.009)				0.21** (0.042)
พนักงาน บริษัทเอกชน	2.96			0.35** (0.000)				0.56** (0.011)

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

## ตารางที่ 4.48

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอาชีพเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)  
(ต่อ)

ระดับความสำคัญต่อ ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	ค้าขาย/ธุรกิจ ส่วนตัว/ เจ้าของ กิจการ	พนักงาน บริษัท เอกชน	รับราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	พ่อบ้าน/ แม่บ้าน	รับจ้าง/ เกษตรกร	เกษียณ อายุ	อื่น ๆ
		3.07	2.96	3.31	2.66	2.86	2.57	3.52
รับราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	3.31				0.65** (0.014)		0.74** (0.005)	
พ่อบ้าน/แม่บ้าน	2.66							0.86** (0.010)
รับจ้าง/เกษตรกร	2.86							0.66** (0.046)
เกษียณอายุ	2.57							0.95** (0.004)
อื่น ๆ	3.52							

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.15 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธี  
ของใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า อาชีพแตกต่างกันให้ความสำคัญต่อด้าน  
งานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการแตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายคู่ พบว่า แตกต่างกัน 9 คู่ คือ

คู่ที่ 1 ผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว/เจ้าของกิจการให้ความสำคัญต่อด้าน  
งานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจ

คู่ที่ 2 ผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว/เจ้าของกิจการให้ความสำคัญต่อด้าน  
งานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพอื่น ๆ

คู่ที่ 3 ผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ  
ภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจ

คู่ที่ 4 ผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบ  
ต่าง ๆ ภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพรับอื่น ๆ



คู่ที่ 5 ผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพพ่อบ้าน/

แม่บ้าน

คู่ที่ 6 ผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพรับราชการ/รัฐวิสาหกิจให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพเกษียณอายุ

คู่ที่ 7 ผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพพ่อบ้าน/แม่บ้านให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพรับอื่น ๆ

คู่ที่ 8 ผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพรับจ้าง/เกษตรกรให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพรับอื่น ๆ

คู่ที่ 9 ผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพเกษียณอายุให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีอาชีพรับอื่น ๆ

#### 4.6.2.4 รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ ผลการทดสอบระดับความสำคัญต่อด้านที่แตกต่างกัน คือ ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน สามารถแสดงผลได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.49

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามรายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน

ด้าน	รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน										F-test	Sig
	ต่ำกว่า 40,000 บาท		40,001-60,000 บาท		60,001-100,000 บาท		100,001-200,000 บาท		มากกว่า 200,000 บาท			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	3.08	0.747	3.18	0.663	3.09	0.736	3.25	0.639	2.87	0.607	4.480	0.001**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.16 ผลการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามระดับรายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้รวมของครอบครัว 100,001-200,000 บาท ต่อเดือนให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.25 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้รวมของครอบครัว 40,001-60,000 บาทต่อเดือนให้ความสำคัญต่อด้าน งานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.18 กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้รวมของครอบครัว 60,001-100,000 บาทต่อเดือนให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.09 กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้รวมของครอบครัว ต่ำกว่า 40,000 บาทต่อเดือนให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.08 กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้รวมของครอบครัว มากกว่า 200,000 บาทต่อเดือนให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.87 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้รวมของครอบครัว ต่ำกว่า 40,000 บาทต่อเดือน ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างในที่มีรายได้รวมของครอบครัวในช่วงอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 4.480$  Sig =  $0.001 < 0.05$ ) ซึ่ง มีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือ น้อยกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้รวมของครอบครัวต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ตารางที่ 4.50

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของรายได้รวมของครอบครัวเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อ ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	ต่ำกว่า	40,001-	60,001-	100,001-	มากกว่า
		40,000	60,000	100,000	200,000	200,000
		บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
		3.08	3.18	3.09	3.25	2.87
ต่ำกว่า 40,000 บาท	3.08					
40,001-60,000 บาท	3.18					0.31** (0.003)

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

## ตารางที่ 4.50

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของรายได้รวมของครอบครัวเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) (ต่อ)

ระดับความสำคัญต่อ ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	ต่ำกว่า	40,001-	60,001-	100,001-	มากกว่า
		40,000 บาท	60,000 บาท	100,000 บาท	200,000 บาท	200,000 บาท
		3.08	3.18	3.09	3.25	2.87
60,001-100,000 บาท	3.09					0.22** (0.016)
100,001-200,000 บาท	3.25					0.38** (0.000)
มากกว่า 200,000 บาท	2.87					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.17 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า รายได้รวมของครอบครัวแตกต่างกัน ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการแตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายคู่ พบว่าแตกต่างกัน 3 คู่ คือ

คู่ที่ 1 ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้รวมของครอบครัว 40,001-60,000 บาท ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้รวมของครอบครัวมากกว่า 200,000 บาท

คู่ที่ 2 ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้รวมของครอบครัว 60,001-100,000 บาท ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้รวมของครอบครัวมากกว่า 200,000 บาท

คู่ที่ 3 ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้รวมของครอบครัว 100,001-200,000 บาท ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้รวมของครอบครัวมากกว่า 200,000 บาท

#### 4.6.2.5 จำนวนสมาชิกในครอบครัว

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ ผลการทดสอบระดับความสำคัญต่อด้านที่แตกต่างกันมีทั้งหมด 3 คือ ด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว สามารถแสดงผลได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.51

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว

ด้าน	จำนวนสมาชิกในครอบครัว										F-test	Sig
	1 คน		2-4 คน		5-7 คน		8-10 คน		11 คนขึ้นไป			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ	3.21	0.627	3.23	0.594	3.04	0.602	3.38	0.637	4.53	0.050	4.532	0.000**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.18 ผลการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 11 คนขึ้นไป ให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.53 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 8-10 คน ให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.38 กลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2-4 คน ให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.23 กลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 1 คน ให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.21 กลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 5-7 คน ให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.04 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 8-10 คน ให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างในที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 4.532$  Sig =  $0.000 < 0.05$ ) ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือ น้อยกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว ต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ตารางที่ 4.52

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อ ด้านการวางผังแม่บท ภายในโครงการ	$\bar{x}$	1 คน	2-4 คน	5-7 คน	8-10 คน	11 คนขึ้นไป
		3.21	3.23	3.04	3.38	4.53
1 คน	3.21					1.32** (0.011)
2-4 คน	3.23			0.19** (0.002)		1.30** (0.003)

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

## ตารางที่ 4.52

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) (ต่อ)

ระดับความสำคัญต่อ ด้านการวางผังแม่บท ภายในโครงการ	$\bar{x}$	1 คน	2-4 คน	5-7 คน	8-10 คน	11 คนขึ้นไป
		3.21	3.23	3.04	3.38	4.53
5-7 คน	3.04					1.49** (0.001)
8-10 คน	3.38					1.15** (0.016)
11 คนขึ้นไป	4.53					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.19 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า จำนวนสมาชิกในครอบครัว แตกต่างกันให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการแตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายคู่ พบว่าแตกต่างกัน 5 คู่ คือ

คู่ที่ 1 ผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 1 คนให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 11 คนขึ้นไป

คู่ที่ 2 ผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2-4 คนให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 5-7 คน

คู่ที่ 3 ผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2-4 คนให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 11 คนขึ้นไป

คู่ที่ 4 ผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 5-7 คนให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 11 คนขึ้นไป

คู่ที่ 5 ผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 8-10 คนให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 11 คนขึ้นไป

ตารางที่ 4.53

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว

ด้าน	จำนวนสมาชิกในครอบครัว										F-test	Sig
	1 คน		2-4 คน		5-7 คน		8-10 คน		11 คนขึ้นไป			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ	3.55	0.773	3.40	0.765	3.12	0.793	3.56	0.942	4.75	0.353	6.663	0.000**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.20 ผลการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 11 คนขึ้นไป ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.75 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 8-10 คนให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.56 กลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 1 คนให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.55 กลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2-4 คนให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.40 กลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 5-7 คนให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.12 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกใน

ครอบครัว 8-10 คน ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างในที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 6.663$  Sig =  $0.000 < 0.05$ ) ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือ น้อยกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว ต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ตารางที่ 4.54

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ	$\bar{x}$	1 คน	2-4 คน	5-7 คน	8-10 คน	11 คนขึ้นไป
		3.55	3.40	3.12	3.56	4.75
1 คน	3.55		0.43** (0.012)		1.20** (0.037)	
2-4 คน	3.40		0.28** (0.001)		1.35** (0.016)	
5-7 คน	3.12				1.63** (0.004)	
8-10 คน	3.56					
11 คนขึ้นไป	4.75					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.21 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า จำนวนสมาชิกในครอบครัว แตกต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ แตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายคู่ พบว่าแตกต่างกัน 5 คู่ คือ

คู่ที่ 1 ผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 1 คนให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ มากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 5-7 คน



คู่มือที่ 2 ผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 1 คนให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ น้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 11 คนขึ้นไป

คู่มือที่ 3 ผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2-4 คนให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ มากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 5-7 คน

คู่มือที่ 4 ผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2-4 คนให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ น้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 11 คนขึ้นไป

คู่มือที่ 5 ผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 5-7 คนให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ น้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 11 คนขึ้นไป

ตารางที่ 4.55

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว

ด้าน	จำนวนสมาชิกในครอบครัว										F-test	Sig
	1 คน		2-4 คน		5-7 คน		8-10 คน		11 คนขึ้นไป			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	3.35	0.736	3.14	0.668	2.92	0.638	3.42	0.711	4.52	0.000	5.884	0.000**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.22 ผลการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 11 คนขึ้นไป ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.52 ขณะที่ กลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 8-10 คน ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.42 กลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 1 คน ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.35 กลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2-4 คน ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.14 กลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 5-7 คน ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.92 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 1 คน ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างในที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 5.884$  Sig =  $0.000 < 0.05$ ) ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือ น้อยกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว ต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ตารางที่ 4.56

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อ ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	1 คน	2-4 คน	5-7 คน	8-10 คน	11 คนขึ้นไป
		3.35	3.14	2.92	3.42	4.52
1 คน	3.35					1.17** (0.017)
2-4 คน	3.14			0.22** (0.001)		1.38** (0.004)

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

## ตารางที่ 4.56

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) (ต่อ)

ระดับความสำคัญต่อด้าน งานระบบต่าง ๆ ภายใน โครงการ	$\bar{x}$	1 คน	2-4 คน	5-7 คน	8-10 คน	11 คนขึ้นไป
		3.35	3.14	2.92	3.42	4.52
5-7 คน	2.92				0.50** (0.035)	1.60** (0.001)
8-10 คน	3.42					1.10** (0.038)
11 คนขึ้นไป	4.52					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.23 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า จำนวนสมาชิกในครอบครัว แตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายคู่ พบว่า แตกต่างกัน 6 คู่ คือ

คู่ที่ 1 ผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 1 คนให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 11 คนขึ้นไป

คู่ที่ 2 ผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2-4 คนให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 5-7 คน

คู่ที่ 3 ผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2-4 คนให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 11 คนขึ้นไป

คู่ที่ 4 ผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 5-7 คนให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 8-10 คน

คู่ที่ 5 ผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 5-7 คนให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 11 คนขึ้นไป

คู่ที่ 6 ผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 8-10 คนให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 11 คนขึ้นไป

#### 4.6.2.6 อายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ ผลการทดสอบระดับความสำคัญต่อด้านที่แตกต่างกันมีทั้งหมด 3 ด้าน คือ ด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ และด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว สามารถแสดงผลได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.57

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

ด้าน	อายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว												F-test	Sig
	<3 ปี		3-6 ปี		7-12 ปี		13-15 ปี		16-18 ปี		> 18 ปี			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ	3.26	0.500	3.19	0.528	3.21	0.575	3.58	0.778	2.92	0.557	3.37	0.700	4.810	0.000**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.24 ผลการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็กอายุ 13-15 ปีที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.58 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็กอายุ มากกว่า 18 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.37 กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็กอายุ น้อยกว่า 3 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.26 กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็กอายุ 7-12 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.21 กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็กอายุ 3-6 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.19 กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็กอายุ 16-18 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.92 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็ก อายุ 13-15 ปีให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างในที่มีอายุบุตรคนเล็กในช่วงอายุอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 4.810$  Sig =  $0.000 < 0.05$ ) ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือ น้อยกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

#### ตารางที่ 4.58

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อด้าน การวางผังแม่บทภายใน โครงการ		<3 ปี	3-6 ปี	7-12 ปี	13-15 ปี	16-18 ปี	> 18 ปี
	$\bar{x}$	3.26	3.19	3.21	3.58	2.92	3.37
<3 ปี	3.26				0.32** (0.041)	0.34** (0.041)	
3-6 ปี	3.19				0.39** (0.004)		

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

## ตารางที่ 4.58

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) (ต่อ)

ระดับความสำคัญต่อด้าน การวางผังแม่บทภายใน โครงการ	$\bar{x}$	<3 ปี	3-6 ปี	7-12 ปี	13-15 ปี	16-18 ปี	> 18 ปี
		3.26	3.19	3.21	3.58	2.92	3.37
7-12 ปี	3.21				0.37** (0.014)		
13-15 ปี	3.58					0.66** (0.000)	
16-18 ปี	2.92						
> 18 ปี	3.37						

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.25 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า อายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว แตกต่างต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ

คู่ที่ 1 ผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ น้อยกว่า 3 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ มากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 13-15 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

คู่ที่ 2 ผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ น้อยกว่า 3 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ มากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 16-18 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

คู่ที่ 3 ผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 3-6 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ น้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 13-15 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

คู่ที่ 4 ผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 7-12 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ น้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 13-15 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

คู่ที่ 5 ผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 13-15 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อการวางแผนแม่บทภายในโครงการ มากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 16-18 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

ตารางที่ 4.59

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

ด้าน	อายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว												F-test	Sig
	<3 ปี		3-6 ปี		7-12 ปี		13-15 ปี		16-18 ปี		> 18 ปี			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ	3.33	0.793	3.17	0.714	3.52	0.649	3.89	0.972	3.11	0.757	3.53	0.857	4.654	0.000**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.26 ผลการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็กอายุ 13-15 ปีที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.89 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็กอายุ มากกว่า 18 ปีที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับมาก มี

ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.53 กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็กอายุ 7-12 ปีที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.52 กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็กอายุ น้อยกว่า 3 ปีที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.33 กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็กอายุ 3-6 ปีที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.17 กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็กอายุ 16-18 ปีที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.11 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็ก อายุ 13-15 ปีให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างในที่มีอายุบุตรคนเล็กในช่วงอายุอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 4.654$  Sig =  $0.000 < 0.05$ ) ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือ น้อยกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ตารางที่ 4.60

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ	$\bar{x}$	<3 ปี	3-6 ปี	7-12 ปี	13-15 ปี	16-18 ปี	> 18 ปี
<3 ปี	3.33				0.56** (0.005)		

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05



ตารางที่ 4.60

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) (ต่อ)

ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	<3 ปี	3-6 ปี	7-12 ปี	13-15 ปี	16-18 ปี	> 18 ปี
		3.33	3.17	3.52	3.89	3.11	3.53
3-6 ปี	3.17			0.35** (0.045)	0.72** (0.000)		
7-12 ปี	3.52					0.41** (0.047)	
13-15 ปี	3.89					0.78** (0.000)	
16-18 ปี	3.11						
> 18 ปี	3.53						

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.27 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า อายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว แตกต่างกันให้มีความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการแตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายคู่ พบว่า แตกต่างกัน 5 คู่ คือ

คู่ที่ 1 ผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ น้อยกว่า 3 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้มีความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ น้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 13-15 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

คู่ที่ 2 ผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 3-6 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ น้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 7-12 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

คู่ที่ 3 ผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 3-6 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ น้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 13-15 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

คู่ที่ 4 ผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 7-12 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ มากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 16-18 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

คู่ที่ 5 ผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 13-15 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ มากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 16-18 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

#### ตารางที่ 4.61

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

ด้าน	อายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว												F-test	Sig
	<3 ปี		3-6 ปี		7-12 ปี		13-15 ปี		16-18 ปี		> 18 ปี			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบ	3.22	0.593	3.12	0.515	3.27	0.615	3.32	0.931	2.75	0.658	3.42	0.857	4.316	0.000**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.28 ผลการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็กอายุ มากกว่า 18 ปีที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.42 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็กอายุ 13-15 ปีที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.32 กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็กอายุ 7-12 ปีที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.27 กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็กอายุ น้อยกว่า 3 ปีที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.22 กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็กอายุ 16-18 ปีที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.75 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรคนเล็ก อายุ มากกว่า 18 ปี ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีอายุบุตรคนเล็กในช่วงอายุอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 4.316$  Sig =  $0.000 < 0.05$ ) ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือ น้อยกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ตารางที่ 4.62

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบ ต่าง ๆ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	<3 ปี	3-6 ปี	7-12 ปี	13-15 ปี	16-18 ปี	> 18 ปี
<3 ปี	3.22					0.47** (0.010)	
3-6 ปี	3.12					0.37** (0.022)	
7-12 ปี	3.27					0.52** (0.003)	
13-15 ปี	3.32					0.57** (0.001)	
16-18 ปี	2.75						0.67** (0.001)
> 18 ปี	3.42						

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.29 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า อายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว แตกต่างกันให้มีความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการแตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายคู่ พบว่า แตกต่างกัน 5 คู่ คือ

คู่ที่ 1 ผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ น้อยกว่า 3 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้มีความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 16-18 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

คู่ที่ 2 ผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 3-6 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้มีความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 16-18 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

คู่ที่ 3 ผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 7-12 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้มีความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 16-18 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

คู่ที่ 4 ผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 13-15 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้มีความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 16-18 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

คู่ที่ 5 ผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ 16-18 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัวให้มีความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการน้อยกว่าผู้อยู่อาศัยที่มีบุตรคนเล็กอายุ มากกว่า 18 ปี ที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว

#### 4.6.2.7 ประเภททาวน์เฮาส์

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ ผลการทดสอบระดับความสำคัญต่อด้านที่แตกต่างกัน คือ ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ และด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามประเภททาวน์เฮาส์ สามารถแสดงผลได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.63

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามประเภททาวน์เฮาส์

ด้าน	ประเภททาวน์เฮาส์										F-test	Sig
	< 2.00 ลบ.		2.01-3.00 ลบ.		3.01-5.00 ลบ.		5.01-10.00 ลบ.		>10.00 ลบ.			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ	3.37	0.828	3.38	0.822	3.08	0.704	2.90	0.683	2.85	0.508	4.028	0.004**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.30 ผลการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามทาว์นเฮาส์พบว่า กลุ่มตัวอย่างอยู่อาศัยทาว์นเฮาส์ราคา 2.01-3.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.38 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างอยู่อาศัยทาว์นเฮาส์ราคาน้อยกว่า 2.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.37 กลุ่มตัวอย่างอยู่อาศัยทาว์นเฮาส์ราคา 3.01-5.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.08 กลุ่มตัวอย่างอยู่อาศัยทาว์นเฮาส์ราคา 5.01-10.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.90 กลุ่มตัวอย่างอยู่อาศัยทาว์นเฮาส์ราคามากกว่า 10 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.85 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่อยู่ทาว์นเฮาส์ราคา 2.01-3.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยทาว์นเฮาส์ในระดับราคาอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 4.028$  Sig =  $0.004 < 0.05$ ) ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือ น้อยกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยทาว์นเฮาส์ต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ตารางที่ 4.64

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของประเภททาวน์เฮาส์เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	< 2.00 ลบ.	2.01-3.00 ลบ.	3.01-5.00 ลบ.	5.01-10.00 ลบ.	>10.00 ลบ.
		3.37	3.38	3.08	2.90	2.85
< 2.00 ล้านบาท.	3.37				0.47** (0.005)	0.52** (0.022)
2.01-3.00 ล้านบาท.	3.38				0.48** (0.002)	0.53** (0.014)
3.01-5.00 ล้านบาท.	3.08					
5.01-10.00 ล้านบาท.	2.90					
>10.00 ล้านบาท.	2.85					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.31 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า ประเภททาวน์เฮาส์ที่มีระดับราคาแตกต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการแตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายคู่ พบว่า แตกต่างกัน 4 คู่ คือ

คู่ที่ 1 ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคาน้อยกว่า 2.00 ล้านบาทให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคา 5.01-10.00 ล้านบาท

คู่ที่ 2 ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคาน้อยกว่า 2 ล้านบาทให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคา มากกว่า 10.00 ล้านบาท



คู่ที่ 3 ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคา 2.01-3.00 ล้านบาทให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคา 5.01-10.00 ล้านบาท

คู่ที่ 2 ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคา 2.01-3.00 ล้านบาทให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการมากกว่าผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคา มากกว่า 10.00 ล้านบาท

ตารางที่ 4.65

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามประเภททาวน์เฮาส์

ด้าน	ประเภททาวน์เฮาส์										F-test	Sig
	< 2.00 ลบ.		2.01-3.00 ลบ.		3.01-5.00 ลบ.		5.01-10.00 ลบ.		>10.00 ลบ.			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	3.13	0.820	3.07	0.757	2.85	0.665	2.77	0.511	2.66	0.321	2.791	0.028**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.32 ผลการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามทาวน์เฮาส์พบว่า กลุ่มตัวอย่างอยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคาน้อยกว่า 2.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.13 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างอยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคา 2.01-3.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.07 กลุ่มตัวอย่างอยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคา 3.01-5.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.85 กลุ่มตัวอย่างอยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคา 5.01-10.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.77 กลุ่ม

ตัวอย่างอยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.66 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่อยู่ทาวน์เฮาส์ราคาน้อยกว่า 2 ล้านบาท ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ในระดับราคาอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 2.791$  Sig =  $0.028 < 0.05$ ) ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือ น้อยกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ตารางที่ 4.66

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของประเภททาวน์เฮาส์เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	< 2.00 ลบ.	2.01-3.00 ลบ.	3.01-5.00 ลบ.	5.01-10.00 ลบ	>10.00 ลบ.
		3.13	3.07	2.85	2.77	2.66
< 2.00 ลบ.	3.13				0.36** (0.019)	0.47** (0.023)
2.01-3.00 ลบ.	3.07				0.30** (0.028)	0.41** (0.035)

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ตารางที่ 4.66

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของประเภททาวน์เฮาส์เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) (ต่อ)

ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	< 2.00 ลบ.	2.01-3.00 ลบ.	3.01-5.00 ลบ.	5.01-10.00 ลบ.	>10.00 ลบ.
		3.13	3.07	2.85	2.77	2.66
3.01-5.00 ลบ.	2.85					
5.01-10.00 ลบ.	2.77					
>10.00 ลบ.	2.66					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.33 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า ประเภททาวน์เฮาส์ที่มีระดับราคาแตกต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ แตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายคู่ พบว่า แตกต่างกัน 4 คู่ คือ

คู่ที่ 1 ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคาน้อยกว่า 2.00 ล้านบาทให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ มากกว่าผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคา 5.01-10.00 ล้านบาท

คู่ที่ 2 ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคาน้อยกว่า 2.00 ล้านบาทให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ มากกว่าผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคา มากกว่า 10.00 ล้านบาท

คู่ที่ 3 ผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคา 2.01-3.00 ล้านบาทให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ มากกว่าผู้อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ราคา 5.01-10.00 ล้านบาท

คู่ที่ 2 ผู้อยู่อาศัยทาว์นเฮาส์ราคา 2.01-3.00 ล้านบาทให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ มากกว่าผู้อยู่อาศัยทาว์นเฮาส์ราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท

#### 4.6.2.8 อายุโครงการ

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ ผลการทดสอบระดับความสำคัญต่อด้านที่แตกต่างกัน พบ 2 ด้าน คือ ด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ และด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอายุโครงการ สามารถแสดงผลได้ดังนี้

ตารางที่ 4.67

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามอายุโครงการ

ด้าน	อายุโครงการ						F-test	Sig
	1 ปี		2 ปี		3 ปี			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ	3.04	0.588	3.07	0.629	3.23	0.604	3.940	0.020**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.34 ผลการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามอายุโครงการ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรอายุโครงการ 3 ปีให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.23 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรอายุโครงการ 2 ปีให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.07 กลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรอายุโครงการ 1 ปีให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.04 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรอายุโครงการ 3 ปีให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรอายุโครงการอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 3.940$  Sig =  $0.020 < 0.05$ ) ซึ่งมีค่าน้อย

กว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือ น้อยกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรอายุโครงการ ต่างกันให้มีความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ตารางที่ 4.68

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอายุโครงการ เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บท ภายในโครงการ	$\bar{x}$	1 ปี	2 ปี	3 ปี
		3.04	3.07	3.23
1 ปี	3.04			0.19** (0.040)
2 ปี	3.07			0.16** (0.019)
3 ปี	3.23			

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.35 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า อายุโครงการแตกต่างกันให้มีความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการแตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายคู่ พบว่า แตกต่างกัน 2 คู่ คือ

คู่ที่ 1 ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่มีอายุโครงการ 1 ปีให้มีความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ น้อยกว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการที่มีอายุโครงการ 3 ปี

คู่ที่ 2 ผู้อยู่อาศัยในโครงการที่มีอายุโครงการ 2 ปีให้มีความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ น้อยกว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการที่มีอายุโครงการ 3 ปี

## ตารางที่ 4.69

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามอายุโครงการ

ด้าน	อายุโครงการ						F-test	Sig
	1 ปี		2 ปี		3 ปี			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	2.98	0.590	2.93	0.688	3.17	0.689	5.667	0.004**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.36 ผลการเปรียบเทียบของระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามอายุโครงการ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรอายุโครงการ 3 ปีให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.17 ขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรอายุโครงการ 1 ปีให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.98 กลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรอายุโครงการ 2 ปีให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.93 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรอายุโครงการ 3 ปีให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรอายุโครงการอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 5.667$  Sig =  $0.004 < 0.05$ ) ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือ น้อยกว่า 0.05 จึงสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรอายุโครงการ ต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

## ตารางที่ 4.70

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอายุโครงการ เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	1 ปี	2 ปี	3 ปี
		2.98	2.93	3.17
1 ปี	2.98			
2 ปี	2.93			0.24** (0.001)
3 ปี	3.17			

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.37 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า อายุโครงการแตกต่างกันให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ แตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายคู่ พบว่า แตกต่างกัน 1 คู่คือ

คู่ที่ 1 ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการที่มีอายุโครงการ 2 ปีให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ น้อยกว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการที่มีอายุโครงการ 3 ปี

#### 4.6.2.9 จำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ ผลการทดสอบระดับความสำคัญต่อด้านที่แตกต่างกัน คือ ด้านทัศนียภาพภายใน ของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ สามารถแสดงผลได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.71

การเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ

ด้าน	จำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ						F-test	Sig
	ไม่เกิน 99 หลัง		100-299 หลัง		300-499 หลัง			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ	3.38	0.832	3.19	0.773	3.39	0.788	3.108	0.046**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.38 ผลการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในโครงการที่มีจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ 300-499 หลังให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.39 ขณะที่ กลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในโครงการที่มีจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ ไม่เกิน 99 หลังให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.38 กลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในโครงการที่มีจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ 100-299 หลังให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.19 ซึ่งพบว่ากลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในโครงการที่มีจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ 300-499 หลังให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างที่อาศัยในโครงการที่มีจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการอื่น โดยมีค่าสถิติ ( $F = 3.108$  Sig =  $0.046 < 0.05$ ) ซึ่งมีค่าน้อยกว่าระดับนัยสำคัญที่ผู้วิจัยกำหนด คือ น้อยกว่า 0.05 จึงทำการทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ เฉพาะด้านที่ยอมรับสมมติฐาน โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)



## ตารางที่ 4.72

ทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD  
(Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	ไม่เกิน 99 หลัง	100-299 หลัง	300-499 หลัง
		3.38	3.19	3.39
ไม่เกิน 99 หลัง	3.38		0.18** (0.034)	
100-299 หลัง	3.19			
300-499 หลัง	3.39			

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตารางที่ 4.39 แสดงว่า การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยใช้วิธี  
ของใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) สรุปได้ว่า จำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการแตกต่าง  
กันให้มีความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ แตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายคู่ พบว่า  
แตกต่างกัน 1 คู่ คือ

สรุปคือ คู่ที่ 1 ผู้ที่อาศัยในโครงการที่มีจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการไม่เกิน 99 หลัง  
ให้มีความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ มากกว่าผู้ที่อาศัยในโครงการที่มีจำนวนบ้านพัก  
อาศัยในโครงการ 100-299 หลัง

#### 4.7 ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการ

##### 4.7.1 การสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการประเภทบ้านเดี่ยว สามารถวิเคราะห์และสรุปการสัมภาษณ์ได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4.73

