

พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย
ระดับราคาปานกลาง ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน สายรัชดาภิเษก :
กรณีศึกษา โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม 9

นายภาณุพงษ์ ชินมawangศ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2555
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

USAGE OF FACILITIES BY RESIDENTS IN MEDIUM – PRICED CONDOMINIUMS
ALONG RACHADAPISEK MRT LINE :
A CASE STUDY OF LUMPINI PLACE RAMA 9

Mr. Panupong Chinmahavong

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2012

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัย
ในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง ตามแนว
รถไฟฟ้าใต้ดิน สายรัชดาภิเษก :

โดย

กรณีศึกษา โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม 9

สาขาวิชา

นายภาณุพงษ์ ชินมawangศ์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรীชา หิรัญใจ)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ)

..... กรรมการ
(อาจารย์ ดร. พร วิรุฬห์รักษ์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นายบริสุทธิ์ กาสินพิลา)

ภาณุปงษ์ ชินมหวางศ์ : พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัย
 ในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน สายรัชดาภิเษก
 : กรณีศึกษา โครงการ ลุมพินี เพลส พระราม 9 (USAGE OF FACILITIES BY
 RESIDENTS IN MEDIUM – PRICED CONDOMINIUMS ALONG RACHADAPISEK
 MRT LINE : A CASE STUDY OF LUMPINI PLACE RAMA 9.) อ.ที่ปรึกษา
 วิทยานิพนธ์ : รศ. ยูวดี ศิริ, 150 หน้า

ในปัจจุบันการขายห้องชุด ราคาขายจะคำนวณจากราคาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าดำเนินการส่วนต่างๆโดย
 ต้นทุนเหล่านี้ จะแปรผันออกเป็น 2 ส่วน คือ ห้องชุด กับสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งเมื่อนำไปจดทะเบียนจัดตั้งอาคารชุดจะ
 เป็นกรรมสิทธิ์ทั้งอาคาร ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล กรรมสิทธิ์ส่วนกลางและกรรมสิทธิ์ร่วม ทั้งหมดนี้จะเฉลี่ย
 ออกมาเป็นราคาขายต่อตารางเมตร สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนกลาง ดังนั้นการมีสิ่งอำนวยความสะดวก
 มากเกินความเหมาะสมจะทำให้การกำหนดราคาขายต่อตารางเมตรสูงขึ้น ซึ่งส่งผลต่อการแข่งขัน และเป็น
 ภาระแก่ผู้บริโภคทั้งต่อราคาห้องชุด และภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านั้น

ผู้วิจัยจึงสนใจถึงพฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุด เพื่อที่จะหาความเหมาะสมโดย
 วัตถุประสงค์ของการวิจัยครั้งนี้ จะศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคา 60,000-130,000 บาทต่อ
 ตารางเมตร ศึกษาการให้ความสำคัญ การใช้งาน ความพึงพอใจ และการยินดีจ่ายต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ
 เพื่อเป็นการหาข้อสรุปของสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความเหมาะสม จำเป็น ส่งผลต่อความพึงพอใจ และยินดีจ่าย เพื่อดูแล
 ให้สิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านั้น ไม่ให้เสื่อมโทรมคงคุณค่าต่อไป ซึ่งเป็นประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย
 ในการจ่ายค่าส่วนกลางที่มีความเหมาะสมไม่เป็นภาระ และผู้ประกอบการในการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกให้มีความ
 เหมาะสมไม่เป็นภาระต่อต้นทุนต่อไป

จากการศึกษาสรุปผล โดยพิจารณาจากการให้ความสำคัญ การใช้งาน ที่สอดคล้องกับ ความพึงพอใจ และการ
 ยินดีจ่ายค่าใช้จ่าย เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความเหมาะสมที่ผู้บริโภคเห็นความสำคัญว่าควรมีไว้ในอาคาร ซึ่ง
 เรียงลำดับได้ดังนี้ ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และสวนหย่อม เป็นต้น และจากการให้
 ความสำคัญ การใช้งาน ที่ไม่สอดคล้องกับ ความพึงพอใจ และการยินดีจ่ายค่าใช้จ่าย เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่มี
 ความเหมาะสมที่ผู้บริโภคเห็นว่าสิ่งอำนวยความสะดวกบางประเภทนั้นเกิดความไม่พึงพอใจ เกิดการไม่ยินดีจ่าย ซึ่ง
 เรียงลำดับได้ดังนี้ ร้านอาหาร ร้านซักรีด เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และตู้น้ำหยอดเหรียญ เป็นต้น

ข้อเสนอแนะของการวิจัยครั้งนี้คือ สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความเหมาะสมนั้นผู้ประกอบการควรจัดสรรให้มี
 ตามสัดส่วนของผู้พักอาศัย ซึ่งจะสร้างมูลค่า สร้างรายรับเข้ามาให้นิติบุคคลในการปล่อยเช่าพื้นที่ ซึ่งรายรับเหล่านี้จะนำมา
 ช่วยแบ่งเบาค่าดูแลรักษากรรมสิทธิ์ส่วนกลางทั้งหลาย เพราะการเก็บค่าส่วนกลางของอาคารนั้นไม่สามารถเก็บได้ครบถ้วน
 ในขณะเดียวกันก็ควรลดขนาด หรือตัดองค์ประกอบของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่มีเหมาะสมออกไปเพื่อเป็นการลดความ
 เสี่ยงเรื่องภาระค่าใช้จ่าย และควรมีการวางแผนจัดเตรียมประเภท จำนวน ขนาดพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งของสิ่งอำนวยความสะดวก
 ต่างๆให้สอดคล้องกับผู้อยู่อาศัยรวมทั้งบริบทโดยรอบของโครงการจึงจะไม่เป็นภาระในอนาคต

ภาควิชา.....เคหกรรม.....ลายมือชื่อนิสิต.....
 สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....
 ปีการศึกษา.....2555.....

5473349925 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: HOUSING PROJECT PLANNING / LAND SUBDIVISION PERMITS / DISABLED / BANGKOK METROPOLITAN.

PANUPONG CHINMAHAVONG : USAGE OF FACILITIES BY RESIDENTS IN MEDIUM – PRICED CONDOMINIUMS ALONG RACHADAPISEK MRT LINE : A CASE STUDY OF LUMPINI PLACE RAMA 9. ADVISOR: ASSOC. PROF. YUWADEE SIRI, 150 PAGES

At present, the sale price for condominiums is calculated factoring in the cost of land, construction and operation. These costs are divided into two parts which are the condominium building and its facilities. The type of ownership of the condominium building may be registered as personal ownership, common ownership and co-ownership, which factors into the per square meter selling price. The facilities in a project however are co-owned. Therefore, a high level of facilities will lead to a higher selling price per square meter which affects competitiveness and is a burden for consumers both in terms of the room price and the maintenance cost for those facilities.

The researcher is, therefore, interested studying the usage of facilities in condominiums to find the most appropriate level. The purpose of this research is to study residents' opinions of facilities in condominiums with prices ranging from 60,000 – 130,000 baht per square meter to determine the level of importance, usage, satisfaction, and the willingness to pay for the facilities so that the facilities provided in a building are appropriate and necessary. This will be useful for the residents of the condominiums because they will be able pay a reasonable fee for the facilities they want and for the entrepreneur to prepare appropriate facilities which will not be a burden in terms of cost management.

Based on the study, it can be concluded that considering the importance and usage in relation to satisfaction and willingness to pay for facilities, the most appropriate facilities for consumers are shops, convenience stores, swimming pools and gardens respectively. On the other hand, the facilities for which level of importance and usage which did not correspond to satisfaction and willingness to pay for facilities were restaurants, laundries, coin operated washing machines and coin water-vending machines respectively.

Recommendations of this research are that appropriate facilities should be allocated according to the number of the residents. This would create value and income for the legal entity by renting out the space. The earnings could help lower the common ownership property maintenance cost since the common fee of the building can be difficult to collect. At the same time, the size and features of inappropriate facilities should also be limited to minimize the risk of expense. Type, number, size and location of the facilities should also be planned out so that they are appropriate for the residents and the surroundings and will not be a burden in the future.

Department :Housing..... Student's Signature :
Field of Study :Real Estate Development.... Advisor's Signature :
Academic Year :2012.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ประสบความสำเร็จลุล่วงด้วยดี ขอขอบพระคุณความเมตตา กรุณา จากคณาจารย์ผู้ประสาทวิชาความรู้ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยการศึกษาในครั้งนี้ได้รับแรงบันดาลใจมาจาก รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ ซึ่งให้คำปรึกษาและดูแลเอาใจใส่โดยตลอดจนประสบความสำเร็จดังที่มุ่งหวังไว้

ขอขอบพระคุณกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ซึ่งประกอบไปด้วย รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต อาจารย์ ดร. พร วิรุฬห์รักษ์ และคุณบริสุทธิ กาสินพิลา ที่ชี้แนะการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

ขอขอบพระคุณผู้เชี่ยวชาญ ผู้จัดจัดการนิติบุคคล อาคารลุมพินีพลส พระรามเก้า เฟส 2 และพี่ๆในสำนักงานทุกคนที่คอยช่วยเหลือ ให้ข้อมูล ซึ่งเสียสละเวลาให้ข้อมูลและให้สัมภาษณ์มาโดยตลอด

ขอขอบพระคุณความช่วยเหลือจาก พี่ศิษย์เก่าและเพื่อนทุกคนในภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ให้ข้อมูล ชี้แนะ และกำลังใจมาเสมอ

ท้ายที่สุดขอขอบคุณครอบครัวที่คอยสนับสนุนกำลังใจ กำลังกาย และกำลังทรัพย์ มาอย่างสม่ำเสมอ จนทำให้ผู้วิจัยสามารถสำเร็จการศึกษาดอบแทนพระคุณพ่อ แม่ ดังที่ตั้งใจไว้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญรูป.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	8
1.3 สมมติฐานงานวิจัย.....	8
1.4 ขอบเขตงานวิจัย.....	8
1.4.1 ขอบเขตด้านพื้นที่.....	8
1.4.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	9
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	9
1.6 วิธีการดำเนินวิจัย.....	11
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	12
บทที่ 2 ทฤษฎีแนวคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	14
2.1 ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง.....	14
2.1.1 แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับความพึงพอใจ.....	14
2.1.2 แนวคิดพฤติกรรมของผู้ซื้ออาคารชุดในเมืองหรือชิตี้ คอนโด.....	16
2.1.3 แนวคิดด้านการพัฒนาห้องชุดอยู่อาศัยในปัจจุบัน.....	16
2.1.4 แนวคิดเกี่ยวกับการศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย.....	17
2.1.5 แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของชนชั้นกลาง.....	18
2.1.5.1 รูปแบบการดำเนินชีวิตของประชาชนในกรุงเทพมหานคร.....	18

2.1.5.2 รูปแบบการดำเนินชีวิตของชนชั้นกลางในมาเลเซีย.....	19
2.1.5.3 รูปแบบการดำเนินชีวิตของชนชั้นกลางในเกาหลีใต้.....	20
2.2 งานวิจัย.....	21
2.2.1 กัญชวลิกา ธานี.....	21
2.2.2 สมพิศ ดวงคำ.....	22
บทที่ 3 วิธีดำเนินงานวิจัย.....	25
3.1 การสำรวจข้อมูลเบื้องต้น.....	25
3.1.1 ข้อมูลปฐมภูมิ.....	25
3.1.2 ข้อมูลทุติยภูมิ.....	26
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	26
3.2.1 ผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดพักอาศัย	26
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	31
3.3.1 เจ้าของห้องชุด.....	31
3.3.2 นิติบุคคลอาคารชุด.....	32
3.4 กระบวนการวิจัย.....	33
3.5 กรอบงานวิจัย.....	34
3.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	35
3.6.1 ผู้อยู่อาศัย.....	35
3.6.2 นิติบุคคลอาคาร.....	35
3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	35
3.8 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	36
3.8.1 จากเอกสารสิ่งพิมพ์.....	36
3.8.2 จากหน่วยงานราชการและเอกชน.....	36
บทที่ 4 ข้อมูลทั่วไป.....	37
4.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ.....	38

4.1.1 ข้อมูลที่ตั้ง, การคมนาคม และสิ่งอำนวยความสะดวก.....	38
4.1.2 รายละเอียดของโครงการ.....	43
4.2 ข้อมูลด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ.....	52
บทที่ 5 ผลการศึกษา.....	81
5.1 ผู้อยู่อาศัย.....	82
5.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง.....	82
5.1.1.1.เพศของกลุ่มตัวอย่าง.....	82
5.1.1.2 อายุของกลุ่มตัวอย่าง.....	83
5.1.1.3 สถานภาพของกลุ่มตัวอย่าง.....	84
5.1.1.4 รายได้รวมต่อเดือนของครอบครัว.....	84
5.1.1.5 ประเภทของห้องชุด.....	85
5.1.1.6 ขนาดพื้นที่ของห้องชุด.....	85
5.1.1.7 จำนวนห้องชุดที่ครอบครอง.....	85
5.1.1.8 การมีที่อยู่อาศัยอื่น.....	86
5.1.1.9 ประเภทที่อยู่อาศัยเดิม.....	86
5.1.1.10 ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในโครงการ.....	87
5.1.1.11 ระยะเวลาการอยู่ในโครงการ.....	87
5.1.1.12 พักผ่อนหย่อนใจและหาความบันเทิง.....	88
5.1.1.13 สถานที่ซื้อสินค้าและบริการ.....	88
5.1.1.14 สาเหตุที่เลือกอยู่อาศัยในโครงการนี้.....	89
5.1.1.15 ความคิดเห็นต่อสิ่งอำนวยความสะดวก.....	89
5.1.1.16 ได้รับสิทธิใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกโดยวิธีต่างๆ.....	89
5.1.1.17 ใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ.....	90
5.1.1.18 ผู้ใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก.....	90
5.1.1.19 การใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก.....	91
5.1.1.20 ความเหมาะสมของสิ่งอำนวยความสะดวก.....	92

5.1.1.21	ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก.....	92
5.1.1.22	การรับทราบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง.....	93
5.1.1.23	ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก.....	94
5.1.1.24	การยินดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อสิ่งอำนวยความสะดวก.....	95
5.1.1.25	ความคิดเห็นต่อค่าใช้จ่ายของสิ่งอำนวยความสะดวก.....	95
5.1.1.26	สิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรปรับปรุง.....	96
5.2	การสำรวจสิ่งอำนวยความสะดวก.....	97
5.2.1	สระว่ายน้ำ.....	97
5.2.2	สนามเด็กเล่น.....	97
5.2.3	สวนหย่อม.....	97
5.2.4	ห้องออกกำลังกาย.....	97
5.2.5	ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ.....	98
5.2.6	ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ.....	98
5.2.7	ร้านอาหาร.....	98
5.2.8	ร้านเสริมสวย.....	98
5.2.9	ร้านซักรีด.....	99
5.2.10	สนามปิงปอง.....	99
5.2.11	ห้องซาวน่า.....	99
5.2.12	ห้องสตรีม.....	99
5.2.13	ห้องประชุม จัดเลี้ยง.....	99
5.2.14	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ.....	100
5.2.15	ตู้น้ำหยอดเหรียญ.....	100
บทที่ 6	วิเคราะห์ผลและสรุปผล.....	101
6.1	ความสัมพันธ์ของสิ่งอำนวยความสะดวกกับเพศ อายุ รายได้ จำนวนสมาชิก.....	101
6.1.1	กิจกรรมที่ท่านร่วมใช้บริการ (ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ).....	102
6.1.2	กิจกรรมที่ท่านร่วมใช้บริการ (ร้านเครื่องดื่ม กาแฟ).....	103

หน้า

6.1.3 กิจกรรมที่ท่านร่วมใช้บริการ (สระว่ายน้ำ).....	104
6.1.4 ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก (ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ).....	105
6.1.5 ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก (สระว่ายน้ำ).....	106
6.1.6 ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก (ห้องออกกำลังกาย).....	107
6.1.7 ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก(ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ).....	108
6.1.8 ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก(สระว่ายน้ำ).....	109
6.1.9 ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก(สวนหย่อม).....	110
6.1.10 การยินดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อสิ่งอำนวยความสะดวก (ร้านสะดวกซื้อ).....	111
6.1.11 การยินดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อสิ่งอำนวยความสะดวก (สระว่ายน้ำ).....	112
6.1.12 การยินดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อสิ่งอำนวยความสะดวก (สวนหย่อม).....	113
6.2 สรุปและแบ่งประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก.....	114
รายการอ้างอิง.....	122
ภาคผนวก.....	123
ภาคผนวก ก แบบสอบถามการวิจัย สำหรับผู้อยู่อาศัย.....	124
ภาคผนวก ข แบบสอบถามการวิจัย สำหรับผู้จัดการนิติบุคคล.....	132
ภาคผนวก ค แบบสำรวจโครงการ.....	139
ภาคผนวก ง รายละเอียดโครงการอื่นๆ.....	142
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	150

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1 ตารางแสดงการแบ่งการตลาดของอาคารชุด.....	10
ตารางที่ 1.2 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย.....	13
ตารางที่ 3.1 กรอบงานวิจัย.....	34
ตารางที่ 5.1 แสดงเพศของกลุ่มตัวอย่าง.....	83
ตารางที่ 5.2 แสดงอายุของกลุ่มตัวอย่าง.....	83
ตารางที่ 5.3 แสดงสถานภาพของกลุ่มตัวอย่าง.....	84
ตารางที่ 5.4 แสดงรายได้รวมต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง.....	84
ตารางที่ 5.5 แสดงประเภทห้องชุดของกลุ่มตัวอย่าง.....	85
ตารางที่ 5.6 แสดงขนาดห้องชุดของกลุ่มตัวอย่าง.....	85
ตารางที่ 5.7 แสดงจำนวนห้องชุดที่ครอบครองของกลุ่มตัวอย่าง.....	86
ตารางที่ 5.8 แสดงการมีที่อยู่อาศัยอื่นของกลุ่มตัวอย่าง.....	86
ตารางที่ 5.9 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มตัวอย่าง.....	86
ตารางที่ 5.10 แสดงระยะเวลาในการอยู่อาศัยในโครงการ.....	87
ตารางที่ 5.11 แสดงระยะเวลาการอยู่ในโครงการเป็นเวลากี่วัน/สัปดาห์.....	87
ตารางที่ 5.12 แสดงอันดับพักผ่อนหย่อนใจและหาความบันเทิง.....	88
ตารางที่ 5.13 แสดงอันดับสถานที่ซื้อสินค้าและบริการ.....	88
ตารางที่ 5.14 แสดงอันดับสาเหตุที่เลือกอยู่อาศัยโครงการนี้.....	89
ตารางที่ 5.15 แสดงอันดับความคิดเห็นต่อสิ่งอำนวยความสะดวก.....	89
ตารางที่ 5.16 แสดงได้รับสิทธิใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกโดยวิธีต่างๆ.....	90
ตารางที่ 5.17 แสดงการใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการหรือไม่.....	90
ตารางที่ 5.18 แสดงผู้ใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกมากที่สุด.....	91
ตารางที่ 5.19 แสดงการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก.....	91
ตารางที่ 5.20 แสดงความเหมาะสมของสิ่งอำนวยความสะดวก.....	92
ตารางที่ 5.21 แสดงความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก.....	92
ตารางที่ 5.22 แสดงการรับทราบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง.....	93
ตารางที่ 5.23 แสดงการรับทราบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง.....	94

หน้า

ตารางที่ 5.24 แสดงการรับทราบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง.....	95
ตารางที่ 5.25 แสดงความคิดเห็นต่อค่าใช้จ่ายของสิ่งอำนวยความสะดวก.....	96
ตารางที่ 5.26 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรปรับปรุง.....	96
ตารางที่ 6.1 แสดงความสัมพันธ์ของร้านสะดวกซื้อ กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิก..	102
ตารางที่ 6.2 แสดงความสัมพันธ์ของร้านเครื่องดื่ม กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิก...	103
ตารางที่ 6.3 แสดงความสัมพันธ์ของสระว่ายน้ำ กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิก.....	104
ตารางที่ 6.4 แสดงความสัมพันธ์ของร้านสะดวกซื้อ กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิก..	105
ตารางที่ 6.5 แสดงความสัมพันธ์ของสระว่ายน้ำ กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิกใน..	106
ตารางที่ 6.6 แสดงความสัมพันธ์ของห้องออกกำลังกาย กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวน สมาชิกในครอบครัว.....	107
ตารางที่ 6.7 แสดงความสัมพันธ์ของร้านสะดวกซื้อ กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิก..	108
ตารางที่ 6.8 แสดงความสัมพันธ์ของสระว่ายน้ำ กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิก.....	109
ตารางที่ 6.9 แสดงความสัมพันธ์ของสวนหย่อม กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิก.....	110
ตารางที่ 6.10 แสดงความสัมพันธ์ของร้านสะดวกซื้อ กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิก	111
ตารางที่ 6.11 แสดงความสัมพันธ์ของสระว่ายน้ำ กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิก....	112
ตารางที่ 6.12 แสดงความสัมพันธ์ของสวนหย่อม กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิก....	113
ตารางที่ 6.13 แสดงการจัดอันดับสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ.....	114

สารบัญรูป

	หน้า
รูปที่ 1.1 แสดงอาคารชุดพักอาศัยตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน สายรัชดาภิเษก.....	1
รูปที่ 1.2 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย.....	2
รูปที่ 1.3 แสดงแผนที่เส้นทางเดินรถไฟฟ้าใต้ดิน.....	3
รูปที่ 1.4 แสดงอาคารชุดพักอาศัยในรถไฟฟ้าใต้ดิน สายรัชดาภิเษก.....	4
รูปที่ 1.5 แสดงภาพโครงการที่จะศึกษา คือ โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม 9.....	7
รูปที่ 1.6 แสดงภาพโครงการที่จะศึกษา คือ โครงการ ลุมพินี เฟลส พระราม 9.....	7
รูปที่ 4.1 แสดงภาพโครงการลุมพินี เฟลส พระราม 9-รัชดา.....	37
รูปที่ 4.2 แสดงภาพแปลนของอาคารทั้งโครงการ.....	38
รูปที่ 4.3 แสดงภาพแผนที่โครงการ.....	39
รูปที่ 4.4 แสดงภาพสถานที่ใกล้เคียงรอบๆโครงการ.....	40
รูปที่ 4.5 แสดงภาพสถานที่ใกล้เคียงรอบๆโครงการ.....	41
รูปที่ 4.6 แสดงภาพสถานที่ใกล้เคียงรอบๆโครงการ.....	42
รูปที่ 4.7 แสดงภาพตำแหน่งพื้นที่สีของโครงการ (ผังเมือง).....	43
รูปที่ 4.8 แสดงภาพแนวความคิดของ LPN GREEN.....	44
รูปที่ 4.9 แสดงภาพโครงการที่จะศึกษา คือ โครงการลุมพินี เฟลส พระราม 9.....	46
รูปที่ 4.10 แสดงสภาพแวดล้อมในโครงการ.....	47
รูปที่ 4.11 แสดงสภาพแวดล้อมในโครงการ.....	47
รูปที่ 4.12 แสดงภาพแปลนของอาคารทั้งโครงการ.....	48
รูปที่ 4.13 แสดงผังของอาคาร เฟส 2.....	48
รูปที่ 4.14 แสดงแปลนของอาคาร ชั้น 5 ชั้นส่วนกลาง.....	48
รูปที่ 4.15 แสดงแปลนของอาคาร ชั้น 6-21.....	49
รูปที่ 4.16 แสดงแปลนของอาคาร ชั้น 22-24.....	49
รูปที่ 4.17 แสดงแปลนของอาคาร ชั้น 25-26.....	49
รูปที่ 4.18 แสดงแปลนของอาคาร ชั้น 27-29.....	49
รูปที่ 4.20 แสดงแปลนห้องขนาด1 ห้องนอน 33.50 ตร.ม.....	50
รูปที่ 4.21 แสดงแปลนห้องขนาด1 ห้องนอน 45.00 ตร.ม.....	50
รูปที่ 4.22 แสดงแปลนห้องขนาด 2 ห้องนอน 70.00 ตร.ม. แบบที่ 1	51

รูปที่ 4.23 แสดงแปลนห้องขนาด 2 ห้องนอน 70.00 ตร.ม. แบบที่ 2.....	51
รูปที่ 4.24 แสดงแปลนห้องขนาด 2 ห้องนอน 70.00 ตร.ม. แบบที่ 3.....	51
รูปที่ 4.25 แสดงตำแหน่งปัอมยาม.....	52
รูปที่ 4.26 แสดงตำแหน่งปัอมยาม.....	52
รูปที่ 4.27 แสดงสำนักงานที่ปล่อยให้เช่าของโครงการ.....	53
รูปที่ 4.28.แสดงสำนักงานที่ปล่อยให้เช่าของโครงการ.....	53
รูปที่ 4.29.แสดงสำนักงานที่ปล่อยให้เช่าของโครงการ.....	54
รูปที่ 4.30.แสดงร้านเสริมสวย และร้านอาหาร.....	54
รูปที่ 4.31.แสดงร้านเครื่องดื่ม กาแฟ.....	55
รูปที่ 4.32.แสดงร้านเครื่องดื่ม กาแฟ	55
รูปที่ 4.33.แสดงร้านซักรีด	56
รูปที่ 4.34.แสดงร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ.....	56
รูปที่ 4.35.แสดงบรรยากาศภายในร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ.....	57
รูปที่ 4.36.แสดงบรรยากาศภายในร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ.....	57
รูปที่ 4.37 แสดงสวนหย่อมชั้นล่าง.....	58
รูปที่ 4.38 แสดงสวนหย่อมชั้นล่าง.....	58
รูปที่ 4.39 แสดงสวนหย่อมชั้นล่าง.....	59
รูปที่ 4.40 แสดงสวนหย่อมชั้นล่าง.....	59
รูปที่ 4.41 แสดงสนามเด็กเล่น.....	60
รูปที่ 4.42 แสดงสนามเด็กเล่น.....	60
รูปที่ 4.43 แสดงสวนหย่อมชั้นล่าง.....	61
รูปที่ 4.44 แสดงทางเข้าจากถนนด้านข้าง.....	61
รูปที่ 4.45.แสดงทางขึ้นที่จอดรถฝั่งอาคาร D.....	62
รูปที่ 4.46 แสดงส่วนตำแหน่งสนามเด็กเล่น.....	62
รูปที่ 4.47 แสดงสวนหย่อมชั้นต่างๆ.....	63
รูปที่ 4.48 แสดงสวนหย่อมด้านหลังโครงการ.....	63
รูปที่ 4.49 แสดงสนามป้องกัน.....	64

