



ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันประชากรที่อยู่อาศัยในบริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีจำนวนมากที่ต้องเดินทางเป็นระยะทางไกล ๆ เพื่อมาทำงานอันเนื่องมาจากที่ดินในตัวเมืองมีน้อยและราคาสูงมากทำให้คนส่วนใหญ่ต้องออกไปหาที่อยู่อาศัยในบริเวณชานเมือง ที่ซึ่งที่ดินมีราคาถูกกว่า แต่ก็ต้องเสียเวลาในการเดินทางมากขึ้น แต่เมื่อคนที่มีความสามารถและต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นก็จะพยายามเข้ามาอยู่อาศัยในเมือง เพื่อความสะดวกในการเดินทาง และสุขภาพจิตที่ดีขึ้น รูปแบบของที่พักอาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องเป็นรูปแบบที่เหมาะสมกับสภาพของที่ดินที่ราคาสูงมาก จึงเกิดเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูง ในขณะที่รูปแบบของอาคารชุดที่เป็นความสูงนี้ก็มีผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยในด้านต่าง ๆ อันเนื่องมาจากเป็นของใหม่ที่ต้องทำความเข้าใจและปรับสภาพความเป็นอยู่ให้เข้ากับสภาพวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป

ความไม่คุ้นเคยกับสภาพการอยู่อาศัยใหม่นี้ จึงทำให้เกิดปัญหาในการใช้งาน ทั้งด้านกายภาพและสังคม อันเนื่องจากสภาพแวดล้อมต่าง ๆ และเงื่อนไขที่ถูกกำหนดขึ้นใหม่ จากการสำรวจของ Robert Hoffmann. (1969) พบว่า "ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารสูงจะมีความไม่พอใจต่อการอยู่อาศัยมากกว่าผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารที่มีความสูงน้อย" สาเหตุหนึ่งก็เป็นเพราะว่าอาคารสูงนั้น จะต้องมีการสัญจรในแนวตั้งโดยการใช้ลิฟต์ ทำให้การไร้สอยบางครั้งต้องพบกับบุคคลที่ไม่ต้องการพบโดยหลีกเลี่ยงไม่ได้ หรือในบางครั้งลิฟต์โดยสารเสีย หรือไฟฟ้าดับ ถ้าอาคารนั้นไม่มีระบบไฟฟ้าสำรอง ผู้อยู่อาศัยก็จำเป็นต้องเดินขึ้นลงบันไดเป็นจำนวนหลาย ๆ ชั้น ซึ่งก่อให้เกิดความลำบากในการใช้งานเป็นอย่างมาก

การพักอาศัยในอาคารสูงเป็นสิ่งใหม่สำหรับคนไทย ก่อนข้างจะจัดกับอุปนิสัยและวิถีชีวิตเดิมของคนไทยที่คุ้นเคยกับการอยู่อาศัยที่สัมพันธ์กับพื้นดินมาโดยตลอด ขอความเป็นอิสระ

ความเป็นส่วนตัว ฯลฯ แต่ต้องกลับมาอาศัยอยู่ร่วมกันเป็นกลุ่มสังคมใหม่ในอาคารสูงหลังเดียวกัน ทำให้ต้องเผชิญกับปัญหาใหม่ ๆ ที่หลายคนไม่คาดคิดว่าจะได้ประสบกับปัญหาเหล่านั้น

ในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูงนี้ มีส่วนประกอบที่นอกเหนือจากห้องชุดก็จะเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ ที่จะต่างระดับของการพักอาศัยให้มีคุณภาพสูงขึ้น รวมทั้ง 3 ระบบพื้นฐานที่ต้องมีสำหรับอาคารสูง ในแต่ละอาคารมีการออกแบบให้มีบรรดาสื่ออำนวยความสะดวกต่าง ๆ กันไป ซึ่งก็ขาดข้อมูลที่ดีหรือมีมาตรฐานที่ไม่เหมาะสม ก็จะก่อให้เกิดปัญหาในการอยู่อาศัยได้ เช่น จำนวนที่จอดรถไม่เพียงพอ ลิฟต์มีจำนวนและขนาดไม่เหมาะสม ทรัพย์สินส่วนกลางขาดความเอาใจใส่ดูแล ฯลฯ ซึ่งปัญหาเหล่านี้ถ้าหากขาดการดูแลแก้ไขก็อาจก่อให้เกิด "สลัมลอยฟ้า" ที่มีราคาแพงในเมือง หรืออาจก่อให้เกิดทัศนยะจุดแก่รูปลักษณ์ของเมืองในรูปของ "ขยะของเมือง" ได้