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว

รายละเอียด	ผู้ประกอบการ A	ผู้ประกอบการ B	ผู้ประกอบการ C	ผู้ประกอบการ D	ผู้ประกอบการ E
1.ประสบการณ์ของผู้สัมภาษณ์	25 ปี	6 ปี	13 ปี	25 ปี	20 ปี
2.วิธีการแบ่งส่วนระดับราคาของโครงการบ้านเดี่ยว	- พิจารณาBrand Segmentation - ทำเลที่ตั้ง - ระดับล่าง 3 ล้านบาท ถึง 6 ล้านบาท - ระดับกลาง 7 ถึง 15 ล้านบาท - ระดับบน 30 ล้านบาทขึ้นไป	- พิจารณา Brand Segmentation - ราคาต้นทุนที่ดิน - ทำเลที่ตั้ง - ระดับล่าง 3 ถึง 5 ล้านบาท - ระดับบน 7-12 ล้านบาท	- พิจารณา Brand Segmentation - ราคาต้นทุนที่ดิน - ทำเลที่ตั้ง - ราคาไม่ได้เป็นตัวแบ่งระดับโครงการแต่ Brand Segmentation เป็นตัวแบ่งระดับของโครงการ	- พิจารณา Brand Segmentation - ทำเลที่ตั้ง - ระดับกลาง 8 ถึง 15 ล้านบาท - ระดับบน 30 ล้านบาทขึ้นไป	- พิจารณา Brand Segmentation - ทำเลที่ตั้ง - ระดับล่าง 4 ถึง 8 ล้านบาท - ระดับกลาง 9 ถึง 15 ล้านบาท - ระดับบน 25 ล้านบาทขึ้นไป
3.ความแตกต่างของการพัฒนาโครงการโครงการเหมือนเปรียบเทียบกับผู้พัฒนาโครงการอื่น	- ทางเข้าโครงการที่ดูดีมีเอกลักษณ์น่าประทับใจตั้งแต่แรกเห็น	- ใช้พื้นที่โครงการให้เกิดประโยชน์สูงสุด - ราคา	- ราคา - พยายามกระจายพื้นที่สีเขียวภายในโครงการเพื่อความร่มรื่น	- รับประกัน 30 ปี - คิดถึงคุณภาพชีวิตของการอยู่อาศัยมาก่อน - มีการวางผังแม่บทจากศาสตร์ฮวงจุ้ย	- เน้นการออกแบบให้เข้ากับบริบทของพื้นที่นั้น ๆ - ใช้นวัตกรรมใหม่ ๆ พัฒนาโครงการ เช่น การให้บริการโครงการผ่าน Smart phone

## ตารางที่ 4.73

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว (ต่อ)

รายละเอียด	ผู้ประกอบการ A	ผู้ประกอบการ B	ผู้ประกอบการ C	ผู้ประกอบการ D	ผู้ประกอบการ E
4. แบ่งสัดส่วนจัดสรร	- พื้นที่ขายระดับล่างและกลาง ร้อยละ 65 ถึง 68 พื้นที่สีเขียว ร้อยละ 7-8 ของพื้นที่ขาย - พื้นที่ระดับบน ร้อยละ 60 พื้นที่สีเขียว ร้อยละ 8 ของพื้นที่ขาย	- พื้นที่ขายทุกระดับราคาคิด ร้อยละ 65 ถึง 72 พื้นที่สีเขียว ร้อยละ 5 ของพื้นที่ขาย	- พื้นที่ขายระดับล่างและกลาง ร้อยละ 65 ถึง 70 พื้นที่สีเขียว ร้อยละ 5 ของพื้นที่ขาย - พื้นที่ระดับบน ร้อยละ 62 พื้นที่สีเขียว ร้อยละ 5 ถึง 6 ของพื้นที่ขาย	- พื้นที่ขายระดับกลาง ร้อยละ 60 พื้นที่สีเขียว ร้อยละ 7 ของพื้นที่ขาย - พื้นที่ระดับบน ร้อยละ 56-60 พื้นที่สีเขียว ร้อยละ 8 ถึง 10 ของพื้นที่ขาย	- พื้นที่ขายทุกระดับราคาคิด ร้อยละ 60 ถึง 65 พื้นที่สีเขียว ร้อยละ 7 ถึง 8 ของพื้นที่ขาย
5. การเพิ่มพื้นที่ของบ้านแปลงริมสุดหรือแปลงพิเศษ	- ราคาระดับล่าง ไม่เพิ่มพื้นที่ - ราคา ระดับกลางไม่เพิ่ม - ระดับราคาสูง เพิ่มขึ้นประมาณ ร้อยละ 16	- ทุกระดับราคา เพิ่มพื้นที่ขึ้น ประมาณร้อยละ 1 ถึง 3	- ราคาระดับล่าง ไม่เพิ่มพื้นที่ - ราคา ระดับกลางไม่เพิ่ม - ระดับราคาสูง เพิ่มขึ้นประมาณ ร้อยละ 15 ถึง 20	- เนื่องจากการพัฒนาโครงการ เน้นแปลงใหญ่ จึงไม่จำเป็นต้องเพิ่มพื้นที่	- พิจารณาตามความเหมาะสมของที่ดินที่ทำการพัฒนา
6. ในการกำหนดขนาดของถนนในพื้นที่โครงการ	- ราคาระดับล่างและกลาง พิจารณาตามกฎหมาย กำหนด - ราคาระดับสูง มีการปรับถนนสายหลักให้ใหญ่ขึ้น แต่ถนนซอยย่อยพิจารณาตามกฎหมาย กำหนด	- ทุกระดับราคา พิจารณาตามกฎหมาย กำหนด	- ราคาระดับล่างและกลาง พิจารณาตามกฎหมาย กำหนด - ราคาระดับสูง มีการปรับถนนสายหลักให้ใหญ่ขึ้น แต่ถนนซอยย่อยพิจารณาตามกฎหมาย กำหนด	- ราคา ระดับกลาง พิจารณาตามกฎหมาย กำหนด - ราคาระดับสูง มีการปรับถนนสายหลักให้ใหญ่ขึ้น แต่ถนนซอยย่อยพิจารณาตามกฎหมาย เพื่อต้องการพื้นที่สีเขียวให้มากที่สุด	- ราคาระดับล่างและกลาง พิจารณาตามกฎหมาย กำหนด - ราคาระดับสูง มีการปรับถนนสายหลักให้ใหญ่ขึ้น แต่ถนนซอยย่อยพิจารณาตามกฎหมาย กำหนด

## ตารางที่ 4.73

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว (ต่อ)

รายละเอียด	ผู้ประกอบการ A	ผู้ประกอบการ B	ผู้ประกอบการ C	ผู้ประกอบการ D	ผู้ประกอบการ E
7. เกณฑ์หรือหลักการในการกำหนดขนาดพื้นที่และตำแหน่งของสวนสาธารณะส่วนกลาง	- อยู่กลางโครงการ - พิจารณาตามกายภาพที่ดินหากที่ดินเป็นแนวยาว ลึก จะจัดทำ 2 สวน	- พิจารณาจากหน้าโครงการก่อน แล้วจึงค่อยพิจารณาให้อยู่กลางโครงการ	- อยู่ด้านหน้าโครงการเนื่องจากต้องการให้เกิดความประทับใจตั้งแต่เข้าโครงการ	- อยู่กลางโครงการเนื่องจากต้องการให้ทุกบ้านสามารถเข้าถึงได้ง่าย	- อยู่กลางโครงการเนื่องจากต้องการให้ทุกบ้านสามารถเข้าถึงได้ง่าย
8. การพิจารณาสวนหย่อมกระจายตามพื้นที่ต่าง ๆ	- มีการกระจายรอบ ๆ โครงการหากมีพื้นที่เศษ	- มีการกระจายรอบ ๆ โครงการหากมีพื้นที่เศษ	- มีการกระจายรอบ ๆ โครงการ	- มีการกระจายรอบ ๆ โครงการ	- มีการกระจายรอบ ๆ โครงการหากมีพื้นที่เศษ
9. แนวคิดในการวางตำแหน่งของแปลงขาย	- แปลงขายราคาแพงอยู่ด้านหน้าใกล้สวน	- แปลงขายราคาแพงอยู่ด้านหน้าใกล้สวน	- แปลงขายราคาแพงอยู่ด้านหน้าใกล้สวน - แปลงบ้านทิศเหนือใต้	- แปลงขายราคาแพงที่อยู่ด้านในเพราะคนเข้าถึงน้อย ไม่พลุกพล่าน ทั้งนี้ต้องพิจารณาลักษณะสภาพแวดล้อมเพิ่มเติม - แปลงบ้านทิศเหนือใต้	- แปลงขายราคาแพงอยู่ด้านหน้าใกล้สวน
10. องค์ประกอบที่สำคัญในวางแผนผังแม่บทโครงการ	- เน้นเรื่องความปลอดภัยภายในโครงการ - รูปแบบสวนที่ร่มรื่น	- การวางแผนบ้าน - ใช้ประโยชน์สูงสุด	- ทางเข้าออกสะดวก - ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางที่ดี	- มีรูปแบบสไตล์ที่ชัดเจน - ความปลอดภัยในโครงการ	- ทำเลที่ตั้งโครงการ - พื้นที่ส่วนกลาง
11. การตัดสินใจสร้างอาคารสโมสร	- มีทุกโครงการ	- มากกว่า 300 แปลงจึงจะมี	- มากกว่า 300 แปลงจึงจะมี	- มีทุกโครงการ	- มีทุกโครงการ
12. การตัดสินใจสร้างสระว่ายน้ำส่วนกลาง	- มีทุกโครงการ	- มากกว่า 300 แปลงจึงจะมี	- มากกว่า 300 แปลงจึงจะมี	- หากโครงการมีสระว่ายน้ำในบ้านไม่จำเป็นต้องมี	- มีทุกโครงการ

## ตารางที่ 4.73

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว (ต่อ)

รายละเอียด	ผู้ประกอบการ A	ผู้ประกอบการ B	ผู้ประกอบการ C	ผู้ประกอบการ D	ผู้ประกอบการ E
13. รูปแบบในการตัดสินใจสร้างซุ้มป้อมป้ายโครงการ	- เป็นไปตามรูปแบบมาตรฐานโครงการทั้งนี้ต้องดูตามลักษณะของพื้นที่	- เป็นไปตามรูปแบบมาตรฐานโครงการ	- เป็นไปตามรูปแบบมาตรฐานโครงการ	- ตามรูปแบบแนวคิดของโครงการและศาสตร์ฮวงจุ้ยผสมผสานกัน	- เป็นไปตามรูปแบบบริษัทที่ตั้งโครงการ
14. การจัดทำรูปแบบทางเท้า	- อาจมีการสลับต้นไม้ข้างในบางส่วนของโครงการ	- ไม่เน้นเนื่องจากจะทำให้พื้นที่ขายลดลง	- อาจมีการสลับต้นไม้ข้างในบางส่วนของโครงการ	- อาจมีการสลับต้นไม้ข้างในบางส่วนของโครงการ	- อาจมีการสลับต้นไม้ข้างในบางส่วนของโครงการ
15. ตำแหน่งอาคารนิติบุคคล	- อยู่ตำแหน่งเดียวกับอาคารสโมสร	- อยู่กับสวนบริเวณด้านหน้าโครงการ	- อยู่ตำแหน่งเดียวกับอาคารสโมสร - อยู่กับสวนส่วนกลาง	- อยู่ตำแหน่งเดียวกับอาคารสโมสร - อยู่กับสวนส่วนกลาง	- อยู่ตำแหน่งเดียวกับอาคารสโมสร

#### 4.7.2 การสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการประเภททาวน์เฮาส์ สามารถวิเคราะห์และสรุปการสัมภาษณ์ได้ดังตารางต่อไปนี้

## ตารางที่ 4.74

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์

รายละเอียด	ผู้ประกอบการ A	ผู้ประกอบการ B	ผู้ประกอบการ C	ผู้ประกอบการ D	ผู้ประกอบการ E
1. ประสบการณ์ของผู้สัมภาษณ์	25 ปี	6 ปี	13 ปี	25 ปี	20 ปี

## ตารางที่ 4.74

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ (ต่อ)

รายละเอียด	ผู้ประกอบการ A	ผู้ประกอบการ B	ผู้ประกอบการ C	ผู้ประกอบการ D	ผู้ประกอบการ E
2. วิธีการแบ่งระดับราคาของโครงการบ้านเดี่ยว	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พิจารณา Brand Segmentation</li> <li>- ทำเลที่ตั้ง</li> <li>- ระดับล่าง 1.8 ถึง 1.9 ล้านบาท</li> <li>- ระดับกลาง 3 ล้านบาท</li> <li>- ระดับบน 8 ถึง 15 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พิจารณา Brand Segmentation</li> <li>- ราคาต้นทุนที่ดิน</li> <li>- ทำเลที่ตั้ง</li> <li>- 2 ชั้น 1.5 ล้านบาท ถึง 2 ล้านบาท</li> <li>- 3 ชั้น 3 ล้านบาท ถึง 4.5 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พิจารณา Brand Segmentation</li> <li>- ราคาต้นทุนที่ดิน</li> <li>- ทำเลที่ตั้ง</li> <li>- ราคาไม่ได้เป็นตัวแบ่งระดับโครงการแต่ Brand Segmentation เป็นตัวแบ่งระดับของโครงการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทำเลที่ตั้ง</li> <li>- มีระดับราคาเดียว 14 ล้านบาทขึ้นไป</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พิจารณา Brand Segmentation</li> <li>- ทำเลที่ตั้ง</li> <li>- ระดับล่าง 1.8 ถึง 2.5 ล้านบาท</li> <li>- ระดับกลาง 3.5 ถึง 7 ล้านบาท</li> <li>- ระดับบน 12 ล้านบาทขึ้นไป</li> </ul>
3. ความแตกต่างของการพัฒนาโครงการโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับจากผู้พัฒนาโครงการอื่น	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทางเข้าโครงการที่ดีมีเอกลักษณ์น่าประทับใจตั้งแต่แรกเห็น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ใช้พื้นที่โครงการให้เกิดประโยชน์สูงสุด</li> <li>- ราคา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ราคา</li> <li>- พยายามกระจายพื้นที่สีเขียวภายในโครงการเพื่อความร่มรื่น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รับประกัน 30 ปี</li> <li>- คิดถึงคุณภาพชีวิตของกรอยู่อาศัยมาก่อน</li> <li>- มีการวางผังแม่บทจากศาสตร์ฮวงจุ้ย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เน้นการออกแบบให้เข้ากับบริบทของพื้นที่นั้น ๆ</li> <li>- มีการใช้นวัตกรรมใหม่ ๆ ในการพัฒนาโครงการ เช่น การให้บริการต่าง ๆ ในโครงการผ่าน Smart phone</li> </ul>
4. แบ่งสัดส่วนจัดสรร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ขายร้อยละ 58 ถึง 60 พื้นที่สีเขียวร้อยละ 8 ของพื้นที่ขาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ขายทุกระดับราคาคิดร้อยละ 60 ถึง 65 พื้นที่สีเขียวร้อยละ 5 ของพื้นที่ขาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ขายทุกระดับราคาคิดร้อยละ 60 พื้นที่สีเขียวร้อยละ 5 ของพื้นที่ขาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ขายร้อยละ 56 ถึง 60 พื้นที่สีเขียวร้อยละ 6 ถึง 7 ของพื้นที่ขาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ขายร้อยละ 58 ถึง 60 พื้นที่สีเขียวร้อยละ 5 ของพื้นที่ขาย</li> </ul>

## ตารางที่ 4.74

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ (ต่อ)

รายละเอียด	ผู้ประกอบการ A	ผู้ประกอบการ B	ผู้ประกอบการ C	ผู้ประกอบการ D	ผู้ประกอบการ E
5. การเพิ่มพื้นที่ของบ้านแปลงริมสุดหรือแปลงพิเศษ	- ไม่ค่อยเพิ่มมากเนื่องจากจะมาปัญหาด้านการขาย - อาจเพิ่มตามกฎหมายของระยะร่นหรือหากพื้นที่นั้นเป็นเศษ	- อาคาร 2 ชั้นเพิ่มร้อยละ 1 เป็นอย่างมาก - อาคาร 3 ชั้นเพิ่มร้อยละ 2 เป็นอย่างมาก - เพิ่มมากจะมีปัญหาด้านการขาย	- เพิ่มตามกฎหมายของระยะร่น ยกเว้นพื้นที่นั้นเป็นเศษ	- เพิ่มตามกฎหมายของระยะร่น ยกเว้นพื้นที่นั้นเป็นเศษ	- เพิ่มตามกฎหมายของระยะร่น ยกเว้นพื้นที่นั้นเป็นเศษ
6. ในการกำหนดขนาดของถนนในพื้นที่โครงการ	- พิจารณาตามกฎหมายกำหนด	- พิจารณาตามกฎหมายกำหนด	- พิจารณาตามกฎหมายกำหนด	- พิจารณาตามกฎหมายกำหนด	- พิจารณาตามกฎหมายกำหนด
7. เกณฑ์หรือหลักการในการกำหนดขนาดพื้นที่และตำแหน่งของสวนสาธารณะส่วนกลาง	- อยู่กลางโครงการ - พิจารณาตามกายภาพที่ดินหากที่ดินเป็นแนวยาว ลึก จะจัดทำ 2 สวน	- พิจารณาจากหน้าโครงการก่อน แล้วจึงค่อยพิจารณาให้อยู่กลางโครงการ	- อยู่ด้านหน้าโครงการเนื่องจากต้องการให้เกิดความประทับใจตั้งแต่เข้าโครงการ	- อยู่กลางโครงการเนื่องจากต้องการให้ทุกบ้านสามารถเข้าถึงได้ง่าย	- อยู่กลางโครงการเนื่องจากต้องการให้ทุกบ้านสามารถเข้าถึงได้ง่าย
8. การพิจารณาสวนหย่อมกระจายตามพื้นที่ต่างๆ	- ไม่มีการพิจารณาเรื่องดังกล่าว	- ไม่มีการพิจารณาเรื่องดังกล่าว	- ไม่มีการพิจารณาเรื่องดังกล่าว	- ไม่มีการพิจารณาเรื่องดังกล่าว	- ไม่มีการพิจารณาเรื่องดังกล่าว
9. แนวคิดในการวางตำแหน่งของแปลงขาย	- แปลงขายราคาแพงอยู่ด้านหน้าใกล้สวน	- แปลงขายราคาแพงอยู่ด้านหน้าใกล้สวน	- แปลงขายราคาแพงอยู่ด้านหน้าใกล้สวน - แปลงบ้านทิศเหนือใต้	- แปลงขายราคาแพงที่อยู่ด้านในเพราะคนเข้าถึงน้อย ไม่พลุกพล่าน ทั้งนี้ต้องพิจารณาลักษณะสภาพแวดล้อมเพิ่มเติม - แปลงบ้านทิศเหนือใต้	- แปลงขายราคาแพงอยู่ด้านหน้าใกล้สวน

ตารางที่ 4.74

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ (ต่อ)

รายละเอียด	ผู้ประกอบการ A	ผู้ประกอบการ B	ผู้ประกอบการ C	ผู้ประกอบการ D	ผู้ประกอบการ E
10. องค์ประกอบที่สำคัญในวางแผนผังแม่บทโครงการ	- เน้นเรื่องความปลอดภัยภายในโครงการ - รูปแบบสวนที่ร่มรื่น	- การวางแปลนบ้าน - ใช้ประโยชน์สูงสุด	- ทางเข้าออกสะดวก - ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางที่ดี	- มีรูปแบบสไตล์ที่ชัดเจน - ความปลอดภัยในโครงการ	- ทำเลที่ตั้งโครงการ - พื้นที่ส่วนกลาง
11. การตัดสินใจสร้างอาคารสโมสร	- มีทุกโครงการ	- มากกว่า 300 แปลงจึงจะมี	- มากกว่า 300 แปลงจึงจะมี	- มีทุกโครงการ	- มีทุกโครงการ
12. การตัดสินใจสร้างสระว่ายน้ำส่วนกลาง	- มีทุกโครงการ	- มากกว่า 300 แปลงจึงจะมี	- มากกว่า 300 แปลงจึงจะมี	- มีทุกโครงการ	- มีทุกโครงการ
13. รูปแบบในการตัดสินใจสร้างซุ้มป้อมป้ายโครงการ	- เป็นไปตามรูปแบบมาตรฐานโครงการทั้งนี้ต้องดูตามลักษณะของพื้นที่	- เป็นไปตามรูปแบบมาตรฐานโครงการ	- เป็นไปตามรูปแบบมาตรฐานโครงการ	- ตามรูปแบบแนวคิดของโครงการและศาสตร์ฮวงจุ้ยผสมผสานกัน	- เป็นไปตามรูปแบบบริษัทที่ตั้งโครงการ
14. การจัดทำรูปแบบทางเท้า	- ไม่เน้นเนื่องจากจะทำให้พื้นที่ขายลดลง	- ไม่เน้นเนื่องจากจะทำให้พื้นที่ขายลดลง	- ไม่เน้นเนื่องจากจะทำให้พื้นที่ขายลดลง	- อาจมีการสลับต้นไม้บ้างในบางส่วนของโครงการ	- ไม่เน้นเนื่องจากจะทำให้พื้นที่ขายลดลง
15. ตำแหน่งอาคารนิติบุคคล	- อยู่ตำแหน่งเดียวกับอาคารสโมสร	- อยู่กับสวนบริเวณด้านหน้าโครงการ	- อยู่ตำแหน่งเดียวกับอาคารสโมสร (หากมี) - อยู่การสวนส่วนกลาง	- อยู่ตำแหน่งเดียวกับอาคารสโมสร - อยู่การสวนส่วนกลาง	- อยู่ตำแหน่งเดียวกับอาคารสโมสร

จากตารางที่ 4.24 และตารางที่ 4.25 สามารถสรุปและวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ได้จากการสำรวจกลุ่มผู้ประกอบการโดยแบบสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ จำนวน 5 รายโดยเลือกผู้ประกอบการโครงการที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการไม่น้อยกว่า 5 ปี โดยการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานทั่วไป



การกำหนดราคาขายโครงการ การวางตำแหน่งต่าง ๆ และความต้องการลักษณะทางกายภาพต่อแนวทางการวางผังแม่บทโครงการจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการดังกล่าวจำนวน 5 ราย มีวิธีการแบ่งระดับราคาโดยการพิจารณาเรื่องของตราสินค้าทางการตลาดมาเป็นตัวพิจารณาเรื่องของการแบ่งระดับราคาโดยให้ความคิดเห็นว่าการตั้งระดับราคาไม่สามารถกำหนดค่าเป็นหลักตายตัวเสมอไปเนื่องจากทำเลที่ตั้งแต่ละที่มีต้นทุนของราคาไม่เท่ากัน จึงทำให้ตราสินค้าทางการตลาดต่อหนึ่งตราสินค้าอาจมีราคาที่แตกต่างกันหรือแตกต่างกันได้

ความแตกต่างของการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละผู้ประกอบการมีความแตกต่างกันเนื่องจากต้องการสร้างเอกลักษณ์ของแต่ละผู้ประกอบการที่สามารถบ่งบอกถึงคุณภาพของตราสินค้าและสร้างความมั่นใจให้กับผู้อยู่อาศัย

ในด้านการแบ่งสัดส่วนการจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบการแต่ละรายโดยส่วนใหญ่พื้นที่ขายของโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวจะอยู่ที่ร้อยละ 65 ถึง 70 โดยแบ่งเป็นพื้นที่นันทนาการประมาณร้อยละ 7 ถึง 8 ของพื้นที่ขาย การแบ่งสัดส่วนโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ จะสามารถสร้างพื้นที่ขายได้น้อยกว่าบ้านเดี่ยวเนื่องจากมีข้อจำกัดระยะรั้วของกฎหมายควบคุมอาคารจึงทำให้พื้นที่ขายอยู่ที่ประมาณร้อยละ 56 ถึง 60 และพื้นที่นันทนาการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5

ในส่วนของการเพิ่มพื้นที่ของแปลงขายริมสุดหรือแปลงพิเศษส่วนใหญ่ของโครงการจัดสรรทั้ง 2 ประเภทนั้น จะไม่ค่อยเพิ่มพื้นที่มากนักซึ่งหากมีการเพิ่มพื้นที่อาจเป็นเศษของพื้นที่ตามลักษณะทางกายภาพของโครงการที่ไม่ลงตัวหรือเป็นพื้นที่ด้านข้างที่เป็นระยะรั้วของกฎหมายควบคุมอาคาร อีกทั้งหากมีการเพิ่มพื้นที่จะส่งผลกระทบต่อพื้นที่นั้น ๆ ขายได้ยากขึ้นเนื่องจากจะมีราคาสูง

ในส่วนของการกำหนดขนาดของถนนโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 2 ประเภท ตามความคิดเห็นของผู้ประกอบการ สรุปได้ว่าโครงการระดับราคาต่ำและระดับราคากลางจะพิจารณาขนาดถนนตามกฎหมายที่กำหนดไว้ แต่ในโครงการระดับราคาสูงนั้น จะมีการปรับขนาดของถนนหลักให้ดูใหญ่กว่ากฎหมายกำหนดขึ้นแต่ถนนซอยย่อยนั้น ก็ยังคงพิจารณาตามกฎหมายเช่นเดิม

เรื่องของเกณฑ์ในการกำหนดขนาดพื้นที่และตำแหน่งสวนสาธารณะส่วนกลางผู้ประกอบการส่วนใหญ่ให้ความคิดเห็นว่าควรอยู่ตำแหน่งพื้นที่กลางโครงการ โดยพิจารณาตามกายภาพของที่ดินโครงการหากเป็นแนวยาวและลึกอาจจะจัดทำแบ่งส่วนออกเป็น 2 สวนได้

รูปแบบของสวนหย่อมกระจายตามพื้นที่ต่างๆมีความคิดเห็นว่างานหย่อมอาจเกิดจากพื้นที่เศษของโครงการที่ไม่ลงตัว

ด้านแนวคิดการวางตำแหน่งแปลงพื้นที่ขายโดยส่วนใหญ่ทั้ง 2 ประเภทการจัดสรรให้  
ความคิดเห็นว่าแปลงขายที่อยู่ด้านหน้าโครงการและใกล้สวนจะมีราคาที่สูงกว่าแปลงขายที่อยู่ด้านใน  
ของโครงการ หรือท้ายโครงการ

ในส่วนขององค์ประกอบที่สำคัญในการวางผังแม่บทของโครงการจัดสรรที่ดินทั้ง 2  
ประเภทจะเน้นเรื่องความปลอดภัยมาเป็นอันดับต้น ๆ ในการพัฒนาโครงการ

ในการพัฒนาโครงการในการตัดสินใจสร้างอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำส่วนกลาง  
สำหรับ ประเภทบ้านเดี่ยว เห็นว่าควรจะให้ให้มีทุกโครงการ แต่จะมีผู้ประกอบการบางรายที่พิจารณา  
ไม่มีจากจำนวนการจะแปลงพื้นที่ขายที่น้อยกว่า 300 แปลง ซึ่งแตกต่างจากประเภททาวน์เฮาส์ที่อาจ  
พิจารณาว่าไม่จำเป็นต้องมีก็ได้

ในส่วนของรูปแบบการตัดสินใจสร้างป้อมป้ายโครงการ หมู่บ้านจัดสรรทั้ง 2 ประเภท  
พิจารณารูปแบบให้เป็นไปตามมาตรฐานโครงการของผู้ประกอบการแต่ละรายทั้งนี้อาจจะดูบริบทของ  
พื้นที่โครงการที่จะพัฒนาประกอบการพิจารณาปรับเปลี่ยนให้เหมาะสม

ในการจัดทำรูปแบบทางเดินเท้าสำหรับประเภทบ้านเดี่ยว ต้องการให้มีการออกแบบ  
ทางเท้าให้มีการสลับต้นไม้บ้างในบางส่วนของโครงการ ส่วนประเภททาวน์เฮาส์ที่ไม่ค่อยให้  
ความสำคัญเรื่องรูปแบบของทางเท้ามากนักหรืออาจไม่จำเป็นต้องมี

การวางตำแหน่งอาคารนิติบุคคลทั้ง 2 ประเภท ผู้อยู่อาศัยมักต้องการให้อยู่ในตำแหน่ง  
เดียวกับอาคารสโมสรของโครงการ หรือหากไม่มีอาคารสโมสรก็จะให้อยู่ติดกับพื้นที่นันทนาการหรือ  
สวนส่วนกลางของโครงการ