รูปที่ 4.50 แสดงตำแหน่งจุดบริการรถรับ-ส่ง.....	64
รูปที่ 4.51 แสดงสำนักงานนิติบุคคล และ Lobby อาคาร C.....	65
รูปที่ 4.52 แสดงทางเข้า Lobby อาคาร D.....	65
รูปที่ 4.53 แสดงห้องประชุม จัดเลี้ยง.....	66
รูปที่ 4.54 แสดง Lobby ของอาคาร D.....	66
รูปที่ 4.55 แสดงโถงลิฟต์ของอาคาร D.....	67
รูปที่ 4.56 แสดงทางเข้าห้องเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญและตู้จำหน่ายหยอดเหรียญ.....	67
รูปที่ 4.57 แสดงบรรยากาศภายในห้องเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญและตู้จำหน่ายหยอดเหรียญ.....	68
รูปที่ 4.58 แสดงโถงลิฟต์ ชั้น 5.....	68
รูปที่ 4.59 แสดงโถงลิฟต์ ชั้น 5.....	69
รูปที่ 4.60 แสดงประตูเปิด-ปิด ส่วนกลาง ที่ชั้น 5.....	69
รูปที่ 4.61 แสดงสระว่ายน้ำ ที่ชั้น 5	70
รูปที่ 4.62 แสดงสระว่ายน้ำ ที่ชั้น 5	70
รูปที่ 4.63 แสดงจุดชำระร่างกาย ที่ชั้น 5	71
รูปที่ 4.64 แสดงสวนหย่อมด้านบน ที่ชั้น 5	71
รูปที่ 4.65 แสดงสวนหย่อมด้านบน ที่ชั้น 5	72
รูปที่ 4.66 แสดงสวนหย่อมด้านบน ที่ชั้น 5	72
รูปที่ 4.67 แสดงห้องออกกำลังกาย ที่ชั้น 5	73
รูปที่ 4.68 แสดงห้องออกกำลังกาย ที่ชั้น 5	73
รูปที่ 4.69 แสดงห้องออกกำลังกาย ที่ชั้น 5	74
รูปที่ 4.70 แสดงห้องสตรีม.....	74
รูปที่ 4.71 แสดงห้องซาวน่า.....	75
รูปที่ 4.72 แสดงสวนบริเวณชั้นล่าง ทางออก 2	75
รูปที่ 4.73 แสดงสวนบริเวณชั้นล่าง ทางออก 2	76
รูปที่ 4.74 แสดงสวนบริเวณชั้นล่าง ทางออก 2	76
รูปที่ 4.75 แสดงสวนบริเวณชั้นล่าง ทางออก 2	77

รูปที่ 4.76 แสดงสวณรวมใจ.....	77
รูปที่ 4.77 แสดงที่จุดตรรก.....	78
รูปที่ 4.78 แสดงที่จุดตรรก.....	78
รูปที่ 4.79 แสดงที่จุดตรรก.....	79
รูปที่ 4.80 แสดงที่จุดตรรก.....	79
รูปที่ 4.81 แสดงที่จุดตรรก.....	80
รูปที่ 4.82 แสดงงานระบบ บริเวณชั้นจุดตรรก.....	80
รูปที่ 4.82 แสดงงานระบบ บริเวณชั้นจุดตรรก.....	80
รูปที่ 6.1 แสดงวิธีการแบ่งความเหมาะสม และไม่มี ความเหมาะสม.....	115
รูปที่ 6.2 แสดงความคิดเห็นของสิ่งอำนวยความสะดวก.....	118
รูปที่ 6.3 แสดงผลการวิเคราะห์.....	119
รูปที่ 6.4 แสดงแนวทางข้อเสนอแนะ.....	121

บทที่ 1

บทนำ

1.1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา



รูปที่ 1.1 แสดงอาคารชุดพักอาศัยตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน สายรัชดาภิเษก

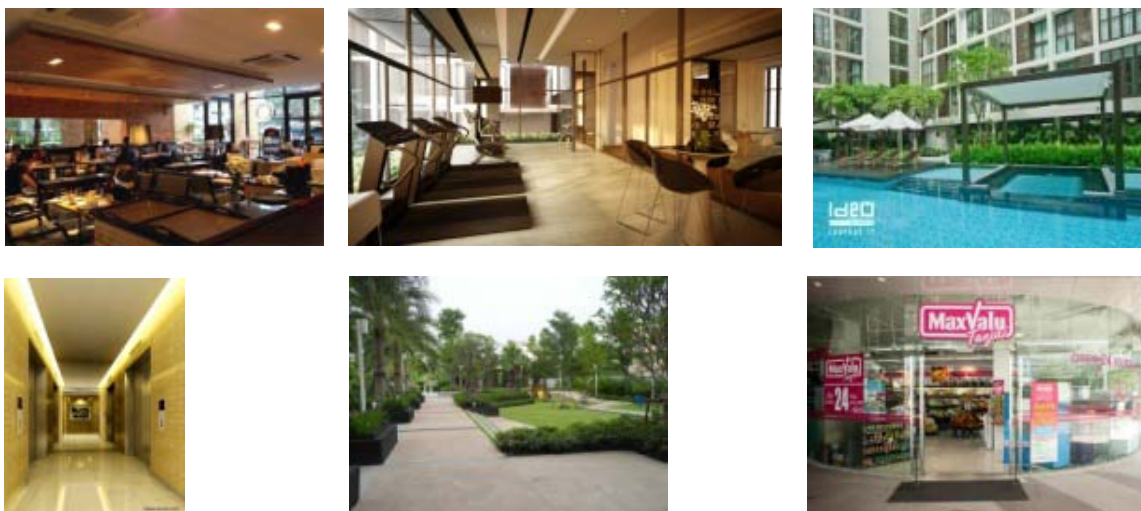
ในปัจจุบัน การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆได้เข้ามา มีบทบาท ดึงดูดความน่าสนใจแก่ผู้บริโภค ผู้ประกอบการเองได้ศึกษาพฤติกรรมการอยู่อาศัย และ นำข้อมูลที่ได้นั้นมาพัฒนาและจัดสรรให้มีในโครงการ ไม่ว่าจะเป็น รูปแบบการใช้ชีวิต และสิ่งที ผู้ประกอบการจัดเตรียมไว้ให้ ซึ่งก็คือ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆในโครงการนั่นเอง ผู้ประกอบการพยายามพัฒนาองค์ประกอบโครงการ ให้ตอบสนองการใช้ชีวิตของผู้บริโภคให้มากที่สุด โดยการจัดเตรียม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ต่างๆไว้ ซึ่งเป็นการสร้างแรงจูงใจในการ ขายโครงการนั่นเอง

ผู้ประกอบการพยายามหาความเหมาะสมพอดีในการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวก ไม่ ต้องการให้มีมากเกินไป เพราะมีความสัมพันธ์กับต้นทุนโครงการ ซึ่งจะทำให้ราคาขายห้องชุดนั้น สูงขึ้นตาม และส่งผลต่อการแข่งขัน ทำให้ผู้ประกอบการต้องทำให้ห้องมีขนาดเล็ก เพื่อ ความสามารถในการแข่งขันได้ โดยมีองค์ประกอบเท่าที่จำเป็นไว้ในห้อง ส่วนที่ไม่จำเป็นจะนำไป นอกห้อง นั่นคือสิ่งที่ใช้ร่วมกัน เช่น อุตสาหกรรมต่างๆจะอยู่ในห้อง ปัจจุบันจะเอาไว้ใช้ร่วมกัน นอกห้อง หรือ อุตสาหกรรมซักผ้าจะอยู่ในห้อง ปัจจุบันกลายเป็นเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ทั้งหมดที่ กล่าวมาเป็นแนวโน้มในปัจจุบันที่ห้องมีขนาดเล็กลงเท่าที่จำเป็นเท่านั้น ในปัจจุบันสิ่งอำนวยความสะดวก

ต่างๆมีมากขึ้น จากสาเหตุที่กล่าวมา ซึ่งทำให้ต้นทุน และค่าดูแลรักษาหรือค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้น จะเพิ่มมากขึ้นกว่าเดิม ซึ่งจะเป็นภาระทั้งผู้ประกอบการ และผู้พักอาศัยต่อไป

อาคารชุดพักอาศัย (Condominium) จัดเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับคนเมือง โดยเฉพาะในเขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑล¹ เพื่อตอบสนองความต้องการด้านต่างๆ เช่น การใช้ชีวิตแบบ รีบเร่ง มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อยู่ใกล้ระบบขนส่ง สาธารณะ อยู่ใกล้แหล่งงาน เป็นการอยู่อาศัยร่วมกันมากกว่า หนึ่งครอบครัว และมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน โดยแต่ละครอบครัวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของตนเอง และทรัพย์สินส่วนกลางเป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน

อาคารชุดพักอาศัยดังกล่าว ต้องตั้งในทำเลที่มีความเหมาะสม อยู่ใจกลางเมือง ใกล้แหล่งขนส่งสาธารณะ ทั้งรถไฟฟ้า BTS รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ซึ่งทำเลต่างๆดังกล่าวมานั้น มีจำนวนไม่มากนัก หายาก และราคาสูง ทำให้ต้นทุนในการทำโครงการมีค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นตามไป สำหรับผู้ซื้อ ถ้าต้องการห้องพักที่มีขนาดใหญ่ จะต้องจ่ายด้วยราคาที่สูง ถ้าจะจ่ายไม่สูงมาก ต้องซื้อห้องที่มีขนาดเล็กลง เท่าที่จำเป็น



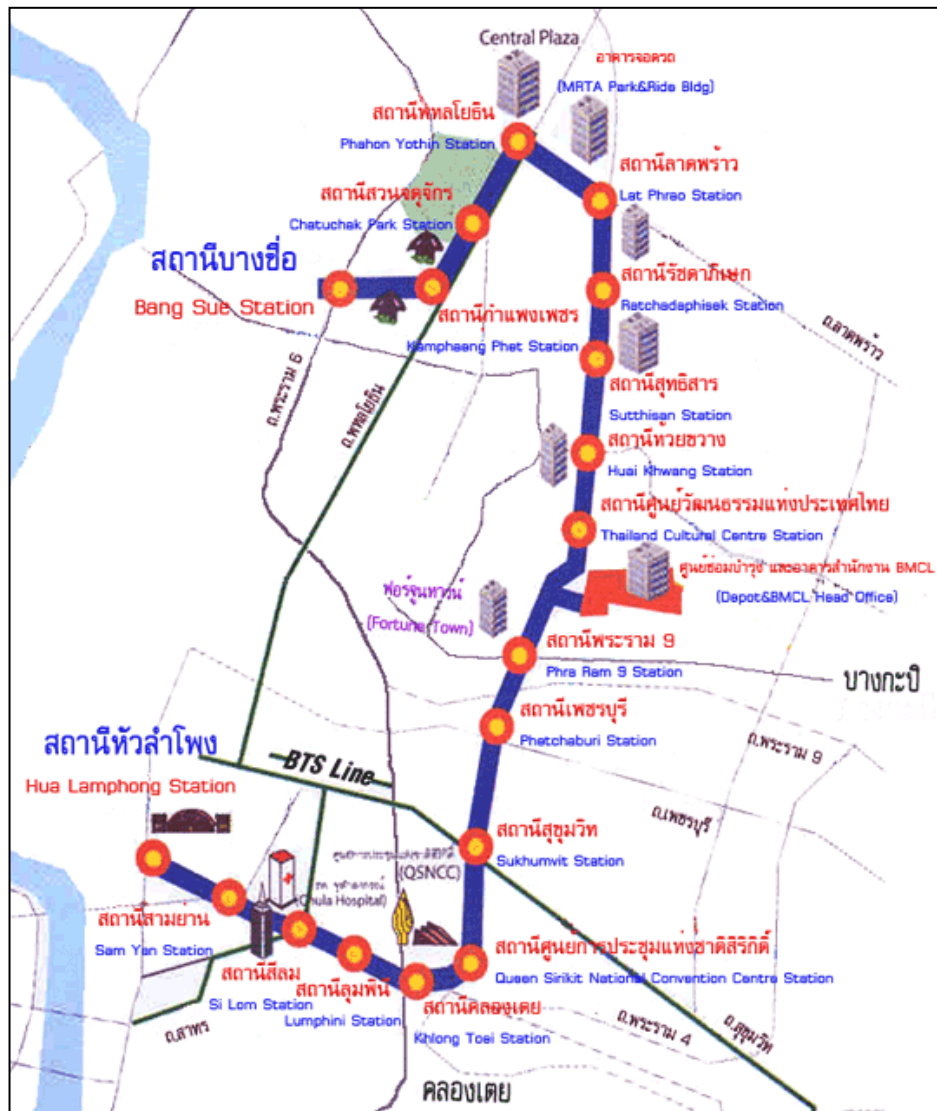
รูปที่ 1.2 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย

การใช้ชีวิตในกรุงเทพฯ หรือในเมืองใหญ่ๆ ไม่ได้มีแค่ที่อยู่อาศัย แต่ต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่เข้ามาเติมเต็มการใช้ชีวิตให้มีคุณภาพ และสนองตอบความต้องการให้มากที่สุด ซึ่งเป็นปัจจัยประกอบในการตัดสินใจเลือกซื้อ ที่อยู่อาศัยเช่นกัน ถ้าในโครงการนั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวก

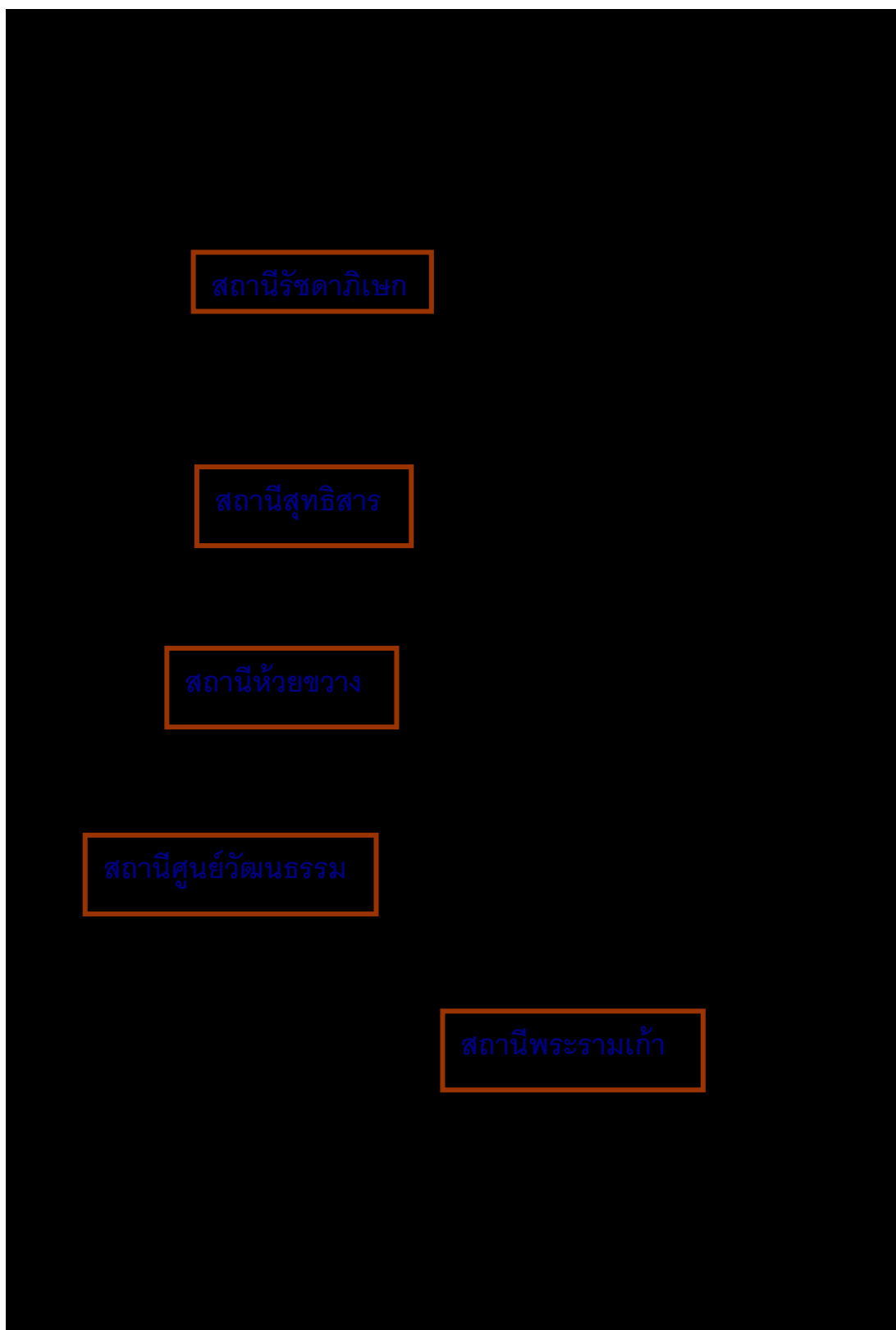
¹ ดีเอสแลนด์. คู่มือคอนโดมิเนียม กรุงเทพมหานคร : ศูนย์การพิมพ์พลชัย, 2532.

สะดวกมากเกินไป ผู้ซื้อจะต้องจ่ายค่าส่วนกลางที่สูง เป็นการสิ้นเปลืองเกินความจำเป็น แต่ถ้าในโครงการนั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยไป จะกระทบการใช้ชีวิตภายในอาคารชุดพักอาศัยนั้น ทำให้ผู้ซื้อหรือผู้พักอาศัย จะไปหาสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการ จากภายนอกโครงการแทน ซึ่งการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากเกินไปนั้น เป็นภาระแก่ผู้อยู่อาศัยในการที่ต้องจ่ายค่าส่วนกลางที่สูงขึ้น จะก่อให้เกิดปัญหาต่อการอยู่อาศัย และขายต่อไปในอนาคต

โดยการศึกษาครั้งนี้มีพื้นที่ตั้งแต่วัดรถไฟใต้ดิน สถานีพระรามเก้า สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย สถานีห้วยขวาง สถานีสุทธิสาร จนถึงสถานีรัชดาภิเษก ในขั้นต้นจะทำการหาข้อมูลของอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณนี้เพื่อดูจำนวน ราคาขายต่อตารางเมตร เพื่อเป็นข้อมูลในการคัดเลือกต่อไป



รูปที่ 1.3 แสดงแผนที่เส้นทางเดินรถไฟใต้ดิน



รูปที่ 1.4 แสดงอาคารชุดพักอาศัยในรถไฟฟ้าใต้ดิน สายรัชดาภิเษก

โดยตั้งเงื่อนไขสำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่จะศึกษา ดังนี้

- ก. ศึกษาอาคารชุดพักอาศัยที่มีการเปิดใช้งานมีการเปิดใช้งาน มีการเข้าอยู่ และมีการบริหารจัดการแล้ว อย่างต่ำ 1 ปี เพราะจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เพื่อการขอสิทธิต่างๆต่อไป
- ข. เป็นอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางที่มีราคา 60,000 - 130,000 บาท ตามเกณฑ์ที่เว็บไซต์ thinkofliving.com ใช้ในการแบ่งระดับราคาที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจเบื้องต้น พบว่าอาคารชุดพักอาศัย ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน เส้นรัชดาภิเษก มีจำนวนประมาณ 51 โครงการ ดังรูปที่ 1.4 ซึ่งพบว่าอาคารชุดพักอาศัย ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน เส้นรัชดาภิเษก ที่มีการเปิดใช้งานและบริหารมาแล้วอย่างน้อย 1 ปี มีจำนวน 23 โครงการ ดังนี้

1. โครงการ a space play รัชดา-สุทธิสาร
2. โครงการ IDEO รัชดา – ห้วยขวาง
3. โครงการ Life @ Ratchada-Suthisan
4. โครงการ Life @ Ratchada –Huaikwang
5. โครงการ Chateau In Town รัชดาภิเษก 20
6. โครงการ Amanta รัชดา
7. โครงการ Aspire พระราม 9
8. โครงการ FP Condo ลาดพร้าว 48 (เอฟพี คอนโดมิเนียม)
9. โครงการ Rhythm รัชดา
10. โครงการ Rhythm รัชดา-ห้วยขวาง
11. โครงการ The Green Ninth พระราม 9
12. โครงการ The Niche รัชดา-ห้วยขวาง (เดอะนิช)
13. โครงการ กรีน สุทธิสาร เรสซิเดนซ์
14. โครงการ คลาสเซ่ อาร์ซีเอ รัชดา-พระราม 9
15. โครงการ ดีไซน์ คอนโด รัชดา (D-sign Condo Ratchada)
16. โครงการ เดอะ คริส รัชดา 2 (The Kris Ratchada II)
17. โครงการ เดอะ ไพรวท คอนโดมิเนียม @ สุทธิสาร-รัชดา
18. โครงการ เดอะคริส เอ็กซ์ตร้า 5 รัชดา 17

19. โครงการ ไดมอนด์ รัชดา
20. โครงการ ปรัชญา เฟลส 1
21. โครงการ ปรัชญา เฟลส รัชดา-ห้วยขวาง
22. โครงการ ลุมพินี พระราม 9 - รัชดา เฟลส 2
23. โครงการ ไอ-เฮ้าส์ ลากูน่า การ์เด้นท์ พระราม 9 – เอกมัย

เมื่อพิจารณาต่อไป พบว่าเป็นอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง 60,000-130,000 บาทต่อตารางเมตร มีจำนวน 7 โครงการ ดังนี้

1. IDEO รัชดา – ห้วยขวาง : 90,000 บาท / ตร.ม.
2. Rhythm รัชดา – ห้วยขวาง : 100,000 บาท / ตร.ม.
3. Life @ Ratchada-Suthisan : 95,000 บาท / ตร.ม.
4. Life @ Ratchada –Huaikwang : 92,000 บาท / ตร.ม.
5. Chateau In Town รัชดาภิเษก 20 : 82,000 บาท / ตร.ม.
6. Amanta รัชดา : 100,000 บาท / ตร.ม.
7. LUMPINI PLACE RAMA9-RATCHADA : 60,000 บาท / ตร.ม.

ซึ่งการวิจัยครั้งนี้เป็นการหาข้อสรุปของ สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความเหมาะสม จำเป็นส่งผลกระทบต่อความพึงพอใจ และยินดีจ่าย เพื่อดูแลให้สิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านั้น ไม่เสื่อมโทรมคงคุณค่าต่อไป ซึ่งจะเป็นประโยชน์ แก่ผู้อยู่อาศัย ในอาคารชุดพักอาศัย ในการจ่ายค่าส่วนกลางที่มีเหมาะสมไม่เป็นภาระ และผู้ประกอบการในการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกให้มีความเหมาะสมต่อไป

จากการคัดกลุ่มตัวอย่างที่จะทำการศึกษานั้น ได้เลือก โครงการ LUMPINI PLACE RAMA 9-RATCHADA เนื่องจากมีจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่เหมาะสม หลากหลาย น่าสนใจ มีจำนวน UNIT ที่มากประมาณ 1,165 ยูนิต (รวมร้านค้า) สำหรับเฟลสที่ 2 สามารถสะท้อนเอกลักษณ์ของย่าน ระดับราคาที่ยอมรับของกลุ่มลูกค้าระดับปานกลางได้เป็นอย่างดี และเป็นโครงการที่ได้รับการยอมรับ น่าเชื่อถือ อีกทั้งยังเป็นโครงการที่สร้างด้วยผู้ประกอบการที่มีความเชี่ยวชาญด้านการทำอาคารชุดพักอาศัย ในตลาดราคาปานกลางนี้ที่ทำเป็นจำนวนมาก คือ LPN จึงเหมาะสมที่สุดที่จะนำมาวิจัยในครั้งนี้



รูปที่ 1.5 แสดงภาพโครงการที่จะศึกษา คือ โครงการ ลุมพินี เฟส พระราม 9



รูปที่ 1.6 แสดงภาพโครงการที่จะศึกษา คือ โครงการ ลุมพินี เฟส พระราม 9

1.2 วัตถุประสงค์

1.2.1 เพื่อศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกใน อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน เส้นรัชดาภิเษก

1.2.2 เพื่อศึกษาพฤติกรรมกรรมการใช้งานของผู้พักอาศัย ต่อสิ่งอำนวยความสะดวกใน อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง

1.2.3 เพื่อศึกษาทัศนคติ และความพึงพอใจของผู้พักอาศัย ที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกใน อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง

1.3 สมมติฐานงานวิจัย

ความพึงพอใจของการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย จะเกิดใน 2 ลักษณะ คือ ก่อน และ หลัง ซึ่อยู่ที่อยู่อาศัย ความพึงพอใจแรกที่เกิดจากการยินดีซื้อ ถ้าซื้อแล้วไม่พึงพอใจ จะขายแล้วไปซื้อโครงการอื่นแทน ถ้ายังมีความพึงพอใจที่ดีอยู่ ก็จะอยู่ต่อและยอมจ่ายค่าส่วนกลาง

ความพึงพอใจในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกนั้น จะถูกตอบรับกลับมาในแง่ การยินดีจ่ายค่าส่วนกลาง ถ้าสิ่งอำนวยความสะดวกมีความเหมาะสม การจ่ายค่าส่วนกลางจะเป็นไปด้วยดี การศึกษาครั้งนี้จะพิสูจน์ประเด็นนี้ ส่วนอื่นที่ปรากฏนอกเหนือ คือข้อค้นพบงานวิจัยต่อไป

1.4 ขอบเขตงานวิจัย

1.4.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

การเลือกที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน นิยมเลือกจากการเข้าถึงแหล่งงานที่ง่ายรวดเร็ว ด้วยการเดินทาง โดยรถไฟฟ้า สามารถรู้ระยะเวลาการเดินทางที่แน่นอน ทำให้อาคารชุดพักอาศัยตามแนวรถไฟฟ้าสามารถขายได้เป็นจำนวนมาก ซึ่งกลุ่มประชากรจำนวนมากของ อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลางนี้ จะอยู่ตามแนวรถไฟฟ้า โดยจะศึกษาอาคารชุดพักอาศัย ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) เส้นรัชดาภิเษก เนื่องจากอยู่ใกล้แนว (CBD) ใหม่ บริเวณแยก พระรามเก้า ซึ่งทำให้สิ่งอำนวยความสะดวกที่เกิดขึ้นมีความน่าสนใจ อาคารชุดพักอาศัยดังกล่าว ต้องมีการเปิดใช้งานมาแล้ว มีการเข้าอยู่ และมีการบริหารจัดการแล้ว อย่างต่ำ 1 ปี เพราะจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เพื่อการขอสิทธิต่างๆต่อไป จากข้อมูลข้างต้นนั้น ได้คัดเลือกโครงการ ลุมพินี เพลส

พระราม 9 มาทำการวิจัยในครั้งนี้ เนื่องจากมีจำนวนห้องพักอาศัยที่มาก มีจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลาย มีการจัดการโดยนิติบุคคล ที่มีความน่าเชื่อถือ

1.4.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกิดขึ้นในอาคารชุดพักอาศัย อาคารชุดพักอาศัย ในระดับราคาปานกลาง (60,000 - 130,000 บาท) ต่อตารางเมตร เนื่องจากมีจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมไม่มากไม่น้อยเกินไป โดยศึกษาส่วนประกอบจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวก ศึกษาพฤติกรรมการใช้งาน ทักษะคติ และความพึงพอใจ ต่อการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก โดยนำข้อมูลทั้งที่ได้มาวิเคราะห์ สรุปผล และจัดอันดับความสำคัญ