ความสำคัญของที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด

การพัฒนาเมืองเป็นขบวนการที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างช้า ๆ โดยทั่วไปประชากรในเมืองจะมีการเพิ่มจำนวนมากขึ้น และการเพิ่มประชากรนี้ก็จะมีเกาะกลุ่มแออัดกันแน่นในใจกลางเมือง แล้วกระจายตัวเบาบางลงไปตามระยะทางที่ไกลออกไปจนถึงชานเมือง ลักษณะของเมืองลักษณะนี้เกิดขึ้นคล้ายคลึงกันทั้งประเทศสังคมนิยม และเสรีนิยม เพียงแต่ในประเทศเสรีนิยม ประชากรมีสิทธิและเสรีภาพมากกว่าในด้านการย้ายถิ่น การเลือกที่อยู่อาศัย และที่ทำงานตามสภาพทางเศรษฐกิจของแต่ละบุคคล

จากสภาพปัญหาการจราจรที่ทวีความรุนแรงมากขึ้นของกรุงเทพฯ ทำให้เกิดผลกระทบมากมาย เช่น การเผาผลาญน้ำมันเชื้อเพลิงอย่างมาก ความสึกหรอของเครื่องยนต์ และที่สำคัญคือปัญหาสุขภาพจิตของคนกรุงเทพฯ ในเรื่องการเดินทาง จากการประมาณการในเรื่องจำนวนคนเดินทางของกรุงเทพฯ ในแต่ละวัน พบว่าจะมีประชาชนราว 2.5-3 ล้านคน เดินทางไปทำงานและกลับบ้านทุกวัน ๆ ละ 2 เที่ยว ส่วนที่เหลือนั้นส่วนหนึ่งจะอยู่บ้านและอีกส่วนหนึ่งทำงานอยู่ในตึกแถวที่เป็นที่ทำงาน หรือค้าขายในชั้นล่าง และพักอาศัยในชั้นบน ซึ่งลักษณะอาคารที่มีการใช้งานผสมกันแบบนี้เอง ที่เป็นต้นคิดของการที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน และถ้าไม่มีอาคารพวกนี้

คนกรุงเทพฯ จำนวน 2.5-3 ล้านคน ก็ต้องออกมาแอ่งใช้ถนน และบริการขนส่งมวลชน (มานพ พงศทัต, 2532) ซึ่งก็จะเป็นการเพิ่มปัญหาจราจรอย่างมากขึ้นไปอีก

ปัญหาจราจรที่นับวันจะทวีความรุนแรงมากขึ้นทุกวันนี้ ถ้าจะพิจารณาถึงวิธีการบรรเทาความรุนแรงลง ก็พอจะมีวิธีดังนี้ คือ การลดระยะทางหรือระยะเวลาในการเดินทางลงให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยใช้แนวคิดที่ว่า "น้าที่อยู่มาใกล้ที่ทำงาน" ซึ่งจะเป็นมาตรการสนับสนุนให้ประชาชนจำกัดการเดินทางของตนให้สั้นลง (ถนอม อังคะวัฒนา, 2533) ปริมาณการจราจรก็จะลดน้อยลง ทำให้มีความคล่องตัวมากขึ้น

หากพิจารณาถึงปัจจัยภายในเมืองหรือศูนย์กลางชุมชนก็จะ พบว่ามีการใช้ที่ดินเข้มข้นอย่างมาก ในบริเวณศูนย์กลางเมือง ซึ่งอาจจะมากกว่า 1 ศูนย์ก็ได้ ศูนย์กลางเมืองที่เรียกว่า CBD (Central Business District) มีสภาพพื้นที่จำกัด ราคาที่ดินสูง ประกอบไปด้วยแหล่งงาน แหล่งธุรกิจและบริการอื่น ๆ จึงเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของเมือง เมื่อมีการกระจุกตัวของ CBD เพียงจุดเดียว โดยมีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ไกลออกไปในแถบชานเมือง ก็ย่อมก่อให้เกิดปัญหาในการเดินทาง แนวทางการแก้ไขก็สมควรที่จะกระจายศูนย์กลางความเจริญย่อย (Sub CBD) ออกไปเป็นจุด ๆ ซึ่งจะช่วยลดปัญหาในการเดินทางที่มีระยะทางมากให้สั้นลงได้