## บทที่ 5

### สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงผสม (mixed methodology) ในลักษณะการวิจัยเชิงพรรณนา (descriptive strategy) โดยใช้เทคนิควิธีในการเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลส่วนต่าง ๆ เริ่มต้นจากการกำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง คือ กลุ่มเป้าหมายที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 411 คน และกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ประกอบการโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์จำนวน 5 โครงการ โดยทำการศึกษาปัจจัยเชิงประชากรของกลุ่มตัวอย่างที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่ การวางผังแม่บทโครงการและองค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลาง ลักษณะทางกายภาพของโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยทำการรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถาม ทำการวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนาและวิเคราะห์หาความแตกต่าง โดยมีวัตถุประสงค์ของงานวิจัยเพื่อศึกษาปัจจัยส่วนบุคคลและระดับราคาของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละประเภท ที่ส่งผลต่อความสัมพันธ์กับแนวทางในการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ และองค์ประกอบต่าง ๆ ของผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงเสนอข้อเสนอแนะผลการวิจัยของแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรของแต่ละระดับราคา ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

#### 5.1 สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูล

##### 5.1.1 สรุปปัจจัยส่วนบุคคล

จากการศึกษาปัจจัยส่วนบุคคลและระดับราคาของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละประเภท ที่ส่งผลต่อความสัมพันธ์กับแนวทางในการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ และองค์ประกอบต่าง ๆ ของผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงเสนอข้อเสนอแนะผลการวิจัยของแนวทางการออกแบบผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรของแต่ละระดับราคา ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

##### 5.1.1.1 สรุปข้อมูลส่วนบุคคล

พบว่า กลุ่มตัวอย่างเป็นเพศชายและเพศหญิงในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยมีกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 31-40 ปี มีสถานภาพโสดและสถานภาพสมรสสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จบการศึกษาในระดับปริญญาตรี ซึ่งมีอาชีพเป็นพนักงาน

บริษัทเอกชนและค้าขาย ทำธุรกิจส่วนตัว เจ้าของกิจการ มีรายได้รวมของครอบครัวส่วนมากจะมี รายได้มากกว่า 200,000 บาทต่อเดือน โดยมีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2-4 คน และ 5-7 คนใน สัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่มีบุตร

#### 5.1.1.2 สรุปพฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัย

พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีที่อยู่อาศัยเป็นประเภทอยู่บ้านเดี่ยวและ ทาวน์เฮาส์ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน และส่วนใหญ่บ้านเดี่ยวจะมีระดับราคาระหว่าง 3.01-5.00 ล้านบาท และ 2.01-3.00 ล้านบาท ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่มีที่อยู่อาศัยเป็นประเภททาวน์เฮาส์ทุกระดับราคา จะมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยอายุโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีอายุ 3 ปี ตั้งอยู่บริเวณชานเมือง จำนวน 100-299 หลังคาเรือน

#### 5.1.2 สรุปผลการทดสอบสมมติฐานปัจจัยเชิงประชากร

ปัจจัยเชิงประชากรส่งผลกระทบต่อระดับความสำคัญต่อแนวทางการออกแบบวางผัง แม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับแนวทางการออกแบบแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยสรุปได้ตามตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5.1

สรุปผลการทดสอบสมมติฐานปัจจัยเชิงประชากร

ปัจจัยเชิงประชากร	ด้านการวางผังแม่บท	ด้านทัศนียภาพ	ด้านงานระบบต่าง ๆ
สถานภาพ	◎		
ระดับการศึกษา	◎	◎	◎
อาชีพ	◎		◎
รายได้รวมของครอบครัว			◎
จำนวนสมาชิกในครอบครัว	◎	◎	◎
อายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ ในครอบครัว	◎	◎	◎
ประเภททาวน์เฮาส์		◎	
อายุโครงการ	◎		◎
จำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ		◎	

หมายเหตุ. ◎ ปัจจัยที่ให้ความสำคัญแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ปัจจัยประชากรส่งผลต่อระดับความสำคัญด้านการวางผังแม่บทในโครงการ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้รวมของครอบครัว จำนวนสมาชิกในครอบครัว อายุบุตรคนเล็กที่อาศัยในครอบครัว และอายุโครงการ ต่างกัน ให้ความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทในโครงการ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ประชากรส่งผลต่อระดับความสำคัญด้านทัศนียภาพภายในโครงการ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มี ระดับการศึกษา จำนวนสมาชิกในครอบครัว อายุบุตรคนเล็กที่อาศัยในครอบครัว ประเภทที่อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ และจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ ต่างกัน ให้ความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ประชากรส่งผลต่อระดับความสำคัญด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มี ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้รวมของครอบครัว จำนวนสมาชิกในครอบครัว อายุบุตรคนเล็กที่อาศัยในครอบครัว ประเภทที่อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ และอายุโครงการ ต่างกัน ให้ความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

### 5.1.3 สรุปความสำคัญของด้านต่าง ๆ ในโครงการต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการของแต่ละกลุ่มระดับราคา

โดยพิจารณาทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ด้านการวางผังแม่บทโครงการด้านทัศนียภาพ ภายในโครงการและด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ โดยการอ้างอิงจากตารางผลการวิเคราะห์ ข้อมูลการสำรวจลักษณะทางกายภาพต่อแนวทางการออกแบบผังแม่บทและองค์ประกอบต่าง ๆ ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ของตารางจากบทที่ 4 สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

#### 5.1.3.1 ด้านการวางผังแม่บทในโครงการ

เมื่อพิจารณาจากตารางที่ 5.2 สรุปความสำคัญด้านการวางผังแม่บทในโครงการที่เป็นลำดับที่ 1 ของแต่ละระดับกลุ่มราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและประเภททาวน์เฮาส์ สามารถสรุปได้ทั้งหมด 4 ปัจจัย ได้แก่ (1) ขนาดความใหญ่และเล็กของแปลงอยู่อาศัย โดยมีกลุ่มระดับราคาที่ทำให้ความสำคัญกับปัจจัยดังกล่าว คือ กลุ่มระดับราคา A1 และ C1 (2) ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ โดยมีกลุ่มระดับราคาที่ทำให้ความสำคัญกับปัจจัยดังกล่าว คือ กลุ่มระดับราคา B1 และ D2 (3) รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร อาทิเช่น กลุ่มหรือเรียงยาว โดยมีกลุ่มระดับราคาที่ทำให้ความสำคัญกับปัจจัยดังกล่าว คือ กลุ่มระดับราคา D1 B2 C2 และ D2 (4) ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ โดยมีกลุ่มระดับราคาที่ทำให้ความสำคัญกับปัจจัยดังกล่าว คือ กลุ่มระดับราคา A0 และ A2

ตารางที่ 5.2

สรุปความสำคัญของปัจจัยที่เป็นลำดับที่ 1 ของแต่ละระดับราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและประเภททาวน์เฮาส์

รายละเอียด	ระดับราคาประเภทบ้านเดี่ยว (ล้านบาท)				ระดับราคาประเภททาวน์เฮาส์ (ล้านบาท)				
	A1 (2.01-3.00)	B1 (3.01-5.00)	C1 (5.01-10.00)	D1 (>10.00)	A0 (>2.00)	A2 (2.01-3.00)	B2 (3.01-5.00)	C2 (5.01-10.00)	D2 (>10.00)
<b>ด้านวางผังแม่บทภายในโครงการ</b>									
ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัย	◎		◎						
ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ		◎							◎
รูปแบบการจัดแปลงจัดสรร อาทิเช่น แบบกลุ่มหรือเรียงยาว				◎			◎	◎	◎
ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ					◎	◎			
<b>ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ</b>									
รูปแบบเสาไฟฟ้า อาทิเช่น บนดิน ใต้ดิน	◎								
มีทะเลสาบในโครงการ		◎	◎					◎	◎
มีเสาไฟฟ้าแรงสูง				◎		◎	◎	◎	
ประเภทถังเก็บน้ำสำรอง					◎				
<b>ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ</b>									
รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย	◎		◎		◎	◎		◎	◎
ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น		◎		◎			◎		

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากตารางที่ 4.34 และตารางที่ 4.35 จากปัจจัยทั้งหมดของประเภทบ้านเดี่ยว และประเภททาวน์เฮาส์ทั้ง 2 ประเภทนั้น สามารถสรุปแยกเป็นแต่ละปัจจัยต่อกลุ่มระดับราคา นั้นสามารถสรุปแนวคิดได้ดังต่อไปนี้

(1) ปัจจัยตำแหน่งของทำเลแปลงที่อยู่อาศัย และขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัย เมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มประเภทบ้านเดี่ยวนั้น มีความสำคัญมากและเท่ากันทั้ง 2 ปัจจัย และมาเป็นลำดับที่ 1 ของด้านการวางผังแม่บทในโครงการ ซึ่งปัจจัยของตำแหน่งของทำเลแปลงที่อยู่อาศัย หากเมื่อพิจารณาทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ จะเห็นว่ากลุ่มบ้านระดับราคาต่ำ A1 B1 C1 D1 และ A0 A2 B2 C2 D2 ในระดับราคาสูง จะมีค่าร้อยละที่สูงขึ้นเรื่อย ๆ ตามลำดับ ซึ่งสามารถสังเคราะห์ข้อมูลได้ว่ากลุ่มบ้าน ระดับราคาต่ำสนใจพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าระดับราคาสูง แต่ในทางกลับกันระดับราคาสูงมีความต้องการเรื่องของความสะดวกสบายในการเข้าถึง และในประเภททาวน์เฮาส์พบว่าระดับ A0 ต้องการแปลงที่อยู่อาศัยอยู่บริเวณส่วนกลางโครงการ โดยในกลุ่มระดับราคา A2-C2 ต้องการอยู่บริเวณหน้าโครงการ และบ้านเดี่ยวในกลุ่มระดับ D1 ต้องการอยู่บริเวณกลางโครงการเช่นเดียวกับกลุ่มทาวน์เฮาส์ระดับ A0 และ A2 ซึ่งอาจพิจารณาได้ว่า รูปแบบของทาวน์เฮาส์ในการจัดวางแปลงที่อยู่อาศัยมักจะถูกวางเป็นเรียงแถวนั้น ทำให้ผู้อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์จะมีความต้องการเรื่องของตำแหน่งที่ต้องการความเป็นส่วนตัว จึงทำให้ระดับราคา D2 จึงให้ผลที่ต้องการอยู่บริเวณส่วนกลางของโครงการ

(2) รูปแบบการวางผังและบริบทโครงการ จากการพิจารณาพบว่า ทุกกลุ่มระดับราคาของบ้านเดี่ยว มีความต้องการในการจัดวางผังแบบกลุ่มที่ดูเป็นชุมชน ซึ่งแตกต่างกับประเภททาวน์เฮาส์ที่มีความต้องการรูปแบบการวางผังแบบเรียงเป็นแนวยาว โดยสามารถยอมรับได้กับรูปแบบและลักษณะดังกล่าว นั้นหมายความว่าหากมีการวางผังทาวน์เฮาส์ให้เป็นแบบกลุ่มจะไม่มีผลต่อความต้องการของผู้ซื้อทาวน์เฮาส์

(3) ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสร พบว่าเกือบทุกประเภทและระดับกลุ่มราคา โดยส่วนใหญ่อยากให้อาคารสโมสรตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการหรือกลางโครงการ และไม่ได้ต้องการให้อาคารสโมสรอยู่บริเวณท้ายโครงการ ยกเว้นบ้านเดี่ยว กลุ่ม B1 ต้องการกลางโครงการ และทาวน์เฮาส์กลุ่ม C2-D2 ต้องการหน้าโครงการ

(4) ปัจจัยตำแหน่งอาคารนิติบุคคล จากการพิจารณาพบว่าประเภทบ้านเดี่ยวและประเภททาวน์เฮาส์ทุกกลุ่มระดับราคา มีความต้องการตำแหน่งอาคารนิติบุคคลให้อยู่หน้าหรือกลางโครงการ ก็ได้ และไม่ต้องการให้อยู่บริเวณท้ายโครงการ

(5) ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ การพิจารณาพบว่าขนาดความกว้างของถนนโครงการทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ของทุกกลุ่มระดับราคา มีความต้องการ



ความกว้างของถนนในโครงการให้เป็นไปตามกฎหมายกำหนด ซึ่งไม่ได้ให้ความสำคัญกับขนาดถนนที่ใหญ่ขึ้น

(6) ปัจจัยทิศทางการหันหน้าบ้าน จากการพิจารณาพบว่า ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ทุกกลุ่มระดับราคามีความต้องการทิศทางการหันหน้าบ้านหันไปทางด้านทิศเหนือเป็นทางเลือกหลัก และจะเลือกทิศใต้ทางเลือกรอง

(7) ปัจจัยตำแหน่งการวางฝาท่อระบายน้ำ จากการพิจารณาพบว่าทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ มีความต้องการให้ฝาท่อระบายน้ำอยู่บนตำแหน่งผิวถนน หรือทางเดินเท้าก็ได้

(8) ตำแหน่งของส่วนส่วนกลางโครงการจากการพิจารณาพบว่าทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ของทุกระดับกลุ่มราคา มีความต้องการส่วนส่วนกลางให้อยู่กลางพื้นที่โครงการ นั้นหมายความว่าผู้อยู่อาศัยภายในโครงการต้องการที่จะสามารถเข้าถึงพื้นที่ส่วนกลางได้สะดวกสบาย ระหว่างที่พักอาศัยและส่วนส่วนกลาง

(9) การออกแบบรูปทรงองค์ประกอบต่าง ๆ ในพื้นที่ส่วนกลาง จากการพิจารณาพบว่าทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ของทุกระดับราคา จะเลือกให้รูปทรงพื้นที่ส่วนกลางเป็นรูปทรงอิสระและรูปทรงสี่เหลี่ยมโดยเป็นทางเลือกหลัก โดยทางเลือกรองจะเลือกเป็นรูปทรงวงกลม และไม่ต้องการให้พื้นที่ส่วนกลางเป็นลูกส่งคางหมูและสามเหลี่ยมเพราะพื้นที่จะเกิดมุมแคบเป็นเศษใช้งานไม่ได้เต็มประสิทธิภาพ

(10) ขนาดพื้นที่ส่วนส่วนกลางทุกกลุ่มระดับราคาทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์มีความต้องการขนาดพื้นที่ส่วนกลาง มีขนาดกลางที่เหมาะสม มีขนาดที่ไม่ใหญ่หรือเล็กจนเกินไป ซึ่งถ้าหากส่วนส่วนกลางใหญ่เกินไปนั้น จะทำให้การจัดการในการบำรุงรักษาภายในโครงการมีค่าใช้จ่ายที่สูง และหากส่วนส่วนกลางมีขนาดเล็กจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ของพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(11) รูปแบบถนน จากการพิจารณาของประเภทบ้านเดี่ยวและประเภททาวน์เฮาส์ จากข้อมูลพบว่าบ้านเดี่ยวระดับราคา A1 และทาวน์โฮมระดับราคา A0 และ A2 จะเห็นว่าระดับราคาต่ำมีความต้องการให้ถนนเป็นแบบก้างปลา ส่วนบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมระดับราคา B1-D1 และ B2-D2 ในระดับราคากลางสูงนั้นมีความต้องการถนนให้เป็นแบบวงรอบเป็นแบบวงเวียนและเป็นรูปทรงอิสระ

(12) รูปแบบทางเท้าริมถนนทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ของทุกระดับราคามีความต้องการทั้งรูปแบบทางเท้าริมถนนที่เป็นไม้พุ่มริมถนนก่อนแล้วจึงเป็นทางเท้าหรือทางเท้าติดริมถนนก่อนแล้วจึงเป็นไม้พุ่ม หรือรวมกันได้ทั้ง 2 รูปแบบ



(13) รูปแบบขนาดส่วนหย่อมโซ้วหน้าโครงการทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในทุกกลุ่มระดับราคามีความต้องการส่วนหย่อมโซ้วที่เป็นขนาดกลาง และจากการพิจารณาจะเห็นผู้อยู่อาศัยเห็นว่าหากส่วนดังกล่าวมีขนาดใหญ่เกินไปจะทำให้ราคาในการดูแลรักษาสูง และถ้าส่วนหย่อมมีขนาดเล็กเกินไปก็อาจจะดูไม่สวยงาม

(14) รูปแบบลักษณะส่วนส่วนกลางทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ของทุกกลุ่มระดับราคามีความต้องการให้ส่วนส่วนกลางรวมเป็นพื้นที่ใหญ่พื้นเดียวเป็นทางเลือกหลัก โดยทางเลือกรองจะเลือกเป็นแบบกระจายไปตามพื้นที่ต่าง ๆ

(15) การออกแบบระบบสัญจรทางเท้าและถนน จะเห็นได้ว่าประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ของทุกกลุ่มระดับราคา มีความต้องการให้พื้นที่ในของระบบการสัญจรในโครงการ ที่สามารถใช้งานได้ทุกเพศ ทุกวัย รวมถึงคนพิการ โดยเป็นทางเลือกหลัก โดยมีทางเลือกรอง เป็นเรื่องของการใช้วัสดุที่ดูดีหรือออกแบบให้พื้นที่มีความหลากหลายสำหรับการใช้งานประเภทต่าง ๆ ในพื้นที่เดียวกัน

(16) สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ควรมี ในสโมสร จากการพิจารณาพบว่าประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ของทุกกลุ่มระดับราคามีความต้องการสระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกายที่เป็นความต้องการหลัก โดยมีทางเลือกรองต้องการ ที่จอดรถ และที่จอดรถจักรยาน รวมถึงร้านค้าและสวัสดิการที่ควรมีในสโมสร

### 5.1.3.2 ด้านทัศนียภาพภายในโครงการ

เมื่อพิจารณาจากตารางที่ 5.2 สรุปความสำคัญด้านการวางผังแม่บทในโครงการที่เป็นลำดับที่ 1 ของแต่ละระดับกลุ่มราคาของประเภทบ้านเดี่ยวและประเภททาวน์เฮาส์ สามารถสรุปได้ทั้งหมด 4 ปัจจัย ได้แก่ (1) รูปแบบเสาไฟฟ้าภายในโครงการ อาทิเช่น บนดิน ใต้ดิน โดยมีกลุ่มระดับราคาที่สำคัญกับปัจจัยดังกล่าว คือ กลุ่มระดับราคา A1 (2) มีทะเลสาบภายในโครงการ โดยมีกลุ่มระดับราคาที่สำคัญกับปัจจัยดังกล่าว คือ กลุ่มระดับราคา B1 C1 C2 และ D2 (3) ไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูงภายในโครงการ โดยมีกลุ่มระดับราคาที่สำคัญกับปัจจัยดังกล่าว คือ กลุ่มระดับราคา D1 A2 B2 และ C2 (4) ประเภทถังเก็บน้ำสำรองโครงการโดยประเภทบ้านเดี่ยว โดยมีกลุ่มระดับราคาที่สำคัญกับปัจจัยดังกล่าว คือ กลุ่มระดับราคา A0

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากตารางที่ 4.34 และตารางที่ 4.35 จากปัจจัยทั้งหมดของประเภทบ้านเดี่ยว และประเภททาวน์เฮาส์ทั้ง 2 ประเภทนั้น สามารถสรุปแยกเป็นแต่ละปัจจัยต่อกลุ่มระดับราคา นั้นสามารถสรุปแนวคิดได้ดังต่อไปนี้

(1) รูปแบบสไตรล์สวน จะพบว่าบ้านเดี่ยวของทุกกลุ่มระดับราคามีความต้องการรูปแบบสไตรล์สวนในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันอยู่ 4 รูปแบบสไตรล์สวน คือ สวนแนวธรรมชาติกึ่งดิบขึ้น สวนแนวดอกไม้ สวนประดิษฐ์ และสวนสมัยใหม่ ส่วนของประเภททาวน์เฮาส์ ของทุกระดับราคามีความต้องการสวนสมัยใหม่เป็นทางเลือกหลัก โดยทางเลือกรองจะเลือกเป็นสวนแนวธรรมชาติกึ่งดิบขึ้นและสวนดอกไม้

(2) ชุมทางเข้าโครงการ จากการพิจารณาจะพบว่าประเภทบ้านเดี่ยวและประเภททาวน์เฮาส์ในกลุ่มราคา A0-C เป็นระดับราคาต่ำจนถึงระดับราคาปานกลางมีความต้องการชุมทางเข้าโครงการแบบมีชั้มลอด โดยอาจจะ พิจารณาเป็นทางเลือกหลัก และแบบไม่มีชั้มลอด พิจารณาเป็นทางเลือกรองได้ ซึ่งต่างจากกลุ่ม D ระดับราคาสูงที่ต้องการชุมทางเข้าโครงการแบบไม่มีชั้มลอด

(3) ประเภทพรรณไม้ในโครงการ จากการพิจารณาจะพบว่าทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ของทุกกลุ่มระดับราคามีความต้องการพรรณไม้ เป็นแบบต้นไม้ดอกนานาพันธุ์ และต้นไม้ใบซึ่งจะเป็นแบบใดก็ได้

(4) รูปแบบการติดตั้งระบบไฟฟ้าและโทรศัพท์ของประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในทุกกลุ่มระดับราคาพบว่ามีความต้องการการติดตั้งระบบไฟฟ้าและโทรศัพท์ให้ลงใต้ดินทั้งหมด เพื่อทัศนียภาพที่สวยงามของโครงการ

(5) พืชพรรณที่ใช้บนเกาะกลางถนน จากการพิจารณาพบว่าทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ของทุกกลุ่มระดับราคามีความต้องการพืชพรรณ ที่ใช้บนเกาะกลางถนนเป็นไม้พุ่มที่เป็นไม้ใบโดยเป็นทางเลือกหลัก โดยทางเลือกรองนั้นจะเป็นไม้ดอก

(6) ประเภทถังเก็บน้ำสำรอง จากการพิจารณาพบว่าทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและประเภททาวน์เฮาส์ ของทุกกลุ่มระดับราคามีความต้องการถังเก็บน้ำสำรองให้ลงใต้ดิน เพื่อทัศนียภาพที่สวยงามของโครงการ

(7) ลักษณะถนนทางเข้าหลักโครงการ จากการพิจารณาทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและของทุกกลุ่มระดับราคา จะพบว่ามีความต้องการถนนทางเข้าหลักในโครงการแบบไม่มีเกาะกลางถนน โดยหากเป็นแบบมีเกาะกลางถนนนั้นจะเลือกเป็นทางเลือกรอง เนื่องจากต้องการความสะดวกและโล่งในการใช้ถนนหลักสัญจร ส่วนประเภททาวน์เฮาส์มีความต้องการถนนทางเข้าหลักในโครงการแบบมีเกาะกลางถนน โดยหากเป็นแบบไม่มีเกาะกลางถนนนั้นจะเลือกเป็นทางเลือกรอง เนื่องจากต้องการโครงการมีสีเขียวของต้นไม้และแบ่งสัดส่วนของการสัญจรอย่างชัดเจน

(8) อาณาเขตระหว่างบ้าน จากการพิจารณาพบว่าทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ของทุกกลุ่มระดับราคามีความต้องการให้อาณาเขตระหว่างบ้านเป็นพื้นที่พื้นเดียวกัน

เพื่อให้ดูโปร่งโล่งสบายและทำให้พื้นที่โครงการดูกว้างขึ้น โดยมีทางเลือกกรองของอาณาเขตระหว่างบ้านที่ให้เป็นสัดส่วนโดยมีรั้วทึบสูงกว่าระดับสายตา

(9) การวัสดุที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลางจะพบว่าทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์มีความต้องการวัสดุที่ใช้เป็นแบบผสมผสานหลากหลายชนิดในพื้นที่ส่วนกลางและจะเลือกแบบปูนเปลือยคอนกรีตกระเบื้องปูต่าง ๆ เป็นทางเลือกกรอง

### 5.1.3.3 ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ

เมื่อพิจารณาจากตารางที่ 5.2 สรุปความสำคัญด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการที่เป็นลำดับที่ 1 ของประเภทบ้านเดี่ยว และประเภททาวน์เฮาส์ ของแต่ละระดับราคา จะให้ความสำคัญในลำดับที่ 1 อยู่ทั้งหมด 2 ปัจจัย ได้แก่ (1) รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย อาทิ เช่น ป้อมยาม กล้องวงจรปิด เข้าและออกโครงการโดยใช้คีย์การ์ด โดยมีกลุ่มระดับราคาที่ทำให้ความสำคัญกับปัจจัยดังกล่าว คือ กลุ่มระดับราคา A1 C1 A0 A2 C2 และ D2 (2) ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น โดยมีกลุ่มระดับราคาที่ทำให้ความสำคัญกับปัจจัยดังกล่าว คือ กลุ่มระดับราคา B1 D1 และ B2

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากตารางที่ 4.34 และตารางที่ 4.35 จากปัจจัยทั้งหมดของประเภทบ้านเดี่ยว และประเภททาวน์เฮาส์ทั้ง 2 ประเภทนั้น สามารถสรุปแยกเป็นแต่ละปัจจัยต่อกลุ่มระดับราคา นั้นสามารถสรุปแนวคิดได้ดังต่อไปนี้

(1) รูปแบบความปลอดภัย จากการพิจารณาพบว่า ทั้งประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ในทุกระดับกลุ่มราคามีค่าร้อยละที่ค่อนข้างกระจายไปยังปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งจะเห็นได้ว่า ทั้ง 2 ประเภทและทุกกลุ่มระดับราคา ให้ความสำคัญของรูปแบบความปลอดภัยมาก โดยจะต้องการ ป้อมรปภ. กล้องวงจรปิดและระบบคีย์การ์ด

(2) รูปแบบประตูสำหรับทางเข้าและออกโครงการ จากการพิจารณาพบว่า ทั้ง 2 ประเภทและระดับราคา โดยในระดับราคาต่ำจะมีความต้องการ เป็นแบบไม้กระดก แต่ในกลุ่มระดับปานกลางและราคาสูง ต้องการเป็นแบบประตูบานพับเปิดและปิด หรือบ้านเลื่อนสไลด์ ออกด้านข้างก็ได้ โดยสามารถตีความได้ว่า บานประตูสามารถตกแต่งลวดลายเพิ่มความหรูหรา ให้กับทางเข้าและออกโครงการได้ โดยในระดับราคาสูงนั้นต้องการ โดยไม่ติดเรื่องรูปแบบการใช้งาน ไม่ว่าจะเป็นแบบประตูบานพับแบบเปิดและปิด หรือแบบล้อเลื่อนสไลด์ออกด้านข้าง ซึ่งต่างจากไม้กระดกที่ไม่สามารถตกแต่งบานประตูทางเข้าออกได้ทำหน้าที่เพียงแค่นั้นทางเข้าออกเท่านั้น

#### 5.1.4 สรุปข้อมูลระหว่างผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์

เมื่อนำข้อมูลทั้งสองลักษณะมาวิเคราะห์ความเหมือนและความต่างระหว่างผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีความต้องการต่อการอยู่อาศัยโดยแบ่งออกเป็นปัจจัย 3 ปัจจัย สามารถสรุปได้ดังนี้

##### 5.1.4.1 ด้านการวางผังแม่บทโครงการ

ในการวางตำแหน่งทำเลของที่อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในระดับราคาต่ำจะมีความต้องการอยู่ในตำแหน่งบริเวณส่วนกลางของโครงการ และระดับปานกลางถึงราคาแพงมีความต้องการอยู่บริเวณส่วนด้านหน้าหรือต้นซอยของโครงการซึ่งสัมพันธ์กับการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการไปในแนวทางเดียวกัน โดยในการออกแบบวางผังแบบกลุ่มส่วนใหญ่บ้านเดี่ยวต้องการ โดยการจัดวางผังแบบดังกล่าวสามารถสร้างมูลค่าโครงการได้สูง แต่การจัดวางผังแบบกลุ่มนั้นประเภททาวน์เฮาส์จะจัดวางได้ยากกว่าบ้านเดี่ยวจึงไม่จำเป็นต้องจัดวางผังกลุ่มและเป็นไปตามการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ การจัดตั้งอาคารสโมสรและ สระว่ายน้ำส่วนกลางผู้อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภทมีความต้องการอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำส่วนกลาง ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันของทุกระดับราคา ซึ่งความต้องการดังกล่าวไม่สอดคล้องกับผู้ประกอบการบางราย ที่ให้ความเห็นว่าระดับราคาต่ำไม่จำเป็นต้องมี และการจัดตั้งตำแหน่งอาคารนิติบุคคลนั้นผู้ประกอบการให้ความเห็นว่าอาคารนิติบุคคลควรอยู่ตำแหน่งเดียวกับอาคารสโมสรหรือสวนส่วนกลางจากการสำรวจผู้อยู่อาศัยในโครงการมีความสอดคล้องในเรื่องของตำแหน่งที่ตั้งดังกล่าว ขนาดความกว้างของถนนผู้อยู่อาศัยให้ความเห็นว่าถนนของโครงการควรเป็นไปตามกฎหมายกำหนด โดยไม่จำเป็นต้องมีขนาดถนนที่ใหญ่กว่าปกติ ซึ่งข้อดังกล่าวไม่สอดคล้องกับการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่ให้ความเห็นว่าระดับราคาสูงควรมีขนาดถนนที่ใหญ่กว่ากฎหมายกำหนด ทิศทางการหันหน้าบ้านผู้อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์มีความต้องการหันหน้าบ้านไปทางทิศเหนือ แต่หากวิเคราะห์ผลภาพรวมของความต้องการวางทิศหันหน้าบ้านนั้น จะพบว่าทิศใต้และทิศตะวันออกมีความต้องการที่ใกล้เคียงกัน นั้นหมายความว่าทิศหน้าบ้านในลำดับรองลงมาจากทิศเหนือ จะเป็นทิศใต้หรือทิศตะวันออกก็ได้ ซึ่งผู้ประกอบการให้ความคิดเห็นว่าการวางผังบ้านควรหันหน้าบ้านไปทางทิศเหนือหรือทิศใต้เท่านั้น โดยไม่ได้กล่าวถึงความสำคัญที่ใกล้เคียงกันของทิศตะวันออกแต่อย่างใด ในส่วนเกณฑ์การกำหนดขนาดพื้นที่สวนส่วนกลางและตำแหน่งของสวน