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

สิ่งอำนวยความสะดวก มีการแบ่งไว้ 4 ประเภท ดังนี้

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

อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

เจ้าของร่วม หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

ระดับราคาของคอนโดมิเนียม

เนื่องจากขนาดพื้นที่ภายในห้องชุด มีขนาดพื้นที่ใช้สอยจำกัดกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น และมีจำนวนสะสมมากขึ้นทุกปี ประกอบกับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรสูงขึ้นทุกปีใน 4 เขต ซึ่งในครึ่งปีแรก 2553 มีระดับราคาเฉลี่ยดังนี้ ศูนย์กลางธุรกิจ 153,562 บาท / ตร.ม., สุขุมวิท 109,575 บาท / ตร.ม., พญาไท 103,146 บาท / ตร.ม. และพระราม 3 82,876 บาท / ตร.ม.ซึ่งมีราคาต่อตารางเมตรมากกว่า 80,000 บาท/ตารางเมตร

ผู้ประกอบการได้มีการแบ่งส่วนการตลาดโดยใช้ราคาของอาคารชุดในการแยกประเภทของอาคารชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียมไว้ 8 ประเภท รายละเอียดดังนี้²

ประเภท	รายละเอียด	ระดับรายได้	ระดับราคา หน่วย(บาท)/
คอนโดมิเนียม			ตารางเมตร
ULTIMATE	รายได้สูงสุด	สูงสุด	200,000 - UNLIMITED
SUPER LUXURY	รายได้สูง	สูง-สูง	160,000 – 200,000
LUXURY		สูง-ต่ำ	130,000 – 160,000
HIGH CLASS	รายได้ปานกลาง	ปานกลาง-สูง	100,000 – 130,000
UPPER CLASS		ปานกลาง-กลาง	80,000 - 100,000
MAIN CLASS		ปานกลาง-ต่ำ	60,000 – 80,000
ECONOMY	รายได้น้อย	น้อย-สูง	45,000 – 60,000
SUPER ECONOMY		น้อย-ต่ำ	30,000 – 45,000

ตารางที่ 1.1 ตารางแสดงการแบ่งการตลาดของอาคารชุด

ระดับราคาปานกลาง จึงอยู่ในช่วง HIGH CLASS , UPPER CLASS และ MAIN CLASS ซึ่งหมายถึง ราคาเฉลี่ยตั้งแต่ 60,000 - 130,000 บาทต่อตารางเมตร

ระบบขนส่งสาธารณะ หมายความว่า ระบบการขนส่งมวลชนที่ภาครัฐเป็นผู้จัดหาหรือร่วมลงทุน ได้แก่ ระบบรถโดยสารประจำทาง และระบบรถไฟฟ้า

ในระยะการเดินทางถึงสถานีรถไฟฟ้า หมายความว่า ระยะทางที่ใช้บริการเดินทางมายังสถานีโดยสะดวกด้วยการเดินควรมีระยะห่างจากอาคารชุดถึงสถานีไม่เกิน 500 เมตร

นอกระยะการเดินทางถึงสถานีรถไฟฟ้า หมายความว่า ระยะทางที่ใช้บริการเดินทางมายังสถานีด้วยวิธีอื่นๆ โดยไม่ใช้วิธีการเดินซึ่งมีระยะห่างจากอาคารชุดถึงสถานีมากกว่า 500 เมตร

MRT หมายความว่า Mass Rapid Transit Authority of Thailand การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

² thinkofliving.com. ระดับราคาของอาคารชุดในการแยกประเภทของอาคารชุดพักอาศัย. (ออนไลน์). ปี 2554. แหล่งที่มา : <http://thinkofliving.com/2011/12/18/ประเภทของคอนโดมิเนียม>. (15 มกราคม 2556)

เส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดินเส้นรัชดาภิเษก ตั้งแต่แยกพระรามเก้า จนถึงแยกรัชดา – ลาดพร้าว ซึ่งประกอบด้วย สถานีพระรามเก้า ,สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ,สถานีห้วยขวาง ,สถานีสุทธิสาร และสถานีรัชดาภิเษก

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

1.6.1 กำหนดหัวเรื่องในการวิจัย ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา คำถามการวิจัย วัตถุประสงค์ของการวิจัย ศึกษาและรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับ หลักการ แนวคิด ทฤษฎี และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเอกสารทางวิชาการทั้งที่เป็นวิทยานิพนธ์และงานวิจัย เพื่อนำมาสู่ทิศทางในการศึกษาการบริการจัดการอาคารชุดพักอาศัยของบริษัทบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ

1.6.2 กำหนดแนวทางในการวิจัย โดยแนวทางการศึกษาเป็นแบบกรณีศึกษา (Case Study Approach) และใช้วิธีการเลือกกรณีศึกษาแบบเจาะจง การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างในการศึกษานี้ ได้คัดเลือกจากข้อมูลของอาคารชุดพักอาศัยตามแนวรถไฟฟ้า เส้นรัชดาภิเษกที่มีระดับราคาปานกลาง และมีการเปิดใช้งาน มีการบริหาร มีการจัดตั้งนิติบุคคลมาแล้วอย่างน้อย 1 ปี

1.6.3 ออกแบบเครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล โดยการสร้างแบบสัมภาษณ์ แบบสอบถาม มีจุดประสงค์เพื่อเก็บข้อมูลพฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการของผู้พักอาศัย และข้อมูลทัศนคติ ความพึงพอใจที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

1.6.4 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อให้ได้ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้ ส่วนที่ 1 เก็บข้อมูลจาก การขอข้อมูลของนิติบุคคลของอาคารชุดตัวอย่าง เป็นด้านสถิติเกี่ยวกับพฤติกรรมการใช้งานของผู้พักอาศัยต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ข้อมูลของการบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการให้เช่าของสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ โดยการสัมภาษณ์ผู้บริหารหรือตัวแทนของผู้บริหาร และข้อมูลเอกสารต่างๆ

ส่วนที่ 2 เก็บข้อมูลจากผู้พักอาศัยในอาคารชุดตัวอย่าง เป็นด้านพฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน และข้อมูลด้านทัศนคติ ความพึงพอใจของผู้พักอาศัยต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ โดยการสอบถามผู้พักอาศัย และข้อมูลเอกสารต่างๆ

1.6.5 วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากเอกสาร การสำรวจ การสัมภาษณ์ และการสอบถาม โดยทำตารางเปรียบเทียบหารูปแบบความสัมพันธ์เชิงปริมาณ ด้วยร้อยละ ค่าคะแนน ของความพึงพอใจของผู้พักอาศัย เชิงคุณภาพ ด้วยข้อเสนอแนะ และแนวทางต่อไป

1.6.6 สรุปผล และอภิปรายผลการศึกษา ตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา ในเรื่องจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกใน อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง เรื่อง พฤติกรรมการใช้งานของผู้พักอาศัย ต่อสิ่งอำนวยความสะดวก และทัศนคติ และความพึงพอใจของผู้พักอาศัย ที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกใน อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.7.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูล ของสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความจำเป็น และเหมาะสมตามลำดับ ต่ออาคารชุดพักอาศัย ในระดับราคาปานกลาง ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT เส้นรัชดาภิเษก
- 1.7.2 เป็นประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัย ใน อาคารชุดพักอาศัย ในการจ่ายค่าส่วนกลางที่มีเหมาะสมและไม่เป็นภาระ
- 1.7.3 เป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ ในการคัดเลือก และจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวก ให้เหมาะสมตามสถานที่ตั้งนั้นๆ ในการพัฒนาโครงการอื่นๆ ต่อไป

ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย	ระยะเวลาในการดำเนินงานวิจัย										
	พ.ศ.2555						พ.ศ.2556				
	ก. ค.	ส. ค.	ก. ย.	ต. ค.	พ. ย.	ธ. ค.	ม. ค.	ก. พ.	มี. ค.	เม. ย.	พ. ค.
1. กำหนดเรื่องในการวิจัย	█										
- ศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง		█									
- กำหนดหัวข้อการวิจัย		█									
- กำหนดขอบเขตการวิจัย		█									
- กำหนดกลุ่มตัวอย่างและจัดทำแบบสัมภาษณ์		█									
- ลงสำรวจพื้นที่ และเก็บรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น			█								
2. นำเสนอโครงร่างวิทยานิพนธ์				█							
3. การเก็บรวบรวมข้อมูล			█								
4. การวิเคราะห์ข้อมูล				█							
5. สรุปผลการวิจัย และอภิปรายผล							█				
6. เขียนบทความสาระศาสตร์									█		
7. นำเสนอผลการวิจัย									█		
8. ปรับปรุง และแก้ไขรูปเล่มวิทยานิพนธ์									█		
9. ตรวจสอบบทคัดย่อภาษาอังกฤษ											█
10. แก้ไขบทความสาระศาสตร์และนำเสนอ											█
11. ตรวจสอบ turn it in											█
12. ส่งรายงานฉบับสมบูรณ์											█

ตารางที่ 1.2 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

บทที่ 2

ทฤษฎีแนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง พฤติกรรมการใช้งาน สิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัย ในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน เส้นรัชดาภิเษกเป็นการศึกษาภายใต้กรอบแนวความคิด ในเรื่องของพฤติกรรมต่างๆ ของผู้พักอาศัย รวมทั้งทัศนคติ และความพึงพอใจที่เข้ามาประกอบกัน

2.1 ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับความพึงพอใจ¹

โดยทั่วไปการประเมินเกี่ยวกับความพึงพอใจมักนิยามศึกษากันใน 2 มิติ คือ มิติความพึงพอใจของผู้ปฏิบัติงาน (Job Satisfaction) และมิติความพึงพอใจในบริการที่ได้รับ (Service Satisfaction) ในการประเมินนี้เป็นการประเมินในมิติหลังความพึงพอใจ (Satisfaction) เป็นทัศนคติที่เป็นนามธรรม ไม่สามารถมองเห็นเป็นรูปร่างได้ การที่เราจะทราบว่าบุคคลมีความพึงพอใจหรือไม่ สามารถสังเกตโดยการแสดงออกที่ค่อนข้างสลับซับซ้อน จึงเป็นการยากที่จะวัดความพึงพอใจโดยตรง แต่สามารถวัดได้โดยทางอ้อม โดยการวัดความคิดเห็นของบุคคลเหล่านั้น และการแสดงความคิดเห็นนั้นจะต้องตรงกับความรู้สึกที่แท้จริง จึงจะสามารถวัดความพึงพอใจนั้นได้

- ทิพฟิน และ แมคคอร์มิค กล่าวว่า ความพึงพอใจคือ แรงจูงใจของมนุษย์ที่ถูกกำหนดโดยความต้องการพื้นฐาน หรือความจำเป็น และจะมีแรงขับไปสู่ปรารถนานั้น และพยายามหลีกเลี่ยงสิ่งที่ไม่ต้องการ

- มิลลินส์ กล่าวว่า ความพึงพอใจ คือ ทัศนคติที่เกิดขึ้นภายในมีความสัมพันธ์กับความรู้สึกของบุคคลที่ประสบความสำเร็จทั้งปริมาณและคุณภาพ

- ลูดอน และ บิททา กล่าวว่า ความพึงพอใจเป็นองค์ประกอบที่สำคัญในขั้นตอนการประเมิน ความพอใจนี้ส่งผลให้เกิดความรู้สึกเพียงพอจากสิ่งที่ได้รับ และความรู้สึกเพียงพอนี้เป็นผลมาจากการเปรียบเทียบประสบการณ์ในอดีตกับสิ่งที่ได้รับ

¹researchers.in.th. แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับความพึงพอใจ. (ออนไลน์). ปี 2554. แหล่งที่มา : <http://www.researchers.in.th/blogs/posts/4222>. (15 มกราคม 2556)

- มุลลินส์² ได้เสนอแนวคิดในการสร้างความพึงพอใจในบริการได้แก่

1. การให้บริการที่เสมอภาค (Equitable Service) หมายถึง การให้บริการประชาชนทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน ใช้กฎระเบียบและมาตรฐานการให้บริการเดียวกัน

2. การให้บริการที่ตรงเวลา (Timely Service) หมายถึง การให้บริการที่ตรงเวลา โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริการของภาครัฐที่ต้องปฏิบัติงานให้ตรงเวลา

3. การให้บริการอย่างเพียงพอ (Ample Service) หมายถึง การให้บริการด้านวัสดุอุปกรณ์ สถานที่ เวลา อย่างเพียงพอเหมาะสม นอกจากด้านปริมาณที่เพียงพอแล้ว บริการที่ให้แก่ประชาชนต้องมีคุณภาพดีด้วย

4. การให้บริการอย่างต่อเนื่อง (Continuous Service) หมายถึง การให้บริการตลอดเวลา ไม่ว่าจะสภาวะอากาศเช่นใด และดูแลจนกว่าผู้ป่วยจะหายจากโรค

5. การให้บริการอย่างก้าวหน้า (Progressive Service) หมายถึง การให้บริการที่มีการพัฒนาคุณภาพและความสามารถ มีเทคโนโลยีที่ทันสมัยสนองความต้องการของประชาชนอยู่เสมอ

- นอแมน และ กิล³ เสนอแนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจของลูกค้าว่า ความพึงพอใจจะขึ้นกับประสบการณ์ที่ผ่านมาในอดีต มีองค์ประกอบใหญ่ ๆ 3 ส่วนได้แก่

1. คุณภาพของสินค้าและบริการ (Quality Product & Service) ซึ่งจะมีอิทธิพลต่อการรับรู้ของลูกค้า เมื่อลูกค้ารับรู้ว่าคุณภาพหรือบริการที่ได้มามีคุณภาพดี ก็จะมีทัศนคติในสินค้าหรือบริการนั้น โดยทั่วไปลูกค้าจะดูคุณภาพจากรายละเอียด หรือตัวอย่างของสินค้าหรือบริการ

2. ราคา (Price) เป็นส่วนประกอบที่ 2 ที่จะทำให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจเมื่อลูกค้าได้เปรียบเทียบความยุติธรรมของราคา ลักษณะของสินค้า และเห็นว่ามีความเหมาะสม ลูกค้าก็จะเกิดความพึงพอใจ แต่เมื่อลูกค้ารู้สึกว่าสินค้านั้นไม่เหมาะสมกับราคาก็จะเกิดความไม่พึงพอใจ

3. ภาพลักษณ์ร่วม (Corporate image) เป็นส่วนประกอบที่ 3 การมีภาพลักษณ์ร่วมกันควรเป็นที่รู้จักกันทั้งการดำเนินธุรกิจทั่วไป การมีคุณธรรม และความรับผิดชอบต่อสังคม

จากแนวคิดดังกล่าวข้างต้นพอจะสรุปได้ว่า “ความพึงพอใจ” เป็นการแสดงความรู้สึกดีใจยินดี โดยเฉพาะบุคคลในการตอบสนองความต้องการในส่วนที่ขาดหายไป ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัย

² Mullins, L.J. *Management and Organizational behaviour*. London : Pitman Publishing , 1969.

³ Naumann. E., & Giel, K. *Customer satisfaction measurement and management and management*. Ohio : Executive Press Cincinnati , 1995.

ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยปัจจัยเหล่านั้นสามารถสนองความต้องการของบุคคลทั้งร่างกายและจิตใจได้อย่างเหมาะสม และเป็นการแสดงออกทางพฤติกรรมของบุคคลที่จะเลือกปฏิบัติในกิจกรรมนั้น

2.1.2 แนวคิดพฤติกรรมของผู้ซื้ออาคารชุดในเมืองหรือชิตี้ คอนโด

มานพ พงศทัต กล่าวว่าผู้ซื้ออาคารชุดแยกประเภทคนที่ซื้อชิตี้คอนโด แยกได้ 3 ประเภท คนชนชั้นกลางรุ่นใหม่ คนที่เปลี่ยนจากการนำเงินไปฝากธนาคารแต่ได้ดอกเบี้ยต่ำมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ไว้เพื่อการลงทุน และคนมีบ้านอยู่แล้วแต่อยากซื้อชิตี้คอนโดไว้เป็นบ้านหลังที่สอง พฤติกรรมของคนรุ่นใหม่ที่เปลี่ยนแปลงไป นี้มีการวิเคราะห์ว่า จำนวนคนรุ่นใหม่ที่เพิ่งเรียนจบที่เข้ามาอยู่ในเมืองใหญ่ เช่น กรุงเทพฯ และปริมณฑลมีมากขึ้นเรื่อยๆ ในปัจจุบันมีอยู่ร่วม 30% ของประชากร 12 ล้านคนในกรุงเทพฯ คนรุ่นใหม่พอเริ่มทำงานหาเงินได้เองแล้ว ก็ต้องการปัจจัย 4 ในเมืองและ 1 ใน 4 ก็คือ บ้าน เนื่องจากตอนเข้ามาใหม่ๆก็ต้องเช่าหอพักหรืออพาร์ทเมนท์อยู่ เพราะเป็นพวกไม่มีญาติพี่น้อง พออยู่ไปนานๆ เริ่มมีเงินมากขึ้น ก็พากันขยับขยายซื้อบ้านเป็นสมบัติตัวเองดีกว่าเสียค่าเช่าทิ้งไปเปล่าๆ ทุกเดือน ซึ่งสินค้าที่พอจะวางมัดจำและผ่อนส่งได้ก็คือชิตี้คอนโด หรือ City Condo ในราคา 2-3 ล้านบาท อยู่ใกล้รถไฟฟ้า เหมาะกับชีวิตคนรุ่นใหม่ ถ้าผ่อนคนเดียวไม่ไหวก็อยู่กับเพื่อน ช่วยกันผ่อน 2 คน

อีกหนึ่งตลาดของชิตี้คอนโดก็คือ กลุ่มคนต่างจังหวัดที่มีบุตรหลานเข้ามาเรียนในกรุงเทพฯ เดิมจะซื้อบ้านหรือทาวน์เฮ้าส์แถบชานเมืองหรือนอกเมืองบุตรหลานก็กล่าวว่าน้ำมันแพงมาก เดินทางเสียเวลา ต้องการอยู่อาศัยในเมืองดีกว่า ดังนั้นผู้ปกครองจากต่างจังหวัดรุ่นใหม่ หรือนักธุรกิจต่างจังหวัดที่ต้องเข้ามาทำธุรกิจในกรุงเทพฯ ก็สะดวกที่จะซื้อชิตี้ คอนโด ที่อยู่ใจกลางเมือง มีชีวิตเป็นคนเมือง

2.1.3 แนวคิดด้านการพัฒนาห้องชุดอยู่อาศัยในปัจจุบัน

ธงชัย บุศราพันธ์ กรรมการผู้จัดการ บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ , 2554 พฤติกรรมแบบหนึ่งของคนเมืองที่พบเห็นมากขึ้นคือ จักร์ถึงศุกร์ จะพักอยู่คอนโดมิเนียมในเมือง ทำเลใกล้รถไฟฟ้า ใช้ชีวิตในการทำงานหรือเรียนหนังสือเป็นหลัก แต่เมื่อถึงเสาร์ -อาทิตย์ก็จะขับรถเพื่อออกไปอยู่บ้านตัวเองย่านชานเมือง

เทอร์นดคอนโดในปัจจุบันเมื่อเทียบกับอดีตมีขนาดเล็กลงเรื่อยๆ คอนโดมีเนียม 1 ห้องนอน 40 ตร.ม. คร่าวสมัยก่อนออกแบบให้ทำอาหารได้จริงๆ แต่ครัวของคอนโด 40 ตร.ม. อาจเป็น Pantry ไว้อุ่นอาหารเท่านั้น

ขนาดที่ลดลง จึงมีผลให้เกิดการรวมกันของพื้นที่ไปด้วย “ในคอนโดใหม่ๆ จะมีห้องนอนกับห้องนั่งเล่นรวมด้วยกันเลย เพื่อประหยัดพื้นที่ขึ้นนี่เป็นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่พบเห็น”

“นอกจาก 3 ส่วน ห้องครัว ห้องนั่ง และห้องนอน มีความเห็นว่า พื้นที่เก็บของเป็นสิ่งที่คนต้องการเพราะทุกคนมรสุมบิตส่วนตัวที่อยากเก็บ และอยากมีวิธีการเก็บให้ Make Sense กับชีวิตทั้งหมด ฉะนั้นอีกสิ่งที่คุณทำคอนโดต้องคิด คือ ทำยังไงให้พื้นที่ส่วนกลางมาช่วยแบ่งเบาภาระการเก็บของในห้องของผู้อยู่ เช่น การเก็บของร่วมกัน อย่างในเมืองนอกบางอพาร์ทเมนต์มีห้องใต้ดินให้ทุกคนเก็บของ แบ่งสัดส่วนให้ อะไรที่ไม่ได้ใช้ ก็เก็บไว้ที่นั่นได้ นี่เป็นสิ่งที่เมืองไทยยังไม่มีคนทำขึ้นมา”

“คอนโดในวันนี้คงไม่สามารถเล็กลงได้แล้ว เพราะมันเล็กที่สุดแล้ว ถ้าถามว่าอนาคตอะไรจะเปลี่ยนไป 1.เล็กลง 2.รวมกัน ยังไงพื้นที่ 30 ตร.ม. เป็นพื้นที่ที่เล็กที่สุด จะอยู่แค่ตรงนี้ อาจมีการกลับฟังก์ชัน เหนือไปติดนั่น เหนือลงมาเนี่ย จะวนอยู่กับที่ได้แค่นี้”

2.1.4 แนวคิดเกี่ยวกับการศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ในการพิจารณาเลือกประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อเป็นสิ่งจูงใจลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโครงการนั้น ผู้ประกอบการสามารถนำเอาทฤษฎีทางการตลาดมาใช้ในการศึกษา

พฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภค (Customer Behavior) ได้หลายวิธี ได้แก่

1) **การศึกษาตามหลักประชากรศาสตร์ (Demographic Study)** คือ การพิจารณากลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามระดับรายได้ เพศ อายุ สัญชาติ / เชื้อชาติ การศึกษา ขนาดครอบครัว ฯลฯ เพื่อให้ทราบความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มได้อย่างแน่ชัดและสามารถกำหนดประเภทและจำนวนของสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างถูกต้อง เช่น ลูกค้าประเภทระดับรายได้สูงต้องการให้มีสัดส่วนพื้นที่และประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลายประเภทโดยเฉพาะในส่วนพาณิชยกรรมต่างๆ ห้องออกกำลังกาย สนาม

หญ้า ฯลฯ ในขณะที่ลูกค้าระดับรายได้ปานกลางและต่ำ อาจต้องการให้มีพื้นที่ของห้องชุดที่กว้างขวางโดยไม่คำนึงถึงพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกมากนักและไม่ต้องการบริการพิเศษต่าง ๆ

2) การศึกษาตามหลักภูมิศาสตร์ (Geographic study) ได้แก่ การพิจารณากลุ่มลูกค้าตามพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ เช่น ลูกค้าที่อยู่ในเขตบริเวณถนนสุขุมวิทและสีลมจะเป็นลูกค้าระดับรายได้สูง อาคารชุดที่จะสร้างบริเวณดังกล่าวควรจะเป็นอาคารชุดระดับราคาแพง มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ครบถ้วน มีที่จอดรถจำนวนมาก มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี นอกจากนี้ สิ่งสำคัญที่ควรพิจารณาประกอบคือสิ่งแวดล้อมบริเวณดังกล่าว ซึ่งจะมีส่วนในการกำหนดประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด เช่น ถ้าบริเวณใกล้เคียงเป็นศูนย์ธุรกิจ แต่มีที่จอดรถจำกัด อาคารชุดอาจจัดให้มีพื้นที่จอดรถมากเป็นพิเศษ หรือบริเวณใกล้เคียงไม่มีสนามกีฬาบางประเภทหรือห้องออกกำลังกาย อาคารชุดก็ควรจัดเตรียมส่วนบริการเหล่านี้ไว้ เพราะสามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างถูกต้อง และอาจสามารถให้บริการแก่บุคคลภายนอกเพื่อหารายได้เข้าอาคารชุดได้อีกทางหนึ่ง ในทางกลับกัน หากใกล้เคียงอาคารชุดมีร้านค้าและร้านอาหาร ตลอดจนบริการต่าง ๆ หลายประเภทมากมาย เช่น บริการซักรีด , คลินิก, ไปรษณีย์ ร้านเสริมสวย ฯลฯ ทางอาคารชุดก็อาจพิจารณาไม่กำหนดให้มีบริการดังกล่าวไว้ในอาคารชุด โดยพิจารณาประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นไว้สำหรับให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยแทน

3) การศึกษาตามหลักจิตวิทยา (Psychologic study) ได้แก่ การพิจารณาตามวิถีการดำรงชีวิต (Life style) , บุคลิกลักษณะ, ชนชั้นทางสังคม เช่น กรณีที่ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นบุคคลรุ่นใหม่ที่เรียกกันว่า YUPPY หรือ YOUNG EXECUTIVE อาคารชุดอาจกำหนดให้การออกแบบที่ทันสมัย มีสิ่งอำนวยความสะดวกหลายประเภท โดยเฉพาะในส่วนกีฬาและกิจกรรม และส่วนพาณิชยกรรมมากเป็นพิเศษ ในขณะที่กรณีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นบุคคลสูงอายุ อาคารชุดก็อาจจะกำหนดให้มีส่วนบริการและส่วนพื้นที่สีเขียว และสนามพักผ่อนเดินเล่นไว้เป็นจำนวนมาก

2.1.5 แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินชีวิต (Life Style) ของชนชั้นกลาง

ชนชั้นกลาง หมายถึง คนทำงานที่มีรายได้ปานกลาง อาศัยในแหล่งที่ดีของเมือง และพยายามสร้างความร่ำรวยและความเจริญรุ่งเรืองแก่ตนเอง คนกลุ่มนี้มักจะซื้อสินค้าที่กำลังเป็นที่

นิยม ส่วนใหญ่คำนึงเรื่องแฟชั่น ค้นหาข้อที่คิดว่า การมีชีวิตที่ดีกว่าของคนกลุ่มนี้ หมายถึง การมีบ้านน่ารัก ๆ ในละแวกที่ดีพร้อมทั้งมีโรงเรียนดี ๆ พวกเขาเชื่อในการใช้จ่ายเงินเพื่อ ประสบการณ์ที่ดีของลูกและมุ่งหวังให้ลูกเรียนในระดับมหาวิทยาลัย⁴

2.1.5.1 รูปแบบการดำเนินชีวิตของประชาชนในกรุงเทพมหานคร

ศูนย์บริการวิชาการ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ร่วมกับนักวิชาการ นักธุรกิจ และผู้เชี่ยวชาญการวิจัยด้านต่างๆ ได้ทำการศึกษา“รูปแบบการดำเนินชีวิตของประชาชนใน กรุงเทพมหานคร” โดยศึกษาทั้งในด้านกิจกรรม ความสนใจ และความคิดเห็น สามารถสรุปได้ ดังนี้

ก. งานอดิเรก

ประชาชนส่วนใหญ่นิยมอ่านหนังสือเป็นงานอดิเรก และจะให้เวลากับงานอดิเรกสัปดาห์ ละ 8.42 ชั่วโมง

ข. การพักผ่อนหย่อนใจและบันเทิง

ประชาชนในกรุงเทพฯ นิยมออกไปพักผ่อนหย่อนใจนอกบ้าน ส่วนใหญ่ชอบไปตามแหล่ง ธรรมชาติต่าง ๆ มากกว่าแห่งอื่น ๆ

ค. การเลือกซื้อสินค้าและบริการ

- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสินค้าและบริการที่จำเป็น คือ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาหารและ เครื่องดื่ม รองลงมา คือ ของใช้ส่วนตัว
- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสินค้าและบริการที่ไม่จำเป็น คือ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสินค้าการ บันเทิง การพักผ่อน รองลงมา คือ บริการเพื่อการบันเทิงและพักผ่อน
- เหตุผลที่สำคัญของการตัดสินใจซื้อสินค้าและบริการ คือ ตัวสินค้าและบริการเองใน ด้านคุณภาพ รูปแบบ สี สัน รองลงมา คือ ราคา และการส่งเสริมการตลาด ตามลำดับ
- สถานที่ซื้อสินค้าและบริการ ส่วนใหญ่จะซื้อที่ห้างสรรพสินค้า ร้านค้าข้าง ๆ บ้าน และซูเปอร์มาร์เก็ต

ง. ที่อยู่อาศัย

- ลักษณะที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ประชาชนสนใจที่จะอยู่อาศัยในบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอย ที่ อยู่ชานเมืองกรุงเทพฯ

⁴ Kotler, P. Marketing Management. New Jersey : Prentice Hall International, 1997.