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่เกิดขึ้นมากกว่า 200 ปี ในชุมชนกลางเมืองส่วนใหญ่จะเป็นชุมชนเก่าแก่ที่มีมานาน ทำให้บางส่วนมีการใช้ที่ดินไม่เหมาะสมกับสภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจที่น้อยกว่า มีผู้คนต้องการใช้พื้นที่ศูนย์กลาง เช่น ย่านสีลม สาทร สุขุมวิท ฯลฯ มากขึ้น จะเห็นได้ว่าในระยะ 4 - 5 ปีมานี้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นอาคารสูงใหญ่เพิ่มขึ้นแทนที่อาคารรุ่นเก่าที่มีการทุบทิ้งเป็นจำนวนมาก แต่ก็เป็นการเติบโตที่รวดเร็วจนก่อให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ตามมา เช่น การจราจร การรบกวนจากการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ เนื่องจากกฎหมายของทางราชการยังขาดความรัดกุม จึงทำให้เกิดการพัฒนาอย่างไร้ระบบ

การเติบโตของเมืองนั้นเป็นปรากฏการณ์ที่ไม่สามารถเลี่ยงได้ ย่านที่พักอาศัยกลางใจเมืองกำลังถูกคุกคามจากปัจจัยทางด้านการพัฒนาเศรษฐกิจ ถูกบีบให้ย้ายออกไปอยู่เขตชานเมืองมากขึ้น เพื่อทำที่ดินใจกลางเมืองมาทำเป็นแหล่งธุรกิจ ทำให้เกิดปัญหาด้านการจราจรมากยิ่งขึ้น เนื่องจากระยะทางระหว่างที่ทำงานและที่พักอาศัยได้มีการเพิ่มระยะขึ้น การใช้พื้นที่ดินในลักษณะนี้

ทำให้เกิดการขาดประสิทธิภาพของการใช้ที่ดิน กล่าวคือ พื้นที่ย่านธุรกิจกลางใจเมืองในช่วงกลางวันจะมีผู้คนจำนวนมากมาใช้ แต่ตอนกลางคืนจะไม่มีผู้อยู่อาศัย ในขณะที่ย่านเมืองในตอนกลางวันก็จะมีผู้คนเนื่องจากเดินทางเข้ามาในเมือง แต่ตอนกลางคืนจะมีคนอาศัยอยู่มากทำให้ระบบสาธารณูปโภค (Infra-structure) ของรัฐที่เตรียมไว้ เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท ถนนหนทาง มีการใช้งานเพียงครึ่งวันเท่านั้น จึงเป็นการใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างไม่มีคุณค่า ดังนั้น จึงควรนำเอาที่อยู่อาศัยกลับเข้ามาอยู่ในเขตเมือง หรือนำแหล่งงาน ย่านธุรกิจการค้า เข้าไปใกล้แหล่งพักอาศัย ก็จะทำให้เมืองนั้นมีกิจกรรมของคนทั้งกลางวันและกลางคืน

แนวความคิดนี้ ก็ทำให้เกิดการพัฒนาที่พักอาศัยในเขตเมืองในรูปแบบของอาคารชุด (Condominium) ซึ่งทำให้เกิดการใช้ที่ดินที่เหมาะสมและคุ้มค่า ทั้งด้านมูลค่าที่ดินและความสอดคล้องทางด้านผังเมือง ทำให้ที่พักอาศัยและที่ทำงานมีระยะทางที่สั้นลง อีกทั้งเปิดโอกาสให้ประชาชนอีกจำนวนหนึ่งมีสิทธิอยู่ในเขตเมืองมากขึ้น

เมื่อพิจารณาถึงข้อดีของอาคารชุดในเมือง จะพบว่า

1. ช่วยลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางลง
2. ทำให้ลดปัญหาจราจรในบางส่วน
3. ลดค่าใช้จ่ายของรัฐ ในการบริการสาธารณูปโภคลง เช่น ลดการวางท่อประปา ท่อระบายน้ำ การปักเสาคาดสายไฟฟ้า โทรศัพท เป็นต้น
4. ทำให้การใช้ที่ดินมีประสิทธิภาพสูงขึ้น ไม่ทำลายพื้นที่เกษตรกรรมตามชานเมือง
5. สร้างปัจจัยที่เอื้ออำนวยความสะดวกสบายแก่นักลงทุนชาวต่างชาติ
6. มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในโครงการ เช่น ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ฯลฯ

การพัฒนาของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร

โครงการอาคารชุดพักอาศัยได้เริ่มขึ้นในประเทศไทย โครงการแรกตั้งแต่ปี 2513 โดยเป็นรูปแบบการพักอาศัยที่อาศัยแนวคิดจากต่างประเทศ แต่เนื่องจากคนไทยไม่คุ้นเคยกับวิธี

ชีวิตในรูปแบบใหม่นี้จึงทำให้โครงการประสบกับความล้มเหลวไป ต่อมาในปี 2516 ก็มีกลุ่มนัก
ลงทุนไทยที่ร่วมมือกับบริษัทพัฒนาที่ดินสิงคโปร์ และฮ่องกง ทำโครงการอาคารชุดขึ้นมาอีกครั้ง
โดยเน้นที่ระดับราคายานกลางประมาณยูนิตละ 500,000 บาท แต่ก็ต้องล้มเหลวอีกครั้งเนื่อง
จากปัญหาราคาน้ำมันในตลาดโลกสูงขึ้น สงครามในอินโดจีนใกล้ถึงวิกฤต และสถานการณ์การ
เมืองภายในประเทศ (ภาวะอาคารชุดปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต, 2532;19)

ต่อมาโครงการอาคารชุดก็มีการพัฒนารูปแบบการขาย โดยมีลักษณะในเชิงการเช่าซื้อ
ระยะยาวหรือไม่ก็เสนอขายในรูปแบบบริษัทร่วมกรรมสิทธิ์ โดยให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดซื้อ
หุ้นบริษัท 1 หุ้นต่อ 1 ห้องชุด ซึ่งการดำเนินการในรูปแบบนี้ไม่ได้รับความสนใจเท่าที่ควร

ในวันที่ 18 เมษายน 2522 การดำเนินการธุรกิจอาคารชุดได้ถูกกำหนดให้ดำเนินการ
ภายใต้การควบคุมของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และมีการจดทะเบียนอาคารชุด
เป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2524 (กรมที่ดิน, 2532)

คำว่า "อาคารชุด" (Condominium) มีรากศัพท์มาจากภาษาฝรั่งเศส คำว่า con
หมายถึง "ร่วมกัน" คำว่า domus หมายถึง "สถานที่อยู่อาศัย" ดังนั้น คำว่า Condominium
ก็คือ สถานที่ที่มีผู้อยู่ร่วมกันในลักษณะที่สามารถแบ่งเขตได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินบุคคล และ
ทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินกลางที่มีไว้ เพื่อคุณค่าหรือประโยชน์สุขร่วมกัน (พงษ์ศักดิ์ สัมภวสุบต์,
2534; 127)

ระยะแรกของการพัฒนาทางด้านอาคารชุด ผู้ประกอบการกลุ่มแรก ๆ ที่มีประสบการณ์
และได้เห็นรูปแบบอาคารชุดในต่างประเทศ โดยเฉพาะฮ่องกง และสิงคโปร์ แล้วนำเอารูปแบบ
มาใช้ทำโครงการขึ้นในประเทศไทย แต่เนื่องจากคนไทยยังคงมีความคุ้นเคยกับการพักอาศัยใน
รูปแบบเดิมที่อยู่อาศัยในแนวราบ (บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว) มากกว่า จึงทำให้
ขาดความสนใจและความเข้าใจในรูปแบบใหม่นี้ ประกอบกับการออกแบบในระยะแรก ๆ นี้มักจะ

ทำการศึกษา และนำเอามาตรฐานส่วนใหญ่ของต่างประเทศทั้งฮ่องกง สิงคโปร์ และอเมริกา มา
เป็นมาตรฐานในการออกแบบ และกำหนดโครงการ ทำให้หลายโครงการยังขาดรายละเอียด