ส่วนกลาง ความต้องการของผู้อยู่อาศัยมีความสอดคล้องกับแนวความคิดของผู้ประกอบการจากการสัมภาษณ์ ที่ควรอยู่บริเวณส่วนกลางของโครงการเพื่อประโยชน์ในการใช้สอยและการเข้าถึง

#### 5.1.4.2 ปัจจัยทางด้านทัศนียภาพภายในโครงการ

โดยเรื่องของรูปแบบสไตล์สวนในโครงการผู้อยู่อาศัยในโครงการโดยเฉลี่ยทั้ง 2 ประเภท มีความต้องการรูปแบบส่วนใหญ่สมัยใหม่ โดยสอดคล้องกับแนวความคิดของผู้ประกอบการในการจัดรูปแบบสไตล์สวนโครงการส่วนใหญ่ในปัจจุบัน รูปแบบของซุ้มทางเข้าโครงการผู้อยู่อาศัยมีความต้องการซุ้มทางเข้าโครงการที่แตกต่างกันออกไปแบบคละ ของทั้งสองประเภทโครงการและระดับราคา โดยผู้ประกอบการมีมาตรฐานโครงการอยู่แล้วในเรื่องดังกล่าว ซึ่งอาจไม่สอดคล้องในบางระดับราคากับความต้องการผู้อยู่อาศัยในโครงการ การติดตั้งระบบไฟฟ้าและโทรศัพท์ในโครงการ ความต้องการของผู้อยู่อาศัยในโครงการที่ต้องการแบบได้ดินในทุกระดับราคา ซึ่งการพัฒนาโครงการที่มีระดับราคาที่แตกต่างกัน ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการในระดับราคาต่ำอาจติดเรื่องของงบประมาณในการพัฒนาโครงการ ซึ่งทำให้บางระดับราคาอาจไม่สอดคล้องกันได้

#### 5.1.4.3 ปัจจัยด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ ให้ความสำคัญ เรื่องของความปลอดภัยมาเป็นอันดับหนึ่งซึ่งเรื่องดังกล่าวค่อนข้างสอดคล้อง โดยการจัดลำดับและการให้คะแนนสูงสุดของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 2 ประเภท

#### 5.1.5 สรุปข้อมูลเสนอแนะสำหรับแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์

ความสำคัญในการออกแบบผังแม่บทโครงการ คือ การออกแบบวางผังแม่บทอย่างไรให้ผู้ใช้สอยหรือผู้อยู่อาศัยภายในโครงการมีความปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สิน ซึ่งนับเป็นสิ่งสำคัญ โดยการออกแบบวางผังแม่บทโครงการไม่ได้พิจารณาเพียงด้านใดด้านหนึ่งหรือแต่ภายในโครงการเท่านั้น แต่จำเป็นต้องพิจารณาถึงบริบทรอบ ๆ พื้นที่โครงการและลักษณะของทำเลที่ตั้งโครงการ จากนั้นนำข้อมูลและองค์ประกอบต่าง ๆ จากการสำรวจ มาใช้ร่วมในการออกแบบภาพรวมของผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร

##### 5.1.5.1 แนวทางด้านกรวางผังแม่บทโครงการ

ในการกำหนดเรื่องปัจจัยการวางตำแหน่งทำเลแปลงที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร พบว่า ประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคาต่ำนั้น จะมีความต้องการอยู่บริเวณส่วนกลางของโครงการ ซึ่งแตกต่างกับระดับราคากลางถึงสูง ที่จะต้องอยู่ใกล้ทางเข้าออกโครงการเพื่อความสะดวกสบาย ซึ่งแตกต่างจากประเภททาวน์เฮาส์ ที่ระดับราคากลางต้องการอยู่บริเวณหน้าโครงการ

และระดับราคาสูงต้องการอยู่บริเวณกลางส่วนกลางของพื้นที่โครงการ โดยทาวน์เฮาส์หากอยู่บริเวณกลางโครงการจะได้รับความสะดวกสบายเนื่องจากจะใกล้สวนมากกว่าหน้าโครงการ อีกทั้งประเภทบ้านเดี่ยวจะต้องการเรื่องของการเข้าถึงได้ง่าย มีความสะดวกสบายในการเข้าออก แต่ประเภททาวน์เฮาส์จะมองเรื่องของการอยู่อาศัยใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการมากกว่า และรูปแบบการจัดวางผังแบบกลุ่มหรือแบบแนวยาวนั้น ประเภทบ้านเดี่ยวต้องการรูปแบบกลุ่ม และทาวน์เฮาส์ต้องการรูปแบบแนวยาว โดยหากวางผังทาวน์เฮาส์ให้เป็นแบบกลุ่มก็จะไม่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยเพราะไม่ได้ให้ความสำคัญ โดยตำแหน่งอาคารสโมสรและอาคารนิตยบุคคล สามารถวางผังให้อยู่หน้าหรือกลางพื้นที่โครงการโครงการก็ได้ หรือสามารถออกแบบให้อยู่ในตำแหน่งและพื้นที่เดียวกันได้ ในส่วนความกว้างของถนนนั้นไม่มีความจำเป็นที่จะต้องออกแบบให้ถนนใหญ่หรือกว้างขึ้นกว่าปกติของกฎหมาย เพราะไม่ได้ส่งผลต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยเลย อีกทั้งอาจเสียพื้นที่และเปลืองงบประมาณสำหรับพัฒนาโครงการ เรื่องของการวางผังทิศทางการหันหน้าบ้านของแปลงอยู่อาศัยนั้น โดยมีความต้องการให้หันทางด้านทิศเหนือ ทิศใต้และทิศตะวันออกตามลำดับในการพิจารณา ทั้งนี้หากการวางผังแปลงอยู่อาศัยไม่สามารถหลีกเลี่ยงทิศตะวันตกได้ หรือหากไม่สามารถหลีกเลี่ยงการวางผังแปลงบ้านหันทิศตะวันตกอาจแก้ไขได้โดยใช้พรรณไม้ช่วยในการบังแดดให้ร่มเงา หรือจัดวางผังให้หน้าบ้านเป็นส่วนกลางแทนเพื่อช่วยสร้างมูลค่าและทดแทนข้อเสียในส่วนดังกล่าว ตำแหน่งการวางฝ่าที่ระบายน้ำสามารถวางได้ทั้งสองตำแหน่งคือบนผิวถนนหรือบนทางเท้าก็ได้โดยต้องออกแบบให้กลมกลืนกับพื้นที่ ตำแหน่งของสวนส่วนกลางโครงการนั้นควรอยู่บริเวณส่วนกลางของโครงการเพื่อที่จะสามารถเข้าถึงได้ง่ายทุกแปลงอยู่อาศัยและใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ การออกแบบรูปทรงของพื้นที่ส่วนกลางเน้นเรื่องของรูปทรงอิสระ รูปทรงสี่เหลี่ยมหรือวงกลมแทนได้ทั้งนี้ควรพิจารณาบริบทของพื้นที่ประกอบ การวางผังสวนส่วนกลางควรออกแบบให้เป็นผืนใหญ่พื้นที่เดียวกันเพื่อการใช้งานได้เต็มที่และหลากหลาย อีกทั้งยังง่ายต่อดูแลรักษาและการจัดการพื้นที่ โดยสวนส่วนกลางและสวนหย่อมของโครงการนั้น ควรมีที่เหมาะสมไม่ใหญ่หรือเล็กจนเกินไปของทุกประเภทโครงการและทุกระดับราคา หากออกแบบวางผังสวนส่วนกลางใหญ่จนเกินไป จะสร้างภาระค่าใช้จ่ายและการจัดการพื้นที่ในโครงการ

#### 5.1.5.2 แนวทางด้านทัศนียภาพภายในโครงการ

แนวทางด้านทัศนียภาพภายในโครงการ ในบ้างโครงการได้ใส่ใจเรื่องของรูปแบบสไตล์สวนค่อนข้างมา ทั้งนี้ในการออกแบบสวนแต่ละแบบนั้นสไตล์สวนที่จะจัดทำต้องสัมพันธ์กับการใช้วัสดุพืชพรรณ และต้องพิจารณาตามแนวคิดในการวางรูปแบบโครงการทั้งทางด้านสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรมอย่างกลมกลืนกันทั้งโครงการ ส่วนระบบสัญจรถนนทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ไม่ควรออกแบบให้ดูซับซ้อนไม่สะดวกต่อการสัญจร อีกทั้งไม่ควรออกแบบให้เป็น



เส้นตรงยาวจนเกินไปเพราะอาจมีการใช้ความเร็วได้ ซึ่งสามารถใช้วนเวียนในการชะลอความเร็วของรถภายในโครงการ หรืออาจออกแบบให้ถนนเป็นทางซิกแซกเป็นระยะ ๆ ในการชะลอความเร็วรถได้ ในส่วนของการออกแบบทางเท้าริมถนนควรสร้างชีวิตชีวาไม่ดูแห้งแล้งจนเกินไป โดยอาจเป็นแบบไม้พุ่มสลัดไปมาระหว่างทางเท้าเพื่อแทรกพื้นที่สีเขียวและสร้างความร่มรื่นบนทางเท้าและทางสัญจรในพื้นที่โครงการ ซึ่งส่วนนี้ควรจำเป็นต้องคำนึงถึงลักษณะการใช้งานที่สามารถใช้งานได้กับทุกเพศทุกวัย และรวมทางลาดที่อำนวยความสะดวกสำหรับคนพิการ การออกแบบสระว่ายน้ำและพื้นที่รอบ ๆ สระว่ายน้ำ นั้นนับเป็นจุดขายของโครงการได้เป็นอย่างดีอาจมีการสร้างลูกเล่นต่าง ๆ แทรกความร่มรื่นในบ้างส่วน และวางผังลานวางเตียงสนามบ้างส่วนให้เพื่อรับทิศตะวันตกสำหรับผู้ที่ชอบอาบแดด โดยพื้นที่สระว่ายน้ำอาจเป็นวิวให้กับห้องออกกกำลังกายได้เป็นอย่างดีและลงตัว ในการเดินสายระบบไฟฟ้า หากเป็นโครงการที่ไม่สามารถฝังลงใต้ดินได้ จะต้องวางผังทั้งหมดแปลงไฟฟ้าแรงสูงและแนวสายไฟฟ้าของโครงการให้อยู่ในพื้นที่ที่ปลอดภัยต่อผู้อยู่อาศัยในโครงการ โดยให้ห่างจากแปลงอยู่อาศัย โดยองค์ประกอบทั้งหมดทั้งนี้อาจจะต้องสัมพันธ์และคำนึงถึงงบประมาณในการพัฒนาโครงการของแต่ละระดับราคาประกอบกับ ซึ่งความต้องการอาจจะขัดแย้งกับระดับราคาได้

#### 5.1.5.2 แนวทางงานระบบต่าง ๆ ในโครงการ

ส่วนของงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการในเรื่องของรูปแบบความปลอดภัยจะเป็นส่วนสำคัญที่ผู้อยู่อาศัยในโครงการให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการเลือกโครงการ โดยการออกแบบนั้นจำเป็นต้องออกแบบให้เกิดความรู้สึกที่ปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ นอกจากรูปแบบต่าง ๆ ที่นำมาใช้ภายในโครงการ อาทิเช่น ป้อมรักษาความปลอดภัย กล้องวงจรปิด ระบบแจ้งเตือนภัย ระบบศัลยกรรม รั้วแบบต่าง ๆ ซึ่งสิ่งต่าง ๆ นี้เป็นแค่ส่วนหนึ่งช่วยในเรื่องของรูปแบบความปลอดภัย โดยการออกแบบเรื่องดังกล่าวจำเป็นต้องคำนึงถึงบริบทข้างเคียงว่าโครงการติดกับพื้นที่ใด มีลักษณะเป็นอย่างไร ต้องออกแบบพื้นที่คาดว่าจะป็นอันตรายมากที่สุดให้ดูปลอดภัยมากกว่าเดิมหรือมากที่สุด อาทิเช่น ออกแบบให้ถนนวิ่งชิดแนวขอบรอบโครงการ ก็จะช่วยให้อาคารอยู่อาศัยไม่ชิดรั้วโครงการที่ติดกับพื้นที่ข้างเคียงของบุคคลอื่นจะทำให้รู้สึกปลอดภัยได้

ทั้งนี้การนำข้อมูลจากผลวิจัยไปใช้อาจพิจารณาถึงความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 2 ประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อการจัดผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ของทุกระดับราคาเป็นชุมชนหรือโครงการที่นำอยู่อาศัย และมีประสิทธิภาพเกิดประโยชน์สูงสุดในการใช้ที่ดิน

## 5.2 การอภิปรายผลการศึกษา

### 5.2.1 อภิปรายผลปัจจัยส่วนบุคคล

เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ จำนวนสมาชิกในครัวเรือน และลักษณะประเภทที่อยู่อาศัย มีผลต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรของแต่ละระดับราคา ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทที่ต้องพิจารณาปัจจัยในการแบ่งระดับราคาของฉัตรยาพร เสมอใจ (2550) ที่ได้กล่าวถึงปัจจัยส่วนบุคคลที่ต่างกันเป็นสิ่งสำคัญที่ส่งผลให้กระบวนการอยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นปัจจัยด้านวัฒนธรรม ปัจจัยทางสังคม ที่ได้รับผลจากลักษณะส่วนบุคคลทางด้านต่าง ๆ ในการเลือกโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่พิจารณา จากหน้าที่ของโครงการ ลักษณะทางกายภาพของโครงการ ระดับราคาคุณภาพและบริการของโครงการ การเป็นที่ยอมรับของสังคม และจิตวิทยาความเชื่อมั่นของผู้เลือกโครงการ

### 5.2.2 อภิปรายผลด้านการวางผังแม่บทโครงการ

โครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 2 ประเภท พบว่า ความต้องการของผู้อยู่อาศัยในโครงการมีความต้องการการจัดวางตำแหน่งพื้นที่การใช้งานประเภทต่าง ๆ ให้ตอบสนองการใช้งานได้ดี สามารถเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก สอดคล้องกับทฤษฎีของ เดซา บุญคำ (2552) ประโยชน์ของการออกแบบวางผังแม่บทจะช่วยให้เกิดประสิทธิภาพในการติดต่อเชื่อมโยงใช้สอยผังทำให้เกิดความสะดวกสบายในทุก ๆ ด้าน และเรื่องระบบการสัญจรโครงข่ายภายในโครงการสอดคล้องกับทฤษฎีของจรัสพิมพ์ บุญญานันต์ (2554) ที่ให้ความสำคัญของการวางผังการใช้ที่ดิน การจัดวางตำแหน่งพื้นที่ต่าง ๆ ภายในชุมชนที่ต้องเชื่อมโยงกันระหว่างพื้นที่ มีการจัดวางตำแหน่งพื้นที่ต่าง ๆ ให้เกิดความสัมพันธ์กันของแต่ละพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพ มีระบบการสัญจรที่มีประสิทธิภาพ ขนาดตำแหน่งต่าง ๆ ขององค์ประกอบภายในโครงการ หมู่บ้านจัดสรร และหลักการจัดวาง แปลงจัดสรรที่ดินที่สอดคล้องกับทฤษฎีของ Macsai and other (1976) ของการจัดวางผังของกลุ่มแปลงอาศัยในลักษณะต่าง ๆ จะช่วยให้เกิดความเป็นส่วนตัวที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งต้องพิจารณาตามลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โครงการ

### 5.2.3 อภิปรายผลด้านทัศนียภาพในโครงการ

ต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรอยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภท ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการได้ให้ความสำคัญด้านสุนทรียภาพของ ความสวยงามของมุมมองโครงการภายในโครงการและมองออกและจากภายนอกโครงการ และมีความต้องการให้โครงการเกิดความกลมกลืนของการอยู่อาศัย พรรณไม้ร่มรื่นดูเป็นธรรมชาติ สร้างบรรยากาศที่ดีให้กับโครงการ สอดคล้องกับการศึกษาของเดซา บุญคำ (2552) ที่ได้กล่าวถึงประโยชน์ของการออกแบบวางผังแม่บท



โครงการว่าจะช่วยทำให้เกิดความกลมกลืนและความสวยงามทั้งมุมมองจากภายในและภายนอกโครงการ

#### 5.2.4 อภิปรายผลดำเนินงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ

หมู่บ้านจัดสรรที่มีผลต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการได้ให้ความสำคัญในเรื่องของความปลอดภัยภายในโครงการ ของรูปแบบต่าง ๆ ระบบรักษาความปลอดภัย การมีระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้นจะสร้างความมั่นใจและมีความรู้สึกปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินให้กับโครงการอยู่อาศัยที่อาจเกี่ยวเนื่องกับระดับราคาในการจัดทำเรื่องดังกล่าว ซึ่งที่สอดคล้องกับการศึกษาของผกาแก้ว มาลีลอย (2557) ว่าปัจจัยด้านความปลอดภัยมีความสำคัญต่อแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ

#### 5.3 ข้อจำกัดในงานวิจัย

5.3.1 ในการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามนั้น เป็นการถ่ายทอดผ่านตัวอักษร ซึ่งอาจทำให้กลุ่มตัวอย่างไม่สามารถนึกภาพตามได้

5.3.2 เนื่องจากการเก็บแบบสอบถามจากผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งโดยส่วนใหญ่อาจยึดติดกับรูปแบบโครงการที่ตนเองอาศัยอยู่ ทำให้การตอบแบบสอบถามเอนเอียงไปทางโครงการที่อาศัยอยู่ในปัจจุบัน

#### 5.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย

##### 5.4.1 ข้อเสนอแนะจากการวิจัยครั้งนี้

จากการศึกษาแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นำไปสู่ข้อเสนอแนะจากการวิจัยในครั้งนี้ดังต่อไปนี้

5.4.1.1 นักลงทุนรายใหม่ ผู้ประกอบการรายใหม่ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และนักการตลาด สามารถนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาไปเป็นแนวทางในพิจารณาการกำหนดงบประมาณ และพิจารณาในการสร้างจุดขายภายในพื้นที่โครงการ เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับความต้องการของผู้ที่จะตัดสินใจซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 2 ประเภท ทั้งนี้การพิจารณาความสอดคล้องของระดับราคาในการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน อาจจำเป็นต้องคำนึงถึงงบประมาณที่ตั้งไว้สำหรับการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร

5.4.1.2 สถาปนิก ภูมิสถาปนิก และนักออกแบบพัฒนาโครงการ สามารถนำผล ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาวิจัยในด้านต่าง ๆ และองค์ประกอบของแนวทางการออกแบบวางผังแม่บท โครงการโครงการหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 2 ประเภท สามารถที่จะเลือกนำไปใช้และพิจารณาถึงข้อดีและ ข้อเสียร่วมกับการคำนึงถึงภูมิลักษณะ และบริบทโครงการของแต่ละทำเลที่ตั้งในการออกแบบวางผัง แม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้ความสอดคล้องต่อการออกแบบวางผังแม่บทโครงการทั้ง ลักษณะทางกายภาพและความต้องการของผู้ที่ตัดสินใจซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรร ของแต่ละประเภท และระดับราคา

#### 5.4.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

จากการศึกษาแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นำไปสู่ข้อเสนอแนะจากการวิจัยในครั้งต่อไป ดังต่อไปนี้

5.4.2.1 ศึกษาแนวทางการออกแบบวางผังสำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวสูง ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยศึกษาแต่ละระดับราคา เพื่อที่จะทราบถึงความต้องการของปัจจัยและองค์ประกอบต่าง ๆ ของโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์แนวสูงอีกด้านหนึ่ง

5.4.2.2 ศึกษาปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการวางผังแม่บทโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์แนวราบ ของแต่ละประเภทและแต่ละระดับราคา เพื่อจะได้เห็นการพิจารณาปัจจัย ต่าง ๆ ของผู้ประกอบการ สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

## รายการอ้างอิง

### หนังสือและบทความในหนังสือ

กฎกระทรวงฉบับที่ 55. (2543). *ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.*

ราชกิจจานุเบกษา 117 (7 สิงหาคม 2543)

กฤษณชาติ รื่นรมย์. (2551). *การวิจัยการตลาด*. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

กัลยา วาณิชย์บัญชา. (2557). *การวิเคราะห์สถิติ สถิติสำหรับการบริหารและวิจัย*. กรุงเทพมหานคร:

โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร. (2550).

*พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543*. ราชกิจจานุเบกษา 50 (23 กุมภาพันธ์ 2550)

ฉัตรยาพร เสมอใจ. (2550). *พฤติกรรมผู้บริโภค*. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ บริษัท วี พรินท์ จำกัด

เดชา บุญค้ำ. (2552). *การวางแผนบริเวณและงานบริเวณ*. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์

มหาวิทยาลัย.

วิทวัส รุ่งเรืองผล. (2557). *การบริหารการตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์*. กรุงเทพมหานคร: บริษัท

เพ็ชท์ออฟเซท.

ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ. (2546). *การบริหารการตลาดยุคใหม่*. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์

บริษัทธรรมสาร จำกัด.

สุวิมล ตีรกานันท์. (2551). *การสร้างเครื่องมือวัดตัวแปรในการวิจัยทางสังคมศาสตร์ แนวทางสู่การ*

*ปฏิบัติ*. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร. (2549). *คู่มือการจัดรูปที่ดิน*. กรุงเทพมหานคร: สำนักผังเมือง.

อดุลย์ จาตุรงค์กุล และตลยา จาตุรงค์กุล. (2549). *พฤติกรรมผู้บริโภค*. กรุงเทพมหานคร

## บทความวารสาร

- รัตน์ บัวสนธ์. (2554). *วิธีการวิจัยเชิงผสมผสานทางการศึกษา*. วารสารศิลปการศึกษาศาสตร์วิจัย, 2(2).
- อัจฉราวรรณ งามญาณ. (2554). *อันเนื่องมาแต่สูตรของยามาเน่*. วารสารบริหารธุรกิจ, 34(131).
- สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย. (2558). *สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภทในกรุงเทพฯ และปริมาณที่ดินมกราคม-ธันวาคม ปี 2556-2557*. Real estate journal, 81(20).

## วิทยานิพนธ์

- เฉลิมพล หุดากร. (2554). *ประสิทธิภาพการวางผังโครงการประเภททาวน์เฮาส์ กรณีศึกษา พื้นที่ธนบุรีฝั่งใต้: วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต*. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาสถาปัตยกรรม.
- ฉันทชัย โรจนะสมิต. (2543). *เปรียบเทียบการใช้สวนสาธารณะแบบรวมและแบบกระจาย ของหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ใน กทม: วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต*, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาวิชาเคหการ.
- นฤมล สุกุลสอน. (2554). *ผลของการวางผลและการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรที่มีต่อผู้อยู่อาศัย กรณีศึกษา โครงการบ้านสวนริมคลองบางมด และโครงการบ้านสวนริมคลองกรุงเทพกรีฑา: วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต*, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย
- ผกาแก้ว มาลีลอย. (2557). *แนวทางการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางสำหรับโครงการจัดสรรแนวราบ ภายใต้แนวความคิดชุมชนเชิงนิเวศ: วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต*, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.
- พัศตราภรณ์ ทิพย์โสธร. (2551). *การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรอย่างยั่งยืน กรณีศึกษา เขตลาดกระบัง: งานวิจัยทางวิชาการ*. สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง, คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม.

- ปวีณา ฉายศรี.(2557). การศึกษาปัญหาในการจัดเก็บค่าส่วนกลาง และรูปแบบการบริหารจัดการ หมู่บ้านจัดสรร ราคาในระดับกลางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล: วิทยานิพนธ์ปริญญา เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.
- มณฑกานต์ ยิงวิลาศประเสริฐ. (2555). แนวทางการจัดผังโครงการบ้านจัดสรรเพื่อเพิ่มอัตราการดูดซับ กรณีศึกษา การประยุกต์ใช้หลักฮวงจุ้ยชัยภูมิ: วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาบัณฑิต.มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาสถาปัตยกรรม.
- อัครัช อารัมภวีโรจน์. (2556). นวัตกรรมการออกแบบพื้นที่นันทนาการโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีประสิทธิภาพในเชิงการใช้งาน: วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชา นวัตกรรม การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.
- สุทธิ ชูวิจิตร. (2555). ปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑล กรณีศึกษา โครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท สัมมากร จำกัด(มหาชน): วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.

### สื่ออิเล็กทรอนิกส์

- จรัสพิมพ์ บุญญานันต์. (2554). การออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมชุมชนที่น่าอยู่อาศัยและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจในชุมชน. เชียงใหม่: มหาวิทยาลัยแม่โจ้, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบวางแผนสิ่งแวดล้อม, สาขาวิชาภูมิสถาปัตยกรรม. (เอกสารประกอบการสอน) บ [ออนไลน์]. สืบค้นจาก:  
<http://www.ebooks.in.th/ebook/4658/การออกแบบการออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมชุมชนที่น่าอยู่อาศัยและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจในชุมชน>
- ชูศักดิ์ ศรีอนุชิต. (9 กันยายน 2555). สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน. [ออนไลน์]. สืบค้นจาก:  
<http://www.thaicontractors.com/content/cmnu/5/34/89.html>

- ผู้จัดการออนไลน์. (5 พฤศจิกายน 2558). ผลสำรวจความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในงานมหกรรมบ้าน และคอนโดครั้งที่ 33. [ออนไลน์]. สืบค้นจาก:  
<http://www.manager.co.th/iBizChannel/ViewNews.aspx?NewsID=9580000123045>
- สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. กรมที่ดิน. (18 พฤศจิกายน 2558). *ซื้อบ้านจัดสรรอย่างไร*. [ออนไลน์]. สืบค้น  
 จาก:[http://www.dol.go.th/dol/index.php?option=com\\_content&task=view&id=268&Itemid=&Itemid=55&preview=popup](http://www.dol.go.th/dol/index.php?option=com_content&task=view&id=268&Itemid=&Itemid=55&preview=popup)

### Books and Book articles

- Alan W.Evans, (2004). *Economics & Land Use Planning*. India: Blackwell Publishing.
- Paul Syms, (2010). *LandDevelopment and design*. Singapore: Ho Printing.
- Dodge Woodson, (2005) *Be a successful residential land developer*.New York: RR Donnelley.
- Richard Fellows and Anita Liu, (2008). *Research Methods for Construction*. United Kingdom: Blackwell Publishing.
- Macasai, John and others. (1976). *Housing*. Toronto, Canada: A Willy-Interscience Publicatio.
- Michael White and Philip Allmendinger, (2002). *Land use Planning and the Housing Market A Comparative review of the UK and the USA* (Vol. 40, p. 969-970). United Kingdom : Urban Studies.

ภาคผนวก



**ภาคผนวก ก**  
**ตารางสรุปเนื้อหาสรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง**

สรุปข้อมูลผลการทบทวนวรรณกรรมที่ได้ทำการศึกษามาเพื่อนำข้อมูลที่ได้จากการ  
การศึกษา เพื่อนำไปเป็นแนวทางในการออกแบบสร้างแบบสอบถามและแบบสอบถามสัมภาษณ์กลุ่ม  
ตัวอย่างเป้าหมายต่อไปโดยมีเนื้อหาที่สรุปทบทวนวรรณกรรมเป็นตาราง

*ตารางสรุปเนื้อหาสรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง*

ตัวแปรงาน วิทยานิพนธ์	นิยาม	องค์ประกอบ	ความสัมพันธ์ ระหว่างตัว แปรต้นและ ตัวแปรตาม	วิธีวัดค่าตัวแปร
1) ปัจจัย ประชากร	พัสดราภรณ์ ทิพ ยโสธร (2552) เฉลิมพล หุดากร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) อัศรัช อารัมภ์วิโรจน์ (2556) ผกาแก้ว มาลีลอย, (2557) ปวีณา ฉายศรี, (2557) นฤมล สกลสอน (2554)	พัสดราภรณ์ ทิพ ยโสธร (2552) อัศรัช อารัมภ์ วิโรจน์ (2556) ผกาแก้ว มาลีลอย (2557) นฤมล สกลสอน (2554)	อัศรัช อารัมภ์ วิโรจน์ (2556) ผกาแก้ว มาลีลอย (2557) นฤมล สกลสอน (2554)	อัศรัช อารัมภ์ วิโรจน์ (2556) ผกาแก้ว มาลี ลอย (2557) นฤมล สกลสอน, (2554)
2) ประเภท โครงการหมู่บ้าน จัดสรรแต่ละ ประเภท	เฉลิมพล หุดากร, (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) เฉลิมพล หุดากร, (2554)	เฉลิมพล หุดากร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555)	เฉลิมพล หุดากร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555)	เฉลิมพล หุดากร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555)

หมายเหตุ. จาก ผู้วิจัยจัดทำ.