- ด้านสาธารณูปโภคในบริเวณที่อยู่อาศัย จะให้ความสำคัญในเรื่องความ สะดวกสบายเป็นลำดับแรก รองลงมา คือ ความปลอดภัย

2.1.5.2 รูปแบบการดำเนินชีวิตของชนชั้นกลางในมาเลเซีย

จากการสำรวจค่าใช้จ่ายครัวเรือนของมาเลเซียในช่วงปี ค.ศ. 1993 - 1994 พบว่า ครัวเรือนที่มีรายได้สูงจะใช้จ่ายในเรื่องความจำเป็นขั้นพื้นฐาน เช่น อาหาร ในอัตราส่วนที่น้อยกว่าครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำกว่า รายจ่ายส่วนใหญ่ของชนชั้นกลางจะหมดไปกับค่าเฟอร์นิเจอร์ การพักผ่อนหย่อนใจ และการเดินทาง ซึ่งก็หมายความว่าชนชั้นกลางใช้จ่ายกับสินค้าฟุ่มเฟือย มากกว่าสินค้าขั้นพื้นฐาน ชนชั้นกลางส่วนใหญ่จะอาศัยอยู่ในกรุงกัวลาลัมเปอร์และเมืองรอบ ๆ ตัวซึ่งวัดรูปแบบการดำเนินชีวิต คือ ที่อยู่อาศัย รูปแบบการเดินทาง งานเลี้ยงสังสรรค์โดยเฉพาะ ในช่วงเทศกาล งานแต่งงานที่จัดตามโรงแรมห้าดาว การเป็นสมาชิกในคลับชั้นดี ส่งลูกไปเรียน โรงเรียนเอกชน และซื้อของตามห้างสรรพสินค้า

ที่อยู่อาศัยเป็นเสมือนเครื่องบ่งบอกสถานภาพของชนชั้นกลางในมาเลเซีย คอนโดมิเนียม หรืออาคารชุดพักอาศัยเป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงรสนิยมและรูปแบบการดำเนิน ชีวิตของชนชั้นกลาง ในช่วงต้นศตวรรษที่ 1970 บังกะโลเป็นบ้านในฝันของข้าราชการระดับกลาง แต่ปัจจุบัน อพาร์ทเมนต์หรือคอนโดมิเนียมเป็นที่นิยมในกลุ่มคนเหล่านี้ เนื่องจากมีสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการพักผ่อนหย่อนใจมากมาย เช่น สนามสควอช สนามแบดมินตัน สนาม เทนนิส และสระว่ายน้ำ นอกจากนี้ คอนโดมิเนียมยังมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี มีบริการ บำรุงรักษาอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทำให้คอนโดมิเนียมเป็นที่นิยมในครอบครัว คนเมือง ทั้งคู่แต่งงานหนุ่มสาว หรือแม้กระทั่งครอบครัวชนชั้นกลางที่เกษียณจากการทำงาน หรือคนโสดที่เกษียณอายุแล้ว

สรุปได้ว่า ชนชั้นกลางในมาเลเซียเป็นผลมาจากการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ การบริโภคของคนกลุ่มนี้เน้นสินค้าที่บ่งบอกสถานภาพ เช่น ที่อยู่อาศัย รถยนต์ และการใช้จ่าย ทางการศึกษา

2.1.5.3 รูปแบบการดำเนินชีวิตของชนชั้นกลางในเกาหลีใต้

ก่อนที่ประเทศเกาหลีใต้จะประสบภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในปี ค.ศ. 1997 อัตราการบริโภค ของคนในประเทศสูงขึ้นมาก ชนชั้นกลางในเกาหลีใต้นิยมใช้จ่ายในเรื่องของการพักผ่อนหย่อนใจ เช่น การเล่นสกี เล่นกอล์ฟ และทานอาหารนอกบ้าน หรือซื้อรถและตู้เย็นขนาดใหญ่ขึ้น ลักษณะสำคัญของชนชั้นกลางในเกาหลีใต้ คือ การขยายตัวของกิจกรรมที่ทำในเวลาว่างสูงมาก

กิจกรรมเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจกลายเป็นส่วนหนึ่งของพฤติกรรมการบริโภค เช่น การซื้อของการรับประทานอาหารนอกบ้าน การท่องเที่ยว และการเล่นกีฬา อุตสาหกรรมเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจเติบโตขึ้นมาก จนมีคนเรียกสังคมเกาหลีว่าเป็น สังคมพักผ่อนหย่อนใจ (leisure society) คนเกาหลีเห็นว่าการพักผ่อนมีความสำคัญไม่น้อยกว่าการทำงาน บ้าน ครอบครัว หรือการพบปะเพื่อนฝูง

ในปี ค.ศ. 1993 สภาหอการค้าแห่งเกาหลีได้ทำการสำรวจรูปแบบการบริโภคและการพักผ่อนหย่อนใจของคนรุ่นใหม่ พบว่า

- ก. คนรุ่นใหม่นิยมอาหารรับประทานอาหารตะวันตกและอาหารจานด่วน
- ข. การไปรับประทานอาหารนอกบ้านจะค้ำึงถึงบรรยากาศมากกว่าค่าใช้จ่าย
- ค. ใช้บัตรเครดิตค่อนข้างบ่อย
- ง. ระดับแรงขับของการจับจ่ายในผู้หญิงมีมากช่วงอายุ 20 ปี
- จ. การซื้อสินค้าให้ความสำคัญกับการออกแบบมากกว่าหน้าทีและประโยชน์ใช้สอย
- ฉ. ให้ความสนใจกับแฟชั่นมากและติดตามข้อมูลข่าวสารด้านแฟชั่นอยู่เสมอ
- ช. ชอบสวมใส่เสื้อผ้าแบบสบาย ๆ ไม่เป็นทางการ
- ซ. ใช้จ่ายกับการซื้อเสื้อผ้าค่อนข้างมาก
- ฅ. ชอบอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนท์
- ฉ. ให้ความสำคัญกับการพักผ่อนหย่อนใจและความบันเทิงอย่างมาก
- ฎ. มีงานอดิเรกและกิจกรรมในยามว่างหลายอย่าง

2.2 งานวิจัย

2.2.1 กัญชลิกา ธานี⁵

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษาการตอบสนองของการใช้ประโยชน์สิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัย ศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในโครงการและแนวคิดของ

⁵ กัญชลิกา ธานี “บทบาทของสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตบางกะปิ : กรณีศึกษา โครงการบดินทร์สวีทไฮมและโครงการรอยัลไนน์เรสซิเดนซ์” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546) หน้า ๖

ผู้ประกอบการในเรื่องของการมีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง

ผลการศึกษาสรุปได้ว่า เจ้าของห้องชุดรับรู้ถึงความสำคัญของการมีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการด้วยเหตุผลที่ว่าสะดวกต่อการใช้งานและการคมนาคม ,ช่วยทำให้สภาพแวดล้อมโครงการดีขึ้น และจำเป็นต่อการใช้เวลาว่างของคนในครอบครัว ทำให้คุณภาพชีวิตดีขึ้น ในเรื่องของการตอบสนองการใช้ประโยชน์ สามารถสรุปได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการสามารถตอบสนองการใช้ประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยได้เป็นส่วนใหญ่ เพราะมีผู้ใช้บริการถึงร้อยละ 81.1 แต่สิ่งอำนวยความสะดวกบางประเภท เช่น สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ชานว่่า ยังด้อยประสิทธิภาพในเรื่องของปัจจัยทางปริมาณ เพราะมีผู้ไม่ใช้บริการเลยหรือนาน ๆ ใช้ที่เป็นจำนวนมาก ในการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ผู้ประกอบการคำนึงถึงผลประโยชน์ด้านคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก เนื่องจากผู้ประกอบการเองก็รับทราบคืออยู่แล้วว่า สิ่งอำนวยความสะดวกเป็นได้แค่สิ่งจูงใจให้ลูกค้าสนใจโครงการ แต่ไม่ใช่ปัจจัยหลักในการตัดสินใจซื้อโครงการ ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญกว่า เช่น ทำเลที่ตั้งและความสะดวกสบายของเส้นทางการคมนาคม เป็นต้น

ดังนั้น แนวทางในการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ต้องมีองค์ประกอบที่สัมพันธ์กัน 2 ประการ คือ ผู้ซื้อ ผู้ขาย เพื่อยกระดับคุณภาพของโครงการ และได้ชุมชนการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์ทั้งในปัจจุบันและอนาคต

2.2.2 สมพิศ ดวงคำ⁶

จากการวิจัยเรื่อง ทักษะคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยผู้ประกอบการ, คณะกรรมการหมู่บ้าน และคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) ร่วมบริหาร มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการดำเนินการให้บริการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ วิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการ

⁶ สมพิศ ดวงคำ “ทักษะคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยผู้ประกอบการ, คณะกรรมการหมู่บ้าน และคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545) หน้า ๙

บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ รวมทั้งการศึกษาทัศนคติ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรที่มีแนวทางการบริหารดูแลสาธารณูปโภคทั้ง 3 รูปแบบ

ในส่วนของความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางพบว่า หมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่รับรู้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางในเกือบทุกรายการ ยกเว้นค่าใช้จ่ายส่วนกลางเกี่ยวกับค่าสายตรวจตำรวจ ค่าลอกท่อระบายน้ำ และถึงแม้ว่ากลุ่มตัวอย่างจะไมู้ถึงค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าว กลุ่มตัวอย่างก็ยังยินดีจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางข้างต้น เนื่องจากมีความพึงพอใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางในเรื่องเกี่ยวกับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน หมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่รับรู้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางในทุกรายการ และมีความยินดีที่จะจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทุกรายการ เนื่องจากเห็นว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จัดเก็บมีความเหมาะสมเพราะการจัดเก็บคุ้มค่ากับการดูแล และการจัดเก็บไม่แพงมาก หมู่บ้านที่บริหารโดย คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (อบต.) กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่รับรู้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพียง 2 รายการ คือ ค่าเก็บขยะ และค่ารักษาความปลอดภัย แต่มีความยินดีที่จะจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทุกรายการ เนื่องจากเห็นว่าค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่จัดเก็บมีความเหมาะสม สมเพราะการจัดเก็บไม่แพงมาก สรุปได้ว่าแม้ผู้อยู่อาศัยจะไม่รับรู้บางรายการในเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แต่ก็ยังยินดีที่จะจ่ายเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ถ้าเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย เช่น ค่าสายตรวจตำรวจ เป็นต้น

ในส่วนของความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการสาธารณูปโภคและการให้บริการของกลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยพบว่าหมู่บ้านที่บริหารโดยผู้ประกอบการ ผู้อยู่อาศัยเห็นว่าผู้ประกอบการมีการดูแลเอาใจใส่ในระดับสม่ำเสมอ แต่มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง ทั้งนี้ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยเห็นว่าการบริหารจัดการยังไม่ดีพอ หมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและหมู่บ้านที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (อบต.ผู้อยู่อาศัย) เห็นว่า มีการดูแลเอาใจใส่ในระดับปานกลาง และมีความพึงพอใจในระดับปานกลาง เพราะเห็นว่าการจัดเก็บไม่แพง

ข้อค้นพบประเด็นที่น่าสนใจ 1) ในด้านการดำเนินการจัดเก็บค่าใช้จ่าย เพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางที่จัดเก็บโดย คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดเก็บได้ตามจำนวนมากที่สุด รองลงมาคือคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร เพราะผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านทั้ง 2 แห่ง มีส่วนร่วมในการเลือกตัวแทน เข้ามาบริหารจัดการ 2) ในด้านวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภค พบว่าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร จัดเก็บ

โดยใช้นโยบายรักษาความปลอดภัยที่มีความสัมพันธ์ที่ดีต่อผู้อยู่อาศัยเป็นผู้จัดเก็บ สำหรับหมู่บ้านที่มีการบริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมบริหาร (อบต.) เนื่องจาก มีสภาพบังคับในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรวมกับค่าน้ำ จึงทำให้สามารถเก็บได้ครบตามจำนวน

ข้อเสนอแนะ ความพึงพอใจในการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางขึ้นกับการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยทำให้เกิดการยอมรับในการที่จะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงเกิดความพึงพอใจที่จะจ่ายในระดับที่สูง ดังนั้นแนวทางหนึ่งซึ่งจะก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางและทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความพึงพอใจได้นั้น คือ การปรับรูปแบบการบริหารจัดการสาธารณูปโภคโดยการให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมและร่วมรับรู้ในการบริหารจัดการด้วย

บทที่ 3

วิธีดำเนินงานวิจัย

การวิจัยเรื่อง"พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน เส้นรัชดาภิเษก" เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกใน อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง ศึกษาพฤติกรรมการใช้งานของผู้พักอาศัย ต่อสิ่งอำนวยความสะดวกใน อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง และศึกษาทัศนคติและความพึงพอใจของผู้พักอาศัย ที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกใน อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง โดยมีรายละเอียดขั้นตอนวิธีการดำเนินงานวิจัยดังนี้

3.1 การสำรวจข้อมูลเบื้องต้น

3.1.1 ข้อมูลปฐมภูมิ

การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิในเบื้องต้น ทำโดยวิธีการ

การสำรวจ – โดยการลงสำรวจภาคสนาม เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลทั่วไป เช่น การเข้าถึงจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน การเข้าถึงจากถนนหลัก ถนนรอง การเชื่อมต่อทางคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง บริบทรอบๆ อื่นๆ

การสังเกต – โดยการถ่ายรูปและสังเกตเก็บลักษณะทางกายภาพ ในส่วนต่างๆ ขนาด ของห้อง หรือ พื้นที่ของสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยต่างๆ รวมทั้งพฤติกรรมการใช้สอยของผู้พักอาศัย

การสอบถาม – โดยการใช้แบบสอบถามผู้อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลด้านการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านทัศนคติความพึงพอใจ ด้านความต้องการ ในอาคารชุดพักอาศัย

การสัมภาษณ์ – โดยสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลของอาคารชุดพักอาศัยนั้น เพื่อศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับ ข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโครงการ และสถิติการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้พักอาศัย

3.1.2 ข้อมูลทฤษฎี

โดยการศึกษาจากหนังสือ รายงาน สิ่งพิมพ์ วารสาร และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
ได้แก่

- ศึกษาแนวความคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกจากวิทยานิพนธ์ หนังสือ วารสารและเอกสารต่าง ๆ
- สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดและรายชื่ออาคารชุดที่จดทะเบียนแล้ว โดยแหล่งข้อมูล คือ กรมที่ดิน
- ข้อมูลการกระจายตัวของอาคารชุดระดับราคาปานกลางจาก Agency for Real Estate Affairs
- ข้อมูลจำนวนอาคารชุดที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้นตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน เส้นรัชดาภิเษก จาก Home buyer guide

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ทำการศึกษาในครั้งนี้แบ่งเป็น

3.2.1. ผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดพักอาศัย โดยตั้งเงื่อนไขสำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่จะศึกษา ดังนี้

- ก. เป็นอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางที่มีราคา 60,000 - 130,000 บาท ตามเกณฑ์ที่เว็บไซต์ thinkofliving.com ใช้ในการแบ่งระดับราคาที่อยู่อาศัย
- ข. ศึกษาอาคารชุดพักอาศัยที่มีการเปิดใช้งานมีการเปิดใช้งาน มีการเข้าอยู่ และมีการบริหารจัดการแล้ว อย่างต่ำ 1 ปี เพราะจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เพื่อการขอสิทธิต่างๆต่อไป



รูปที่ 3.1 แสดงแผนที่เส้นทางเดินรถไฟฟ้าใต้ดิน

การศึกษาครั้งนี้มีพื้นที่ตั้งแต่รถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระรามเก้า สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย สถานีห้วยขวาง สถานีสุทธิสาร จนถึงสถานีรัชดาภิเษก ในขั้นต้นจะทำค้นหาข้อมูลของอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณนี้เพื่อดูจำนวน ราคาขายต่อตารางเมตร เพื่อเป็นข้อมูลในการคัดเลือกต่อไป

จากการคัดกลุ่มตัวอย่างที่จะทำการศึกษานั้น ได้เลือก โครงการ LUMPINI PLACE RAMA 9-RATCHADA เนื่องจากมีจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่เหมาะสม หลากหลาย น่าสนใจ มีจำนวน UNIT ที่มากประมาณ 1,165 ยูนิต (รวมร้านค้า) สำหรับเฟสที่ 2 สามารถสะท้อนเอกลักษณ์ของย่าน ระดับราคาที่ตอบสนองกลุ่มลูกค้าระดับปานกลางได้เป็นอย่างดี และเป็นโครงการที่ได้รับการยอมรับ น่าเชื่อถือ อีกทั้งยังเป็นโครงการที่สร้างด้วยผู้ประกอบการที่มีความเชี่ยวชาญด้านการทำอาคารชุดพักอาศัย ในตลาดราคาปานกลางนี้ที่ทำเป็นจำนวนมาก คือ LPN จึงเหมาะสมที่สุดที่จะนำมาวิจัยในครั้งนี้



รูปที่ 3.3 แสดงภาพโครงการที่จะศึกษา คือ โครงการ ลุมพินี เฟส 9



รูปที่ 3.4 แสดงสภาพแวดล้อมในโครงการ



รูปที่ 3.5 แสดงสภาพแวดล้อมในโครงการ



ทางเข้า-ออก, ถนน และสวนพักผ่อนใช้ร่วมกันทั้ง 2 เฟส

รูปที่ 3.6 แสดงแปลนของอาคารทั้งโครงการ



รูปที่ 3.7 แสดงแปลนของอาคาร เฟส 2



รูปที่ 3.8 แสดงแปลนของอาคารชั้นส่วนกลาง

จากจำนวนผู้อยู่อาศัย ในโครงการคิดเป็น 1,165 หน่วย และเนื่องจากกลุ่มประชากรมีจำนวนมาก ไม่สามารถทำการศึกษาได้ทั้งหมด จึงจำเป็นต้องมีการศึกษากับประชากรเพียงบางส่วน ในการวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้สูตรคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่พอดีของ Yamane ในการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยความเชื่อมั่นที่ระดับ 95% มีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$n = \frac{N}{1+N(e)^2}$$

N = จำนวนประชากร 1165 หน่วย

e = ขนาดค่าความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ผู้วิจัยยอมรับได้ ± 5%

ดังนั้นจำนวนประชากรที่จะทำการศึกษาในครั้งนี้มีจำนวนเท่ากับ 298 ตัวอย่าง

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

3.3.1 เจ้าของห้องชุด

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบสำรวจโครงการที่ใช้เก็บประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก ตำแหน่งที่ตั้งในอาคาร ผู้ใช้งาน และลักษณะการใช้งาน เพื่อนำมาวิเคราะห์ข้อมูลร่วมกับแบบสอบถามซึ่งมีรายละเอียดในภาคผนวก ค รวมทั้งแบบสอบถาม (QUESTIONAIRE) ซึ่งลักษณะคำถามมีทั้งคำถามปลายปิดและปลายเปิด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.3.1.1 กำหนดตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากทฤษฎีแนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.3.1.2 สร้างแบบสอบถาม โดยการนำตัวแปรที่ได้จากการศึกษามาทำการสร้างคำถามและตัวเลือก โดยมีการแบ่งโครงสร้างแบบสอบถามออกเป็น 5 ส่วนคือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลเกี่ยวกับห้องชุดของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ ตำแหน่ง ระยะเวลาการทำงาน สถานที่ทำงาน อาชีพคู่สมรส จำนวนสมาชิกในครอบครัว รายได้ครัวเรือน ประเภทห้องชุด พื้นที่ จำนวนครอบครอง ที่อยู่อาศัยที่อื่น

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินชีวิต ได้แก่ ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในโครงการ จำนวนวัน/สัปดาห์ที่อาศัยอยู่ในโครงการ การพักผ่อนหย่อนใจและบันเทิง การเลือกซื้อสินค้าและบริการ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นต่อสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ เหตุผลที่เลือกอยู่อาศัยในโครงการ ความคิดเห็นเกี่ยวกับการมีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ สิทธิในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการตอบสนองการใช้ประโยชน์ ได้แก่ การใช้บริการ ผู้ให้บริการ กิจกรรมที่ใช้บริการ

ส่วนที่ 5 ข้อมูลเกี่ยวกับทัศนคติ ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก และความเหมาะสมของค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ส่วนที่ 6 ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการปรับปรุงและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ความเหมาะสมของสิ่งอำนวยความสะดวกในปัจจุบัน สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความสำคัญต่อการอยู่อาศัย

โดยที่การวิเคราะห์ข้อมูลจะแบ่งเป็น ประเภทคือ

ก. คำร้อยละ : เป็นข้อมูลในส่วนที่ 1,2

ใช้กับข้อมูลทั่วไป เพื่อดูสัดส่วนต่างของผู้อยู่อาศัย

ข. คำลำดับคะแนน : เป็นข้อมูลในส่วนที่ 3,4,5,6

ใช้กับข้อมูลเชิงลึก ที่เกี่ยวข้องกับภาวะวิกฤต และให้ผู้พักอาศัยจัดอันดับความสำคัญ การใช้งาน ความพึงพอใจ และการยินดีจ่าย เพื่อนำข้อมูลที่ได้รับ มาจัดอันดับความสัมพันธ์ นำไปวิเคราะห์ผลต่อไป เพราะฉะนั้นค่าคะแนนน้อยที่สุดจะมีลำดับสูงที่สุด

3.3.1.3 การทดสอบ (PRETEST) โดยทดสอบกับกลุ่มตัวอย่างที่มีคุณสมบัติเหมือนกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 10 ราย เพื่อนำมาแก้ไขข้อผิดพลาดให้ถูกต้องและเหมาะสม ซึ่งได้จากคำแนะนำของอาจารย์ที่ปรึกษา แล้วทำการทดสอบรอบที่สองอีก 5 ราย จึงได้แบบสอบถามที่พร้อมแจกจริง

3.3.1.4 จัดพิมพ์แบบสอบถาม และลงพื้นที่เพื่อเก็บแบบสอบถาม วันจันทร์-ศุกร์ ตั้งแต่เวลา 16.00-21.00 น. วันเสาร์-อาทิตย์ ตั้งแต่เวลา 10.00-21.00 น.