หรือมาตรฐานที่สอดคล้องกับวิถีชีวิต (Life Style) ของคนไทย ที่เดิมคุ้นเคยกับการอาศัยในที่ราบ มีอิสระ ความเป็นส่วนตัว แต่รูปแบบของอาคารชุดกลับต้องมีการอยู่ร่วมกันของกลุ่มคนจำนวนมาก ขาดความอิสระ และความเป็นส่วนตัว (Privacy) แต่ก็มีกลุ่มผู้ที่มีความคุ้นเคยอยู่บ้างบางส่วนที่เคยใช้ชีวิตในต่างประเทศซึ่งมีอาคารชุดและเคยพักอาศัยในอาคารชุดมาแล้ว หรือไม่ก็เป็นกลุ่มที่เคยพักอาศัยในอพาร์ทเมนต์ หรือแฟลตมาก่อนซึ่งจะทำให้กลุ่มนี้พอที่จะมีความคุ้นเคยกับการอยู่อาศัยในอาคารชุดที่ขึ้น

โครงการอาคารชุดที่เกิดขึ้นหลังชุดแรก ก็เริ่มมีการปรับปรุงพัฒนาขึ้นมีการเติมใส่สิ่งอำนวยความสะดวก (Amenity) เข้าไปเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตให้แก่ผู้อยู่อาศัยของโครงการ และพัฒนาทางด้านรูปแบบทางสถาปัตยกรรมให้น่าสนใจมากขึ้น รวมถึงกลไกทางการตลาดและราคาที่น่าสนใจ ประกอบกับในช่วงปี 2532-2533 เศรษฐกิจของประเทศไทยฟื้นตัวขึ้นทำให้เกิดกลุ่มผู้ที่สนใจอาคารชุดกันอีกครั้งหนึ่งทั้งผู้ประกอบการ ผู้ซื้อที่มีตัวผู้ซื้อจริง (เพื่อใช้พักอาศัย) และผู้ซื้อจอบ (เพื่อลงทุนหรือเก็งกำไร) ซึ่งโดยรวมก็ยังคงขาดการศึกษาถึงความต้องการที่แท้จริงของผู้พักอาศัยในอาคารชุด

จากการศึกษาของกลุ่ม ดี.เอส.ดี.เวลลอปเม้นท์ (2533) บอกถึงข้อพิจารณาของผู้ซื้ออาคารชุดพักอาศัย 34.04 % พิจารณาถึงความสะดวกของทำเลที่ตั้ง 28.72 % คำนึงถึงลักษณะเด่นของห้องพักอาศัย 9.57 % พิจารณาถึงสิ่งอำนวยความสะดวก 8.51 % พิจารณาถึงเรื่องราคา และ 19.16 % พิจารณาด้านอื่น ๆ

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษาวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมายที่จะประเมินถึงการใช้งานของสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง โดยจะทำการศึกษาในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. ศึกษาลักษณะ และสภาพทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก
2. ศึกษาพฤติกรรมการใช้และสภาพปัญหาในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก
3. ศึกษาทัศนคติของผู้ใช้อาคารชุดพักอาศัย ที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

4. วิเคราะห์ข้อมูลการศึกษา และสรุปเพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ขอบเขตของการศึกษา

ในการศึกษาวิจัยนี้ได้กำหนดขอบเขตของการศึกษาได้ดังนี้ คือ

1. เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง ที่ดำเนินการโดยเอกชน ราคาขายประมาณ 12,000 - 14,000 บาท/ตารางเมตร ในช่วงระยะเวลาที่เริ่มต้นโครงการ
2. ทำเลที่ตั้งของโครงการ อยู่ย่านใจกลางเมือง (รัศมีประมาณ 3.0 กม. ของอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ)
3. ขนาดของโครงการ มีขนาดจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100 หน่วยขึ้นไป และประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ ในชนิดและจำนวนที่คล้ายคลึงหรือเหมือนกัน
4. การใช้งานของอาคาร เป็นอาคารชุดที่ก่อสร้างในช่วงระยะเวลาใกล้เคียงกัน และมีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้วมากกว่า 4 ปีขึ้นไป เพื่อให้ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องมากยิ่งขึ้น

จากการศึกษารวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 22 โครงการ เมื่อนำมาตรวจสอบตามขอบเขตของการศึกษาคงเหลือโครงการตามขอบเขตที่กำหนดเพียง 3 โครงการ ได้แก่ โครงการบhumวันเพลสคอนโดมิเนียม โครงการสยามคอนโดมิเนียม และโครงการเกล้าสยามคอนโดมิเนียม ซึ่งมีรายละเอียดของแต่ละโครงการดังจะกล่าวถึงในบทที่ 3