ตารางสรุปเนื้อหาสรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ตัวแปรงาน วิทยานิพนธ์	นิยาม	องค์ประกอบ	ความสัมพันธ์ ระหว่างตัว แปรต้นและ ตัวแปรตาม	วิธีวัดค่าตัวแปร
3) ระดับราคา หมู่บ้านจัดสรร	เฉลิมพล หุตากร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) ปวีณา ฉายศรี, (2557) มัณฑกานต์ ยิ่งวิลาส ประเสริฐ (2555)	เฉลิมพล หุตากร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555)	เฉลิมพล หุตากร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) มัณฑกานต์ ยิ่งวิลาส ประเสริฐ (2555)	เฉลิมพล หุตากร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) มัณฑกานต์ ยิ่งวิลาส ประเสริฐ (2555)
4) ผังแม่บท โครงการหมู่บ้าน จัดสรร เช่น - การวางผังแม่บท โครงการ - รูปแบบของการ ออกแบบผังแม่บท ในความต้องการ	เฉลิมพล หุตากร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) นฤมล สกลสอน (2554) มัณฑกานต์ ยิ่งวิลาส ประเสริฐ(2555)	เฉลิมพล หุตากร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) นฤมล สกลสอน (2554) มัณฑกานต์ ยิ่งวิลาส ประเสริฐ(2555)	เฉลิมพล หุตากร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) นฤมล สกลสอน (2554) มัณฑกานต์ ยิ่งวิลาส ประเสริฐ(2555)	เฉลิมพล หุตากร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) นฤมล สกลสอน (2554) มัณฑกานต์ ยิ่งวิลาส ประเสริฐ(2555)
5) แปลงจัดสรร ที่ดิน เช่น - รูปแบบการ จัดสรรผังบริเวณ แปลงขาย - ทิศทางการวาง แปลงขายที่ เหมาะสม - สัดส่วนพื้นที่ขาย ต่อพื้นที่โครงการ	เฉลิมพล หุตากร(2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) นฤมล สกลสอน (2554) มัณฑกานต์ ยิ่งวิลาส ประเสริฐ (2555)	เฉลิมพล หุตากร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) นฤมล สกลสอน (2554) มัณฑกานต์ ยิ่งวิลาส ประเสริฐ (2555)	เฉลิมพล หุตากร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) นฤมล สกลสอน (2554) มัณฑกานต์ ยิ่งวิลาส ประเสริฐ (2555)	เฉลิมพล หุตากร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) นฤมล สกลสอน (2554) มัณฑกานต์ ยิ่งวิลาส ประเสริฐ (2555)

หมายเหตุ. จาก ผู้วิจัยจัดทำ.

ตารางสรุปเนื้อหาสรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ตัวแปรงาน วิทยานิพนธ์	นิยาม	องค์ประกอบ	ความสัมพันธ์ ระหว่างตัว แปรต้นและ ตัวแปรตาม	วิธีวัดค่าตัวแปร
6) รูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง เช่น - ลักษณะรูปแบบ กิจกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่ ส่วนกลางโครงการ - ลักษณะความ เหมาะสมของพื้นที่ส่วน ต่าง ๆ ในโครงการของ พื้นที่ส่วนกลาง - ลักษณะทางกายภาพ ของพื้นที่ส่วนกลาง - วัสดุที่ใช้สัมพันธ์กับ ระดับโครงการ	พัสดราภรณ์ ทิพ ยโสธร (2552) เฉลิมพล หุดากกร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) อัศรัช อารัมภวีโรจน์ (2556) ผกาแก้ว มาลีลอย (2557) ปวีณา ฉายศรี (2557) มันทกานต์ ยิ่งวิลาศ ประเสริฐ (2555)	พัสดราภรณ์ ทิพ ยโสธร (2552) เฉลิมพล หุดากกร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) อัศรัช อารัมภวีโรจน์ (2556) ผกาแก้ว มาลีลอย (2557)	พัสดราภรณ์ ทิพ ยโสธร (2552) เฉลิมพล หุดากกร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) อัศรัช อารัมภวีโรจน์ (2556) ผกาแก้ว มาลีลอย (2557)	พัสดราภรณ์ ทิพ ยโสธร (2552) เฉลิมพล หุดากกร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) อัศรัช อารัมภวีโรจน์ (2556) ผกาแก้ว มาลีลอย (2557) ปวีณา ฉายศรี (2557)
7) ด้านการพัฒนา โครงการของ ผู้ประกอบการหรือ สถาปนิกผู้ออกแบบวาง ผังแม่บทโครงการหมู่บ้าน จัดสรร - แนวคิดในการออกแบบ โครงการ - รูปแบบการออกแบบ วางผังแม่บท - ลักษณะทางกายภาพ พื้นที่ส่วนกลาง - จำนวนและการจัดสรร พื้นที่ขายและส่วนกลาง - บริบทของพื้นที่ โครงการ	เฉลิมพล หุดากกร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) ผกาแก้ว มาลีลอย (2557) ปวีณา ฉายศรี(2557) นฤมล สกลสอน, (2554) มันทกานต์ ยิ่งวิลาศ ประเสริฐ(2555)	เฉลิมพล หุดากกร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร(2555) ผกาแก้ว มาลีลอย (2557) นฤมล สกลสอน (2554) มันทกานต์ ยิ่งวิลาศ ประเสริฐ(2555)	เฉลิมพล หุดากกร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) ผกาแก้ว มาลีลอย (2557) นฤมล สกลสอน (2554) มันทกานต์ ยิ่งวิลาศ ประเสริฐ (2555)	เฉลิมพล หุดากกร (2554) สุทธิ ชูวิจิตร (2555) ผกาแก้ว มาลีลอย (2557) นฤมล สกลสอน, (2554) มันทกานต์ ยิ่งวิลาศ ประเสริฐ (2555)

หมายเหตุ. จาก ผู้วิจัยจัดทำ.

## ภาคผนวก ข

## แบบสอบถาม

THAMMASAT  
DESIGN SCHOOL

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง

จังหวัดปทุมธานี 12121 โทรศัพท์ 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 โทรสาร 0-2986-8067

<http://www.arch.tu.ac.th> e-mail: [info@arch.tu.ac.th](mailto:info@arch.tu.ac.th)

## แบบสอบถาม

แนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการและแนวทางพัฒนาโครงการอย่างยั่งยืนของผู้บริโภค

## คำชี้แจงในการตอบแบบสอบถาม

แบบสอบถามฉบับนี้เป็นแบบสอบถามที่เกี่ยวกับข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยและการให้ความสำคัญกับแนวทางการออกแบบวางผังแม่บทโครงการและแนวทางพัฒนาโครงการอย่างยั่งยืนโดยแบบสอบถามมีทั้งหมด 5 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 องค์ประกอบในการวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง

ส่วนที่ 3 แนวทางพัฒนาโครงการอย่างยั่งยืนที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ

ส่วนที่ 4 ความต้องการลักษณะทางกายภาพของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะและความคิดเห็นเพิ่มเติม

ผู้วิจัยขอรับรองว่าใช้ข้อมูลที่ได้เพื่อการศึกษาเท่านั้น และจะไม่เปิดเผยข้อมูลใด ๆ แก่บุคคลภายนอก และขอขอบคุณผู้ตอบแบบสอบถามที่ได้ให้ข้อมูลจากการตอบแบบสอบถาม ทั้งนี้ ข้อมูลที่ได้รับจะเป็นประโยชน์แก่วงการวิชาการต่อไป

นายวรินทร์ กุลินทรประเสริฐ และนายชาครสุทธีวงศ์พันธ์

นักศึกษาปริญญาโทสาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail: [warindesigns@gmail.com](mailto:warindesigns@gmail.com)

## ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

คำชี้แจง: กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ใน  หรือเติมข้อความในช่องว่างที่กำหนดตามความเป็นจริง

1.1 เพศ	<input type="checkbox"/> ชาย	<input type="checkbox"/> หญิง				
1.2 อายุ	<input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 20 ปี	<input type="checkbox"/> 20-30 ปี	<input type="checkbox"/> 31-40 ปี	<input type="checkbox"/> 41-50 ปี	<input type="checkbox"/> 51-60 ปี	<input type="checkbox"/> มากกว่า 60 ปี
1.3 สถานภาพ	<input type="checkbox"/> โสด	<input type="checkbox"/> สมรส	<input type="checkbox"/> สมรสไม่จดทะเบียน	<input type="checkbox"/> หย่า/หม้าย		
1.4 ระดับการศึกษา	<input type="checkbox"/> ประถมศึกษา	<input type="checkbox"/> มัธยมศึกษา	<input type="checkbox"/> อนุปริญญาหรือเทียบเท่า	<input type="checkbox"/> ปริญญาตรี	<input type="checkbox"/> ปริญญาโท	<input type="checkbox"/> ปริญญาเอก
1.5 อาชีพ	<input type="checkbox"/> ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว/เจ้าของกิจการ <input type="checkbox"/> พนักงานบริษัทเอกชน					
	<input type="checkbox"/> รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ		<input type="checkbox"/> พ่อบ้าน/แม่บ้าน			
	<input type="checkbox"/> รับจ้าง/เกษตรกร		<input type="checkbox"/> เกษียณอายุ			
	<input type="checkbox"/> อื่น ๆ (โปรดระบุ).....					
1.6 รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน	<input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 40,000 บาท					
	<input type="checkbox"/> 40,001-60,000 บาท		<input type="checkbox"/> 60,001-100,000 บาท			
	<input type="checkbox"/> 100,001-200,000 บาท		<input type="checkbox"/> มากกว่า 200,000 บาท			
1.7 จำนวนสมาชิกในครอบครัวที่อาศัยบ้านเดียวกับท่าน (รวมตัวท่าน)	<input type="checkbox"/> 1 คน <input type="checkbox"/> 2-4 คน <input type="checkbox"/> 5-7 คน <input type="checkbox"/> 8-10 คน <input type="checkbox"/> 11 คนขึ้นไป					
1.8 อายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว (ถ้าไม่มีให้ข้ามไปข้อต่อไป)	<input type="checkbox"/> <3 ปี <input type="checkbox"/> 3-6 ปี <input type="checkbox"/> 7-12 ปี <input type="checkbox"/> 13-15 ปี <input type="checkbox"/> 16-18 ปี <input type="checkbox"/> > 18 ปี					
1.9 ระดับราคาของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	<input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 2 ล้านบาท <input type="checkbox"/> 2.01-3.00 ล้านบาท <input type="checkbox"/> 3.01-5.00 ล้านบาท					
	<input type="checkbox"/> 5.01-10.00 ล้านบาท		<input type="checkbox"/> มากกว่า 10.00 ล้านบาท			
1.10 ประเภทการอยู่อาศัย	<input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยว <input type="checkbox"/> ทาวน์เฮาส์					
1.11 อายุโครงการ	<input type="checkbox"/> 1 ปี <input type="checkbox"/> 2 ปี <input type="checkbox"/> 3 ปี <input type="checkbox"/> 4 ปี <input type="checkbox"/> มากกว่า 4 ปี					
1.12 ย่านที่ตั้งโครงการ	<input type="checkbox"/> ในเมือง <input type="checkbox"/> ชานเมือง					
1.13 จำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการที่ท่านอยู่อาศัย	<input type="checkbox"/> ไม่เกิน 99 หลัง					
	<input type="checkbox"/> 100-299 หลัง		<input type="checkbox"/> 300-499		<input type="checkbox"/> หลัง 500 หลังขึ้นไป	

ส่วนที่ 2 องค์ประกอบที่สำคัญในการวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง

คำชี้แจง: กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ใน □ หรือเติมข้อความในช่องว่างที่กำหนดตามความเป็นจริง

5 = มากที่สุด 4 = มาก 3 = ปานกลาง 2 = น้อย 1 = น้อยที่สุด 0 = ไม่มีความต้องการ

แนวทางการวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง	ระดับความสำคัญ					
	5	4	3	2	1	0
2.1 รูปแบบการปรับปรุงจัดสรร เช่น แบบกลุ่มบ้าน หรือแบบเรียงต่อกันเป็นแถวยาว						
2.2 ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรในโครงการ						
2.3 มีเสาไฟฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการ						
2.4 มีทางน้ำขนาดเล็ก ตัดผ่านโครงการ						
2.5 มีทะเลสาบในโครงการ						
2.6 ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ						
2.7 ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย						
2.8 ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า						
2.9 ทางเข้าโครงการถูกหลักฮวงจุ้ย						
2.10 ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำ เช่น อยู่ตำแหน่งบนผิวถนนหรืออยู่ตำแหน่งบนทางเดินเท้า						
2.11 ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการ						
2.12 ทิศทางการวางแปลงอยู่อาศัย เช่น เหนือ ใต้ ออก ตก						
2.13 ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัยในโครงการ						
2.14 ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัย						
2.15 รูปแบบสไตล์โครงการและซุ้มป้อมป้ายทางเข้าโครงการ						
2.16 รูปแบบสไตล์สวนภายในโครงการ						
2.17 ขนาดสวนหย่อมหน้าโครงการ						
2.18 ขนาดพื้นที่สวนในโครงการ เช่น ใหญ่ กลาง เล็ก						
2.19 ลักษณะของสวนหย่อมในโครงการ						
2.20 ตำแหน่งสวนในโครงการ						
2.21 จำนวนความหนาแน่นของต้นไม้ในสวน						
2.22 ประเภทพรรณไม้ในโครงการ เช่น ไม้ดอก ไม้ใบ หรือไม้ผล						
2.23 รูปแบบถนน เช่น ถนนเส้นตรงหรือถนนเส้นโค้งไปมา						
2.24 รูปแบบของเกาะกลางถนนในโครงการ						
2.25 รูปแบบของต้นไม้ริมถนน						


แนวทางการวางผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง	ระดับความสำคัญ					
	5	4	3	2	1	0
2.26 รูปแบบเสาไฟฟ้า เช่น บนดิน ใต้ดิน						
2.27 ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ						
2.28 น้ำพุหน้าโครงการ						
2.29 ประติมากรรม						
2.30 ทะเลสาบในโครงการ หรือคลองที่ติดโครงการ						
2.31 วัสดุตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง						
2.32 อุปกรณ์ออกกำลังกายในอาคารสโมสร						
2.33 รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย						
2.34 ความสูงรั้วโครงการ						
2.35 รูปแบบประตูรั้วทางเข้าโครงการ เช่น บานเปิดปิด ไม้กระดก บานเลื่อน ด้านข้าง						
2.36 ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น						
2.37 รูปแบบทางเท้า เช่น ทางเท้าเส้นตรง ทางเท้าสลับสวน						
2.38 รูปแบบเกาะกลางไม้พุ่ม ไม้ดอก หรือต้นไม้						
2.39 ประเภทถังเก็บน้ำสำรอง เช่น ตั้งบนดิน ใต้ดิน หรือแบบหอคอย						

### ส่วนที่ 3 แนวทางพัฒนาโครงการอย่างยั่งยืนที่มีอิทธิพลต่อการซื้อ

คำชี้แจง: กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ใน  หรือเติมข้อความในช่องว่างที่กำหนดตามความเป็นจริง

5 = มากที่สุด 4 = มาก 3 = ปานกลาง 2 = น้อย 1 = น้อยที่สุด 0 = ไม่มีความต้องการ

การวางผังแม่บทโครงการที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ	ระดับความสำคัญ					
	5	4	3	2	1	0
3.1 พื้นที่ตั้งโครงการไม่อยู่ในเขตแนวรับน้ำ						
3.2 พื้นที่ตั้งโครงการไม่ทำลายแหล่งระบบนิเวศสำคัญทางธรรมชาติ						
3.3 มีระบบสาธารณูปโภคอยู่ในพื้นที่อยู่แล้วเช่น ไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ถนน						
3.4 มีขนส่งมวลชนประเภทรถประจำทาง ได้แก่ รถเมล์-รถบัส รถตู้ และรถสองแถว ที่ผ่านหรือเข้าถึงโครงการในรัศมี 1,000 เมตร						

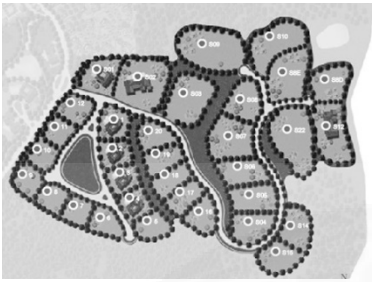
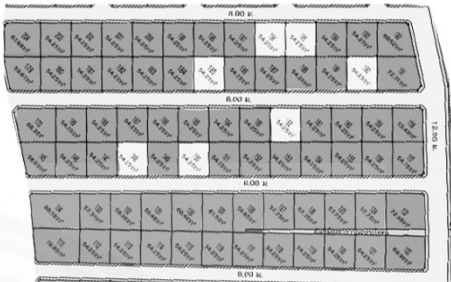
การวางผังแม่บทโครงการที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ	ระดับความสำคัญ					
	5	4	3	2	1	0
3.5 มีขนส่งมวลชนระบบราง ได้แก่ รถไฟ รถไฟฟ้า รถไฟฟ้าใต้ดิน ที่ผ่านหรือเข้าถึงโครงการในรัศมี 1,000 เมตร						
3.6 มีขนส่งมวลชนระบบทางน้ำ ได้แก่ เรือด่วน เรือเมล์ ที่ผ่านหรือเข้าถึงโครงการ ในรัศมี 1,000 เมตร						
3.7 สถานศึกษา เช่น โรงเรียน วิทยาลัย และมหาวิทยาลัยรัศมี 1,000 เมตรจาก โครงการ						
3.8 มีสถานบริการสุขภาพ เช่น โรงพยาบาล สถานีอนามัย คลินิกแพทย์ และคลินิก ทันตกรรมอยู่ในรัศมี 1,000 เมตรจากโครงการหมู่บ้านจัดสรร						
3.9 พื้นที่สำหรับลานตลาด ร้านค้าสะดวกซื้อ หรือ ร้านค้าอื่น ๆ เช่น ร้านซักรีด ภายในชุมชนอย่างน้อย 1 ร้านต่อ 500 หลังคาเรือน หรือ 150 ตร.ม. ต่อ 500 หลังคาเรือนในโครงการหมู่บ้านจัดสรร						
3.10 ลานกีฬา ศูนย์กีฬา หรือ พื้นที่นันทนาการ อย่างน้อย 150 ตร.ม. ต่อ 500 หลังคาเรือนในโครงการหมู่บ้านจัดสรร						
3.11 ศูนย์ชุมชน ซึ่งเป็นพื้นที่ให้บริการส่วนกลาง ประกอบด้วยสำนักงานนิติบุคคล ห้องสมุด ห้องคอมพิวเตอร์ ห้องออกกำลังกาย ห้องนันทนาการ และพื้นที่ติดตั้ง ATM เป็นต้นในกรณีที่โครงการมีหน่วยพักอาศัยมากกว่า 500 หลังคาเรือนใน โครงการหมู่บ้านจัดสรร						
3.12 สถานรับเลี้ยงเด็ก ในกรณีที่โครงการมีหน่วยพักอาศัยมากกว่า 1,000 หน่วย พักอาศัย						
3.13 ระบบทางจักรยาน (bicycle network) ทางจักรยานภายในโครงการหมู่บ้าน จัดสรร						
3.14 ทางเท้าในโครงการที่มีความกว้างอย่างน้อยขนาด 2 เมตร						
3.15 โครงการขั้วถนนก้างปลา และวงเวียนกัลปพฤกษ์ (cul-de-sac ) 						
3.16 รั้วบ้านแบบโปร่งของโครงการหมู่บ้านจัดสรร						
3.17 การจัดสรรแปลงปลูกพืชผักสวนครัวในโครงการ (community garden)						
3.18 ไม้ยืนต้นรับประทานได้ (edible landscape)						
3.19 อาคารส่วนกลาง เป็นอาคารประหยัดพลังงานเพื่อสิ่งแวดล้อม						

การวางแผนแม่บทโครงการที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ	ระดับความสำคัญ					
	5	4	3	2	1	0
3.20 วัสดุที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลางต้องไม่เก็บความร้อนและไม่ระบายความร้อนใช้แลลใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (light-colored hardscape)						
3.21 การออกแบบเพื่อคนทั้งมวล (universal design) เป็นการออกแบบพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการให้การใช้งานที่ เด็ก คนชรา และคนพิการ สามารถใช้งานได้สะดวก						
3.22 การปรับปรุงอาคารที่มีอยู่เดิมก่อนแล้วในพื้นที่โครงการ (ถ้ามี) ก่อนการก่อสร้างโครงการนำมาปรับปรุงให้สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกครั้ง						
3.23 การวางแผนการอนุรักษ์สิ่งก่อสร้างที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ในบริเวณโครงการ (ถ้ามี) ในพื้นที่โครงการ						
3.24 การใช้พลังงานทดแทนเช่น พลังงานแสงอาทิตย์ พลังงานลม พลังงานน้ำ						
3.25 การใช้วัสดุที่เหลือใช้หรือวัสดุรีไซเคิลมาใช้เป็นวัสดุก่อสร้างพื้นที่ส่วนกลาง						
3.26 มีการจัดการขยะในโครงการที่ดีเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม						
3.27 ด้านการบริหารโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมเช่น การทำความสะอาดอย่างเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การกำจัดแมลงและสัตว์รบกวนในอาคารแบบไม่ใช้สารพิษ และการจัดการแมลงและสัตว์รบกวนในสวนแบบไม่ใช้สารพิษ						
3.28 บริหารพื้นที่จอดรถเพื่ออนุรักษ์พลังงานเช่น การใช้รถยนต์โดยสารร่วมกัน โดยมีการจัดการที่จอดรถต่างหากอย่างชัดเจน						
3.29 มีการมีที่ปรึกษาของโครงการเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการอนุรักษ์พลังงาน						
3.30 การการออกแบบและวางแผนการป้องกันภัยธรรมชาติ (น้ำท่วม แผ่นดินไหว ดินทรุด)						
3.31 การจัดประติมากรรมหรืองานศิลปะที่ส่งเสริมบรรยากาศที่ดีในชุมชน และการจัดเตรียมพื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมท้องถิ่นภายในชุมชน						

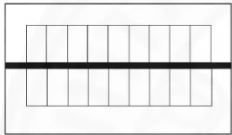
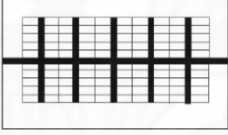

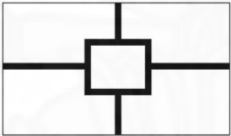



#### ส่วนที่ 4 ความต้องการลักษณะทางกายภาพของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ใน  หรือเติมข้อความในช่องว่างที่กำหนดตามความเป็นจริง(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

<p><b>4.1 รูปแบบการวางผังและบริบทโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด</b></p> <p><input type="checkbox"/> การวางแบบกลุ่ม  <input type="checkbox"/> การวางแบบเรียงเป็นแนวยาว </p> <p><input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ .....</p>
<p><b>4.2 ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรที่ท่านต้องการมากที่สุด</b></p> <p><input type="checkbox"/> บริเวณหน้าโครงการซึ่งทุกคนที่เข้ามาในโครงการจะเห็น</p> <p><input type="checkbox"/> ด้านหน้าโครงการและเปิดให้บุคคลภายนอกใช้บริการเพื่อเก็บค่าบริการ</p> <p><input type="checkbox"/> บริเวณส่วนกลางโครงการเพื่อให้ทุกคนเข้าถึง</p> <p><input type="checkbox"/> บริเวณด้านหลังโครงการ</p> <p><input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ .....</p>
<p><b>4.3 ตำแหน่งทำเลของแปลงอยู่อาศัยที่ท่านต้องการมากที่สุด</b></p> <p><input type="checkbox"/> บริเวณหน้าโครงการ      <input type="checkbox"/> บริเวณส่วนกลางโครงการ</p> <p><input type="checkbox"/> บริเวณท้ายโครงการ      <input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ .....</p>
<p><b>4.4 ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำที่ท่านต้องการมากที่สุด</b></p> <p><input type="checkbox"/> อยู่ตำแหน่งบนผิวถนน      <input type="checkbox"/> อยู่ตำแหน่งบนทางเดินเท้า</p> <p><input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ .....</p>
<p><b>4.5 ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด</b></p> <p><input type="checkbox"/> บริเวณหน้าโครงการ      <input type="checkbox"/> บริเวณส่วนกลางโครงการ</p> <p><input type="checkbox"/> บริเวณท้ายโครงการ      <input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ .....</p>
<p><b>4.6 ตำแหน่งของสวนส่วนกลางโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด</b></p> <p><input type="checkbox"/> บริเวณหน้าโครงการ      <input type="checkbox"/> บริเวณส่วนกลางโครงการ</p> <p><input type="checkbox"/> บริเวณท้ายโครงการ      <input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ .....</p>

<p><b>4.7 การออกแบบรูปทรงองค์ประกอบต่าง ๆ ในพื้นที่ส่วนกลาง ควรมีรูปทรงแบบใด</b></p> <p><input type="checkbox"/> รูปทรงอิสระ                      <input type="checkbox"/> สีเหลี่ยม                      <input type="checkbox"/> วงกลม</p> <p><input type="checkbox"/> คางหมู                                      <input type="checkbox"/> สามเหลี่ยม                      <input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ .....</p>
<p><b>4.8 ทิศทางการหันหน้าบ้านที่ท่านต้องการมากที่สุด</b></p> <p><input type="checkbox"/> ทิศเหนือ                                      <input type="checkbox"/> ทิศใต้</p> <p><input type="checkbox"/> ทิศตะวันออก                                      <input type="checkbox"/> ทิศตะวันตก</p>
<p><b>4.9 ขนาดสวนหย่อมหน้าโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด</b></p> <p><input type="checkbox"/> ขนาดใหญ่ต้องการ                      <input type="checkbox"/> ขนาดกลาง</p> <p><input type="checkbox"/> ขนาดเล็ก                                      <input type="checkbox"/> ไม่จำเป็นต้องมี</p>
<p><b>4.10 ขนาดพื้นที่สวนในโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด</b></p> <p><input type="checkbox"/> ขนาดใหญ่ต้องการ                      <input type="checkbox"/> ขนาดกลาง</p> <p><input type="checkbox"/> ขนาดเล็ก                                      <input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ .....</p>
<p><b>4.11 รูปแบบสไตล์สวนที่ท่านต้องการมากที่สุด</b></p> <p><input type="checkbox"/> สวนแนวธรรมชาติ กึ่งดิบบ้าน - เน้นความชุ่มชื้น เขียวขจี ชุ่มชื้น มีเส้นสายแบบอิสระ</p> <p><input type="checkbox"/> สวนแนวดอกไม้ - เน้นไม้ดอกสีสวย สดใส มีเส้นพริ้วไหว เช่นสวนอังกฤษ</p> <p><input type="checkbox"/> สวนประดิษฐ์ - เน้นไม้ตัดแต่งทรงเรขาคณิต เล่นลวดลาย ดูหรูหรา เช่น สวนฝรั่งเศส</p> <p><input type="checkbox"/> สวนสมัยใหม่ - เน้นไม้ตัดแต่งทรงเรขาคณิต ตัดทอนรายละเอียด เรียบ ๆ ง่าย ๆ</p> <p><input type="checkbox"/> สวนญี่ปุ่น - เน้นสวนหิน สวนกรวด แผงปรัชญา สงบนิ่ง อิงธรรมชาติน้อย ๆ</p> <p><input type="checkbox"/> สวนแบบจีน - เน้นการใช้หิน บ่อน้ำ ต้นไม้ สะพาน ศาลา เพื่อจำลองและแฝง ปรัชญา</p> <p><input type="checkbox"/> สวนแบบพื้นที่ชุ่มน้ำ เน้นการเลียนแบบระบบนิเวศทางแหล่งน้ำ ไม้ น้ำ ทางเดินไม้</p>
<p><b>4.12 ทางเข้าโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด</b></p> <p><input type="checkbox"/> ทางเข้าแบบไม่มีซุ้ม                      <input type="checkbox"/> ทางเข้าแบบมีซุ้มตลอด</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p><input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ .....</p>
<p><b>4.13 รูปแบบการวางสวนส่วนกลางภายในโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด</b></p> <p><input type="checkbox"/> แบบรวมเป็นผืนใหญ่เดียวกัน                      <input type="checkbox"/> แบบกระจายเป็นผืนเล็กไปตามพื้นที่ต่าง ๆ</p>