3.3.2 นิติบุคคลอาคารชุด

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบสัมภาษณ์ (INTERVIEW) ซึ่งลักษณะคำถามมีทั้งคำถามปลายเปิดและปลายปิด โดยมีรายละเอียดการสร้าง ดังนี้

3.3.2.1 กำหนดตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากทฤษฎีแนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

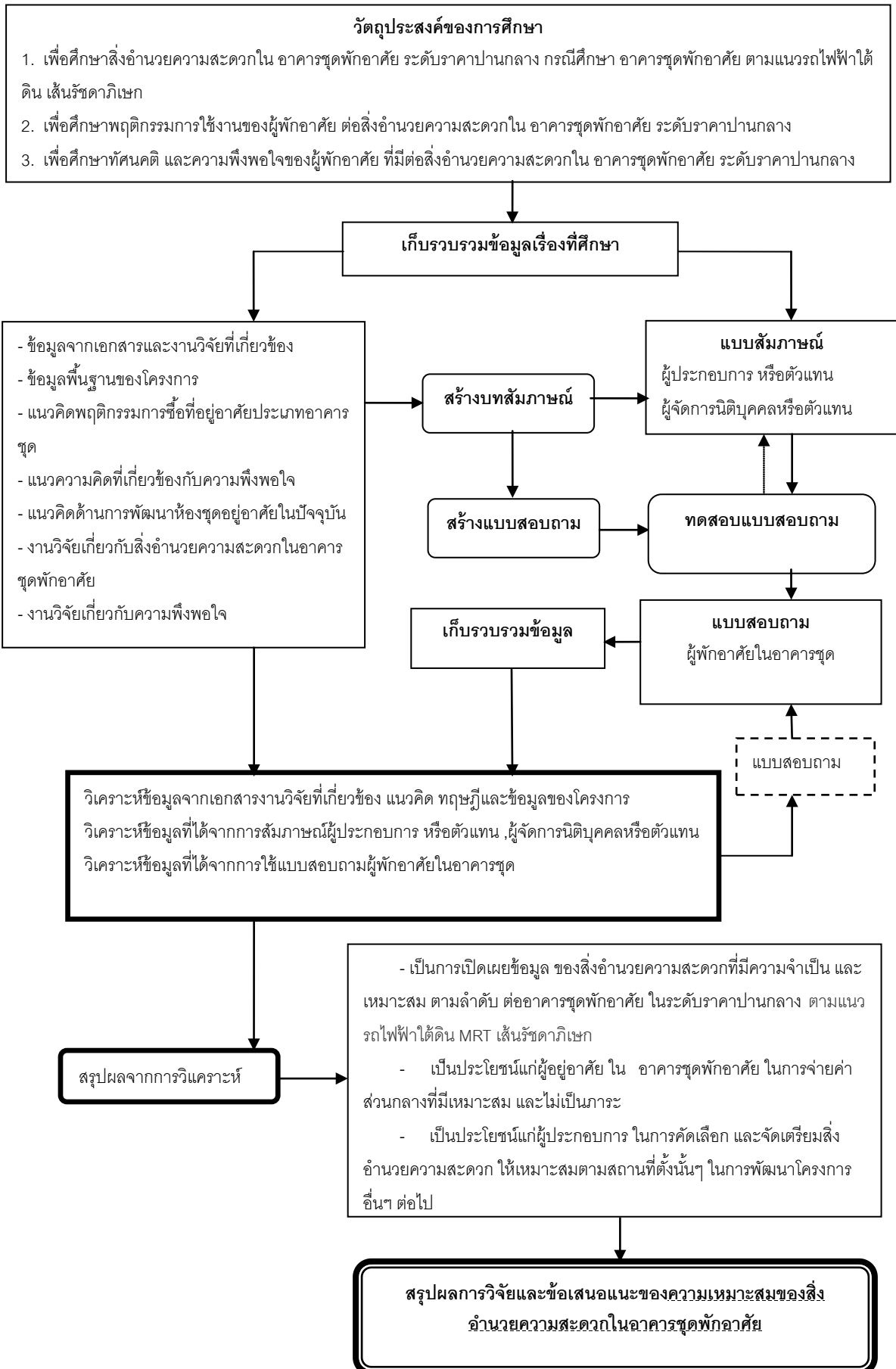
3.3.2.2 สร้างแบบสัมภาษณ์ โดยการนำตัวแปรที่ได้จากการศึกษามาทำการสร้างคำถามและตัวเลือก โดยมีการแบ่งโครงสร้างแบบสอบถามออกเป็น 3 ส่วนคือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป ได้แก่ เพศ อายุ ตำแหน่ง ประสบการณ์ในการทำงาน ระดับการศึกษา อยู่อาศัยในโครงการหรือไม่

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านสถิติ การใช้งาน และพฤติกรรมการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ของผู้พักอาศัยในโครงการ

ส่วนที่ 3 ความคิดเห็นต่อแนวทางการปรับปรุงและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ว่าคิดว่าสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่เหมาะสมหรือไม่ ควรมีการปรับปรุง แก้ไข หรือเพิ่มเติมอะไร ถ้าสมาชิกในโครงการเรียกร้องให้แก้ไขจะแก้ไขหรือไม่ และคิดว่าอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางควรมีสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทใดบ้าง

3.4 กระบวนการวิจัย



3.5 กรอบงานวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	กลุ่มประชากร	วิธีการได้ข้อมูล	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	การนำเสนองานวิจัย	ผลที่คาดว่าจะได้รับ
1. เพื่อศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง วัตถุประสงค์ราคาปานกลาง ทัศนศึกษา อาคารชุดพักอาศัย ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน เส้นรัชดาภิเษก	ลักษณะ ภายนอก	- การตลาด - ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง - จำนวนสิ่งอำนวยความสะดวก	- อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) เส้นรัชดาภิเษก - ผู้ประกอบการ หรือตัวแทน	- ข้อมูลโครงการ การสำรวจ - เก็บใบรื้อวีรโครงการ - จากการศึกษากรณีบุคคล	เอกสาร - ข้อมูลจากบริษัท การสำรวจ - โดยการลงสำรวจภาคสนาม เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลทั่วไป การสังเกต - โดยการถ่ายรูปและสังเกตเก็บลักษณะทางกายภาพ แบบสัมภาษณ์ - โดยการสัมภาษณ์จะอาศัยแบบสัมภาษณ์และบันทึกข้อมูล ผู้ประกอบการหรือตัวแทน	เชิงคุณภาพ ด้วยการสัมภาษณ์ เหตุผลของผู้ประกอบการหรือตัวแทน ของอาคารชุดพักอาศัยนั้น	- รู้ส่วนประกอบ รู้จำนวน และปริมาณ ของสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง ทัศนศึกษา อาคารชุดพักอาศัย ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน เส้นรัชดาภิเษก - เหตุผลในการจัดเตรียม สิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านั้น
2. เพื่อศึกษาพฤติกรรมการใช้งานของผู้พักอาศัย ต่อสิ่งอำนวยความสะดวกใน อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง	พฤติกรรมการใช้งาน	- การใช้งาน สิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (ภายนอกภายในโครงการ) - ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกบ้าง - ช่วงเวลาการใช้งาน - ความถี่ในการใช้งาน ต่อเดือน	- ผู้พักอาศัย - ผู้จัดการนิติบุคคล หรือ ตัวแทน	- จากการศึกษาผู้จัดการนิติบุคคล หรือ ตัวแทน - การสอบถามผู้พักอาศัยด้วยแบบสอบถาม	แบบสัมภาษณ์ - โดยการสัมภาษณ์จะอาศัยแบบฟอร์มสัมภาษณ์และบันทึกข้อมูลผู้จัดการนิติบุคคล หรือ ตัวแทน แบบสอบถาม - โดยการสอบถามจะอาศัยแบบฟอร์มสอบถามและบันทึกข้อมูลผู้อยู่อาศัย	เชิงปริมาณ ด้วยค่าความถี่ ช่วงเวลาที่ใช้งานของผู้พักอาศัย	- ข้อมูลการใช้งานของผู้พักอาศัย ต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ - รู้ความจำเป็นของเลือกใช้สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่างๆในอาคาร
3. เพื่อศึกษาทัศนคติ และความพึงพอใจของผู้พักอาศัย ที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกใน อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง	ทัศนคติ ความพึงพอใจ	- การรับรู้ - ความเต็มใจที่จะจ่าย - ระดับความพึงพอใจในการจ่าย - ค่าใช้จ่ายเหมาะสม - ระดับความพึงพอใจในการดูแล - ความสม่ำเสมอของการดำเนินงาน - การปรับปรุงการดำเนินการ	- ผู้พักอาศัย	- การสอบถามผู้พักอาศัยด้วยแบบสอบถาม	แบบสอบถาม - โดยการสอบถามจะอาศัยแบบฟอร์มสอบถามและบันทึกข้อมูลผู้อยู่อาศัย จากงานวิจัย/ทฤษฎี - ศึกษางานวิจัยและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำองค์ความรู้มาใช้ในการวิจัยวิเคราะห์	เชิงปริมาณ ด้วยร้อยละ ค่าคะแนน ของความพึงพอใจของผู้พักอาศัย	- รู้ทัศนคติ ความพึงพอใจ และความยินดีจ่าย ค่าส่วนกลาง เพื่อบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต่อไป ให้มีลักษณะที่ดี ไม่เสื่อมโทรม และคงคุณค่าของโครงการไว้

3.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.6.1 ผู้อยู่อาศัย

ใช้วิธีการนำจดหมายขอส่งแบบสอบถาม ไปที่นิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี เฟลส พระรามเก้า รัชดา ซึ่งออกโดยทางภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อขออนุมัติ หลังจากที่ได้รับการอนุมัติเรียบร้อยแล้ว มีรายละเอียดขั้นตอนดังต่อไปนี้

ขั้นที่ 1 ลงพื้นที่ขอเก็บแบบสอบถาม ในวันจันทร์-ศุกร์ ระหว่างช่วง 16.00 - 21.00 น. และ วัน เสาร์ อาทิตย์ จะลงเก็บแบบสอบถามทั้งวัน ระหว่าง 10.00-19.00 น. ด้วยการไปสอบถามที่โครงการโดยตรง ทำให้ข้อมูลที่ได้ทุกชุดมีความสมบูรณ์เนื่องจากผู้วิจัยสามารถอธิบายข้อคำถามที่ผู้ตอบไม่เข้าใจ ซึ่งเป็นการสังเกตการใช้งานอีกทางหนึ่งด้วย

ขั้นที่ 2 วันจันทร์-ศุกร์ ในช่วงเวลาที่นอกเหนือที่ได้กล่าวไป ได้ขอทางนิติ บุคคลอาคารชุด ลุมพินี เฟลส พระรามเก้า รัชดา จะวางแบบสอบถามไว้ที่ Lobby ของแต่ละอาคาร เพื่อเป็นอีกช่องทางที่จะได้รับข้อมูล

3.6.2 นิติบุคคลอาคาร

ใช้วิธีการนำจดหมายขอสำรวจโครงการ และขอนัดสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี เฟลส พระรามเก้า รัชดา ซึ่งออกโดยทางภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อได้รับการตอบรับ จึงได้เตรียมข้อมูลสำหรับการสัมภาษณ์ โดยอ้างอิงประเด็นต่างๆที่มีในแบบสอบถามผู้อยู่อาศัย เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้อง

3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากทำการรวบรวมแบบสอบถามเรียบร้อยแล้ว ได้นำมาวิเคราะห์ โดยมีรายละเอียดในการวิเคราะห์ดังนี้

3.7.1 นำแบบสอบถามที่ได้รับคืนจากการส่งครั้งแรกมาทำการคัดเลือกและตรวจสอบความถูกต้องในการตอบ

3.7.2 ทำการลงรหัส (CODE) ลงในแบบสอบถามทุกชุด

3.7.3 วิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) สำหรับส่วนที่เป็นคำถามปลายเปิด

3.7.4 วิเคราะห์ทางสถิติโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS สำหรับส่วนที่เป็นคำถามปลายเปิด

- วิเคราะห์ค่าสถิติบรรยาย (Descriptive statistic) ได้แก่ จำนวนความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage)
- วิเคราะห์หาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่สำคัญ ในรูปตารางไขว้ (Crosstab)

3.7.5 วิเคราะห์จากข้อมูลทฤษฎีมีประกอบกับข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม

3.7.6 วิเคราะห์และประมวลสรุปผลการศึกษา โดยนำเสนอผลการศึกษาในรูปแบบการบรรยาย ตาราง แผนภูมิ และแผนผังการศึกษา

3.8 แหล่งที่มาของข้อมูล

3.8.1 จากเอกสารสิ่งพิมพ์

- ก. วิทยานิพนธ์และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- ข. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์
- ค. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย

3.8.2 จากหน่วยงานราชการและเอกชน

- ก. กรมที่ดิน
- ข. Agency For Real Estate Affair

บทที่ 4

ข้อมูลทั่วไป

การวิจัยเรื่อง"พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน เส้นรัชดาภิเษก" เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกใน อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง ศึกษาพฤติกรรมการใช้งานของผู้พักอาศัย ต่อสิ่งอำนวยความสะดวกใน อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง และศึกษาทัศนคติและความพึงพอใจของผู้พักอาศัย ที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกใน อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง

จากการคัดกลุ่มตัวอย่างที่จะทำการศึกษานั้น ได้เลือก โครงการ LUMPINI PLACE RAMA 9-RATCHADA เนื่องจากมีจำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่เหมาะสมหลากหลาย น่าสนใจ มีจำนวน UNIT ที่มากประมาณ 1,165 ยูนิต (รวมร้านค้าสำหรับเฟสที่ 2 สามารถสะท้อนเอกลักษณ์ของย่าน ระดับราคาที่ตอบสนองกลุ่มลูกค้าระดับปานกลางได้เป็นอย่างดี และเป็นโครงการที่ได้รับการยอมรับ น่าเชื่อถือ จึงเหมาะสมที่สุดที่จะนำมาวิจัยในครั้งนี้



รูปที่ 4.1 แสดงภาพโครงการ ลุมพินีเพลส พระราม 9

4.1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

เนื้อที่ทั้งหมดของโครงการประมาณ 15 ไร่ 1 งาน (รวม 2 เฟส)



รูปที่ 4.2 แสดงภาพแปลนของอาคารทั้งโครงการ

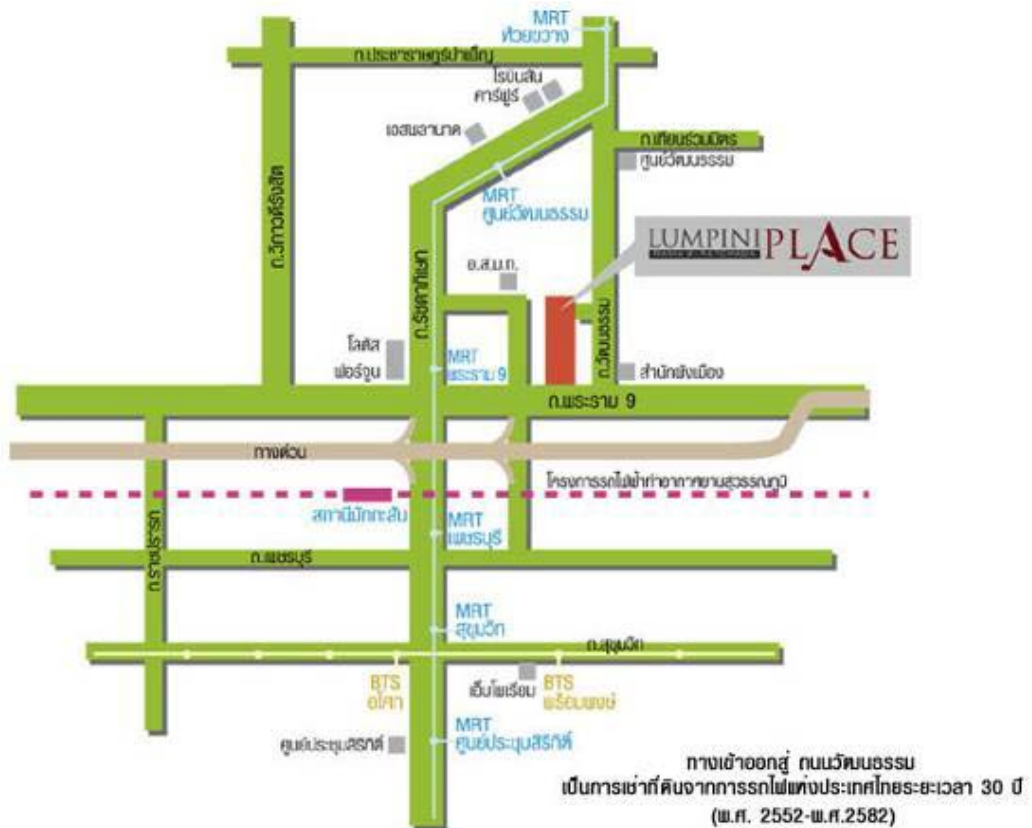
ที่ดินเป็นรูปแบบแนวยาว ด้านหน้าหันไปทางทิศใต้ซึ่งติดกับถนนพระราม 9 และสะพานยกระดับ แนวการวางอาคารไปทาง ทิศตะวันออกและตะวันตก ทางเข้า - ออก ถนนหลัก ส่วนกลาง และ สวนภายในโครงการใช้ร่วมกันระหว่าง เฟส 1 และ เฟส 2

4.1.1 ข้อมูลที่ตั้ง, การคมนาคม และสิ่งอำนวยความสะดวก

ถนนพระราม 9 (ถนนวิวัฒนธรรม) แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ใกล้สี่แยก พระราม 9-อสมท.

โครงการตั้งอยู่ติดถนนใหญ่พระราม 9-อสมท สามารถเข้า-ออกได้ 2 ทาง จาก ถนนพระราม 9 และ ถนนวิวัฒนธรรม ในส่วนของเฟส 2 จะอยู่ใกล้ส่วนของถนน วิวัฒนธรรมมากกว่า ข้อมูลเพิ่มเติมทางของถนนวิวัฒนธรรม

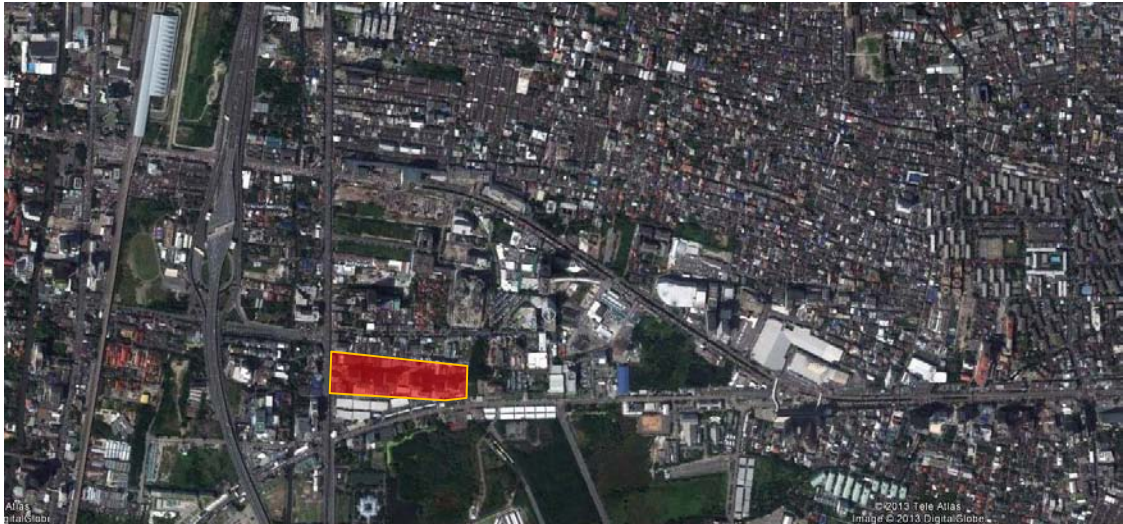
ทาง LPN ได้เข้าที่ของการรถไฟเพื่อใช้เป็นถนนเข้าออกโครงการและเป็นประโยชน์แก่ชุมชนด้านใน เป็นเวลา 30 ปี ซึ่งได้แจ้งแก่ลูกบ้านได้รับทราบ เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินทางเข้านี้ของโครงการ โดยที่หากพ้นกำหนดการเข้าไปแล้ว จะมีการต่อสัญญาเช่าหรือไม่ขึ้นอยู่กับนิติบุคคลของทางโครงการ โดยค่าเช่าในอนาคตนั้น ทางนิติบุคคลมีสิทธิที่จะเก็บเพิ่มเติมจากทางลูกบ้านของโครงการได้



รูปที่ 4.3 แสดงภาพแผนที่ของโครงการ

- การเข้าถึงโครงการ: สามารถเข้าได้ทาง ดินแดง อโศก ทางด่วนพระราม 9 เพื่อมาทางถนนพระราม 9 หรือ เข้าทางถนนวิวัฒนาการซึ่งตัดกับ ร่วมมิตร ที่เชื่อมต่อจากทางมอเตอร์เวย์ และ ถนนเหม่งจ๋าย
- การออกจากโครงการ: สามารถออกได้โดยใช้เส้นทางเดียวกับทางเข้านั้นก็คือ ถนนพระราม 9 และ ถนนวิวัฒนาการ ซึ่งการเข้าไปในตัวเมืองสามารถไปเชื่อมต่อกับ ดินแดง, อโศก, แยก อสมท. หรือขึ้นทางด่วนได้อย่างสะดวก การออกนอกเมือง สามารถเชื่อมต่อกับถนน พระราม 9 และทางด่วนเพื่อไปยัง ถนนรามคำแหง หรือ ศรีนครินทร์ นอกจากนี้ ยังสามารถไปยังถนนรัชดาภิเษกได้เช่นกัน
- ระบบขนส่งสาธารณะ: ใกล้ สถานี MRT พระราม 9, ศูนย์วัฒนธรรม แอร์พอร์ตลิงค์ สถานีมีกะสัน และ จุดขึ้นลงทางด่วน
- สิ่งอำนวยความสะดวก: ห้างสรรพสินค้า อาทิ คาร์ฟูร์ โลตัส โรบินสัน รัชดา และ เซ็นทรัล พระราม 9 โรงพยาบาล พระราม 9, อาคารฟอร์จูน ทาวน์, อาคารซี.พี.

ทาวเวอร์ 2, พระราม 9 สแควร์, สถานทูตสาธารณรัฐประชาชนจีนประจำประเทศไทย, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, มศว.ประสานมิตร, ตลาดอยู่เจริญ



รูปที่ 4.4 แสดงภาพสถานที่ใกล้เคียงรอบๆโครงการ

เนื่องด้วยที่ตั้งโครงการอยู่ในทำเลใจกลางเมืองและย่านอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ทำให้มีห้างสรรพสินค้า ห้างค้าปลีก และห้างสะดวกซื้อขนาดใหญ่ตั้งอยู่ใกล้เคียงบริเวณโครงการตั้งอยู่อย่างหลากหลาย ซึ่งผู้อาศัยในโครงการสามารถเลือกเดินทางได้ทั้งการโดยสารรถประจำทางของขสมก. และรถร่วมบริการที่วิ่งในเส้นทางที่มาจากถ.รามคำแหง ถนนพระราม 9 และถนนอโศก และยังสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ที่มี สถานีพระราม 9 อยู่ใกล้กับโครงการที่สุดได้อีกหนึ่งทางเลือกหนึ่ง อีกทั้งส่วนของสถานีพระราม 9 ได้มีการเชื่อมต่อกับห้างเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 9 ก็ยิ่งทำให้การเดินทางมายังแหล่งจับจ่ายใช้สอยสะดวกสบายมากขึ้น ทั้งนี้ ห้างสรรพสินค้าทั้งหมดรวมไปถึงบริเวณตลาดนัดหรือแหล่งจับจ่ายใช้สอยที่อยู่ใกล้เคียงบริเวณโครงการจะกระจุกตัวอยู่ใกล้ๆกันทั้งหมด ซึ่งครอบคลุมระหว่าง 2 สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน คือตั้งแต่สถานีพระราม 9 ไปจนถึงสถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย เมื่อขึ้นมาจากทางออกของแต่ละสถานีก็จะพบกับห้างสรรพสินค้าได้ทันทีซึ่งนับว่าสะดวกสบายเป็นอย่างมาก ส่วนการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัวนั้นสามารถทำได้โดยการใช้เส้นทางหน้าโครงการจาก ถนนพระราม 9 จากนั้นเมื่อถึงแยกอโศกมท. จึงเลี้ยวขวาเข้าสู่ ถนนรัชดาภิเษก ซึ่งห้างสรรพสินค้าเกือบทุกแห่งจะอยู่ฝั่งซ้ายมือของถนนรัชดาภิเษกทำให้ง่ายต่อการสัญจร โดยจะมีเพียงห้างเซ็นทรัลพลาซ่าพระราม 9 เท่านั้นที่ต้องกลับรถเพื่อเข้าสู่ตัวห้าง



A Fortune Ratchada 0.70km



B Central Plaza RAMA-IX 1.14km



C Esplanade Ratchada 2.08km



D Jusco Ratchada 2.32km



E Big- C Ratchada 2.44km



F Robinson Ratchada 2.60km

แผนที่แสดงที่ตั้งห้างสรรพสินค้า-ห้างค้าปลีกสะดวกซื้อ บริเวณใกล้เคียงโครงการ Robinson Ratchada

รูปที่ 4.5 แสดงภาพสถานที่ใกล้เคียงรอบๆโครงการ

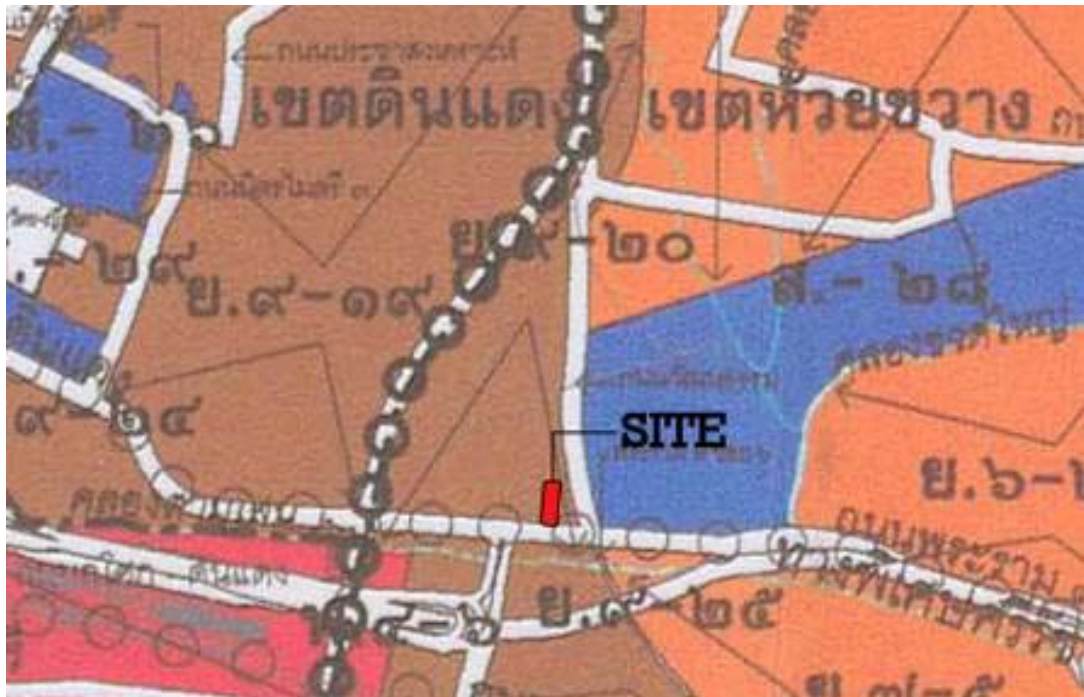


เส้นแสดงการสัญจรจากโครงการมายังสรรพสินค้า
-ห้างค้าปลีกสะดวกซื้อ บริเวณใกล้เคียงโครงการ

----- รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT
----- รถประจำทาง

รูปที่ 4.6 แสดงภาพสถานที่ใกล้เคียงรอบๆโครงการ

4.1.2 รายละเอียดของโครงการ



รูปที่ 4.7 แสดงภาพตำแหน่งพื้นที่สีของโครงการ (ผังเมืองรวม)

อาคารตั้งอยู่ในพื้นที่เขตสีน้ำตาลในผังเมืองรวมกทม. พ.ศ. 2549 ซึ่งหมายความว่าเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ซึ่งจะมีผลต่อการกำหนดพื้นที่อาคาร และพื้นที่ว่างของอาคาร นั่นก็คือ FAR และ OSR

FAR (Floor Area Ratio) = อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

หมายความว่า "อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร"

OSR (Open Space Ratio) = อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม

หมายความว่า "อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน"

สรุปตาม "ตารางสรุป ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2549" ได้ดังนี้

FAR : 1:7

OSR : ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5

ดังนั้นจึงสามารถสร้างอาคารได้ มากที่สุดประมาณ 170,800 ตารางเมตร

และต้องที่พื้นที่ว่างต่ออาคารรวม 7,686 ตารางเมตร
 ในส่วนของ พื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม(OSR)นั้น ทางโครงการได้นำมาพัฒนาเป็นส่วน
 อำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งทั้ง2อาคารจะให้พื้นที่รวมกัน

แนวคิดของโครงการ

"LPN Green" ทางโครงการมีความต้องการที่จะ พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยที่มีการ
 ผสมผสาน ระหว่างความต้องการที่แท้จริงของผู้อยู่อาศัย กับความยั่งยืนทางระบบนิเวศวิทยา
 สังคม และเศรษฐกิจ โดยมีเป้าหมายที่จะส่งเสริมให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีไปพร้อมกับคุณภาพของ
 สังคมที่ดี มีการออกแบบให้อาคารมีการอนุรักษ์พลังงาน เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและระบบ
 นิเวศโดยรอบเพื่อสร้างความยั่งยืน