คำจำกัดความเบื้องต้น

1. สิ่งอำนวยความสะดวก มีการแบ่งประเภทไว้ 4 ประเภท (นรินทร์ สกุลกลาน วัฒน์และคณะ, 2526) ดังนี้คือ

- ประเภทสาธารณูปโภค ได้แก่ ลิฟท์ ที่จอดรถ ที่ทิ้งขยะ ฯลฯ
- ประเภทสาธารณูปการ ได้แก่ ร้านค้าย่อย ร้านอาหาร ห้องประชุม ฯลฯ
- ประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ สวนหย่อม สระว่ายน้ำ สนาม ฯลฯ
- ประเภทบริการ ได้แก่ บริการทำความสะอาด บริการซักรีด ฯลฯ

2. อาคารชุดพักอาศัย (Residential Condominium) หมายถึง อาคารที่มีการแบ่งพื้นที่ออกเป็นส่วนต่าง ๆ ประกอบด้วย พื้นที่ส่วนบุคคล และพื้นที่ส่วนร่วม (ทรัพย์สินส่วนกลาง) กล่าวโดยรวมเป็นอาคารที่มีการใช้เอกสิทธิ์แห่งพื้นที่ร่วมกัน และใช้พื้นที่ส่วนใหญ่นำมาใช้ในการพักอยู่อาศัยเป็นหลัก

3. ระดับราคายานกลางค่อนข้างสูง คือ การกำหนดราคาขายต่อตารางเมตรอยู่ในช่วงประมาณ 12,000 - 14,000 บาท/ตารางเมตร ในช่วงปี 2528 ซึ่งเป็นปีที่เริ่มเปิดขายโครงการ (ประมาณ 400,000 - 1,200,000 บาท/ห้องขึ้นกับขนาดของพื้นที่ห้องชุดนั้น ๆ)

การดำเนินการศึกษา

วิธีดำเนินการศึกษามีขั้นตอน ดังนี้คือ

1. ศึกษาถึงทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยในอาคารชุด จากเอกสาร บทความ งานวิจัย และตำราต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. รวบรวมข้อมูลเบื้องต้นของโครงการที่จะทำการศึกษา ได้แก่ ขนาดโครงการ ที่ตั้ง ราคาห้องชุด ซึ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เป็นต้น
3. การเตรียมเครื่องมือรวบรวมข้อมูล เช่น แบบสอบถาม การสัมภาษณ์และการสังเกตการณ์ เป็นต้น
4. การกำหนดประชากร และกลุ่มตัวอย่างที่จะทำการศึกษา
5. การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ
6. สรุปและเสนอแนะ

ประชากร เป้าหมายและขนาดกลุ่มตัวอย่าง

การกำหนดประชากรเป้าหมาย ได้แก่ ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารทั้ง 3 โครงการดังกล่าว

มาไม่ต่ำกว่า 1 ปีขึ้นไป เพื่อจะได้รับข้อมูลเกี่ยวกับการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ ที่ถูกต้อง กว้างขวางและชัดเจนขึ้น จากจำนวนประชากรใน 3 โครงการรวม 627 หน่วย แยกเป็นโครงการบhumวันเพลส 230 หน่วย โครงการสยามคอนโดมิเนียม 153 หน่วย และโครงการเกล้าสยามคอนโดมิเนียม 244 หน่วย

ในการกำหนดกลุ่มตัวอย่าง อาศัยตารางการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างของ Yamane ที่ 95 % (ดูตารางที่ 1) ที่ความคลาดเคลื่อน ± 5 % กับประชากรประมาณ 625 หน่วย เท่ากับ $222 + (286-222)/4 = 238$ หน่วย

การกระจายแบบสอบถามในกลุ่มตัวอย่างตามชั้นต่าง ๆ ที่มีการพักอาศัยในจำนวนเท่าๆ กัน เพื่อให้ได้รับข้อมูลที่สมบูรณ์และตัดเทียมกันในการเลือกห้องที่สุ่มตัวอย่าง ในกรณีที่ตัวอย่างที่สุ่มไว้ไม่สามารถเก็บข้อมูลได้ เนื่องจากอยู่อาศัยไม่ถึง 1 ปี หรือไม่มีคนอยู่ก็จะเก็บข้อมูลจากห้องข้างเคียงหรือชั้นถัดไปแทน

จากการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างดังกล่าว ได้รับแบบสอบถามคืนมารวม 142 ชุด คิดเป็นประมาณ 60 % ของกลุ่มตัวอย่างตามตารางของ Yamane แยกเป็นโครงการบhumวันเพลส 48 ชุด โครงการสยามคอนโดมิเนียม 39 ชุด และโครงการเกล้าสยามคอนโดมิเนียม 55 ชุด (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 1 การกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างตาม Yamane ที่ 95%

ขนาด ประชากร	ขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามความคลาดเคลื่อน					
	±1%	±2%	±3%	±4%	±5%	±10%
500	b	b	b	b	222	83
1,000	b	b	b	385	286	91
1,500	b	b	638	441	316	94
2,000	b	b	714	476	333	95
2,500	b	1,250	769	500	345	96
3,000	b	1,364	811	517	353	97
3,500	b	1,458	843	530	359	97
4,000	b	1,538	870	541	364	98
4,500	b	1,607	891	549	367	98
5,000	b	1,667	909	556	370	98
6,000	b	1,765	938	566	375	98
7,000	b	1,842	959	574	378	99
8,000	b	1,905	976	580	381	99
9,000	b	1,957	989	584	383	99
10,000	5,000	2,000	1,000	588	385	99
15,000	6,000	2,143	1,034	600	390	99
20,000	6,667	2,222	1,034	606	392	100
25,000	7,143	2,273	1,064	610	394	100
50,000	8,333	2,381	1,087	617	397	100
100,000	9,091	2,439	1,099	621	398	100
∞	10,000	2,500	1,111	625	400	100

หมายเหตุ: b - ใช้นิยามได้

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนแบบสอบถาม

โครงการ	จำนวนประชากร	แบบสอบถาม
ปทุมวันเพลส	230	48(20.9)
สยามคอนโด	153	39(25.5)
เกล้าสยามคอนโด	244	55(22.5)
รวม	627	142(22.7)

วิธีวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูลผ่านการตรวจสอบเบื้องต้นเพื่อความถูกต้องแล้วจะดำเนินการวิเคราะห์ และรายงานผล ดังนี้

1. นำเสนอข้อมูลทั่วไปทั้ง 3 โครงการ ในเรื่องข้อมูลเบื้องต้นและลักษณะการอยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยใช้ตารางแจกแจงความถี่เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลเบื้องต้นทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามได้อย่างชัดเจน
2. ทำการประเมินถึงทัศนคติต่อการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่างๆ เพื่อให้ทราบถึงความสะดวก ความเหมาะสม และความพึงพอใจของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยจะทำการประเมินด้วยการใช้ค่ามัธยฐานเลขคณิต (\bar{X}) และวัดการกระจายด้วยส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) พร้อมด้วยตารางแจกแจงความถี่ของทัศนคติความพึงพอใจที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวก
3. ทำการหาความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลเบื้องต้นและลักษณะการอยู่อาศัยกับทัศนคติความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกของทั้ง 3 โครงการ และรวมโครงการ ด้วยตารางแจกแจงความถี่ เพื่อบอกถึงแนวโน้มความสัมพันธ์ที่ดี
4. สรุปผลจากการวิเคราะห์ และเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงแก้ไขต่อไป
5. จัดทำรายงานผลการวิเคราะห์

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลจากการศึกษานี้มีผลเกี่ยวข้องกับหลายฝ่าย เช่น สถาบัน ผู้ลงทุน ผู้ซื้อห้องชุด คาดว่าจะได้รับประโยชน์ดังนี้

1. ทำให้ทราบถึงข้อบกพร่องในการออกแบบ กำหนดชนิด ขนาดของสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ควรแก้ไขปรับปรุงของผู้ออกแบบ สถาปนิก วิศวกร และผู้ลงทุน
2. ทำให้ทราบถึงทัศนคติของผู้ใช้อาคารชุดพักอาศัยต่อการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาสามารถใช้เป็นแนวทางประกอบในการกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมได้ สำหรับสถาปนิกและผู้ออกแบบโครงการ
3. ทำให้ผู้บริหารอาคารชุดได้รับทราบถึงปัญหาของการทำงานสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อนำมาใช้แก้ไขปรับปรุงในสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนนั้น ๆ ให้ดีขึ้น