<p><b>4.14 ประเภทพรรณไม้ในโครงการที่ท่านชอบมากที่สุด</b></p> <p><input type="checkbox"/> ต้นไม้ดอกนานาพันธุ์                      <input type="checkbox"/> ต้นไม้ใบ</p> <p><input type="checkbox"/> ต้นไม้มีกลิ่นหอม                              <input type="checkbox"/> ต้นไม้ที่ให้ผลกินได้</p>
<p><b>4.15 การออกแบบระบบทางสัญจร ทางเท้า ถนน ท่านให้ความสำคัญกับปัจจัยใดเป็นหลัก</b> (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)</p> <p><input type="checkbox"/> ความหลากหลาย การผสมผสานของทางสำหรับการใช้งานประเภทต่าง ๆ ในบริเวณเดียวกัน</p> <p><input type="checkbox"/> ความต่อเนื่อง                                      <input type="checkbox"/> การใช้งานเหมาะสมได้ทุกเพศ วัย และคนพิการ</p> <p><input type="checkbox"/> ผังเป็นระเบียบไม่วกวน                      <input type="checkbox"/> วัสดุที่ดี เอื้อประโยชน์ต่อการใช้งาน</p> <p><input type="checkbox"/> ความสวยงาม ความหรูหรา                      <input type="checkbox"/> อื่น ๆ (โปรดระบุ).....</p>
<p><b>4.16 รูปแบบถนนที่ท่านชอบมากที่สุด</b></p> <p><input type="checkbox"/> ถนนตามแนวตรง                      <input type="checkbox"/> ถนนหลักถนนย่อย                      <input type="checkbox"/> ถนนแบบตาราง</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <p><input type="checkbox"/> ถนนวงเวียน                                      <input type="checkbox"/> ถนนอิสระ</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>
<p><b>4.17 ลักษณะถนนทางเข้าหลักในโครงการ</b></p> <p><input type="checkbox"/> มีเกาะกลางถนน                      <input type="checkbox"/> ไม่มีเกาะกลางถนน</p>
<p><b>4.18 การติดตั้งระบบไฟฟ้า และโทรศัพท์ควรมีรูปแบบใด</b></p> <p><input type="checkbox"/> บนดิน                                              <input type="checkbox"/> ใต้ดิน</p>
<p><b>4.19 ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ</b></p> <p><input type="checkbox"/> ตามที่กฎหมายกำหนด                      <input type="checkbox"/> มากกว่าที่กฎหมายกำหนด</p>
<p><b>4.20 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ควรมีในสโมสร(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)</b></p> <p><input type="checkbox"/> สระว่ายน้ำ    <input type="checkbox"/> ฟิตเนส                      <input type="checkbox"/> ห้องชมภาพยนตร์                      <input type="checkbox"/> ห้องสมุด</p> <p><input type="checkbox"/> ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม                      <input type="checkbox"/> ที่จอดรถ ที่จอดรถจักรยาน                      <input type="checkbox"/> ร้านค้า และสวัสดิการ</p>

<b>4.21 รูปแบบความปลอดภัยควรมีการใช้ระบบใดบ้าง(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)</b> <input type="checkbox"/> บ้อมรปภ. <input type="checkbox"/> กล้องวงจรปิด <input type="checkbox"/> ระบบแจ้งเตือนภัย <input type="checkbox"/> ระบบคีย์การ์ด <input type="checkbox"/> รั้วลูกศร <input type="checkbox"/> จุดตรวจที่ รปภ.ต้องมาลงเวลาทั่วโครงการ (Scan Guard) <input type="checkbox"/> ระบบลำแสงหลังรั้วโครงการเพื่อตรวจจับผู้บุกรุก	
<b>4.22 รูปแบบประตูสำหรับทางเข้าและออกโครงการ</b> <input type="checkbox"/> บานพับเปิดและปิด <input type="checkbox"/> ไม่กระดก <input type="checkbox"/> บานล้อเลื่อนสไลด์ออกด้านข้าง <input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ .....	
<b>4.23 รูปแบบทางเท้าริมถนน</b> <input type="checkbox"/> พุ่มไม้ริมถนนก่อนแล้วจึงเป็นทางเท้า <input type="checkbox"/> ทางเท้าติดริมถนนก่อนแล้วจึงเป็นพุ่มไม้ <input type="checkbox"/> พุ่มไม้และทางเท้าสลับไปมาริมถนน <input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ .....	
<b>4.24 หากมีเกาะกลางถนนท่านอยากให้เกาะกลางถนนมีการใช้พรรณไม้ประเภทใด</b> <input type="checkbox"/> ไม้พุ่มที่เป็นไม้ใบ <input type="checkbox"/> ไม้ดอก <input type="checkbox"/> ไม้ยืนต้น <input type="checkbox"/> ไม่จำเป็นต้องมี <input type="checkbox"/> อื่นๆ โปรดระบุ .....	
<b>4.25 ประเภทถึงเก็บน้ำสำรองของโครงการ</b> <input type="checkbox"/> ตั้งบนดิน <input type="checkbox"/> ฝังใต้ดิน <input type="checkbox"/> แบบหอคอย <input type="checkbox"/> ไม่จำเป็นต้องมี <input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ .....	
<b>4.26 อาณาเขตระหว่างบ้านควรมีลักษณะใด</b> <input type="checkbox"/> เป็นสัดส่วน รั้วทึบสูงกว่าระดับสายตา <input type="checkbox"/> เป็นพื้นที่ให้เป็นผืนเดียวกัน <input type="checkbox"/> มีแนวแบ่งขอบเขตบ้านใช้รั้วทึบไม่สูงมาก <input type="checkbox"/> มีแนวแบ่งขอบเขตบ้าน ทำเป็นรั้วโปร่ง	
<b>4.27 วัสดุที่ใช้ทำพื้นที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง ควรเป็นวัสดุประเภทใดมากที่สุด</b> <input type="checkbox"/> เหล็ก โลหะ <input type="checkbox"/> พลาสติก <input type="checkbox"/> ไม้จริง ไม้เทียม <input type="checkbox"/> วัสดุ รีไซเคิล <input type="checkbox"/> ปูนเปลือย คอนกรีต กระเบื้องปูต่าง ๆ <input type="checkbox"/> วัสดุพิเศษ น้ำซึมผ่านได้ <input type="checkbox"/> ผสมผสานหลาย ๆ ชนิด <input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ .....	

ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะและความคิดเห็นเพิ่มเติม

.....

.....

.....

\*\*\*ขอขอบคุณท่านเป็นอย่างยิ่งสำหรับความร่วมมือและเสียสละเวลาในการให้ข้อมูล\*\*\*

ภาคผนวก ค  
แบบสัมภาษณ์



THAMMASAT  
DESIGN SCHOOL

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง  
จังหวัดปทุมธานี 12121 โทรศัพท์ 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 โทรสาร 0-2986-8067

<http://www.arch.tu.ac.th> e-mail: [info@arch.tu.ac.th](mailto:info@arch.tu.ac.th)

แบบสัมภาษณ์

เรียน

เนื่องด้วยนายวรินทร์ กุลินทรประเสริฐ นักศึกษาปริญญาโทสาขาวิชานวัตกรรมพัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ กำลังทำ  
วิทยานิพนธ์หัวข้อ แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางประเภท  
บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูล  
เกี่ยวกับการจัดทำผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรจากผู้ประกอบการระดับผู้พัฒนาโครงการธุรกิจ  
อสังหาริมทรัพย์ ขึ้นไป (business development) หรือผู้ออกแบบวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มี  
ประสบการณ์ในการกำหนดรูปแบบของผังแม่บทของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

คณะฯ เล็งเห็นว่าท่านเป็นผู้มีประสบการณ์สามารถถ่ายทอดความรู้อันเป็นประโยชน์ต่อ  
การทำวิทยานิพนธ์หัวข้อดังกล่าวได้เป็นอย่างดีจึงขอความอนุเคราะห์ท่านเพื่อพิจารณาอนุญาตให้  
นายวรินทร์ กุลินทรประเสริฐ ได้นัดเวลาและสถานที่เพื่อเข้าพบและสัมภาษณ์ทั้งนี้ได้แนบคำถามมา  
ให้ท่านได้พิจารณาด้วยและขอขอบคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

ผู้วิจัยขอรับรองว่าใช้ข้อมูลที่ได้เพื่อการศึกษาเท่านั้น และจะไม่เปิดเผยข้อมูลใด ๆ แก่  
บุคคลภายนอก และขอขอบคุณผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ได้ให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ ทั้งนี้ข้อมูลที่ได้รับ  
จะเป็นประโยชน์แก่วงการวิชาการต่อไป

นายวรินทร์ กุลินทรประเสริฐ

นักศึกษาระดับปริญญาโทสาขาวิชานวัตกรรมและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

E-mail: [warindesigns@gmail.com](mailto:warindesigns@gmail.com)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ประกอบการระดับผู้พัฒนาโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ขึ้นไป (business development) หรือผู้ออกแบบวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ตำแหน่ง หน้าที่ .....

บริษัทพัฒนาโครงการ .....

ประสบการณ์หรือเกี่ยวข้องกับนโยบายการจัดผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรมาเป็นระยะเวลา.....ปี

ส่วนที่ 2 การวางผังแม่บทในการพัฒนาโครงการ

2.1 การจัดผังโครงการบ้านจัดสรรของท่านมีความแตกต่างกับผังโครงการที่จัดโดยผู้ออกแบบคนอื่น ๆ หรือไม่อย่างไร

.....  
 .....

2.2 การวางผังแม่บทหมู่บ้านจัดสรรโครงการตามระดับราคา ในการพัฒนาโครงการประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มีความแตกต่างกันหรือไม่อย่างไร

.....  
 .....

2.3 สัดส่วนการแบ่งพื้นที่จัดสรรโครงการตามระดับราคา ในการพัฒนาโครงการประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ มีความแตกต่างกันหรือไม่ และควรมีสัดส่วนการแบ่งจำนวนร้อยละของพื้นที่จำหน่าย และสวนสาธารณะอย่างไรบ้าง

.....  
 .....

2.4 การเพิ่มพื้นที่ของบ้านหลังริมสุดหรือแปลงพิเศษในพื้นที่ทำเลดี ควรเพิ่มจากหลังปกติเป็นสัดส่วนเท่าไร มีความแตกต่างของระดับราคา ในประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์หรือไม่อย่างไร

.....  
 .....

2.5 ท่านมีแนวคิดในการกำหนดขนาดของถนนในพื้นที่โครงการอย่างไร มีความแตกต่างของระดับราคา ในประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์หรือไม่อย่างไร

.....  
 .....

2.6 ท่านมีแนวคิดอย่างไรในการตัดสินใจสร้างอาคารสโมสรภายในโครงการ ว่าควรก่อสร้างหรือไม่ และมีการพิจารณาตามระดับราคาโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่อย่างไร

.....  
 .....

2.7 สวนสาธารณะส่วนกลางมีเกณฑ์หรือหลักการในการกำหนดขนาดและตำแหน่งที่ตั้งภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยมีการพิจารณาตามระดับราคาโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่อย่างไร

.....  
 .....

2.8 การมีส่วนห้อยมกระจายตามพื้นที่ต่าง ๆ มีการพิจารณาตามระดับราคาโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่ อย่างไร

.....  
 .....

2.9 ในการวางตำแหน่งของแปลงขายตามราคาขาย หรือขนาดเล็กและใหญ่ของโครงการหมู่บ้านจัดสรร มีแนวคิดในการวางตำแหน่งแต่ละโซนอย่างไรและมีการพิจารณาตามระดับราคาโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่ อย่างไร

.....  
 .....

### ส่วนที่ 3 ลักษณะของที่ดินและแปลงจัดสรรที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร

3.1 ท่านมีแนวคิดในการจัดผังแม่บทโครงการหมู่บ้านจัดสรรต้องคำนึงถึงองค์ประกอบใดเป็นสำคัญบ้าง

.....  
 .....

### ส่วนที่ 4 รูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง

4.1 ท่านมีแนวคิดรูปแบบของพื้นที่กิจกรรมภายในโครงการเป็นอย่างใดควรมีกิจกรรมอะไรบ้าง มีการพิจารณาตามระดับราคาโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่ อย่างไร

.....  
 .....

4.2 ท่านมีแนวคิดอย่างไรในการตัดสินใจสร้างสระว่ายน้ำส่วนกลางภายในโครงการ ว่าควรก่อสร้างหรือไม่ และมีการพิจารณาตามระดับราคาโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่อย่างไร

.....  
 .....

4.3 ท่านมีแนวคิดอย่างไรในการก่อสร้างซุ้มป้อมป้ายภายในโครงการ ว่าควรก่อสร้างรูปแบบใด และมีการพิจารณาตามระดับราคาโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่อย่างไร

.....  
.....

4.4 ท่านมีแนวคิดอย่างไรในการจัดทำรูปแบบทางเท้า และแนวราง-ท่อระบายน้ำภายในโครงการ ว่าควรเป็นรูปแบบใด และมีการพิจารณาตามระดับราคาโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่อย่างไร

.....  
.....

4.5 ท่านมีแนวคิดอย่างไรในการจัดทำอาคารนิติบุคคลภายในโครงการ ว่าควรอยู่ตำแหน่งใดและควรเป็นรูปแบบใด และมีการพิจารณาตามระดับราคาโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่อย่างไร

.....  
.....

\*\*\*ขอขอบคุณท่านเป็นอย่างยิ่งสำหรับความร่วมมือและเสียสละเวลาในการให้ข้อมูล\*\*\*



**ภาคผนวก ง**  
**ตารางสรุปประมวลผล IOC ที่มีต่อแบบสอบถาม**  
**แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางประเภทบ้าน**  
**เดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล**

ลำดับ	คำถาม	ผู้ เชี่ยวชาญ 1	ผู้ เชี่ยวชาญ 2	ผู้ เชี่ยวชาญ 3	$\Sigma R$	n	$IOC = \frac{\Sigma R}{n}$
1	1.1 เพศ	1	1	1	3	3	1
2	1.2 อายุ	1	1	1	3	3	1
3	1.3 สถานภาพ	1	1	1	3	3	1
4	1.4 ระดับการศึกษา	1	1	1	3	3	1
5	1.5 อาชีพ	1	1	1	3	3	1
6	1.6 รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน	1	1	1	3	3	1
7	1.7 จำนวนสมาชิกในครอบครัวที่อาศัย บ้านเดียวกับท่าน	1	1	1	3	3	1
8	1.8 อายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ใน ครอบครัว	1	1	1	3	3	1
9	1.9 ระดับราคาของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	1	1	1	3	3	1
10	1.10 ประเภทการอยู่อาศัย	1	1	1	3	3	1
11	1.11อายุโครงการ	1	1	1	3	3	1
12	1.12ย่านที่ตั้งโครงการ	1	1	1	3	3	1
13	1.13 จำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการที่ ท่านอยู่อาศัย	1	1	1	3	3	1
14	2.1 การใช้ประโยชน์ของพื้นที่รอบ โครงการ	1	1	1	3	3	1
15	2.2 รูปแบบการปรับปรุงจัดสรร	1	1	1	3	3	1
16	2.3 ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรใน โครงการ	1	1	1	3	3	1
17	2.4 มีเสาสีฟ้าแรงสูง ตัดผ่านโครงการ	1	1	1	3	3	1
18	2.5 มีทางน้ำขนาดเล็ก ตัดผ่านโครงการ	1	1	1	3	3	1
19	2.6 มีทะเลสาบในโครงการ	1	1	1	3	3	1
20	2.7 ตำแหน่งแปลงบ้านภายในโครงการ	1	1	1	3	3	1
21	2.8 ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย	1	1	1	3	3	1
22	2.9 ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า	1	1	1	3	3	1

## ภาคผนวก ง (ต่อ)

## ตารางสรุปประมวลผล IOC ที่มีต่อแบบสอบถาม

แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ลำดับ	คำถาม	ผู้ เชี่ยวชาญ 1	ผู้ เชี่ยวชาญ 2	ผู้ เชี่ยวชาญ 3	$\Sigma R$	n	$IOC = \frac{\Sigma R}{n}$
23	2.10 ทางเข้าโครงการถูกหลักฮวงจุ้ย	1	1	1	3	3	1
24	2.11 ตำแหน่งของฝาท่อระบายน้ำ	1	1	1	3	3	1
25	2.12 ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการ	1	1	1	3	3	1
26	2.13 ทิศทางการวางแปลงอยู่อาศัย	1	1	1	3	3	1
27	2.14 ความหนาแน่นของแปลงอยู่อาศัย	1	1	1	3	3	1
28	2.15 ขนาดความใหญ่ เล็กของแปลงอยู่อาศัย	1	1	1	3	3	1
29	2.16 รูปแบบสโตร์สวนและซุ้มป้อมป้ายทางเข้าโครงการ	1	1	1	3	3	1
30	2.17 ขนาดสวนหย่อมหน้าโครงการ	1	1	1	3	3	1
31	2.18 ขนาดพื้นที่สวนในโครงการ	1	1	1	3	3	1
32	2.19 สวนหย่อมในโครงการ	1	1	1	3	3	1
33	2.20 ตำแหน่งสวนในโครงการ	1	1	1	3	3	1
34	2.21 จำนวนความหนาแน่นของต้นไม้ในสวน	1	1	1	3	3	1
35	2.22 ประเภทพรรณไม้ในโครงการ	1	1	1	3	3	1
36	2.23 รูปแบบถนน เช่น ถนนเส้นตรงหรือถนนเส้นโค้งไปมา	1	1	1	3	3	1
37	2.24 รูปแบบของเกาะกลางถนนในโครงการ	1	1	1	3	3	1
38	2.25 รูปแบบของต้นไม้ริมถนน	1	1	1	3	3	1

## ภาคผนวก ง (ต่อ)

## ตารางสรุปประมวลผล IOC ที่มีต่อแบบสอบถาม

แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ลำดับ	คำถาม	ผู้ เชี่ยวชาญ 1	ผู้ เชี่ยวชาญ 2	ผู้ เชี่ยวชาญ 3	$\Sigma R$	n	$IOC = \frac{\Sigma R}{n}$
38	2.26 รูปแบบเสาไฟฟ้า เช่น บนดิน ใต้ดิน	1	1	1	3	3	1
39	2.27 ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ	1	1	1	3	3	1
40	2.28 น้ำพุหน้าโครงการ	1	1	1	3	3	1
41	2.29 ประติมากรรม	1	1	1	3	3	1
42	2.30 ทะเลสาบในโครงการ หรือคลองที่ติดโครงการ	1	1	1	3	3	1
43	2.31 วัสดุตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง	1	1	1	3	3	1
44	2.32 อุปกรณ์ออกกำลังภายในอาคารสโมสร	1	1	1	3	3	1
45	2.33 รูปแบบระบบรักษาความปลอดภัย	1	1	1	3	3	1
46	2.34 ความสูงรั้วโครงการ	1	1	1	3	3	1
47	2.35 รูปแบบประตูรั้วทางเข้าโครงการ เช่น บานเปิดปิด ไม้กระดก บานเลื่อน ด้านข้าง	1	1	1	3	3	1
48	2.36 ระบบรักษาความปลอดภัยแบบ 2 ชั้น	1	1	1	3	3	1
49	2.37 รูปแบบทางเท้า เช่น ทางเท้าเส้นตรง ทางเท้าสลับสวน	1	1	1	3	3	1
50	2.38 รูปแบบเกาะกลางไม้พุ่ม ไม้ดอก หรือต้นไม้	1	1	1	3	3	1
51	2.39 ประเภทถังเก็บน้ำสำรอง เช่น ตั้งบนดิน ใต้ดิน หรือแบบหอคอย	1	1	1	3	3	1
52	3.1 รูปแบบการวางผังและบริบทโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
53	3.2 ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1

## ภาคผนวก ง (ต่อ)

## ตารางสรุปประมวลผล IOC ที่มีต่อแบบสอบถาม

แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ลำดับ	คำถาม	ผู้ เชี่ยวชาญ 1	ผู้ เชี่ยวชาญ 2	ผู้ เชี่ยวชาญ 3	$\Sigma R$	n	$IOC = \frac{\Sigma R}{n}$
54	3.3 ตำแหน่งทำเลของแปลงอยู่อาศัยที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
55	3.4 ตำแหน่งของผาทอระบายน้ำที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
56	3.5 ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
57	3.6 ตำแหน่งของสวนส่วนกลางโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
58	3.2 ตำแหน่งที่ตั้งอาคารสโมสรที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
59	3.3 ตำแหน่งทำเลของแปลงอยู่อาศัยที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
60	3.4 ตำแหน่งของผาทอระบายน้ำที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
61	3.5 ตำแหน่งอาคารนิติบุคคลในโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
62	3.6 ตำแหน่งของสวนส่วนกลางโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
63	3.7 การออกแบบรูปทรง องค์ประกอบต่าง ๆ ในพื้นที่ส่วนกลาง ควรมีรูปแบบใด	1	1	1	3	3	1
64	3.8 ทิศทางการหันหน้าบ้านที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1

## ภาคผนวก ง (ต่อ)

## ตารางสรุปประมวลผล IOC ที่มีต่อแบบสอบถาม

แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ลำดับ	คำถาม	ผู้ เชี่ยวชาญ 1	ผู้ เชี่ยวชาญ 2	ผู้ เชี่ยวชาญ 3	$\Sigma R$	n	$IOC = \frac{\Sigma R}{n}$
65	3.9 การออกแบบรูปทรงองค์ประกอบต่าง ๆ ในพื้นที่ส่วนกลาง ควรมีรูปทรงแบบใด	1	1	1	3	3	1
66	3.10 ขนาดสวนหย่อมหน้าโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
67	3.11 ขนาดพื้นที่สวนในโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1

**ภาคผนวก ง (ต่อ)**  
**ตารางสรุปประมวลผล IOC ที่มีต่อแบบสอบถาม**  
**แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางประเภทบ้าน**  
**เดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล**

ลำดับ	คำถาม	ผู้ เชี่ยวชาญ 1	ผู้ เชี่ยวชาญ 2	ผู้ เชี่ยวชาญ 3	$\Sigma R$	n	$IOC = \frac{\Sigma R}{n}$
48	3.8 ทิศทางการหันหน้าบ้านที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
49	3.9 การออกแบบรูปทรงองค์ประกอบต่าง ๆ ในพื้นที่ส่วนกลาง ควรเลือกรูปทรงแบบใด	1	1	1	3	3	1
50	3.10 ขนาดสวนหย่อมหน้าโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
51	3.11 ขนาดพื้นที่สวนในโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
52	3.12 รูปแบบสไตล์สวนที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
53	3.13 ลักษณะถนนทางเข้าหลักในโครงการ	1	1	1	3	3	1
54	3.14 ทางเข้าโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
55	3.15 รูปแบบการวางสวนส่วนกลางภายในโครงการที่ท่านต้องการมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
56	3.16 ประเภทพรรณไม้ในโครงการที่ท่านชอบมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
57	3.17 การออกแบบระบบทางสัญจร ทางเท้า ถนน ท่านให้ความสำคัญกับปัจจัยใดเป็นหลัก	1	1	1	3	3	1
58	3.18 การติดตั้งระบบไฟฟ้า และโทรศัพท์ควรมีรูปแบบใด	1	1	1	3	3	1
59	3.19 ขนาดความกว้างของถนนในโครงการ	1	1	1	3	3	1
60	3.20 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ควรมีในสโมสร	1	1	1	3	3	1

## ภาคผนวก ง (ต่อ)

## ตารางสรุปประมวลผล IOC ที่มีต่อแบบสอบถาม

แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางประเภทบ้าน  
เดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ลำดับ	คำถาม	ผู้ เชี่ยวชาญ 1	ผู้ เชี่ยวชาญ 2	ผู้ เชี่ยวชาญ 3	$\Sigma R$	n	$IOC = \frac{\Sigma R}{n}$
61	3.21 รูปแบบถนนที่ท่านชอบมากที่สุด	1	1	1	3	3	1
62	3.22 รูปแบบความปลอดภัยควรมีการใช้ระบบใดบ้าง	1	1	1	3	3	1
63	3.23 รูปแบบประตูสำหรับทางเข้าและออกโครงการ	1	1	1	3	3	1
64	3.24 รูปแบบทางเท้าริมถนน	1	1	1	3	3	1
65	3.25 หากมีเกาะกลางถนนท่านอยากให้เกาะกลางถนนมีการใช้พรรณไม้ประเภทใด	1	1	1	3	3	1
66	3.26 ประเภทถังเก็บน้ำสำรองของโครงการ	1	1	1	3	3	1
67	3.27 อาณาเขตระหว่างบ้านควรมีลักษณะใด	1	1	1	3	3	1
68	3.28 วัสดุที่ใช้ทำพื้นที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง ควรเป็นวัสดุประเภทใดมากที่สุด	1	1	1	3	3	1

## ภาคผนวก จ

## ตารางสรุปประมวผล IOC ที่มีต่อแบบสัมภาษณ์

แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

บทสัมภาษณ์	ผู้ เชี่ยวชาญ 1	ผู้ เชี่ยวชาญ 2	ผู้ เชี่ยวชาญ 3	$\Sigma R$	n	$IOC = \frac{\Sigma R}{n}$
<b>ส่วนที่ 1 การวางผังแม่บทในการพัฒนาโครงการ</b>						
1.1 การจัดผังโครงการบ้านจัดสรรของท่านมีความแตกต่างกับผังโครงการที่จัดโดยผู้ออกแบบคนอื่น ๆ หรือไม่อย่างไร	1	1	1	3	3	1
1.2 การวางผังแม่บทหมู่บ้านจัดสรรโครงการตามระดับราคา ในการพัฒนาโครงการประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มีความแตกต่างกันหรือไม่อย่างไร	1	1	1	3	3	1
1.3 สัดส่วนการแบ่งพื้นที่จัดสรรโครงการตามระดับราคา ในการพัฒนาโครงการประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ มีความแตกต่างกันหรือไม่ และควรมีสัดส่วนการแบ่งจำนวนร้อยละของพื้นที่จำหน่าย และสวนสาธารณะอย่างไรบ้าง	1	1	1	3	3	1
1.4 การเพิ่มพื้นที่ของบ้านหลังริมสุดหรือแปลงพิเศษในพื้นที่ทำเลดี ควรเพิ่มจากหลังปกติเป็นสัดส่วนเท่าไร มีความแตกต่างของระดับราคา ในประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์หรือไม่อย่างไร	1	1	1	3	3	1
1.5 ท่านมีแนวคิดในการกำหนดขนาดของถนนในพื้นที่โครงการอย่างไร มีความแตกต่างของระดับราคา ในประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์หรือไม่อย่างไร	1	1	1	3	3	1



## ภาคผนวก จ (ต่อ)

**ตารางสรุปประมวลผล IOC ที่มีต่อแบบสัมภาษณ์**  
**แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางประเภทบ้าน**  
**เดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล**

บทสัมภาษณ์	ผู้ เชี่ยวชาญ 1	ผู้ เชี่ยวชาญ 2	ผู้ เชี่ยวชาญ 3	$\Sigma R$	n	$IOC = \frac{\Sigma R}{n}$
1.6 ท่านมีแนวคิดอย่างไรในการตัดสินใจสร้างอาคารสโมสรภายในโครงการ ว่าควรก่อสร้างหรือไม่ และมีการพิจารณาตามระดับราคาโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่อย่างไร	1	1	1	3	3	1
1.7 ส่วนสาธารณะส่วนกลางมีเกณฑ์หรือหลักการในการกำหนดขนาดและตำแหน่งที่ตั้งภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยมีการพิจารณาตามระดับราคาโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่อย่างไร	1	1	1	3	3	1
1.8 การมีส่วนหย่อมกระจายตามพื้นที่ส่วนต่าง ๆ มีการพิจารณาตามระดับราคาโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่ อย่างไร	1	1	1	3	3	1
1.9 ในการวางตำแหน่งของแปลงขายตามราคาขาย หรือขนาดเล็กและใหญ่ของโครงการหมู่บ้านจัดสรร มีแนวคิดในการวางตำแหน่งแต่ละโซนอย่างไรและมีการพิจารณาตามระดับราคาโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่ อย่างไร	1	1	1	3	3	1