แนวคิดหลักๆที่นำมาประกอบในโครงการ

- Green Design การออกแบบที่พึงพาแสง และลมจากธรรมชาติ
- Green Material & Equipment การใช้วัสดุ และอุปกรณ์ภายในอาคาร
- Green Energy การใช้พลังงานทดแทนในส่วนที่เหมาะสม
- Green Community Management การบริหารชุมชนยั่งยืน

The infographic is divided into four quadrants, each with a title and a list of key features or goals:

- GREEN DESIGN (การออกแบบ):**
 - อาคาร กระจกพอลิโกล
 - วางทิศทางให้พาดแสง เสนอภาคตะวันออก
 - ออกแบบทิศทางอาคาร เอียงตัวให้ตรงกับอาคาร
 - ออกแบบพื้นที่สีเขียวแนวตั้ง
 - ออกแบบใช้วัสดุอาคารจาก วัสดุจากพื้นที่ปลูก
 - ออกแบบโครงสร้าง ที่สามารถรับน้ำหนักได้
 - ออกแบบฐานอาคารที่แข็งแรง
 - ห้องใช้วางพิกัดของชุด
 - การใช้พื้นที่ว่างของชุด ที่สามารถใช้งานได้
 - การใช้พื้นที่ว่างของชุดของชุดที่วางพิกัดของชุด
 - การออกแบบที่รับน้ำหนักได้ของชุดของชุดที่วางพิกัด
- GREEN MATERIAL & EQUIPMENT (การใช้วัสดุอุปกรณ์):**
 - ภายในอาคาร
 - Green Wall หรือใช้Floor-to-Wall ที่สามารถใช้งานได้
 - ภายในห้องชุด
 - ใช้ชุด 2 ชั้นในบริเวณชั้นบนที่ติดตั้ง
 - ใช้วัสดุภายใน ที่สามารถใช้งานได้
 - การใช้ชุดของชุดที่วางพิกัดของชุด
 - การใช้ชุดของชุดที่วางพิกัดของชุด
 - ใช้ชุดของชุดที่วางพิกัดของชุด
- GREEN ENERGY (การใช้พลังงานทดแทน):**
 - อาคาร กระจกพอลิโกล
 - การใช้พลังงานทดแทน ที่สามารถใช้งานได้
 - การใช้พลังงานทดแทน ที่สามารถใช้งานได้
 - การใช้พลังงานทดแทน ที่สามารถใช้งานได้
 - การใช้พลังงานทดแทน ที่สามารถใช้งานได้
 - การใช้พลังงานทดแทน ที่สามารถใช้งานได้
 - การใช้พลังงานทดแทน ที่สามารถใช้งานได้
 - การใช้พลังงานทดแทน ที่สามารถใช้งานได้
- GREEN COMMUNITY MANAGEMENT (การบริหารชุมชนยั่งยืน):**
 - เป้าหมาย "ชุมชนน่าอยู่" ด้วยกลยุทธ์ F.S.I.E.S.
 - 1. FACILITY MANAGEMENT บริการดูแลพื้นที่ปลูก และสวนแนวตั้ง
 - 2. BUDGETING MANAGEMENT บริการดูแลสวน และสวนแนวตั้ง
 - 3. LIFE QUALITY MANAGEMENT ส่งเสริมคุณภาพชีวิต และสุขภาพ
 - 4. ENVIRONMENT MANAGEMENT บริการดูแลสวนแนวตั้ง และสวนแนวตั้ง
 - 5. SECURITY MANAGEMENT บริการดูแลสวนแนวตั้ง และสวนแนวตั้ง

รูปที่ 4.8 แสดงภาพแนวความคิดของ "LPN GREEN"

ประเภทอาคารและสถานะของโครงการ

ประเภทของอาคาร:	อาคารชุดพักอาศัยรวม ประเภทอาคารสูง (สูง23เมตร ขึ้นไป)
เริ่มก่อสร้าง:	กุมภาพันธ์ 2553
ก่อสร้างแล้วเสร็จ:	มีนาคม 2554
สถานะปัจจุบัน:	คอนโดพร้อมอยู่ และ ขายหมดแล้ว แต่มีห้องมือสองและห้องให้ปล่อยเช่า

จำนวนอาคาร

เฟส 2 แบ่งเป็น 2 อาคาร เป็นอาคาร C จำนวน 29 ชั้น และ อาคาร D จำนวน 24 ชั้น
จำนวนห้องทั้งหมดประมาณ 1,165 ยูนิต (รวมร้านค้า)

ลักษณะอาคาร

- ส่วนพักอาศัย ทาวเวอร์ C : 25 ชั้น (รวมฐานอาคารสูงรวม 29 ชั้น)
- ส่วนพักอาศัย ทาวเวอร์ D : 20 ชั้น (รวมฐานอาคารสูงรวม 24 ชั้น)

โดยส่วนพักอาศัยเริ่มตั้งแต่ชั้นที่ 5 จำนวนยูนิตรวมประมาณ 1,165 ยูนิต (รวมร้านค้า)

- ชั้น G : ที่จอดรถ, ร้านค้า, สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด, ห้องอเนกประสงค์, สนามเด็กเล่น, สวนพักผ่อน และสิ่งอำนวยความสะดวก
- ชั้น 2-4 : ที่จอดรถ (ใช้ร่วมกันทั้ง ทาวเวอร์ C และ D)
- ชั้น 5 : ห้องชุดพักอาศัย, สระว่ายน้ำ, สวน, ชานา, สตีม, และห้องออกกำลังกาย
- ชั้น 6-29 : ห้องชุดพักอาศัย

รูปแบบห้องชุด

1 ห้องนอน ขนาด	33.50-45.00	ตร.ม.
2 ห้องนอน ขนาด	70.00	ตร.ม.

ราคาและค่าส่วนกลาง

ราคาเริ่มต้น :	1.8	ล้านบาท (06/06/2551)
----------------	-----	----------------------

ราคาประมาณต่อตรม. : 70,000 บาท / ตร.ม. (11/08/2555)

ค่าบำรุงรักษาส่วนกลาง : 35 บาท/ตารางเมตร/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

- ห้องออกกำลังกาย, สระว่ายน้ำ, ห้อง STEAM, ห้อง SAUNA, สนามเด็กเล่น, สวนพักผ่อน
- ร้านค้าต่าง ๆ อาทิ ร้านสะดวกซื้อ, ร้านซักรีด, ร้านอาหาร, ร้านเสริมสวย ฯลฯ
- ผ่านเข้า-ออกด้วยระบบ key card พร้อมหน่วยรักษาความปลอดภัย 24 ชม.
- ระบบสายอากาศทีวีรวม รับสัญญาณ FREE TV และช่องทีวีผ่านดาวเทียม
- รถรับ-ส่ง จากทางโครงการ ไปยังสถานี รถไฟฟ้า MRT ศูนย์วัฒนธรรม หรือ พระราม 9 โดยมีเวลากำหนดที่แน่นอน ค่าบริการครั้งละ 10 บาท

รูปภาพของโครงการ



รูปที่ 4.9 แสดงภาพโครงการที่จะศึกษา คือ โครงการ ลุมพินี เฟส 9 พระราม 9



รูปที่ 4.10 แสดงสภาพแวดล้อมในโครงการ



รูปที่ 4.11 แสดงสภาพแวดล้อมในโครงการ

รูปภาพแสดงผังต่างๆของโครงการ



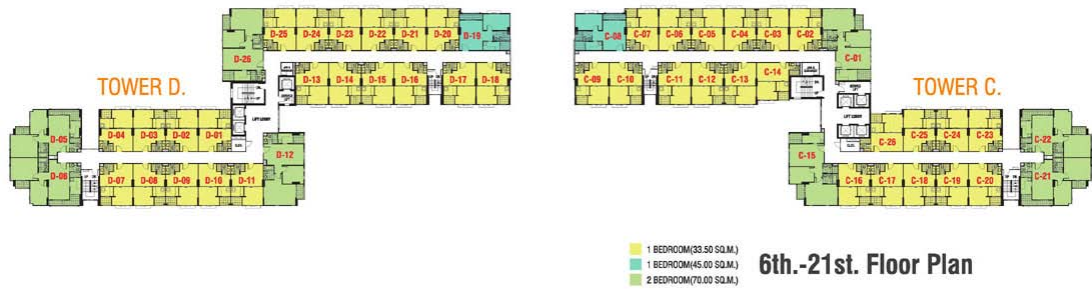
รูปที่ 4.12 แสดงภาพแปลนของอาคารทั้งโครงการ



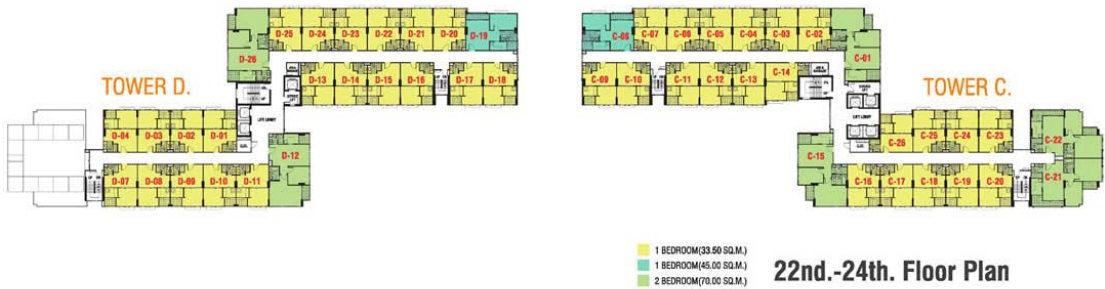
รูปที่ 4.13 แสดงผังของอาคาร เฟส 2



รูปที่ 4.14 แสดงแปลนของอาคาร ชั้น 5 ชั้นส่วนกลาง



รูปที่ 4.15 แสดงแปลนของอาคาร ชั้น 6-21



รูปที่ 4.16 แสดงแปลนของอาคาร ชั้น 22-24



รูปที่ 4.17 แสดงแปลนของอาคาร ชั้น 25-26



รูปที่ 4.18 แสดงแปลนของอาคาร ชั้น 27-29



รูปที่ 4.20 แสดงแปลนห้องขนาด 1 ห้องนอน 33.50 ตร.ม.



รูปที่ 4.21 แสดงแปลนห้องขนาด 1 ห้องนอน 45.00 ตร.ม.



รูปที่ 4.22 แสดงแปลนห้องขนาด 2 ห้องนอน 70.00 ตร.ม. แบบที่ 1

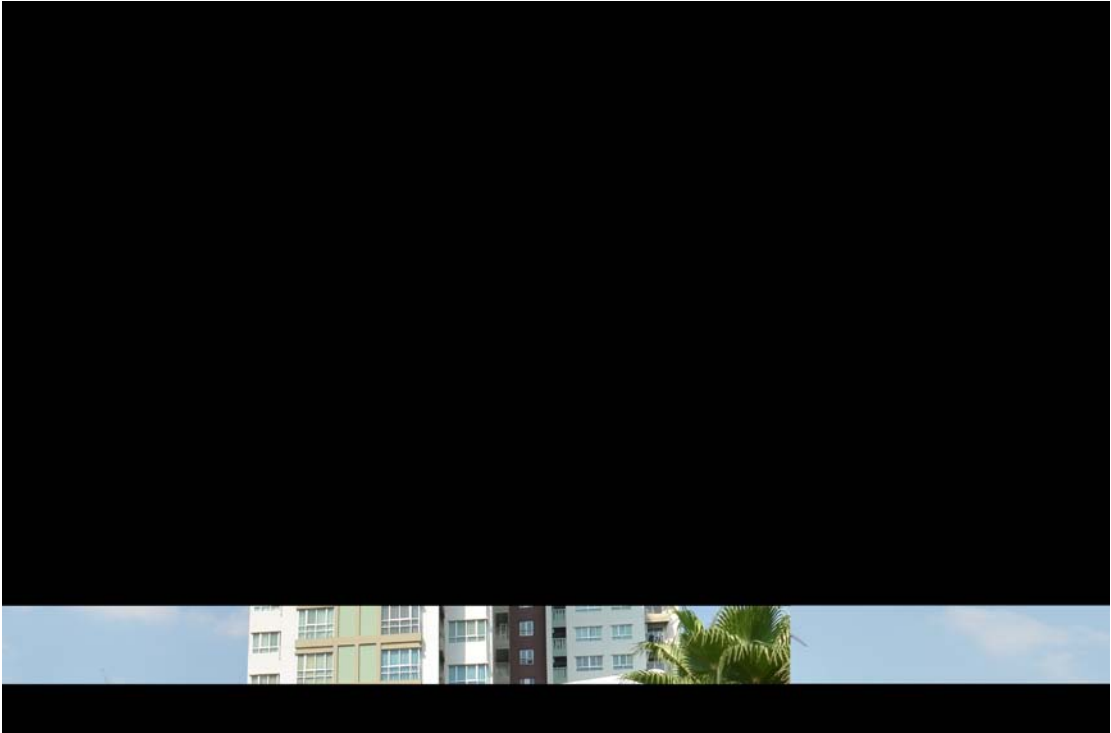


รูปที่ 4.23 แสดงแปลนห้องขนาด 2 ห้องนอน 70.00 ตร.ม. แบบที่ 2



รูปที่ 4.24 แสดงแปลนห้องขนาด 2 ห้องนอน 70.00 ตร.ม. แบบที่ 3

4.2 ข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อมในโครงการ



รูปที่ 4.25 แสดงตำแหน่งป้อมยาม



รูปที่ 4.26 แสดงตำแหน่งป้อมยาม



รูปที่ 4.27 แสดงสำนักงานส่วนที่ปล่อยให้เช่าของโครงการ



รูปที่ 4.28 แสดงสำนักงานส่วนที่ปล่อยให้เช่าของโครงการ



รูปที่ 4.29 แสดงสำนักงานส่วนที่ปล่อยให้เช่าของโครงการ



รูปที่ 4.30 แสดงร้านเสริมสวย และร้านอาหาร



รูปที่ 4.31 แสดงร้านเครื่องดื่ม กาแฟ



รูปที่ 4.32 แสดงร้านเครื่องดื่ม กาแฟ



รูปที่ 4.33 แสดงร้านซักรีด



รูปที่ 4.34 แสดงร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ



รูปที่ 4.35 แสดงบรรยากาศภายใน ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ



รูปที่ 4.36 แสดงบรรยากาศภายใน ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ



รูปที่ 4.37 แสดงสวนหย่อมชั้นล่าง



รูปที่ 4.38 แสดงสวนหย่อมชั้นล่าง



รูปที่ 4.39 แสดงสวนหย่อมชั้นล่าง



รูปที่ 4.40 แสดงสวนหย่อมชั้นล่าง



รูปที่ 4.41 แสดงสนามเด็กเล่น



รูปที่ 4.42 แสดงสนามเด็กเล่น



รูปที่ 4.43 แสดงสวนย่อยม้านกลาง



รูปที่ 4.44 แสดงทางเข้าจากถนนด้านข้าง



รูปที่ 4.45 แสดงทางขึ้นที่จอดรถฝั่งอาคาร D



รูปที่ 4.46 แสดงส่วนตำแหน่งสนามเด็กเล่น



รูปที่ 4.47 แสดงสวนหย่อมชั้นล่าง



รูปที่ 4.48 แสดงสวนหย่อมด้านหลังโครงการ



รูปที่ 4.49 แสดงสนามปิงปอง



รูปที่ 4.50 แสดงตำแหน่งจุด บริการรถ รับ-ส่ง



รูปที่ 4.51 แสดงสำนักงานนิติบุคคล และ Lobby อาคาร C



รูปที่ 4.52 แสดงทางเข้า Lobby อาคาร D



รูปที่ 4.53 แสดงห้องประชุม จัดเลี้ยง



รูปที่ 4.54 แสดง Lobby ของอาคาร D



รูปที่ 4.55 แสดง โถงลิฟต์ ของอาคาร D



รูปที่ 4.56 แสดง ทางเข้าห้องเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และตู้จำหน่ายน้ำหยอดเหรียญ



รูปที่ 4.57 แสดง บรรยากาศภายในห้องเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และตู้จำหน่ายน้ำหยอดเหรียญ



รูปที่ 4.58 แสดงโถงลิฟต์ ชั้น 5



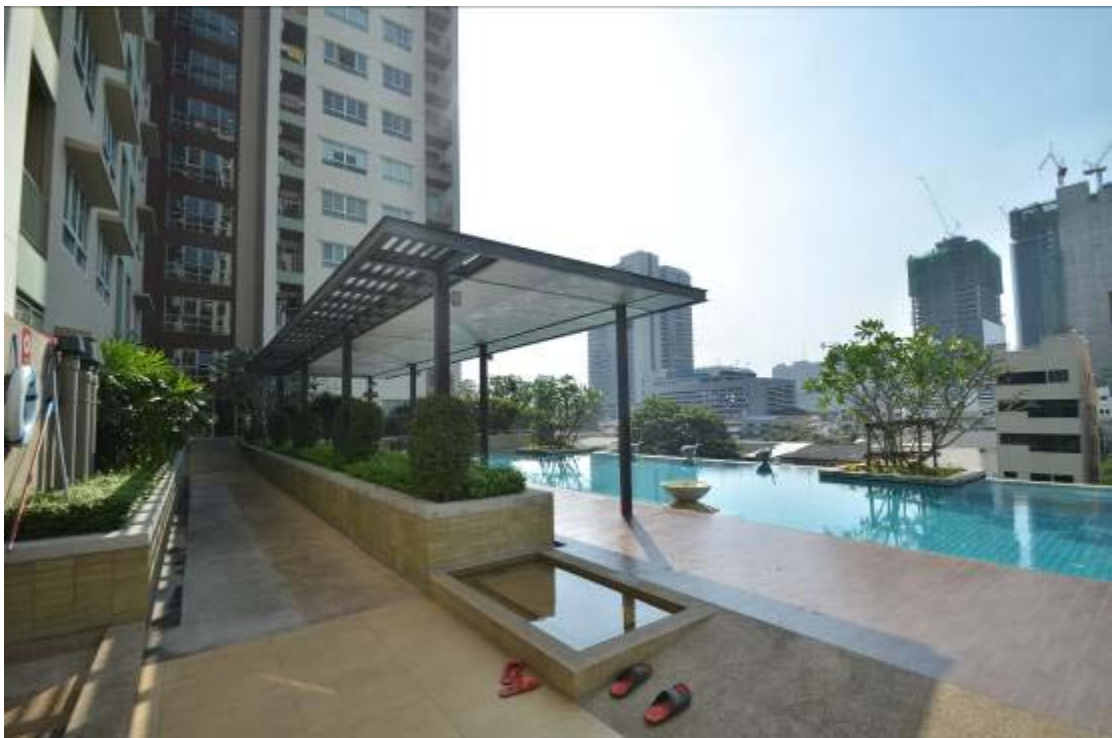
รูปที่ 4.59 แสดงโถงลิฟต์ ชั้น 5



รูปที่ 4.60 แสดงประตู เปิด-ปิด ส่วนกลาง ที่ชั้น 5



รูปที่ 4.61 แสดงสระว่ายน้ำ ที่ชั้น 5



รูปที่ 4.62 แสดงสระว่ายน้ำ ที่ชั้น 5



รูปที่ 4.63 แสดงจุดชำระล้างกาย ที่ชั้น 5



รูปที่ 4.64 แสดงสวนหย่อมด้านบน ที่ชั้น 5



รูปที่ 4.65 แสดงสวนหย่อมด้านบน ที่ชั้น 5



รูปที่ 4.66 แสดงสวนหย่อมด้านบน ที่ชั้น 5



รูปที่ 4.67 แสดงห้องออกกำลังกาย ที่ชั้น 5



รูปที่ 4.68 แสดงห้องออกกำลังกาย ที่ชั้น 5



รูปที่ 4.69 แสดงห้องออกกำลังกาย ที่ชั้น 5



รูปที่ 4.70 แสดงห้องสตรัม



รูปที่ 4.71 แสดงห้องซาวน่า



รูปที่ 4.72 แสดงสวนบริเวณชั้นล่าง ทางออก 2



รูปที่ 4.73 แสดงสวนบริเวณชั้นล่าง ทางออก 2



รูปที่ 4.74 แสดงสวนบริเวณชั้นล่าง ทางออก 2



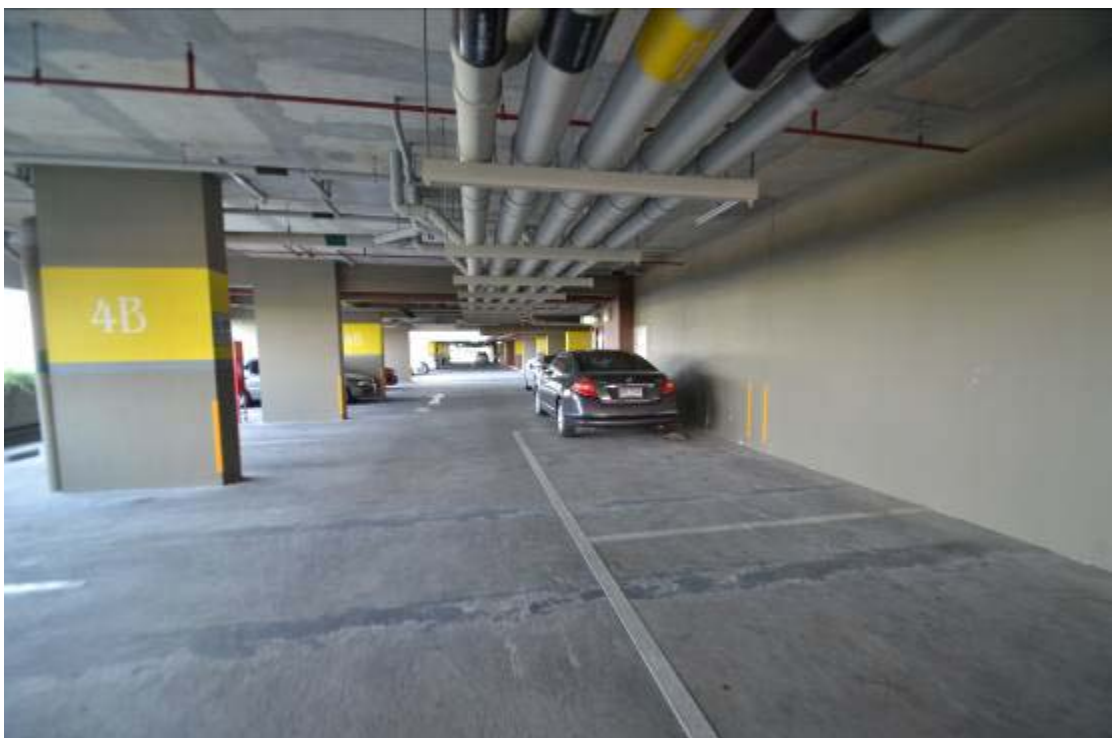
รูปที่ 4.75 แสดงสวนบริเวณชั้นล่าง ทางออก 2



รูปที่ 4.76 แสดงสวนรวมใจ



รูปที่ 4.77 แสดงที่จอดรถ



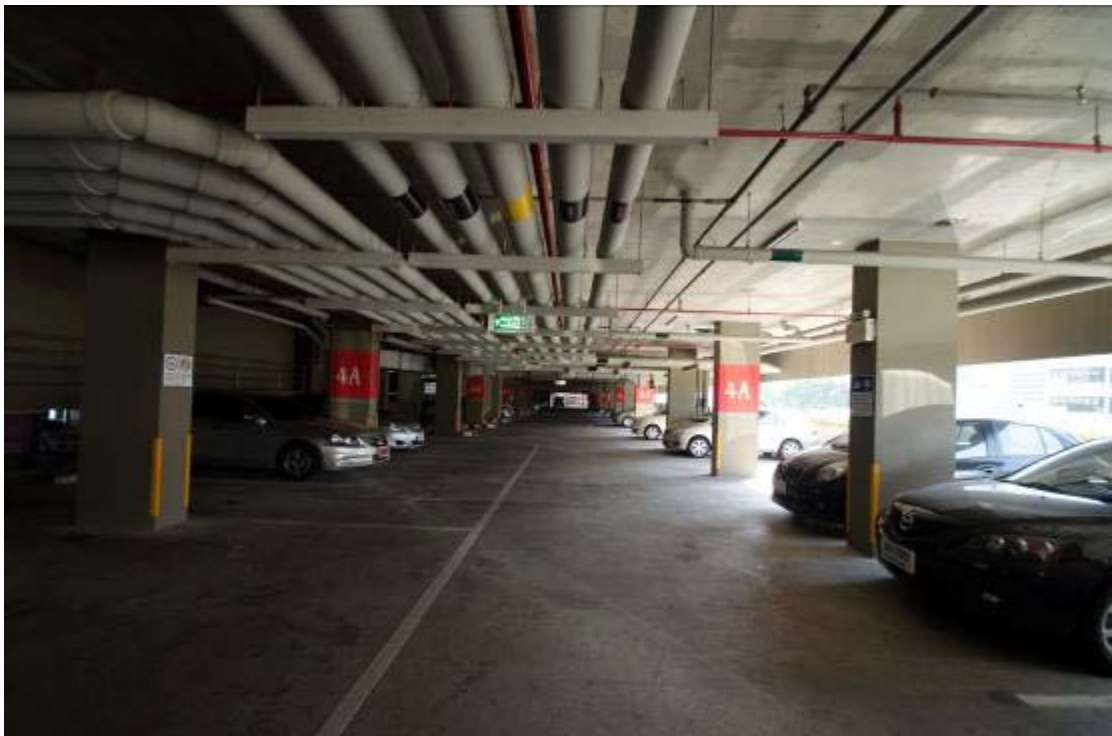
รูปที่ 4.78 แสดงที่จอดรถ



รูปที่ 4.79 แสดงที่จอดรถ



รูปที่ 4.80 แสดงที่จอดรถ



รูปที่ 4.81 แสดงที่จอดรถ



รูปที่ 4.82 แสดงงานระบบ บริเวณชั้นจอดรถ

บทที่ 5

ผลการศึกษา

การศึกษาบทบาทของสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการแจกแบบสอบถาม โดยมุ่งเน้นที่จะ ศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ใน อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลางตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน เส้นรัชดาภิเษก ศึกษาพฤติกรรมการใช้งานของผู้พักอาศัย ต่อสิ่งอำนวยความสะดวกใน อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง ศึกษาทัศนคติ และความพึงพอใจของผู้พักอาศัย ที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกใน อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง โดยโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางที่นำมาศึกษาครั้งนี้คือ โครงการ ลุมพินี เฟส พระราม 9 โดยทำการรวบรวมข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยจากประชากรกลุ่มตัวอย่าง 311 คน และจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล อันแสดงรายละเอียดและอธิบายได้เป็น 3 ส่วน คือส่วนแรกเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากกลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัย ส่วนที่สองเป็นการวิเคราะห์ข้อมูลด้านการบริหารจัดการของนิติบุคคล และส่วนที่สามคือการสรุปการวิเคราะห์

สิ่งอำนวยความสะดวกตามนิยาม มีการแบ่งไว้ 4 ประเภท ดังนี้

- ประเภทสาธารณูปโภค ได้แก่ ลิฟต์ ที่จอดรถ ที่ทิ้งขยะ ฯลฯ
- ประเภทสาธารณูปการ ได้แก่ ร้านค้าย่อย ร้านอาหาร ห้องประชุม ฯลฯ
- ประเภทพักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ สวนหย่อม สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ฯลฯ
- ประเภทบริการ ได้แก่ บริการทำความสะอาด บริการซักผ้า ฯลฯ

การศึกษานี้มุ่งเน้นไปที่สิ่งอำนวยความสะดวกที่นำมาศึกษา จะไม่รวมสิ่งอำนวยความสะดวกที่กฎหมายให้มี เช่น ที่จอดรถ ลิฟต์ บันไดหนีไฟ ระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น และไม่รวมบริการสาธารณะต่างๆ เช่น บริการรักษาความปลอดภัย บริการทำความสะอาด บริการรถรับ-ส่ง แต่สิ่งอำนวยความสะดวกที่จะนำมาศึกษานี้เป็น สิ่งจะมีหรือไม่มีในโครงการก็ได้ ซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการใช้สร้างแรงจูงใจในการขายโครงการแก่ผู้บริโภค

จากข้อตกลงในงานวิจัยดังกล่าวผู้วิจัยได้ใช้ข้อมูลข้างต้น ร่วมกับการลงไปสำรวจโครงการพบสิ่งอำนวยความสะดวก 15 รายการที่จะนำมาศึกษาดังนี้

- สระว่ายน้ำ
- สนามเด็กเล่น
- สวนหย่อม
- ห้องออกกำลังกาย
- ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ
- ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ
- ร้านอาหาร
- ร้านเสริมสวย
- ร้านซักรีด
- สนามปิงปอง
- ห้องซาวน่า
- ห้องสตรีม
- ห้องประชุม จัดเลี้ยง
- เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ
- ตู้น้ำหยอดเหรียญ

สิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ เป็นสิ่งที่เพิ่มเติมเข้ามาเพื่อทำให้การชีวิตดีขึ้น เป็นการสร้างแรงจูงใจในการขายโครงการของผู้ประกอบการแต่จะเป็นภาระในอนาคตแก่ผู้อยู่อาศัย ซึ่งเกินความจำเป็นมากกว่าที่กฎหมายกำหนดให้มี และเกินความจำเป็นด้านบริการสาธารณะที่จำเป็นต้องมีในโครงการอยู่แล้ว สิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านั้นต้องใช้งบประมาณสูง ตั้งแต่เริ่มโครงการ คือต้นทุนการก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการดูแล บำรุงรักษา ฉะนั้นจึงควรหาความเหมาะสมของสิ่งอำนวยความสะดวกที่สัมพันธ์กับผู้อยู่อาศัยที่สุด

5.1 ผู้อยู่อาศัย

5.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

5.1.1.1 เพศของกลุ่มตัวอย่าง

จากกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 311 คน เป็นเพศชายจำนวน 126 คน คิดเป็นร้อยละ 40.5 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และเป็นเพศหญิงจำนวน 185 คน คิดเป็นร้อยละ 59.5 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (ตารางที่ 4.1) สะท้อนถึงผู้อยู่อาศัย และช่วงเวลาในการลงไปเก็บแบบสอบถาม หรือ อาจะบอกได้ว่า ผู้หญิงอยู่มากกว่า ผู้ชายแล้วค่อยอ้างสถิติต่างๆ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	126	40.5
หญิง	185	59.5
รวมทั้งหมด	311	100.0

ตารางที่ 5.1 แสดงเพศของกลุ่มตัวอย่าง

5.1.1.2 อายุของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างในการศึกษานี้มีอายุเฉลี่ยต่ำกว่า 30 ปี คิดเป็นร้อยละ 48.6 รองลงมา ได้แก่ กลุ่มอายุ 30-39 ปี จำนวนร้อยละ 37.3 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด แสดงให้เห็นว่า อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางนี้ตอบสนองกับกลุ่มคนที่จบใหม่เริ่มทำงาน และทำงานมาแล้วระดับหนึ่งในเมืองใหญ่ ติดรถไฟฟ้า ได้ตรงกลุ่มเป้าหมาย ส่วนกลุ่มอายุ 40-49 ปี มีอัตราการอยู่อาศัยน้อยลง คิดเป็นร้อยละ 10.0 เป็นที่น่าสังเกตว่ากลุ่มอายุ 50-59 ปี คิดเป็นร้อยละ 3.5 และกลุ่มอายุ 60 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 0.6 ซึ่งอยู่ในวัยเกษียณ มีสัดส่วนการอยู่อาศัยและการเป็นเจ้าของห้องชุดต่ำมากเทียบกับกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ซึ่งอาจแสดงได้ว่ากลุ่มผู้สูงอายุเป็นเจ้าของห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในอัตราที่ต่ำมาก ในภาพรวมนั้นได้สอดคล้องกับบริบทและแนวคิดสำหรับอาคารชุดพักอาศัยในเมืองที่ชัดเจน

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 30 ปี	151	48.6
30-39 ปี	116	37.3
40-49 ปี	31	10.0
50-59 ปี	11	3.5
60 ปีขึ้นไป	2	0.6
รวมทั้งหมด	311	100.0

ตารางที่ 5.2 แสดงอายุของกลุ่มตัวอย่าง

5.1.1.3 สถานภาพของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด คือ มีจำนวนถึง 248 คน คิดเป็นร้อยละ 79.7 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ซึ่งอาจเป็นนัยได้ว่าผู้ที่ยังเป็นโสด ไม่มีภาระผูกพันจะชอบอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย รองลงมา คือ สถานภาพสมรส มีจำนวน 54 คน คิดเป็นร้อยละ 17.4 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และสถานภาพม่ายหรือหย่าร้าง มีจำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 2.9 ตามลำดับ

ดังแสดงในตารางที่ 5.3

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	248	79.7
สมรส	54	17.4
หม้ายหรือหย่าร้าง	9	2.9
รวมทั้งหมด	311	100.0

ตารางที่ 5.3 แสดงสถานภาพของกลุ่มตัวอย่าง

5.1.1.4 รายได้รวมต่อเดือนของครอบครัว

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนอยู่ที่ 50,001-100,000 บาทมากที่สุด มีจำนวน 109 คน คิดเป็นร้อยละ 35.0 รองลงมา ผู้มีรายได้ มากกว่า 100,000 บาท มีจำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 28.3 อันดับสาม ผู้มีรายได้ 25,001-50,000 บาท มีจำนวน 81 คน คิดเป็นร้อยละ 26.0 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ดังนั้น อาจกล่าวได้ว่าเจ้าของห้องชุดในโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางส่วนใหญ่จะมีรายได้รวมต่อเดือนของครอบครัวที่ 25,001-มากกว่า 100,000 บาท และอันดับสุดท้ายได้แก่ ผู้มีรายได้ ไม่เกิน 25,000 บาท มีจำนวน 33 คน คิดเป็นร้อยละ 10.6 สอดคล้องกับ แนวทางงานวิจัยที่ อยู่ในระดับราคา ปานกลาง 60,000-100,000

รายได้รวมต่อเดือนของครอบครัว	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 25,000 บาท	33	10.6
25,001-50,000 บาท	81	26.0
50,001-100,000 บาท	109	35.0
มากกว่า 100,000 บาท	88	28.3
รวมทั้งหมด	311	100.0

ตารางที่ 5.4 แสดงรายได้รวมต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง

5.1.1.5 ประเภทของห้องชุด

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเจ้าของห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 263 คน คิดเป็นร้อยละ 84.6 รองลงมา คือ ห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 15.4 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ซึ่งสอดคล้องกับสถานภาพของผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ของโครงการที่เป็นโสด

ประเภทของห้องชุด	จำนวน	ร้อยละ
ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน	263	84.6
ห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน	48	15.4
รวมทั้งหมด	311	100.0

ตารางที่ 5.5 แสดงประเภทห้องชุดของกลุ่มตัวอย่าง

5.1.1.6 ขนาดพื้นที่ของห้องชุด

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเจ้าของห้องชุด ขนาด 33.5 ตร.ม. จำนวน 247 คน คิดเป็นร้อยละ 79.4 รองลงมา คือ ขนาด 70 ตร.ม. จำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 12.5 อันดับสุดท้าย คือ ขนาด 45 ตร.ม. มีจำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 8.0 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ซึ่งสอดคล้องกับสถานภาพของผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ของโครงการที่เป็นโสดและขนาดห้องชุดที่พักอาศัย เป็นอาคารชุดพักอาศัยในเมืองสำหรับผู้เริ่มทำงาน สอดคล้องกับแนวคิดด้านการพัฒนาห้องชุดอยู่อาศัยในปัจจุบัน

ขนาดพื้นที่ห้องชุด	จำนวน	ร้อยละ
33.5 ตร.ม.	247	79.4
45 ตร.ม.	25	8.0
70 ตร.ม.	39	12.5
รวมทั้งหมด	311	100.0

ตารางที่ 5.6 แสดงขนาดห้องชุดของกลุ่มตัวอย่าง

5.1.1.7 จำนวนห้องชุดที่ครอบครอง

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีห้องชุดที่ครอบครองในโครงการ 1 ห้องชุดเป็นส่วนใหญ่ จำนวน 293 คน คิดเป็นร้อยละ 94.2 อันดับสอง 2 ห้องชุดเป็นจำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 5.1 ส่วน 3 ห้องชุดมีจำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.3 และ 3 ห้องชุดขึ้นไป มีจำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.3 แสดงถึงการเข้าถึงด้านขนาดที่เหมาะสมกับผู้เริ่มทำงาน และราคาของห้องชุดนั้นที่ตรงกับรายได้ส่วนใหญ่ของผู้อยู่อาศัย

จำนวนห้องชุดที่ครอบครอง ในโครงการนี้	จำนวน	ร้อยละ
1 ห้องชุด	293	94.2
2 ห้องชุด	16	5.1
3 ห้องชุด	1	0.3
3 ห้องชุดขึ้นไป	1	0.3
รวมทั้งหมด	311	100.0

ตารางที่ 5.7 แสดงจำนวนห้องชุดที่ครอบครองของกลุ่มตัวอย่าง

5.1.1.8 การมีที่อยู่อาศัยอื่น

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ จำนวน 239 คน คิดเป็นร้อยละ 76.8 ส่วนที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเดิม มีจำนวน 72 คน คิดเป็นร้อยละ 23.2 สอดคล้องแนวคิดพฤติกรรมของผู้ซื้ออาคารชุดในเมืองหรือชิตี้ คอนโด

มีที่อยู่อาศัยที่อื่นหรือไม่	จำนวน	ร้อยละ
มี	239	76.8
ไม่มี	72	23.2
รวมทั้งหมด	311	100.0

ตารางที่ 5.8 แสดงการมีที่อยู่อาศัยอื่นของกลุ่มตัวอย่าง

5.1.1.9 ประเภทที่อยู่อาศัยเดิม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ที่มีที่อยู่อาศัยเดิมนั้น จะมีทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านเดี่ยว มีจำนวน 207 คน คิดเป็นร้อยละ 66.5 รองลงมา คือ อาคารพาณิชย์ จำนวน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 6.1 อันดับสุดท้าย คือ แฟลตหรืออาคารชุด มีจำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 4.2

ประเภทที่อยู่อาศัยเดิม	จำนวน	ร้อยละ
ทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านเดี่ยว	207	66.5
อาคารพาณิชย์	19	6.1
แฟลตหรืออาคารชุด	13	4.2
ไม่มีที่อยู่อาศัยเดิม	72	23.2
รวมทั้งหมด	311	100.0

ตารางที่ 5.9 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มตัวอย่าง

5.1.1.10 ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในโครงการ

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ อยู่ในโครงการ 1 ปี จำนวน 155 คน คิดเป็นร้อยละ 49.8 รองลงมา คือ 2 ปี จำนวน 129 คน คิดเป็นร้อยละ 41.5 อันดับสุดท้าย คือ น้อยกว่า 1 ปี มีจำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 8.7 ทำให้ข้อมูลที่ได้จากการเก็บแบบสอบถามนั้นสามารถสะท้อนพฤติกรรมการใช้งานส่วนใหญ่ได้เพราะคนส่วนใหญ่ที่ตอบได้เข้าอยู่ในโครงการตั้งแต่ 1 ปี ขึ้นไป การใช้งานต่างๆน่าจะมีความคงที่แล้ว สามารถนำมาศึกษาต่อไปได้

ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในโครงการ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 1 ปี	27	8.7
1 ปี	155	49.8
2 ปี	129	41.5
รวมทั้งหมด	311	100.0

ตารางที่ 5.10 แสดงระยะเวลาในการอยู่อาศัยในโครงการ

5.1.1.11 ระยะเวลาการอยู่ในโครงการเป็นเวลากี่วันต่อสัปดาห์

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีระยะเวลาอยู่ในโครงการ 7 วันต่อสัปดาห์ จำนวน 195 คน คิดเป็นร้อยละ 62.7 อันดับสอง คือ 5 วันต่อสัปดาห์ จำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 18.6 อันดับสาม คือ 6 วันต่อสัปดาห์ จำนวน 26 คน คิดเป็นร้อยละ 8.4 อันดับสี่ คือ 3 วันต่อสัปดาห์ จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 3.5 อันดับห้า มี 2 ข้อคือ 2 วันต่อสัปดาห์ กับ 4 วันต่อสัปดาห์ จำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 3.2 และอันดับสุดท้าย 1 วันต่อสัปดาห์ จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.3 ข้อมูลที่ได้ นั้น สะท้อนและส่วนใหญ่มีข้อขัดแย้งกับ แนวคิดเรื่องที่อยู่อาศัยในวันทำงาน เพราะส่วนใหญ่จะอยู่อาศัยในโครงการเป็นระยะ 7 วันต่อสัปดาห์

ระยะเวลาการอยู่ในโครงการเป็นเวลากี่วัน/สัปดาห์	จำนวน	ร้อยละ
1 วัน	1	0.3
2 วัน	10	3.2
3 วัน	11	3.5
4 วัน	10	3.2
5 วัน	58	18.6
6 วัน	26	8.4
7 วัน	195	62.7
รวมทั้งหมด	311	100.0

ตารางที่ 5.11 แสดงระยะเวลาการอยู่ในโครงการเป็นเวลากี่วัน/สัปดาห์

5.1.1.12 พักผ่อนหย่อนใจและหาความบันเทิง

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ พักผ่อนหย่อนใจและหาความบันเทิง ด้วยการดูทีวี วีดีโอ มาเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาคือ การเล่นกีฬา อันดับสุดท้ายคือ การฟังเพลง ซึ่งการเล่นกีฬานั้น สอดคล้องกับที่โครงการในปัจจุบันจะจัดเตรียมไว้ให้ด้านนอก ในลักษณะการใช้งานร่วมกัน เพราะ ต้องใช้งบประมาณ การบริหารจัดการและพื้นที่ค่อนข้างสูงในการจัดเตรียมไว้ให้

ลำดับ	พักผ่อนหย่อนใจและหาความบันเทิง	MEAN
1	ดูทีวี/วีดีโอ	1.51
2	เล่นกีฬา	1.83
3	ฟังเพลง	1.91
4	เดินเที่ยว ชื่อของตามศูนย์การค้า	2.07
5	รับประทานอาหารนอกบ้าน	2.26
6	ดูภาพยนตร์โรงภาพยนตร์	2.95
7	ไปเที่ยวต่างจังหวัด	3.04
8	ไปเที่ยวตามสถานบันเทิง	5.09

ตารางที่ 5.12 แสดงอันดับพักผ่อนหย่อนใจและหาความบันเทิง

5.1.1.13 สถานที่ซื้อสินค้าและบริการ

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ นิยมซื้อสินค้าและบริการที่ ห้างสรรพสินค้าใกล้บ้าน มาเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาคือ ซูเปอร์มาร์เก็ตใกล้บ้าน อันดับสามคือ ห้างสรรพสินค้าใกล้ที่ทำงาน อันดับสุดท้ายคือ ร้านค้าย่อยใกล้บ้าน ส่วนใหญ่ซื้อที่ห้างสรรพสินค้าใกล้บ้าน และเน้นความสะดวก ถ้า ห้างสรรพสินค้าใกล้บ้านกับ ซูเปอร์มาร์เก็ตใกล้บ้าน สะท้อนต้องการความสะดวกสบาย หรือมีรถยนต์ ส่วน ห้างสรรพสินค้าใกล้ที่ทำงาน ซื้อเสร็จกลับบ้านได้เลย ไม่ต้องออกไปอีก หรือ เดินชื่อของเพื่อรอเวลาให้ รถไฟฟ้าคนน้อยลงค่อยกลับบ้าน

ลำดับ	สถานที่ซื้อสินค้าและบริการ	MEAN
1	ห้างสรรพสินค้าใกล้บ้าน	1.10
2	ซูเปอร์มาร์เก็ตใกล้บ้าน	1.62
3	ห้างสรรพสินค้าใกล้ที่ทำงาน	1.68
4	ร้านค้าย่อยใกล้บ้าน	1.75

ตารางที่ 5.13 แสดงอันดับสถานที่ซื้อสินค้าและบริการ

5.1.1.14 สาเหตุที่เลือกอยู่อาศัยโครงการนี้

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เลือกที่อยู่อาศัยจากการคมนาคมสะดวก มาเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมา คือ สภาพแวดล้อมโครงการ อันดับสาม คือ มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม

ลำดับ	สาเหตุที่เลือกอยู่อาศัยโครงการนี้	MEAN
1	การคมนาคมสะดวก	1.74
2	สภาพแวดล้อมโครงการ	1.86
3	มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม	1.98
4	ตำแหน่งที่ตั้งใกล้ที่ทำงาน	2.00
5	ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ	2.02
6	มีสิ่งอำนวยความสะดวกพร้อม	2.04
7	ราคา	2.27

ตารางที่ 5.14 แสดงอันดับของสาเหตุที่เลือกอยู่อาศัยโครงการนี้

5.1.1.15 ความคิดเห็นต่อสิ่งอำนวยความสะดวก

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีความคิดเห็นต่อสิ่งอำนวยความสะดวก เน้นสะดวกต่อการใช้งานและคมนาคม มาเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมา คือ จำเป็นต่อการใช้เวลาว่างของคนในครอบครัว คุณภาพชีวิตดีขึ้น อันดับสาม คือ ช่วยให้สภาพแวดล้อมโครงการดีขึ้น

ลำดับ	ความคิดเห็นต่อสิ่งอำนวยความสะดวก	MEAN
1	สะดวกต่อการใช้งานและคมนาคม	2.16
2	จำเป็นต่อการใช้เวลาว่างของคนในครอบครัว คุณภาพชีวิตดีขึ้น	2.65
3	ช่วยให้สภาพแวดล้อมโครงการดีขึ้น	2.69
4	แสดงคุณภาพของโครงการแต่อาจไม่ได้ใช้งาน	2.82
5	เกิดการสังสรรค์ระหว่างเพื่อนในโครงการ	2.86
6	มีดีกว่าไม่มี อาจไม่ได้ใช้งานหรือนานๆที	2.88
7	ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการดูแลมากขึ้นโดยไม่จำเป็น	2.96
8	สิ่งอำนวยความสะดวกทำให้ราคาห้องชุดแพงขึ้น	3.00
9	อาจเป็นแหล่งเสื่อมโทรมเพราะไม่มีคนไปใช้งาน	3.07

ตารางที่ 5.15 แสดงอันดับของความคิดเห็นต่อสิ่งอำนวยความสะดวก

5.1.1.16 ได้รับสิทธิใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกโดยวิธีต่างๆ

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ต้องสมัครสมาชิกหลังจากที่ซื้อห้องชุดแล้ว จำนวน 193 คน คิดเป็นร้อยละ 62.1 อันดับสอง คือ ซื้อห้องชุดแล้วได้รับสิทธิมาพร้อมกัน จำนวน 87 คน

คิดเป็นร้อยละ 28.0 อันดับสาม คือ จ่ายค่าบริการเป็นครั้งคราว เมื่อมาใช้บริการ จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 6.4 และอันดับสี่ คือ สมัครงานหลังจากซื้อห้องและจ่ายค่าบริการเมื่อมาใช้บริการ จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 3.5

ได้รับสิทธิใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกโดยวิธีใด	จำนวน	ร้อยละ
ซื้อห้องชุดแล้วได้รับสิทธิมาพร้อมกัน	87	28.0
ต้องสมัครงานหลังจากที่ซื้อห้องชุดแล้ว	193	62.1
จ่ายค่าบริการเป็นครั้งคราว เมื่อมาใช้บริการ	20	6.4
สมัครงานหลังจากซื้อห้องและจ่ายค่าบริการเมื่อมาใช้บริการ	11	3.5
รวมทั้งหมด	311	100.0

ตารางที่ 5.16 แสดงการได้รับสิทธิใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกโดยวิธีต่างๆ

5.1.1.17 ใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการหรือไม่

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ จำนวน 289 คน คิดเป็นร้อยละ 92.9 และไม่ใช้เพียง 22 คน คิดเป็นร้อยละ 7.1 ซึ่งทำให้ข้อมูลสถิติการใช้งานนั้นมีความน่าเชื่อถือได้แน่นอน

ใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการหรือไม่	จำนวน	ร้อยละ
ใช้	289	92.9
ไม่ใช้	22	7.1
รวมทั้งหมด	311	100.0

ตารางที่ 5.17 แสดงการใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการหรือไม่

5.1.1.18 ผู้ใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกมากที่สุด

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ อันดับหนึ่งคือ เจ้าของห้องชุดใช้งานเอง จำนวน 216 คน คิดเป็นร้อยละ 69.4 อันดับสองคือ ญาติ จำนวน 54 คน คิดเป็นร้อยละ 17.4 อันดับสาม คือ ลูกหลานวัยเด็ก จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 5.8 อันดับสี่คือ คู่สมรส จำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 3.9 อันดับห้าคือ เพื่อน จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 2.9 และอันดับหกคือ แฟน จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 0.6

ผู้ให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกมากที่สุด	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าของห้องชุด	216	69.4
คู่สมรส	12	3.9
ลูกหลานวัยเด็ก	18	5.8
แฟน	2	0.6
เพื่อน	9	2.9
ญาติ	54	17.4
รวมทั้งหมด	311	100.0

ตารางที่ 5.18 แสดงผู้ให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกมากที่สุด

5.1.1.19 การใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกมากที่สุดคือ อันดับหนึ่งได้แก่ ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ อันดับสองได้แก่ ร้านเครื่องดื่ม กาแฟ อันดับสามได้แก่ สระว่ายน้ำ

ลำดับ	การใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก	MEAN
1	ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ	3.92
2	ร้านเครื่องดื่ม กาแฟ	6.48
3	สระว่ายน้ำ	8.22
4	ห้องออกกำลังกาย	8.32
5	ร้านอาหาร	8.43
6	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	8.55
7	ตู้น้ำหยอดเหรียญ	8.69
8	สวนหย่อม	8.72
9	ร้านซักรีด	8.97
10	ร้านเสริมสวย	9.72
11	สนามเด็กเล่น	9.88
12	ห้องซาวน่า	10.16
13	ห้องประชุม	10.31
14	สนามบึงปอง	10.72
15	ห้องสตรีม	14.14

ตารางที่ 5.19 แสดงการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก

5.1.1.20 ความเหมาะสมของสิ่งอำนวยความสะดวก

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีความคิดเห็นว่สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการนั้นมีความเหมาะสมดีแล้ว จำนวน 234 คน คิดเป็นร้อยละ 75.2 ยังขาดกิจกรรมบางอย่าง จำนวน 74 คน คิดเป็นร้อยละ 23.8 ส่วนที่ตอบไม่เหมาะสมเลย จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 1.0

ความเหมาะสมของสิ่งอำนวยความสะดวก	จำนวน	ร้อยละ
เหมาะสมมีกิจกรรมครบถ้วนตามความต้องการ	234	75.2
ยังขาดกิจกรรมบางอย่างที่ต้องมี และจะมีการปรับปรุง	74	23.8
ไม่เหมาะสมเลย ไม่ตรงกับความต้องการ	3	1.0
รวมทั้งหมด	311	100.0

ตารางที่ 5.20 แสดงความเหมาะสมของสิ่งอำนวยความสะดวก

5.1.1.21 ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีความคิดเห็นและให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกดังนี้ อันดับหนึ่งคือ ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ อันดับสองคือ สระว่ายน้ำ อันดับสาม ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย

ลำดับ	ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก	MEAN
1	ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ	1.83
2	สระว่ายน้ำ	1.93
3	ห้องออกกำลังกาย	2.10
4	ร้านอาหาร	2.11
5	สวนหย่อม	2.13
6	ห้องสตรีม	2.23
7	สนามเด็กเล่น	2.21
8	ห้องประชุม จัดเลี้ยง	2.26
9	ห้องซาวน่า	2.35
10	ร้านซักรีด	2.51
11	ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ	2.53
12	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	2.56
13	ตู้น้ำหยอดเหรียญ	2.60
14	สนามปิงปอง	2.71
15	ร้านเสริมสวย	2.78

ตารางที่ 5.21 แสดงความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก

5.1.1.22 การรับทราบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ู้และรับทราบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งสามารถเรียงลำดับความเข้าใจต้นๆได้ดังนี้ อันดับหนึ่งคือ ค่าน้ำส่วนกลาง อันดับสองคือ ไฟฟ้า ส่วนกลาง อันดับสามคือ ค่าทำความสะอาดส่วนกลาง

อันดับ	การรับทราบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	ค่าลำดับ
1	ค่าน้ำส่วนกลาง	1.22
2	ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	1.23
3	ค่าทำความสะอาด	1.26
4	ค่ายามรักษาความปลอดภัย	1.28
5	ค่าเก็บขยะมูลฝอย	1.29
6	เงินเดือนพนักงาน	1.30
7	ค่าดูแลสวน สระว่ายน้ำ	1.33
8	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1.33
9	ค่าภาษี อกรต่างๆ	1.35
10	ค่าดูแลห้องออกกำลังกาย ชาวน่า สตรีม	1.35
11	ค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง	1.37
12	ค่าบริการรถรับ-ส่ง	1.41

ตารางที่ 5.22 แสดงการรับทราบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

5.1.1.23 ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ซึ่งสามารถเรียงลำดับได้ดังนี้ อันดับหนึ่งคือ ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ อันดับสองคือ สระว่ายน้ำ อันดับสามคือ สวนหย่อม