## ภาคผนวก จ (ต่อ)

## ตารางสรุปประมวลผล IOC ที่มีต่อแบบสัมภาษณ์

แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

บทสัมภาษณ์	ผู้ เชี่ยวชาญ 1	ผู้ เชี่ยวชาญ 2	ผู้ เชี่ยวชาญ 3	$\Sigma R$	n	$IOC = \frac{\Sigma R}{n}$
<p>ส่วนที่ 2 ลักษณะของที่ดินและแปลง จัดสรรที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ หมู่บ้านจัดสรร</p> <p>2.1 ท่านมีแนวคิดในการจัดผังแม่บท โครงการหมู่บ้านจัดสรรต้องคำนึงถึง องค์ประกอบใดเป็นสำคัญบ้าง</p>	1	1	1	3	3	1
<p>ส่วนที่ 3 รูปแบบพื้นที่ส่วนกลาง</p> <p>3.1 ท่านมีแนวคิดรูปแบบของพื้นที่ กิจกรรมภายในโครงการเป็นอย่างไรควรมี กิจกรรมอะไรบ้าง มีการพิจารณาตาม ระดับราคาโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่อย่างไร</p>	1	1	1	3	3	1
<p>3.2 ท่านมีแนวคิดอย่างไรในการตัดสินใจ สร้างสระว่ายน้ำส่วนกลางภายในโครงการ ว่าควรก่อสร้างหรือไม่ และมีการพิจารณา ตามระดับราคาโครงการ ประเภทบ้าน เดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่ อย่างไร</p>	1	1	1	3	3	1
<p>3.3 ท่านมีแนวคิดอย่างไรในการก่อสร้าง ซุ้มป้อมป้ายภายในโครงการ ว่าควร ก่อสร้างรูปแบบใด และมีการพิจารณา ตามระดับราคาโครงการ ประเภทบ้าน เดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่ อย่างไร</p>	1	1	1	3	3	1

## ภาคผนวก จ (ต่อ)

## ตารางสรุปประมวลผล IOC ที่มีต่อแบบสัมภาษณ์

แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

บทสัมภาษณ์	ผู้ เชี่ยวชาญ 1	ผู้ เชี่ยวชาญ 2	ผู้ เชี่ยวชาญ 3	$\Sigma R$	n	$IOC = \frac{\Sigma R}{n}$
3.4 ท่านมีแนวคิดอย่างไรในการจัดทำรูปแบบทางเท้า และแนวราง-ท่อระบายน้ำภายในโครงการ ว่าควรเป็นรูปแบบใด และมีการพิจารณาตามระดับราคาโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่อย่างไร	1	1	1	3	3	1
3.5 ท่านมีแนวคิดอย่างไรในการจัดทำอาคารนิติบุคคลภายในโครงการ ว่าควรอยู่ตำแหน่งใดและควรเป็นรูปแบบใด และมีการพิจารณาตามระดับราคาโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มาเกี่ยวข้องหรือไม่อย่างไร	1	1	1	3	3	1

## ภาคผนวก ฉ

### การทดสอบสมมติฐาน

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ใช้ค่า t เพื่อทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่มที่เป็นอิสระต่อกัน (Independent t-test) และใช้การทดสอบความแปรปรวนทางเดียว (One-way Analysis of Variance; ANOVA) ที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95.00 โดยจะปฏิเสธสมมติฐานหลัก ( $H_0$ ) ก็ต่อเมื่อค่า Sig มีค่าน้อยกว่า 0.05 ผลการทดสอบดังแสดงในตาราง

#### 1. เพศ

##### ตารางแสดงการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการ จำแนกตามเพศ

ด้าน	เพศ				t-test	Sig
	ชาย		หญิง			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการ	3.17	0.609	3.14	0.621	0.430	0.667

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

##### ตารางแสดงการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามเพศ

ด้าน	เพศ				t-test	Sig
	ชาย		หญิง			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ	3.33	0.818	3.30	0.791	0.452	0.651

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

### ตารางแสดงการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนก

#### ตามเพศ

ด้าน	เพศ				t-test	Sig
	ชาย		หญิง			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	3.09	0.636	3.06	0.741	0.500	0.422

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

## 2.อายุ

### ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผัง แม่บทภายในโครงการ จำแนกตาม

#### อายุ

ด้าน	อายุ										F-test	Sig
	21-30 ปี		31-40 ปี		41-50 ปี		51-60 ปี		มากกว่า 60 ปี			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการ	3.21	0.663	3.16	0.611	3.14	0.581	3.19	0.647	3.02	0.753	0.364	0.873

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

### ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามอายุ

ด้าน	อายุ										F-test	Sig
	21-30 ปี		31-40 ปี		41-50 ปี		51-60 ปี		มากกว่า 60 ปี			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ	3.37	0.837	3.35	0.820	3.24	0.782	3.34	0.879	3.28	0.781	0.485	0.787

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตาม**

**อายุ**

ด้าน	อายุ										F-test	Sig
	21-30 ปี		31-40 ปี		41-50 ปี		51-60 ปี		มากกว่า 60 ปี			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ	3.14	0.729	3.05	0.690	3.03	0.634	3.18	0.691	2.88	0.798	0.875	0.498

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**3. สถานภาพ**

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการ จำแนกตามสถานภาพ**

ด้าน	สถานภาพ								F-test	Sig
	โสด		สมรส		สมรสไม่จดทะเบียน		หย่า/หม้าย			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการ	3.12	0.615	3.23	0.615	3.25	0.493	2.87	0.616	3.224	0.023**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของสถานภาพเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)**

ระดับความสำคัญต่อด้าน การวางผังแม่บทโครงการ	$\bar{x}$	โสด	สมรส	สมรสไม่จดทะเบียน	หย่า/หม้าย
		3.12	3.23	3.25	2.87
โสด	-				
สมรส	3.23				0.36** (0.005)
สมรสไม่จดทะเบียน	3.25				0.38** (0.032)
หย่า/หม้าย	2.87				

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตาม**

**สถานภาพ**

ด้าน	สถานภาพ								F-test	Sig
	โสด		สมรส		สมรสไม่จดทะเบียน		หย่า/หม้าย			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ	3.28	0.813	3.35	0.814	3.48	0.771	3.22	0.730	0.623	0.600

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตาม**

**สถานภาพ**

ด้าน	สถานภาพ								F-test	Sig
	โสด		สมรส		สมรสไม่จดทะเบียน		หย่า/หม้าย			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการ	3.06	0.713	3.12	0.660	3.17	0.596	2.79	0.675	2.019	0.111

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**4. ระดับการศึกษา**

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการ จำแนกตามระดับ**

**การศึกษา**

ด้าน	ระดับการศึกษา										F-test	Sig
	มัธยมศึกษา		อนุปริญญาหรือเทียบเท่า		ปริญญาตรี		ปริญญาโท		ปริญญาเอก			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทโครงการ	2.91	0.433	3.14	0.401	3.16	0.644	3.23	0.598	3.64	0.496	3.66	0.006**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05



**ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของระดับการศึกษาเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)**

ระดับความสำคัญต่อการวางแผนแม่บทโครงการ	$\bar{x}$	มัธยมศึกษา	อนุปริญญาหรือเทียบเท่า	ปริญญาตรี	ปริญญาโท	ปริญญาเอก
		2.91	3.14	3.16	3.23	3.64
มัธยมศึกษา	2.91			0.50** (0.012)	0.41** (0.042)	0.73** (0.001)
อนุปริญญาหรือเทียบเท่า	3.14					
ปริญญาตรี	3.16					0.23** (0.027)
ปริญญาโท	3.23					0.32** (0.004)
ปริญญาเอก	3.64					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามระดับการศึกษา**

ด้าน	ระดับการศึกษา										F-test	Sig
	มัธยมศึกษา		อนุปริญญาหรือเทียบเท่า		ปริญญาตรี		ปริญญาโท		ปริญญาเอก			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพ	2.94	0.731	3.08	0.602	3.35	0.814	3.35	0.786	3.97	0.771	2.79	0.003**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของระดับการศึกษาเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)**

ระดับความสำคัญต่อ ด้านทัศนียภาพภายใน โครงการ	$\bar{x}$	มัธยมศึกษา	อนุปริญญา หรือ เทียบเท่า	ปริญญา ตรี	ปริญญาโท	ปริญญา เอก
		2.94	3.08	3.35	3.35	3.97
มัธยมศึกษา	2.94		0.14** (0.006)	0.41** (0.015)	0.41** (0.017)	1.03** (0.000)
อนุปริญญาหรือ เทียบเท่า	3.08					
ปริญญาตรี	3.35					0.62** (0.003)
ปริญญาโท	3.35					0.62** (0.005)
ปริญญาเอก	3.97					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามระดับการศึกษา**

ด้าน	ระดับการศึกษา										F- test	Sig
	มัธยมศึกษา		อนุปริญญาหรือ เทียบเท่า		ปริญญาตรี		ปริญญาโท		ปริญญาเอก			
	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน		
ระดับ ความ สำคัญต่อ ด้านงาน ระบบ ต่าง ๆ ภายใน โครงการ	2.94	0.731	3.08	0.602	3.35	0.814	3.35	0.786	3.97	0.771	2.79	0.003 **

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของระดับการศึกษาเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)**

ระดับความสำคัญต่อ ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	มัธยมศึกษา	อนุปริญญา หรือ เทียบเท่า	ปริญญา ตรี	ปริญญา โท	ปริญญา เอก
		2.96	3.06	3.08	3.26	3.71
มัธยมศึกษา	2.96			0.12** (0.003)	0.30** (0.005)	0.75** (0.002)
อนุปริญญาหรือ เทียบเท่า	3.06					
ปริญญาตรี	3.08					
ปริญญาโท	3.26					
ปริญญาเอก	3.71					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

## 5. อาชีพ

### ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามอาชีพ

ด้าน	อาชีพ														F-test	Sig
	ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว/เจ้าของกิจการ		พนักงานบริษัทเอกชน		รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ		พ่อบ้าน/แม่บ้าน		รับจ้าง/เกษตรกร		เกษียณอายุ		อื่น ๆ			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อแนวทางการออกแบบผังแม่บทภายในโครงการ	3.13	0.646	3.12	0.536	3.31	0.700	3.16	0.384	2.91	0.167	2.56	0.636	3.42	0.457	2.744	0.013**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอาชีพเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)**

ระดับความสำคัญต่อ ด้านการวางผังแม่บท ภายในโครงการ	$\bar{x}$	ค้าขาย/ธุรกิจ ส่วนตัว/ เจ้าของกิจการ	พนักงาน บริษัทเอกชน	รับราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	พ่อบ้าน/ แม่บ้าน	รับจ้าง/ เกษตรกร	เกษียณอายุ	อื่น ๆ
		3.13	3.12	3.31	3.16	2.91	2.56	3.42
ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว/ เจ้าของกิจการ	3.13			0.18** (0.025)			0.57** (0.016)	
พนักงาน บริษัทเอกชน	3.12			0.19** (0.018)			0.56** (0.017)	
รับราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	3.31						0.75** (0.002)	
พ่อบ้าน/แม่บ้าน	3.16							
รับจ้าง/เกษตรกร	2.91							
เกษียณอายุ	2.56							0.86** (0.004)
อื่น ๆ	3.42							

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามอาชีพ**

ด้าน	อาชีพ														F-test	Sig
	ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว/ เจ้าของกิจการ		พนักงาน บริษัทเอกชน		รับราชการ/ รัฐวิสาหกิจ		พ่อบ้าน/แม่บ้าน		รับจ้าง/เกษตรกร		เกษียณอายุ		อื่น ๆ			
	ค่า เฉลี่ย	ค่าเบี่ยง เบนมาตรฐาน	ค่า เฉลี่ย	ค่าเบี่ยง เบนมาตรฐาน	ค่า เฉลี่ย	ค่าเบี่ยง เบนมาตรฐาน	ค่า เฉลี่ย	ค่าเบี่ยง เบนมาตรฐาน	ค่า เฉลี่ย	ค่าเบี่ยง เบนมาตรฐาน	ค่า เฉลี่ย	ค่าเบี่ยง เบนมาตรฐาน	ค่า เฉลี่ย	ค่าเบี่ยง เบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ	3.27	0.861	3.33	0.755	3.44	0.849	3.07	0.687	2.96	0.508	2.75	0.353	3.27	0.730	1.348	0.234

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามอาชีพ**

ด้าน	อาชีพ														F-test	Sig
	ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว/ เจ้าของกิจการ		พนักงาน บริษัทเอกชน		รับราชการ/ รัฐวิสาหกิจ		พ่อบ้าน/แม่บ้าน		รับจ้าง/เกษตรกร		เกษียณอายุ		อื่น ๆ			
	ค่า เฉลี่ย	ค่าเบี่ยง เบนมาตรฐาน	ค่า เฉลี่ย	ค่าเบี่ยง เบนมาตรฐาน	ค่า เฉลี่ย	ค่าเบี่ยง เบนมาตรฐาน	ค่า เฉลี่ย	ค่าเบี่ยง เบนมาตรฐาน	ค่า เฉลี่ย	ค่าเบี่ยง เบนมาตรฐาน	ค่า เฉลี่ย	ค่าเบี่ยง เบนมาตรฐาน	ค่า เฉลี่ย	ค่าเบี่ยง เบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่องานระบบต่าง ๆ ในโครงการ	3.07	0.624	2.96	0.634	3.31	0.790	2.66	0.774	2.86	0.304	2.57	0.838	3.52	0.550	4.595	0.000**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอาชีพเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)**

ระดับความสำคัญ ต่อด้านงานระบบ ต่าง ๆ ภายใน โครงการ	$\bar{x}$	ค้าขาย/ธุรกิจ	พนักงาน บริษัท เอกชน	รับราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	พ่อบ้าน/ แม่บ้าน	รับจ้าง/ เกษตรกร	เกษียณ อายุ	อื่น ๆ
		ส่วนตัว/ เจ้าของ กิจการ						
		3.07	2.96	3.31	2.66	2.86	2.57	3.52
ค้าขาย/ธุรกิจ ส่วนตัว/เจ้าของ กิจการ	3.07			0.24** (0.009)				0.21** (0.042)
พนักงาน บริษัทเอกชน	2.96			0.35** (0.000)				0.56** (0.011)
รับราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	3.31				0.65** (0.014)		0.74** (0.005)	
พ่อบ้าน/แม่บ้าน	2.66							0.86** (0.010)
รับจ้าง/เกษตรกร	2.86							0.66** (0.046)
เกษียณอายุ	2.57							0.95** (0.004)
อื่น ๆ	3.52							

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

6. รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อการวางแผนแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามรายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน**

ด้าน	รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน										F-test	Sig
	ต่ำกว่า 40,000 บาท		40,001-60,000 บาท		60,001-100,000 บาท		100,001-200,000 บาท		มากกว่า 200,000 บาท			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อการวางแผนแม่บท	3.18	0.578	3.13	0.628	3.16	0.649	3.28	0.633	3.07	0.570	1.387	0.237

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามรายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน**

ด้าน	รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน										F-test	Sig
	ต่ำกว่า 40,000 บาท		40,001-60,000 บาท		60,001-100,000 บาท		100,001-200,000 บาท		มากกว่า 200,000 บาท			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพโครงการ	3.28	0.736	3.30	0.711	3.34	0.867	3.48	0.842	3.19	0.799	1.560	0.184

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05



**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามรายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน**

ด้าน	รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน										F-test	Sig
	ต่ำกว่า 40,000 บาท		40,001-60,000 บาท		60,001-100,000 บาท		100,001-200,000 บาท		มากกว่า 200,000 บาท			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	3.08	0.747	3.18	0.663	3.09	0.736	3.25	0.639	2.87	0.607	4.480	0.001**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของรายได้รวมของครอบครัวเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)**

ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	ต่ำกว่า 40,000 บาท	40,001-60,000 บาท	60,001-100,000 บาท	100,001-200,000 บาท	มากกว่า 200,000 บาท
		3.08	3.18	3.09	3.25	2.87
ต่ำกว่า 40,000 บาท	3.08					
40,001-60,000 บาท	3.18					0.31** (0.003)
60,001-100,000 บาท	3.09					0.22** (0.016)
100,001-200,000 บาท	3.25					0.38** (0.000)
มากกว่า 200,000 บาท	2.87					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

## 7. จำนวนสมาชิกในครอบครัว

### ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว

ด้าน	จำนวนสมาชิกในครอบครัว										F-test	Sig
	1 คน		2-4 คน		5-7 คน		8-10 คน		11 คนขึ้นไป			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ	3.21	0.627	3.23	0.594	3.04	0.602	3.38	0.637	4.53	0.050	4.532	0.000**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

### ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)

ระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ	$\bar{x}$	1 คน	2-4 คน	5-7 คน	8-10 คน	11 คนขึ้นไป
		3.21	3.23	3.04	3.38	4.53
1 คน	3.21					1.32** (0.011)
2-4 คน	3.23			0.19** (0.002)		1.30** (0.003)

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference) (ต่อ)

ระดับความสำคัญต่อการวางแผนผังแม่บท ภายในโครงการ	$\bar{x}$	1 คน	2-4 คน	5-7 คน	8-10 คน	11 คนขึ้นไป
		3.21	3.23	3.04	3.38	4.53
5-7 คน	3.04					1.49** (0.001)
8-10 คน	3.38					1.15** (0.016)
11 คนขึ้นไป	4.53					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว

ด้าน	จำนวนสมาชิกในครอบครัว										F-test	Sig
	1 คน		2-4 คน		5-7 คน		8-10 คน		11 คนขึ้นไป			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อ ด้านทัศนียภาพภายใน โครงการ	3.55	0.773	3.40	0.765	3.12	0.793	3.56	0.942	4.75	0.353	6.663	0.000**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)**

ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายใน โครงการ	$\bar{x}$	1 คน	2-4 คน	5-7 คน	8-10 คน	11 คนขึ้นไป
		3.55	3.40	3.12	3.56	4.75
1 คน	3.55			0.43** (0.012)		1.20** (0.037)
2-4 คน	3.40			0.28** (0.001)		1.35** (0.016)
5-7 คน	3.12					1.63** (0.004)
8-10 คน	3.56					
11 คนขึ้นไป	4.75					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว**

ด้าน	จำนวนสมาชิกในครอบครัว										F-test	Sig
	1 คน		2-4 คน		5-7 คน		8-10 คน		11 คนขึ้นไป			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อ ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	3.35	0.736	3.14	0.668	2.92	0.638	3.42	0.711	4.52	0.000	5.884	0.000**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของจำนวนสมาชิกในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)**

ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	x̄	1 คน	2-4 คน	5-7 คน	8-10 คน	11 คนขึ้นไป
		3.35	3.14	2.92	3.42	4.52
1 คน	3.35					1.17** (0.017)
2-4 คน	3.14			0.22** (0.001)		1.38** (0.004)
5-7 คน	2.92				0.50** (0.035)	1.60** (0.001)
8-10 คน	3.42					1.10** (0.038)
11 คนขึ้นไป	4.52					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**8. อายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว**

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านการวางแผนแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว**

ด้าน	อายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว												F-test	Sig
	<3 ปี		3-6 ปี		7-12 ปี		13-15 ปี		16-18 ปี		> 18 ปี			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อ ด้านการวางแผนแม่บท	3.26	0.500	3.19	0.528	3.21	0.575	3.58	0.778	2.92	0.557	3.37	0.700	4.810	0.000**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)**

ระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บท ภายในโครงการ	$\bar{x}$	<3 ปี	3-6 ปี	7-12 ปี	13-15 ปี	16-18 ปี	> 18 ปี
		3.26	3.19	3.21	3.58	2.92	3.37
<3 ปี	3.26				0.32** (0.041)	0.34* (0.041)	
3-6 ปี	3.19				0.39** (0.004)		
7-12 ปี	3.21				0.37** (0.014)		
13-15 ปี	3.58					0.66** (0.000)	
16-18 ปี	2.92						
> 18 ปี	3.37						

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว**

ด้าน	อายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว												F-test	Sig
	<3 ปี		3-6 ปี		7-12 ปี		13-15 ปี		16-18 ปี		> 18 ปี			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพ	3.33	0.793	3.17	0.714	3.52	0.649	3.89	0.972	3.11	0.757	3.53	0.857	4.654	0.000**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)**

ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายใน โครงการ	x̄	<3 ปี	3-6 ปี	7-12 ปี	13-15 ปี	16-18 ปี	> 18 ปี
		3.33	3.17	3.52	3.89	3.11	3.53
<3 ปี	3.33				0.56** (0.005)		
3-6 ปี	3.17			0.35** (0.045)	0.72** (0.000)		
7-12 ปี	3.52					0.41** (0.047)	
13-15 ปี	3.89					0.78** (0.000)	
16-18 ปี	3.11						
> 18 ปี	3.53						

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว**

ด้าน	อายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว												F-test	Sig
	<3 ปี		3-6 ปี		7-12 ปี		13-15 ปี		16-18 ปี		> 18 ปี			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบ	3.22	0.593	3.12	0.515	3.27	0.615	3.32	0.931	2.75	0.658	3.42	0.857	4.316	0.000**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอายุของบุตรคนเล็กที่ยังอาศัยอยู่ในครอบครัว เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)**

ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบ ต่าง ๆ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	<3 ปี	3-6 ปี	7-12 ปี	13-15 ปี	16-18 ปี	> 18 ปี
		3.22	3.12	3.27	3.32	2.75	3.42
<3 ปี	3.22					0.47** (0.010)	
3-6 ปี	3.12					0.37** (0.022)	
7-12 ปี	3.27					0.52** (0.003)	
13-15 ปี	3.32					0.57** (0.001)	
16-18 ปี	2.75						0.67** (0.001)
> 18 ปี	3.42						

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.0

**9. ประเภทบ้านเดี่ยว**

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามประเภทบ้านเดี่ยว**

ด้าน	ประเภทบ้านเดี่ยว								F-test	Sig
	2.01-3.00 ลบ.		3.01-5.00 ลบ.		5.01-10.00 ลบ.		>10.00 ลบ.			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ	3.15	0.531	3.26	0.660	3.20	0.680	3.32	0.541	0.735	0.532

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05



**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามประเภทบ้านเดี่ยว**

ด้าน	ประเภทบ้านเดี่ยว								F-test	Sig
	2.01-3.00 ลบ.		3.01-5.00 ลบ.		5.01-10.00 ลบ.		>10.00 ลบ.			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ	3.30	0.713	3.55	0.772	3.28	0.921	3.45	0.849	1.490	0.218

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามประเภทบ้านเดี่ยว**

ด้าน	ประเภทบ้านเดี่ยว								F-test	Sig
	2.01-3.00 ลบ.		3.01-5.00 ลบ.		5.01-10.00 ลบ.		>10.00 ลบ.			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	3.06	0.596	3.30	0.692	3.15	0.715	3.03	0.528	2.132	0.097

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

## 10. ประเภททาวน์เฮาส์

### ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามประเภททาวน์เฮาส์

ด้าน	ประเภททาวน์เฮาส์										F-test	Sig
	< 2.00 ลบ.		2.01-3.00 ลบ.		3.01-5.00 ลบ.		5.01-10.00 ลบ.		>10.00 ลบ.			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ	3.10	0.554	3.15	0.695	2.99	0.561	2.92	0.520	2.92	0.421	1.282	0.279

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

### ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามประเภททาวน์เฮาส์

ด้าน	ประเภททาวน์เฮาส์										F-test	Sig
	< 2.00 ลบ.		2.01-3.00 ลบ.		3.01-5.00 ลบ.		5.01-10.00 ลบ.		>10.00 ลบ.			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ	3.37	0.828	3.38	0.822	3.08	0.704	2.90	0.683	2.85	0.508	4.028	0.004**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของประเภททาวน์เฮาส์เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)**

ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายใน โครงการ	$\bar{x}$	< 2.00 ลบ.	2.01-3.00 ลบ.	3.01-5.00 ลบ.	5.01-10.00 ลบ.	>10.00 ลบ.
		3.37	3.38	3.08	2.90	2.85
< 2.00 ล้านบาท.	3.37				0.47** (0.005)	0.52** (0.022)
2.01-3.00 ล้านบาท.	3.38				0.48** (0.002)	0.53** (0.014)
3.01-5.00 ล้านบาท.	3.08					
5.01-10.00 ล้านบาท.	2.90					
>10.00 ล้านบาท.	2.85					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามประเภททาวน์เฮาส์**

ด้าน	ประเภททาวน์เฮาส์										F-test	Sig
	< 2.00 ลบ.		2.01-3.00 ลบ.		3.01-5.00 ลบ.		5.01-10.00 ลบ.		>10.00 ลบ.			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านงาน ระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	3.13	0.820	3.07	0.757	2.85	0.665	2.77	0.511	2.66	0.321	2.791	0.028**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของประเภททาว์นเฮาส์เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)**

ระดับความสำคัญต่อ ด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	< 2.00 ลบ.	2.01-3.00 ลบ.	3.01-5.00 ลบ.	5.01-10.00 ลบ	>10.00 ลบ.
		3.13	3.07	2.85	2.77	2.66
< 2.00 ลบ.	3.13				0.36** (0.019)	0.47** (0.023)
2.01-3.00 ลบ.	3.07				0.30** (0.028)	0.41** (0.035)
3.01-5.00 ลบ.	2.85					
5.01-10.00 ลบ	2.77					
>10.00 ลบ.	2.66					

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

### 11. อายุโครงการ

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามอายุโครงการ**

ด้าน	อายุโครงการ						F-test	Sig
	1 ปี		2 ปี		3 ปี			
	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน		
ระดับความสำคัญ ต่อการวางผัง แม่บทภายใน โครงการ	3.04	0.588	3.07	0.629	3.23	0.604	3.940	0.020**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอายุโครงการ เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)**

ระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ	$\bar{x}$	1 ปี	2 ปี	3 ปี
		3.04	3.07	3.23
1 ปี	3.04			0.19** (0.040)
2 ปี	3.07			0.16** (0.019)
3 ปี	3.23			

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามอายุโครงการ**

ด้าน	อายุโครงการ						F-test	Sig
	1 ปี		2 ปี		3 ปี			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ	3.16	0.779	3.31	0.783	3.35	0.821	1.162	0.314

หมายเหตุ. มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามอายุโครงการ**

ด้าน	อายุโครงการ						F-test	Sig
	1 ปี		2 ปี		3 ปี			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	2.98	0.590	2.93	0.688	3.17	0.689	5.667	0.004**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของอายุโครงการ เป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)**

ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	$\bar{x}$	1 ปี	2 ปี	3 ปี
		2.98	2.93	3.17
1 ปี	2.98			
2 ปี	2.93			0.24** (0.001)
3 ปี	3.17			

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

## 12. ย่านที่ตั้งโครงการ

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ จำแนกตามย่านที่ตั้งโครงการ**

ด้าน	ย่านที่ตั้งโครงการ				t-test	Sig
	ในเมือง		ชานเมือง			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทภายในโครงการ	3.18	0.624	3.14	0.783	0.665	0.507

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการจำแนกตามย่านที่ตั้งโครงการ**

ด้าน	ย่านที่ตั้งโครงการ				t-test	Sig
	ในเมือง		ชานเมือง			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ	3.36	0.783	3.28	0.819	1.079	0.281

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตาม  
ย่านที่ตั้งโครงการ**

ด้าน	ย่านที่ตั้งโครงการ				t-test	Sig
	ในเมือง		ชานเมือง			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	3.10	0.683	3.05	0.685	0.778	0.437

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**13. จำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ**

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อการวางผังแม่บทโครงการ จำแนกตามจำนวน  
บ้านพักอาศัยในโครงการ**

ด้าน	จำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ						F-test	Sig
	ไม่เกิน 99 หลัง		100-299 หลัง		300-499 หลัง			
	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อด้าน การวางผังแม่บทภายใน โครงการ	3.18	0.678	3.11	0.542	3.19	0.669	0.778	0.460

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อด้านทัศนียภาพภายในโครงการ จำแนกตามจำนวน  
บ้านพักอาศัยในโครงการ**

ด้าน	จำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ						F-test	Sig
	ไม่เกิน 99 หลัง		100-299 หลัง		300-499 หลัง			
	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่า เบี่ยงเบน มาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อ ด้านทัศนียภาพภายใน โครงการ	3.38	0.832	3.19	0.773	3.39	0.788	3.108	0.046**

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการเป็นรายคู่ โดยใช้วิธีของ LSD (Least Square Difference)**

ระดับความสำคัญต่อต้านทัศนียภาพภายในโครงการ	$\bar{x}$	ไม่เกิน 99 หลัง	100-299 หลัง	300-499 หลัง
		3.38	3.19	3.39
ไม่เกิน 99 หลัง	3.38		0.18** (0.034)	
100-299 หลัง	3.19			
300-499 หลัง	3.39			

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

**ตารางการเปรียบเทียบระดับความสำคัญต่อต้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ จำแนกตามจำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ**

ประเด็น	จำนวนบ้านพักอาศัยในโครงการ						F-test	Sig
	ไม่เกิน 99 หลัง		100-299 หลัง		300-499 หลัง			
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		
ระดับความสำคัญต่อต้านงานระบบต่าง ๆ ภายในโครงการ	3.12	0.759	3.00	0.604	3.12	0.710	1.601	0.203

หมายเหตุ. \*\*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05



## ภาคผนวก ข

### บทความวิชาการ

การประชุมวิชาการระดับชาติ มหาวิทยาลัยรังสิต ประจำปี 2559 (RSU National Research Conference 2016)

วันที่ 29 เมษายน 2559

#### ปัจจัยการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

#### Factors in the Common Area Design Influencing Buying Decisions of Housing Projects in Bangkok and Its Vicinity

วรินทร์ กุลินทรประเสริฐ<sup>1</sup> กองกoon โตชัยวัฒน์<sup>2</sup>

Warin Kulintonprasert<sup>1\*</sup> Kongkoon Tochiwat<sup>2</sup>

<sup>1</sup>นักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชาวิศวกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จังหวัดปทุมธานี  
<sup>2</sup>อาจารย์ สาขาวิชาวิศวกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จังหวัดปทุมธานี

<sup>1\*</sup> Graduate Student, Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University, Pathumthani

<sup>2</sup> Lecturer, Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University, Pathumthani

\* Corresponding author, E-mail: warindesigns@gmail.com

#### บทคัดย่อ

การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญสำหรับการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน โดยการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรที่ดีนั้นจะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้เยี่ยมชม งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านจัดสรรโดยมีขอบเขตการวิจัยอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล กระบวนการในการวิจัยประกอบด้วยการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) เพื่อรวบรวมปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านจัดสรรจากการรวบรวมที่เกี่ยวข้อและการวิเคราะห์โดยใช้ตารางวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่รวบรวมได้และรายชื่อวรรณกรรมเพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่สำคัญ ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ได้แก่ การออกแบบสวนสาธารณะ ระบบรักษาความปลอดภัย ลักษณะถนนภายในโครงการ การบำรุงรักษาและค่าบริการส่วนกลาง การออกแบบสโมสรสระว่ายน้ำ และพื้นที่สนามเด็กเล่น โดยผู้ออกแบบจะต้องออกแบบให้ปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้นสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ทำให้เกิดความพึงพอใจ ซึ่งจะช่วยให้เพิ่มโอกาสที่จะพิจารณาในการตัดสินใจซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างมีนัยสำคัญ

**คำสำคัญ:** การตัดสินใจซื้อ การออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง หมู่บ้านจัดสรร

## ภาคผนวก ข

### บทความวิชาการ (ต่อ)

การประชุมวิชาการระดับชาติ มหาวิทยาลัยรังสิต ประจำปี 2559 (RSU National Research Conference 2016)

วันที่ 29 เมษายน 2559

#### Abstract

Common area design is an important factor of housing project development. It has influence on the buying decisions of prospects. This research aims to identify the significant factors in the design of common areas influencing buying decisions of the residents who live in Bangkok and its vicinity by analyzing literatures with Content Analysis in order to collect the factors, and filtering by the matrix of the relationship between the factors and the literatures. The research results show that the factors that influence buying decisions consist of park design, security, maintenance and common fee, clubhouse, road, and playground area. The designers should design each factor to response to the prospects' requirements in order to significantly encourage them to make decisions to buy residences in housing projects.

**Keyword:** Buying Decision, Common Area Designs, Housing Projects

#### 1. บทนำ

ในปัจจุบันที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญและจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ ประกอบกับจำนวนประชากรที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น จึงทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีการแข่งขันในเชิงกลยุทธ์รูปแบบใหม่ๆ เกิดขึ้นอยู่ตลอดเวลา ตามยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไป (ฉันทชัย โรจนะสมิต, 2543) จากความต้องการและการแข่งขันดังกล่าวนี้ โครงการต่าง ๆ โดยเฉพาะโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปัจจุบันจึงได้หันมาให้ความสำคัญการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ตลอดจนองค์ประกอบภายในโครงการที่เหมาะสม มีการพัฒนาสาธารณูปโภคต่าง ๆ เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี เป็นที่น่านใจต่อการอยู่อาศัย อีกทั้งยังสามารถใช้เป็นการสร้างจุดขายที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อโดยสิ่งที่มีเกี่ยวข้องกับการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ สวนหย่อม สวนน้ำทะเลสาบ รวมถึงสโมสรสนามกีฬาหรือการบริการสาธารณะ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ที่มีมากกว่ากฎหมายกำหนด (สุทธิ ชูวิจิตร, 2555) ซึ่งผู้ประกอบการจัดสร้างให้ผู้

ซื้อในโครงการเพราะเหตุผลทางการตลาดเพื่อเป็นจุดขายและเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ เป็นเอกลักษณ์เพื่อเรียกความสนใจจากผู้บริโภค

ดังนั้น ผู้วิจัยจึงสนใจที่จะทำการศึกษาเกี่ยวกับการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคเพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดวิธีการในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่ช่วยสนับสนุนการขายและการตลาดของธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

#### 2. วัตถุประสงค์

การศึกษางานวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์หาปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านจัดสรร โดยแบ่งรายละเอียดในการวิเคราะห์ออกแบ่ง 2 ส่วนดังนี้

2.1 ค้นหาปัจจัยต่าง ๆ ของพื้นที่ส่วนกลางโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

## ภาคผนวก ข

### บทความวิชาการ (ต่อ)

การประชุมวิชาการระดับชาติ มหาวิทยาลัยรังสิต ประจำปี 2559 (RSU National Research Conference 2016)

วันที่ 29 เมษายน 2559

2.2 ค้นหาปัจจัยต่าง ๆ และองค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลางเพื่อการออกแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรร โครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

#### 3. อุปกรณ์และวิธีการ

การวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิเคราะห์ปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมีขั้นตอนการศึกษาวเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

3.1 ทบทวนวรรณกรรมที่มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง โดยในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้ทำการทบทวนวรรณกรรมจำนวน 12 วรรณกรรม ที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง องค์ประกอบต่าง ๆ ในพื้นที่ส่วนกลางและการตัดสินใจซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรร

3.2 วิเคราะห์ปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) โดยอ้างอิงการสำรวจข้อมูลของผู้ซื้อผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญในออกแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรรจากวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

3.3 ทำการคัดเลือกปัจจัยที่มีนัยสำคัญโดยใช้ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่รวบรวมจากขั้นตอนการวิเคราะห์ในข้อ 3.2 และรายชื่อวรรณกรรม ทำการคัดเลือกปัจจัยที่มีระบุในวรรณกรรมจำนวนร้อยละ 50 หรือ 6 ปัจจัยจากจำนวนวรรณกรรมทั้งหมด 12 วรรณกรรม

3.4 สรุปและวิเคราะห์ผลวิจัยที่ได้จากการศึกษาวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องที่มีการอ้างอิงข้อมูลโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางและมีระดับราคาปานกลาง กับปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่

มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

#### 4. ผลการวิจัย

ผลการวิจัยจากการทบทวนวรรณกรรมสามารถสรุปประเด็นที่สำคัญได้ดังต่อไปนี้

ด้านปัจจัยต่าง ๆ ของการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางพบว่า การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นมีความสำคัญต่อการวางแผนงานต่อลักษณะทางกายภาพโดยการออกแบบพื้นที่ต่าง ๆ ในโครงการหากได้รับการจัดวางอย่างถูกต้องจะทำให้เกิดประสิทธิภาพให้กับพื้นที่ในการจัดทำโครงการ ประหยัดงบประมาณ มีความสัมพันธ์กันของพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพในการติดต่อ เชื่อมโยงการใช้สอยระหว่างพื้นที่ มีความปลอดภัยมากขึ้นจากการใช้พื้นที่เกิดความกลมกลืนและสามารถสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี มีความสวยงามน่าประทับใจเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่โครงการ นอกจากนี้การออกแบบพื้นที่ในส่วนต่าง ๆ ของโครงการที่ดียังช่วยยกระดับจิตใจและคุณภาพชีวิตของผู้ใช้สอยพื้นที่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างมาก (เดชา นฤกุล, 2552)

ด้านปัจจัยต่าง ๆ และองค์ประกอบของการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางพบว่า ผู้ออกแบบสวนสาธารณะในการออกแบบประเภทสวนหย่อมขนาดเล็กย่านชุมชน (pocket park, mini park, tot lots) จะมีขนาดพื้นที่ของสวนสาธารณะไม่เกิน 2 ไร่ โดยมีรัศมีในการให้บริการประมาณ 1 กิโลเมตร ใช้ระยะเวลาในการเดินถึงพื้นที่ประมาณ 5-10 นาทีและประเภทสวนหมู่บ้าน สวนละแวกบ้าน (neighborhood park) เป็นสวนที่มีขนาดตั้งแต่ 2 ไร่ ขึ้นไปแต่ไม่เกิน 25 ไร่ โดยมีรัศมีในการให้บริการ 1-3 กิโลเมตร ถนนควรมีการปลูกต้นไม้อยู่ 2 ข้าง ให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีภายใน ทำให้เกิดคุณค่าทั้งทางกายและทางใจต่อผู้

## ภาคผนวก ข

### บทความวิชาการ (ต่อ)

การประชุมวิชาการระดับชาติ มหาวิทยาลัยรังสิต ประจำปี 2559 (RSU National Research Conference 2016)

วันที่ 29 เมษายน 2559

อาศัยในโครงการได้ดี โดยทางเท้าควรมีในทุกถนนในการพัฒนาและอาจมีองค์ประกอบทางภูมิทัศน์ ต้นไม้ กระจาด ม้านั่ง ที่ช่วยดึงดูดความน่าสนใจเพิ่มชีวิตชีวา ให้แก่ถนน และควรจัดสรรทางจักรยานเพราะเป็นรูปแบบการสัญจรที่ประหยัดพลังงานและต้องการระบบสาธารณูปการมารองรับน้อยกว่ารถยนต์ และช่วยลดการเกิดมลพิษภายในโครงการ (จรัสพิมพ์ บุญญานันต์, 2554) ในส่วนการมีพื้นที่นันทนาการและการกำหนดกิจกรรม ผู้อยู่อาศัยเห็นว่าความแตกต่างกันในเรื่องของขนาดพื้นที่และจำนวนกิจกรรมไม่มีผล แต่ต้องการพื้นที่และอุปกรณ์ประกอบกิจกรรมต้องเพียงพอกับจำนวนผู้ใช้สอย โดยกิจกรรมส่วนใหญ่ จะ ได้แก่ สนามเด็กเล่น สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สนามบาสเกตบอล ลานกิจกรรม (อัคริช อารัมภวีโรจน์, 2556) มีความต้องการระบบไฟฟ้าสาธารณะโดยการส่องสว่างที่พอเพียงจะช่วยเพิ่มความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ลดปัญหาการก่ออาชญากรรม สร้างความมั่นใจของผู้อยู่อาศัย (กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น, 2549) ส่วนความต้องการของผู้อาศัยมีต่อพื้นที่สวนสาธารณะ ต้องการพืชพรรณไม้ที่ไม่ให้ร่มเงา ดูแลง่าย โดยต้องไม่เป็นภาระกับโครงการ ส่วนการจัดวางตำแหน่งของสวนสาธารณะควรตั้งอยู่ในที่เห็นได้ง่ายจากทางเข้าหลักของโครงการ โดยเฉพาะบริเวณด้านหน้าเพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี และสวนควรมีรูปทรงยาวเพื่อให้มีจำนวนบ้านติดกับสวนได้มาก โดยการจัดวางสวนสาธารณะ มี 2 ลักษณะ คือการวางแบบกระจายตามจุดต่าง ๆ และแบบพื้นที่รวม (เฉลิมพล หุตากร, 2554) การทำสวนให้กระจายไปตามพื้นที่ต่าง ๆ ของโครงการทำให้มีบรรยากาศที่ดี มีพื้นที่สีเขียวร่มรื่น แต่การบำรุงรักษาจะเพิ่มขึ้นเนื่องจากต้องเข้าไปดูแลตามส่วนต่าง ๆ ในโครงการ ยกกว่าสวนขนาดใหญ่เพียงจุดเดียว (มณฑกานต์ ชิง วิลาศประเสริฐ, 2555) อีกทั้งสวนสาธารณะแบบพื้นที่

รวมจะมีผู้ใช้งานมากกว่าแบบกระจายตามจุดต่าง ๆ ตอบสนองพื้นที่กิจกรรมได้มากกว่า และควรอยู่ในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดเจนเพื่อทำให้เกิดการรับรู้ถึงกิจกรรมกระตุ้นให้เกิดการใช้งาน (มณฑกานต์ ชิง วิลาศประเสริฐ, 2543) และมีความต้องการพื้นที่สนามเด็กเล่นภายในโครงการ เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยภายในที่มีบุตรหลานซึ่งนอกจากจะใช้เป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนแล้วยังสามารถใช้เป็นพื้นที่แต่ละครอบครัวมาพบปะในกลุ่มเดียวกัน และสนามเด็กเล่นควรอยู่ในตำแหน่งที่ตั้งที่มีความปลอดภัย สามารถมองเห็นและดูแลบุตรหลานได้อย่างทั่วถึง (อัคริช อารัมภวีโรจน์, 2556) สำหรับพื้นที่ลานกิจกรรมต่าง ๆ นั้น ควรอยู่บริเวณตอนกลางพื้นที่ของโครงการ โดยพื้นที่ดังกล่าวผู้อยู่อาศัยต้องการความสวยงามกับวัสดุที่ใช้ในการตกแต่ง และสโมสรสระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกายจะให้ความสำคัญของระยะทางที่พอกอาศัยในการเข้าถึงพื้นที่ที่ไม่ไกลเกินไป (นฤมล สฤลสอน, 2554) นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยยังให้ความสำคัญด้านการจัดการทรัพยากรน้ำภายในโครงการ โดยจะต้องเพียงพอกับความต้องการของโครงการ (ผกาแก้ว มาลีลอย, 2557) การมีระบบรักษาความปลอดภัยและระบบไฟฟ้าส่องสว่างที่เพียงพอจะทำให้เกิดความรู้สึกปลอดภัยและควรติดตั้ง CCTV ในตำแหน่งต่าง ๆ ซึ่งเป็นจุดสำคัญภายในโครงการ และป้อมยามในทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม ที่มีกิจกรรมเข้าออกโครงการและการ ด้านพลังงานผู้อยู่อาศัยมีความต้องการในการใช้ประโยชน์จากพลังงานแสงอาทิตย์ โดยใช้โซลาร์เซลล์สำหรับผลิตพลังงานมาใช้ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการเพื่อลดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (ปวีณา ฉายศรี, 2557) ในส่วนการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางผู้อยู่อาศัยต้องการรูปทรงอิสระในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ส่วนการเลือกใช้วัสดุสำหรับพื้นลาดแข็งเน้นการใช้ยาวนานเพื่อความทนทานแข็งแรง (ผกาแก้ว มาลีลอย, 2557) ด้านการพัฒนาพื้นที่



## ภาคผนวก ข

### บทความวิชาการ (ต่อ)

การประชุมวิชาการระดับชาติ มหาวิทยาลัยรังสิต ประจำปี 2559 (RSU National Research Conference 2016)

วันที่ 29 เมษายน 2559

ส่วนกลางต้องมีการบริหารและการจัดการพื้นที่ ซึ่งการออกแบบระบบสาธารณูปโภคที่บำรุงรักษาได้สะดวกใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพและการบำรุงรักษาต้องสัมพันธ์กับการเก็บค่าบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ (พัศตรวภรณ์ ทิพย์โสธร, 2551)

จากการวิเคราะห์เนื้อหาของวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องโดยการอ้างอิงข้อมูลที่ได้ของผู้ซื้อผู้ประกอบการ และผู้ออกแบบจากวรรณกรรม จะได้ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรร จำนวนทั้งหมด 16 ปัจจัย ได้แก่ (1) การระบายน้ำ (2) ความปลอดภัยและไฟส่องสว่างในพื้นที่ ตารางที่ 1 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยและวรรณกรรม

ส่วนกลาง (3) การบำรุงรักษาและค่าส่วนกลาง (4) ส่วนสาธารณะส่วนกลาง (5) พลังงานทดแทน (6) ลักษณะรูปทรงพื้นที่ (7) วัสดุพืชพรรณ (8) ระยะทางในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (9) วัสดุตกแต่ง (10) ทางเท้าและลู่วิ่ง (11) สโมสรระบายน้ำ (12) สนามเด็กเล่น (13) ถนนภายในโครงการ (14) ลานกิจกรรมและลานกีฬา (15) ป้ายและซุ้มประตูโครงการ และ (16) ที่พักผ่อน เมื่อนำปัจจัยข้างต้นมาสร้างตารางวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยและวรรณกรรมที่มีการกล่าวถึงปัจจัยดังกล่าว จะได้ตารางวิเคราะห์โดยแสดงในตารางที่ 1

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	ระบบการระบายน้ำ	ความปลอดภัยไฟส่องสว่าง	ค่าส่วนกลางการบำรุงรักษา	สวนสาธารณะ	พลังงานทดแทน	รูปทรงและขนาดพื้นที่	วัสดุพืชพรรณ	ระยะทางในการใช้พื้นที่	วัสดุตกแต่งผิว	ทางเท้า/ลู่วิ่ง	สโมสรระบายน้ำ	สนามเด็กเล่น	ลักษณะถนน	ป้าย/ซุ้มประตู	พื้นที่พักผ่อน	ลานกีฬา/พื้นที่นันทนาการ
กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น (2545)	/															
จรัสพิมพ์ บุญญานันต์ (2554)	/		/	/			/			/		/	/			
มณฑาชัย โรจนะสมิต (2543)	/	/	/	/			/	/	/	/	/	/	/			/
เฉลิมพล หูดากร (2554)				/		/										
เดชา บุญคำ (2552)	/			/		/	/			/			/			
นฤมล สกลสอน (2554)		/	/	/							/	/	/			
ผกาแก้ว มาลีลอย (2557)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
พัศตรวภรณ์ ทิพย์โสธร (2551)		/	/	/			/					/	/	/		/
ปิวิภา ฉายศรี (2557)		/	/	/							/		/			
มณฑากานต์ ชัยวิลาส ประเสริฐ (2555)		/				/							/			
ศุทธิ ชูวิจิตร (2555)		/	/	/		/					/			/	/	
อัครช อารัมภวีโรจน์ (2556)		/	/	/		/	/	/	/	/	/	/	/			

## ภาคผนวก ข

### บทความวิชาการ (ต่อ)

การประชุมวิชาการระดับชาติ มหาวิทยาลัยรังสิต ประจำปี 2559 (RSU National Research Conference 2016)

วันที่ 29 เมษายน 2559

จากตารางที่ 1 พบว่า ปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านจัดสรรที่สำคัญ โดยมีวรรณกรรมที่กล่าวถึงปัจจัยดังกล่าวร้อยละ 50 ของวรรณกรรมทั้งหมด (6 ปัจจัย จาก 12 วรรณกรรม) จำนวน 6 ปัจจัย ได้แก่ (1) สวนสาธารณะส่วนกลาง (2) ระบบความปลอดภัยและไฟส่องสว่าง (3) ถนนภายในโครงการ (4) การบำรุงรักษาและค่าบริการส่วนกลาง (5) สโมสรสรวายน้ำ และ (6) สนามเด็กเล่น

#### 5. การอภิปรายผล

จากผลการวิจัยพบว่า ในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อให้มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ผู้ออกแบบควรพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ (1) สวนสาธารณะส่วนกลาง การสร้างบรรยากาศภายในโครงการที่เป็นปัจจัยหลักที่พบเกือบทุกงานวิจัย (2) ความปลอดภัยภายในโครงการที่สร้างความรู้สึกไม่เป็นอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน (3) ถนนภายในโครงการที่สวยงามร่มรื่น (4) การบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในโครงการต้องไม่เกินความจำเป็น (5) สโมสรสรวายน้ำที่ดูสวยงามได้สุนทรียภาพทางสายตาและการใช้งาน และ (6) สนามเด็กเล่นที่มีความปลอดภัยและการใช้งานได้อย่างเหมาะสมส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีภายในครอบครัว และระหว่างครอบครัวของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ ทั้งนี้ผู้ออกแบบจะต้องออกแบบตามลักษณะของประเภทของการอยู่อาศัยของโครงการหมู่บ้านจัดสรร สภาพแวดล้อม บริบท และแนวความคิดของโครงการที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้นตามความเหมาะสม เพื่อออกแบบพื้นที่ขององค์ประกอบต่าง ๆ ที่อยู่ในพื้นที่ส่วนกลางให้สัมพันธ์กันระหว่างการใช้งานตามความต้องการของพื้นที่ส่วนกลางและการอยู่อาศัยภายในโครงการโดย

อาจจะมีการออกแบบจัดวางพื้นที่ส่วนกลางที่เหมาะสม รวมถึงการออกแบบองค์ประกอบในส่วนต่าง ๆ เช่น การสร้างบรรยากาศสวนที่ร่มรื่น ระบบกล้อง CCTV ภายในโครงการ ลักษณะของถนนสัญจรหลักมีความร่มรื่น การออกแบบที่สามารถดูแลและบำรุงรักษาได้ง่าย มีค่าใช้จ่ายไม่สูง สโมสรสรวายน้ำที่สวยงามน่าใช้งาน และพื้นที่สนามเด็กเล่น รวมไปถึงอุปกรณ์เครื่องเล่นสนามต้องได้รับการออกแบบที่เหมาะสมของกลุ่มอายุ มีความปลอดภัยเพื่อป้องกันการบาดเจ็บจากการใช้งาน อีกทั้งการวางพื้นที่สนามเด็กเล่นควรวางในตำแหน่งทิศทางที่เหมาะสม ผู้ปกครองหรือผู้ดูแลสามารถมองเห็นได้ชัดเจนทั่วถึง และจากองค์ประกอบต่าง ๆ ดังที่กล่าวมานั้น สามารถส่งผลในเรื่องของคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัย และยังช่วยสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ หมายความว่า การให้สำคัญในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่ดีก็จะช่วยเพิ่มโอกาสในการตัดสินใจซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้มากขึ้น

#### 6. บทสรุป

จากการศึกษาวิจัยพบว่า การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ ควรมีการพิจารณาถึง การออกแบบสวนสาธารณะ ระบบรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษาและค่าบริการส่วนกลาง สโมสรสรวายน้ำ ลักษณะถนนภายในโครงการที่สวยงาม และสนามเด็กเล่นที่ปลอดภัย เป็นปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณา โดยผู้ที่เกี่ยวข้องในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง สามารถนำไปเป็นข้อมูลในการพิจารณาถึงความสำคัญให้ตรงตามความต้องการของผู้ซื้อโครงการ ได้อย่างสอดคล้องและสนับสนุนเรื่องของการตลาดได้ดียิ่งขึ้น ทั้งนี้นักวิจัยสามารถทำการต่อยอดในการหาข้อมูลในเรื่องระดับอิทธิพลของ

## ภาคผนวก ข

### บทความวิชาการ (ต่อ)

การประชุมวิชาการระดับชาติ มหาวิทยาลัยรังสิต ประจำปี 2559 (RSU National Research Conference 2016)

วันที่ 29 เมษายน 2559

แต่ละปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ โดยทำการสำรวจความคิดเห็นของผู้ที่เกี่ยวข้องฝ่ายต่างๆ ได้แก่ ผู้ซื้อ ผู้ประกอบการ และผู้ออกแบบ

งานวิจัยนี้เป็นการวิจัยซึ่งรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลจากวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องซึ่งทำจากโจทย์วิจัยขนาดโครงการ ช่วงเวลา และผู้ให้ข้อมูลที่แตกต่างกัน ดังนั้นผลการวิจัยจึงเป็นเพียงข้อมูลเบื้องต้นที่ผู้สนใจสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อให้มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ อีกทั้งในปัจจุบันยังไม่มียานวิจัยที่เชื่อมโยงเรื่องปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางกับกระบวนการตัดสินใจซื้อ โดยตรง มีเพียงบางวรรณกรรมที่กล่าวถึงอิทธิพลทางอ้อม ได้แก่ อิทธิพลต่อค่าส่วนกลาง ต่อการใช้งาน เป็นต้น จึงอาจทำให้ผลการวิจัยที่ได้มีความคลาดเคลื่อน ผู้ที่จะนำงานวิจัยไปใช้จึงจำเป็นต้องคำนึงถึงข้อจำกัดนี้

#### 7. กิตติกรรมประกาศ

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ คณะอาจารย์ที่ปรึกษา งานวิจัยโดยได้ให้คำแนะนำ ข้อคิดเห็น แนวทางในการปรับปรุงและแก้ไข งานวิจัยในครั้งนี้

#### 8. เอกสารอ้างอิง

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น. (2549). มาตรฐานไฟฟ้าสาธารณะ. มาตรฐานการบริการสาธารณะของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น.

จรัสพิมพ์ บุญญานันต์. (2554). การออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมชุมชนที่น่าอยู่อาศัยและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจในชุมชน. เชียงใหม่: มหาวิทยาลัยแม่โจ้, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบสิ่งแวดล้อม,

สาขาวิชาภูมิสถาปัตยกรรม. (เอกสารประกอบการสอน)

ฉันทชัย โรจนสมิต. (2543). เปรียบเทียบการใช้สวนสาธารณะแบบรวมและแบบกระจายของหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ใน กทม: วิทยานิพนธ์ปริญญาเอก ศึกษาศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาวิชาเคหกรรม.

เดชา บุญค้ำ. (2552). การวางผังบริเวณและงานบริเวณ. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

เฉลิมพล หุลากร. (2554). ประสิทธิภาพการวางผังโครงการประเภททาวน์เฮาส์ กรณีศึกษาพื้นที่ธนบุรีฝั่งใต้: วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาสถาปัตยกรรม.

นฤมล สฤลสอน. (2554). ผลของการวางผังและการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรที่มีต่อผู้อยู่อาศัยกรณีศึกษา โครงการบ้านสวนริมคลองบางมด และโครงการบ้านสวนริมคลองเทพกษิธา: วิทยานิพนธ์ปริญญาเอก ศึกษาศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ปวีณา ฉายศรี. (2557). การศึกษาปัญหาในการจัดเก็บค่าส่วนกลาง และรูปแบบการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร ราคาระดับกลางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล: วิทยานิพนธ์ปริญญาเอก ศึกษาศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะ

## ภาคผนวก ข

### บทความวิชาการ (ต่อ)

การประชุมวิชาการระดับชาติ มหาวิทยาลัยรังสิต ประจำปี 2559 (RSU National Research Conference 2016)

วันที่ 29 เมษายน 2559

สถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาวิชาการพัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์.

ผกาแก้ว มาลีลอย. (2557). แนวทางการออกแบบพื้นที่  
ส่วนกลางสำหรับโครงการจัดสรรแนวราบ  
ภายใต้แนวความคิดชุมชนเชิงนิเวศ:  
วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต,  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะ  
สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง,  
สาขาวิชา วิศวกรรม การพัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์.

พัสดราภรณ์ ทิพย์โสธร. (2551). การพัฒนาพื้นที่  
ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรอย่างยั่งยืน  
กรณีศึกษา เขตลาดกระบัง: งานวิจัยทาง  
วิชาการ. สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณ  
ทหารลาดกระบัง, คณะครุศาสตร์  
อุตสาหกรรม.

มณฑกานต์ ชัยวิลาศประเสริฐ. (2555). แนวทางการจัด  
ผังโครงการบ้านจัดสรรเพื่อเพิ่มอัตราการดูด  
ซับ กรณีศึกษา การประยุกต์ใช้หลักของจู้ย  
ชัยภูมิ: วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรม  
ศาสตร์ มหาบัณฑิต .  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะ  
สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง,  
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม.

สุทธิ สุวจิตร. (2555). ปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผล  
ต่อการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขต  
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล กรณีศึกษา  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท สัมมากร  
จำกัด (มหาชน): วิทยานิพนธ์ปริญญา  
เกศพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์,  
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.

อัครัช อารัมภ์วิโรจน์. (2556). นวัตกรรมการออกแบบ  
พื้นที่นันทนาการโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่  
มีประสิทธิภาพในเชิงการใช้จ่ายงาน:  
วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต,  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะ  
สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง,  
สาขาวิชา วิศวกรรม การพัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์.



## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นายวรินทร์ กุลินทรประเสริฐ
วันเดือนปีเกิด	1 พฤศจิกายน 2523
วุฒิการศึกษา	ปีการศึกษา 2547 : ปริญญาภูมิสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต (ภูมิสถาปัตยกรรม) มหาวิทยาลัยแม่โจ้
ตำแหน่ง	Assistant Vice President / Project Landscape Architect D I DESIGNS CORPORATION LIMITED / MQDC (DTGO GROUP)
ผลงานทางวิชาการ	วรินทร์ กุลินทรประเสริฐ, และ กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์. (พฤษภาคม 2559). <i>ปัจจัยการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.</i> การประชุมวิชาการระดับชาติและระดับนานาชาติ ประจำปี 2559, มหาวิทยาลัยรังสิต, กรุงเทพฯ.
ประสบการณ์ทำงาน	ปี พ.ศ. 2548-2552 Landscape Architect Creative Kingdom Chiangmai Thailand ปี พ.ศ. 2552-2553 Landscape Architect Creative Kingdom Beijing China ปี พ.ศ. 2553 ถึงปัจจุบัน Assistant Vice President and Project Landscape Architect , D I DESIGNS CORPORATION LIMITED Bangkok Thailand