ลำดับ	ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก	ค่าลำดับ
1	ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ	1.51
2	สระว่ายน้ำ	1.55
3	สวนหย่อม	1.57
4	ห้องสตรีม	1.61
5	ห้องซาวน่า	1.62
6	ห้องออกกำลังกาย	1.63
7	สนามเด็กเล่น	1.63
8	ห้องประชุม จัดเลี้ยง	1.67
9	ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ	1.69
10	ร้านอาหาร	1.72
11	สนามปิงปอง	1.72
12	ร้านซักรีด	1.76
13	ร้านเสริมสวย	1.78
14	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	1.80
15	ตู้น้ำหยอดเหรียญ	1.80

ตารางที่ 5.23 แสดงการรับทราบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

5.1.1.24 การยินดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อสิ่งอำนวยความสะดวก

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีการยินดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ซึ่งสามารถเรียงลำดับได้ดังนี้ อันดับหนึ่งคือ ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ อันดับสองคือ สระว่ายน้ำ อันดับสามคือ สวนหย่อม

ลำดับ	การยินดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อสิ่งอำนวยความสะดวก	MEAN
1	ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ	2.29
2	สระว่ายน้ำ	2.37
3	สวนหย่อม	2.42
4	ห้องสตรีม	2.43
5	ห้องออกกำลังกาย	2.44
6	ห้องซาวน่า	2.46
7	สนามเด็กเล่น	2.47
8	ห้องประชุม จัดเลี้ยง	2.53
9	ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ	2.56
10	ร้านอาหาร	2.58
11	ร้านซักรีด	2.64
12	สนามปิงปอง	2.68
13	ร้านเสริมสวย	2.70
14	ตู้น้ำหยอดเหรียญ	2.72
15	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	2.76

ตารางที่ 5.24 แสดงการรับทราบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

5.1.1.25 ความคิดเห็นต่อค่าใช้จ่ายของสิ่งอำนวยความสะดวก

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีความคิดเห็นว่าคุณค่ากับการดูแลสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ จำนวน 216 คน คิดเป็นร้อยละ 69.1 การจัดเก็บแพงเกินไป จำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 18.6 บริหารไม่ดี จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 6.4 และการจัดเก็บไม่แพง 17 คน คิดเป็นร้อยละ 5.5

ซึ่งสอดคล้องกับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ที่นิติบุคคล อาคารชุด ลิมพินีเพลส พระรามเก้า จัดเก็บได้ถึง 92% แสดงถึงการยินดีจ่ายของคนส่วนใหญ่ในโครงการ รวมทั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบสนองการใช้ชีวิตที่เหมาะสม

ความคิดเห็นต่อค่าใช้จ่ายของสิ่งอำนวยความสะดวก	จำนวน	ร้อยละ
คุ้มค่ากับการดูแล	216	69.1
การจัดเก็บไม่แพง	17	5.5
บริหารไม่ดี	20	6.4
การจัดเก็บแพงเกินไป	58	18.6
รวมทั้งหมด	311	100.0

ตารางที่ 5.25 แสดงความคิดเห็นต่อค่าใช้จ่ายของสิ่งอำนวยความสะดวก

5.1.1.26 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรปรับปรุง

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีความคิดเห็นว่าควรปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ อันดับหนึ่งคือ ร้านอาหาร อันดับสองคือ ห้องออกกำลังกาย อันดับสามคือ ร้านซักรีด

อันดับ	สิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรปรับปรุง	MEAN
1	ร้านอาหาร	1.88
2	ห้องออกกำลังกาย	1.91
3	ร้านซักรีด	1.92
4	สนามปิงปอง	1.92
5	สนามเด็กเล่น	1.93
6	ร้านเสริมสวย	1.95
7	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	1.95
8	ตู้น้ำหยอดเหรียญ	1.96
9	ห้องชาน้ำ	1.96
10	ห้องสตรีม	1.96
11	สระว่ายน้ำ	1.96
12	ห้องประชุม จัดเลี้ยง	1.97
13	สวนหย่อม	1.97
14	ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ	1.98
15	ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ	1.99

ตารางที่ 5.26 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรปรับปรุง

จากข้อมูลที่ได้จากการเก็บแบบสอบถามแล้ว เรียงลำดับออกมาแล้วจะนำไปวิเคราะห์ผล และสรุปผล พร้อมข้อเสนอแนะในบทต่อไป

5.2 การสำรวจสิ่งอำนวยความสะดวก

5.2.1 สระว่ายน้ำ

ผู้ใช้งาน : วัยรุ่น วัยทำงาน และชาวต่างชาติ

ลักษณะการใช้งาน : ใช้พักผ่อนมากกว่า ออกกำลังกาย

ช่วงเวลาและวันที่ใช้งาน : วันจันทร์-ศุกร์ สำหรับผู้ที่ทำงานจะใช้งานช่วงเวลาหลังเลิกงาน แต่ไม่หนาแน่น ส่วนวันเสาร์-อาทิตย์ จะใช้งานช่วงเช้าตั้งแต่สระเปิด ประมาณ 7 โมงเช้าจนถึง 10.00 น. และช่วงประมาณ 16.00 น.จนถึง 21.00 น. ยกเว้นชาวต่างชาติ ที่ใช้งานช่วงบ่ายๆที่แดดค่อนข้างแรง

5.2.2 สนามเด็กเล่น

ผู้ใช้งาน : เด็กๆและผู้ปกครอง

ลักษณะการใช้งาน : พักผ่อน พบปะ ทั้งผู้ปกครองและ บุตร หลาน

ช่วงเวลาและวันที่ใช้งาน : วันจันทร์-ศุกร์ สำหรับผู้ที่ทำงานจะใช้งานช่วงเย็นๆ ส่วนวันเสาร์-อาทิตย์ จะใช้งานเฉลี่ยทั้งวันแต่ไม่หนาแน่น แต่ช่วงเย็นๆจะใช้งานกันมากกว่าวันจันทร์-ศุกร์

5.2.3 สวนหย่อม

ผู้ใช้งาน : ผู้ปกครอง ลูกหลาน วัยรุ่น เพื่อนๆ

ลักษณะการใช้งาน : พักผ่อน พบปะ นั่งคุย

ช่วงเวลาและวันที่ใช้งาน : วันจันทร์-ศุกร์ สำหรับผู้ที่ทำงานจะใช้งานช่วงเย็นๆ ส่วนวันเสาร์-อาทิตย์ จะใช้งานเฉลี่ยทั้งวันแต่ไม่หนาแน่น แต่ช่วงเย็นๆจะใช้งานกันมากกว่าวันจันทร์-ศุกร์

5.2.4 ห้องออกกำลังกาย

ผู้ใช้งาน : วัยรุ่น วัยทำงาน และห้ามเด็กอายุต่ำกว่า 12 ปีใช้บริการ

ลักษณะการใช้งาน : ออกกำลังกาย

ช่วงเวลาและวันที่ใช้งาน : วันจันทร์-ศุกร์ สำหรับผู้ที่ทำงานจะใช้งานช่วงเช้ามืดก่อน 8.00 น. และช่วงเย็นหลังเลิกงาน ซึ่งเวลาดังจะใช้งานหนาแน่น ส่วนวันเสาร์-อาทิตย์ จะใช้งานเฉลี่ยทั้งวันแต่ไม่หนาแน่น แต่ช่วงเย็นๆจะใช้งานกันมากกว่าวันจันทร์-ศุกร์

5.2.5 ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ

ผู้ใช้งาน : ทุกเพศ ทุกวัย

ลักษณะการใช้งาน : ใช้งานเป็นครั้งคราว ซื้อสินค้าทีละเล็กทีละน้อย

ช่วงเวลาและวันที่ใช้งาน : วันจันทร์-ศุกร์ สำหรับผู้ทำงานจะใช้งานช่วงเวลาหลังเลิกงาน คือหลังจากกลับถึงที่พักก่อนขึ้นห้องพัก ส่วนวันเสาร์-อาทิตย์ จะใช้งานเฉลี่ยทั้งวันแต่ไม่หนาแน่นเท่า วันจันทร์-ศุกร์ เนื่องจากคนส่วนใหญ่ออกไปเที่ยว หรือเดินตามห้างสรรพสินค้ากัน

สิ่งที่ใช้บ่อยๆ : เน้นอาหารแช่แข็ง อาหารสำเร็จรูป น้ำดื่ม ขนม

5.2.6 ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ

ผู้ใช้งาน : วัยทำงาน วัยรุ่น

ลักษณะการใช้งาน : ซื้อเครื่องดื่ม นั่งคุยงาน ดิวหนังสือ

ช่วงเวลาและวันที่ใช้งาน : วันจันทร์-ศุกร์ ใช้งานมากในช่วงเช้า ส่วนใหญ่จะซื้อไปทานด้านนอก ส่วนเวลาอื่นจะนั่งทานที่ร้านเป็นหลัก ส่วนวันเสาร์-อาทิตย์ จะใช้งานเฉลี่ยทั้งวันแต่ไม่หนาแน่นเท่า วันจันทร์-ศุกร์ เนื่องจากคนส่วนใหญ่ออกไปเที่ยว หรือเดินตามห้างสรรพสินค้ากัน

5.2.7 ร้านอาหาร

ผู้ใช้งาน : ทุกเพศ ทุกวัย

ลักษณะการใช้งาน : นั่งทานที่ร้านเป็นหลัก และมีซื้อไปทานที่ห้อง บ้าง

ช่วงเวลาและวันที่ใช้งาน : วันจันทร์-ศุกร์ สำหรับผู้ทำงานจะใช้งานช่วงเวลาหลังเลิกงาน คือหลังจากกลับถึงที่พัก ส่วนวันเสาร์-อาทิตย์ จะใช้งานเฉลี่ยทั้งวันแต่ไม่หนาแน่นเท่า วันจันทร์-ศุกร์ เนื่องจากคนส่วนใหญ่ออกไปเที่ยว หรือเดินตามห้างสรรพสินค้ากัน

5.2.8 ร้านเสริมสวย

ผู้ใช้งาน : ผู้หญิงวัยเรียน และวัยทำงาน

ลักษณะการใช้งาน : สระ ตัดผม และทำผม

ช่วงเวลาและวันที่ใช้งาน : วันจันทร์-ศุกร์ สำหรับผู้ทำงานจะใช้งานช่วงเวลาหลังเลิกงาน คือหลังจากกลับถึงที่พัก

5.2.9 ร้านซักรีด

ผู้ใช้งาน : วิทยาลัยน วิยทำงาน

ลักษณะการใช้งาน : ส่งเสื้อผ้าซักรีด

ช่วงเวลาและวันที่ใช้งาน : ส่วนใหญ่ส่งซักรีด ปลายอาทิตย์ อาทิตย์ละ 1 ครั้ง และส่วนใหญ่มีคิวประจำอยู่แล้ว

5.2.10 สนามปิงปอง

ผู้ใช้งาน : ทุกเพศ ทุกวัย

ลักษณะการใช้งาน : ออกกำลังกาย และนั่งพูดคุย

ช่วงเวลาและวันที่ใช้งาน : ส่วนใหญ่นั่งพูดคุยมากกว่าการออกกำลังกาย

5.2.11 ห้องซาวน่า

ผู้ใช้งาน : วันเรียน วิยทำงาน

ลักษณะการใช้งาน : พักผ่อน

ช่วงเวลาและวันที่ใช้งาน : แบ่งเป็น วันจันทร์ พุธ ศุกร์ สำหรับผู้ชาย วันอังคาร พฤหัสบดี สำหรับผู้หญิง

5.2.12 ห้องสตรีม

ผู้ใช้งาน : วิทยาลัยน วิยทำงาน

ลักษณะการใช้งาน : พักผ่อน

ช่วงเวลาและวันที่ใช้งาน : แบ่งเป็น วันจันทร์ พุธ ศุกร์ สำหรับผู้หญิง วันอังคาร พฤหัสบดี สำหรับผู้ชาย

5.2.13 ห้องประชุม จัดเลี้ยง

ผู้ใช้งาน : ทุกเพศ ทุกวัย

ลักษณะการใช้งาน : นั่งคุยงาน ดิวหนังสือ นั่งพักผ่อน

ช่วงเวลาและวันที่ใช้งาน : วันจันทร์-ศุกร์ ใช้งานมากในช่วงบ่าย ช่วง ส่วนวันเสาร์-อาทิตย์ จะใช้งานเฉลี่ยทั้งวันแต่ไม่หนาแน่นเท่า วันจันทร์-ศุกร์ เนื่องจากคนส่วนใหญ่ออกไปเที่ยว หรือเดินตามห้างสรรพสินค้ากัน

5.2.14 เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ

ผู้ใช้งาน : วัยเรียน วัยทำงาน

ลักษณะการใช้งาน : ซักผ้า

ช่วงเวลาและวันที่ใช้งาน : ส่วนใหญ่จะนำเสื้อผ้าลงมาซัก ช่วงปลายอาทิตย์ อาทิตย์ละ 1 ครั้ง จะใช้งานช่วงเย็นหลังเลิกงานเป็นหลัก ต้องรอต่อคิวเพราะมีเครื่องซักผ้า 4 เครื่องต่อ 1 อาคาร

5.2.15 ตู้น้ำหยอดเหรียญ

ผู้ใช้งาน : วัยเรียน วัยทำงาน

ลักษณะการใช้งาน : กดน้ำดื่ม

ช่วงเวลาและวันที่ใช้งาน : ส่วนใหญ่จะมาเติมน้ำช่วงหลังเลิกงาน และวันเสาร์ อาทิตย์ แต่มีการใช้งานไม่มาก

จากการสำรวจเชิงอำนวยความสะดวก 15 รายการตามที่ชี้แจงไปเพื่อเป็นการศึกษา พฤติกรรม การใช้งานของผู้พักอาศัย และนำข้อมูลที่ได้ไปวิเคราะห์ผล ร่วมกับข้อมูลที่ได้จากการ เก็บแบบสอบถามต่อไปในบทที่ 6

บทที่ 6

วิเคราะห์ผลและสรุปผล

โดยการศึกษาครั้งนี้ จะศึกษาจากอาคารชุดพักอาศัยที่มีการเปิดใช้งาน อย่างน้อย 1 ปี และอยู่ใน แนวรตไฟฟ้าใต้ดิน เส้นรัศดากฤษก ในระดับระดับเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 60,000 – 130,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นการหาข้อสรุปของ สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความเหมาะสม จำเป็น ส่งผลต่อความพึงพอใจ และยินดีจ่าย เพื่อดูแลให้สิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านั้น ไม่เสื่อมโทรม คงคุณค่าต่อไป ซึ่งจะเป็นประโยชน์ แก่ผู้อยู่อาศัย ในอาคารชุดพักอาศัย ในการจ่ายค่าส่วนกลางที่มีเหมาะสมไม่เป็นภาระ และผู้ประกอบการในการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกให้มีความเหมาะสมต่อไป ซึ่งได้ข้อสรุปตามการศึกษาครั้งนี้ออกมาแล้ว จะหาความสัมพันธ์และสรุปผล พร้อมข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

6.1 ความสัมพันธ์ ของสิ่งอำนวยความสะดวก กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

เกิดจากเก็บแบบสอบถามและจัดอันดับความสำคัญออกมา ได้เป็น 3 อันดับต้นๆ แล้วนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ทางด้านเพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว เพื่อจะได้เห็นข้อมูลของความต้องการที่ชัดเจนตรงกลุ่มเป้าหมายต่อไปดังนี้

6.1.1 กิจกรรมที่ท่านร่วมใช้บริการ(ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ)

กิจกรรมที่ท่านร่วมใช้บริการ (ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ)		เพศ		อายุ						รายได้				จำนวนสมาชิกในครอบครัว			
		ชาย	หญิง	ต่ำกว่า 30 ปี	30-39 ปี	40-49 ปี	50-59 ปี	60 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 25,000 บาท	25,001 - 50,000 บาท	50,001-100,000 บาท	มากกว่า 100,000 บาท	1-2 คน	3-5 คน	5 คนขึ้นไป	4	
กิจกรรมที่ท่านร่วมใช้บริการ (ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ)	มากกว่า 8 ครั้ง/ เดือน - เสีย ค่าบริการต่อครั้ง	70 39.5%	107 60.5%	84 47.5%	68 38.4%	19 10.7%	5 2.8%	1 .6%	14 7.9%	39 22.0%	77 43.5%	47 26.6%	89 50.3%	72 40.7%	13 7.3%	3 1.7%	
	มากกว่า 8 ครั้ง/ เดือน - ไม่เสีย ค่าบริการ	1 20.0%	4 80.0%	2 40.0%	2 40.0%	1 20.0%	0 .0%	0 .0%	1 20.0%	3 60.0%	0 .0%	1 20.0%	2 40.0%	2 40.0%	1 20.0%	0 .0%	
	ประมาณ 5-8 ครั้ง/เดือน - เสีย ค่าบริการต่อครั้ง	10 34.5%	19 65.5%	11 37.9%	15 51.7%	2 6.9%	1 3.4%	0 .0%	4 13.8%	7 24.1%	7 24.1%	11 37.9%	15 51.7%	13 44.8%	1 3.4%	0 .0%	
	ประมาณ 5-8 ครั้ง/เดือน - ไม่ เสียค่าบริการ	0 .0%	2 100.0%	0 .0%	1 50.0%	0 .0%	1 50.0%	0 .0%	0 .0%	1 50.0%	0 .0%	1 50.0%	2 100.0%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	
	ประมาณ 3-4 ครั้ง/เดือน - เสีย ค่าบริการต่อครั้ง	5 31.3%	11 68.8%	7 43.8%	5 31.3%	2 12.5%	2 12.5%	0 .0%	4 25.0%	4 25.0%	4 25.0%	4 25.0%	8 50.0%	7 43.8%	1 6.3%	0 .0%	
	ประมาณ 1-2 ครั้ง/เดือน - เสีย ค่าบริการต่อครั้ง	1 11.1%	8 88.9%	3 33.3%	4 44.4%	1 11.1%	1 11.1%	0 .0%	0 .0%	4 44.4%	2 22.2%	3 33.3%	5 55.6%	2 22.2%	2 22.2%	0 .0%	
	นานๆใช้ที่ บาง เดือนไม่ได้ใช้ - เสียค่าบริการต่อ ครั้ง	3 75.0%	1 25.0%	2 50.0%	1 25.0%	1 25.0%	0 .0%	0 .0%	1 25.0%	0 .0%	1 25.0%	2 50.0%	0 .0%	4 100.0%	0 .0%	0 .0%	
	ไม่ได้ใช้บริการ เลย	36 52.2%	33 47.8%	42 60.9%	20 29.0%	5 7.2%	1 1.4%	1 1.4%	9 13.0%	23 33.3%	18 26.1%	19 27.5%	31 44.9%	31 44.9%	7 10.1%	0 .0%	
Total	126 40.5%	185 59.5%	151 48.6%	116 37.3%	31 10.0%	11 3.5%	2 .6%	33 10.6%	81 26.0%	109 35.0%	88 28.3%	152 48.9%	131 42.1%	25 8.0%	3 1.0%		

ตารางที่ 6.1 แสดงความสัมพันธ์ของร้านสะดวกซื้อ กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

จากตารางที่ 6.1 เพศที่ใช้บริการร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ มากที่สุดคือ เพศหญิง ใช้มากกว่า 8 ครั้งต่อหนึ่งเดือน อายุที่ใช้บริการมากที่สุดคือ ต่ำกว่า 30 ปี ใช้มากกว่า 8 ครั้งต่อหนึ่งเดือน กลุ่มคนที่มีรายได้ที่ใช้บริการมากที่สุดคือ 50,001-100,000 บาท ใช้มากกว่า 8 ครั้งต่อหนึ่งเดือน และจำนวนสมาชิกที่ใช้บริการมากที่สุดคือ 1-2 คน ใช้มากกว่า 8 ครั้งต่อหนึ่งเดือน

6.1.2 กิจกรรมที่ท่านร่วมใช้บริการ(ร้านเครื่องดื่ม กาแฟ)

กิจกรรมที่ท่านร่วมใช้บริการ		เพศ		อายุ					รายได้				จำนวนสมาชิกในครอบครัว			
		ชาย	หญิง	ต่ำกว่า 30 ปี	30-39 ปี	40-49 ปี	50-59 ปี	60 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 25,000 บาท	25,001 - 50,000 บาท	50,001- 100,000 บาท	มากกว่า 100,000 บาท	1-2 คน	3-5 คน	5 คนขึ้นไป	4
กิจกรรมที่ท่านร่วมใช้บริการ (ร้านคั่วร้านสะดวกซื้อ)	มากกว่า 8 ครั้ง/เดือน - เสียค่าบริการต่อครั้ง	15	19	18	13	1	1	1	3	9	10	12	15	15	4	0
		44.1%	55.9%	52.9%	38.2%	2.9%	2.9%	2.9%	8.8%	26.5%	29.4%	35.3%	44.1%	44.1%	11.8%	.0%
	มากกว่า 8 ครั้ง/เดือน - ไม่เสียค่าบริการ	1	3	2	1	1	0	0	1	2	0	1	2	1	1	0
		25.0%	75.0%	50.0%	25.0%	25.0%	.0%	.0%	25.0%	50.0%	.0%	25.0%	50.0%	25.0%	25.0%	.0%
	ประมาณ 5-8 ครั้ง/เดือน - เสียค่าบริการต่อครั้ง	9	13	9	7	4	2	0	2	4	8	8	11	11	0	0
		40.9%	59.1%	40.9%	31.8%	18.2%	9.1%	.0%	9.1%	18.2%	36.4%	36.4%	50.0%	50.0%	.0%	.0%
	ประมาณ 5-8 ครั้ง/เดือน - ไม่เสียค่าบริการ	6	14	11	6	3	0	0	4	1	7	8	8	10	2	0
		30.0%	70.0%	55.0%	30.0%	15.0%	.0%	.0%	20.0%	5.0%	35.0%	40.0%	40.0%	50.0%	10.0%	.0%
ประมาณ 3-4 ครั้ง/เดือน - เสียค่าบริการต่อครั้ง	0	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	
	.0%	100.0%	.0%	100.0%	.0%	.0%	.0%	.0%	100.0%	.0%	.0%	.0%	100.0%	.0%	.0%	
ประมาณ 1-2 ครั้ง/เดือน - เสียค่าบริการต่อครั้ง	8	18	11	12	2	1	0	2	6	10	8	14	10	2	0	
	30.8%	69.2%	42.3%	46.2%	7.7%	3.8%	.0%	7.7%	23.1%	38.5%	30.8%	53.8%	38.5%	7.7%	.0%	
นานๆใช้ที่ บางเดือน ไม่ได้ใช้ - เสียค่าบริการต่อครั้ง	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	
	.0%	100.0%	100.0%	.0%	.0%	.0%	.0%	.0%	100.0%	.0%	.0%	100.0%	.0%	.0%	.0%	
ไม่ได้ใช้บริการเลย	11	28	16	18	4	1	0	5	11	17	6	19	17	2	1	
	28.2%	71.8%	41.0%	46.2%	10.3%	2.6%	.0%	12.8%	28.2%	43.6%	15.4%	48.7%	43.6%	5.1%	2.6%	
Total	1	1	1	1	0	0	0	0	0	2	0	152	131	25	3	
	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	.0%	.0%	.0%	.0%	.0%	100.0%	.0%	48.9%	42.1%	8.0%	1.0%	

ตารางที่ 6.2 แสดงความสัมพันธ์ของร้านเครื่องดื่ม กาแฟ กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

จากตารางที่ 6.2 เพศที่ใช้บริการร้านเครื่องดื่ม กาแฟ มากที่สุดคือ เพศหญิง ใช้มากกว่า 8 ครั้งต่อหนึ่งเดือน อายุที่ใช้บริการมากที่สุดคือ ต่ำกว่า 30 ปี ใช้มากกว่า 8 ครั้งต่อหนึ่งเดือน กลุ่มคนที่มียาได้ที่ใช้บริการมากที่สุดคือ มากกว่า 100,000 บาท ใช้มากกว่า 8 ครั้งต่อหนึ่งเดือน และจำนวนสมาชิกที่ใช้บริการมากที่สุดคือ 1-2 คน และ 3-5 คน ใช้มากกว่า 8 ครั้งต่อหนึ่งเดือน

6.1.3 กิจกรรมที่ท่านร่วมใช้บริการ(สระว่ายน้ำ)

กิจกรรมที่ท่านร่วมใช้บริการ (สระว่ายน้ำ)		เพศ		อายุ					รายได้				จำนวนสมาชิกในครอบครัว			
		ชาย	หญิง	ต่ำกว่า 30 ปี	30-39 ปี	40-49 ปี	50-59 ปี	60 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 25,000 บาท	25,001 - 50,000 บาท	50,001 - 100,000 บาท	มากกว่า 100,000 บาท	1-2 คน	3-5 คน	5 คนขึ้นไป	4
กิจกรรมที่ท่านร่วมใช้บริการ (ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ)	มากกว่า 8 ครั้ง/เดือน - เสียค่าบริการต่อครั้ง	1	5	3	2	0	1	0	0	3	2	1	5	1	0	0
	16.7 %	83.3 %	50.0 %	33.3 %	.0% %	16.7 %	.0% %	.0% %	50.0 %	33.3 %	16.7 %	83.3 %	16.7 %	.0% %	.0% %	
	มากกว่า 8 ครั้ง/เดือน - ไม่เสียค่าบริการ	10	14	11	6	6	1	0	3	4	9	8	12	11	1	0
	41.7 %	58.3 %	45.8 %	25.0 %	25.0 %	4.2 %	.0% %	12.5% %	16.7 %	37.5 %	33.3 %	50.0 %	45.8 %	4.2 %	.0% %	
	ประมาณ 5-8 ครั้ง/เดือน - เสียค่าบริการต่อครั้ง	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0
	100.0 %	.0% %	.0% %	100.0 %	.0% %	.0% %	.0% %	.0% %	.0% %	100.0 %	.0% %	.0% %	100.0 %	.0% %	.0% %	
	ประมาณ 5-8 ครั้ง/เดือน - ไม่เสียค่าบริการ	8	9	9	5	0	3	0	2	7	3	5	8	6	2	1
	47.1 %	52.9 %	52.9 %	29.4 %	.0% %	17.6 %	.0% %	11.8% %	41.2 %	17.6 %	29.4 %	47.1 %	35.3 %	11.8 %	5.9 %	
	ประมาณ 3-4 ครั้ง/เดือน - เสียค่าบริการต่อครั้ง	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
.0% %	100.0 %	.0% %	100.0 %	.0% %	.0% %	.0% %	.0% %	.0% %	100.0 %	.0% %	100.0 %	.0% %	.0% %	.0% %		
ประมาณ 1-2 ครั้ง/เดือน - เสียค่าบริการต่อครั้ง	13	23	19	12	4	1	0	6	15	11	4	16	17	3	0	
36.1 %	63.9 %	52.8 %	33.3 %	11.1 %	2.8 %	.0% %	16.7% %	41.7 %	30.6 %	11.1 %	44.4 %	47.2 %	8.3 %	.0% %		
นานๆใช้ที บางเดือน ไม่ได้ใช้ - เสีย ค่าบริการต่อ ครั้ง	0	2	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1	0	
.0% %	100.0 %	50.0 %	50.0 %	.0% %	.0% %	.0% %	.0% %	50.0 %	50.0 %	.0% %	.0% %	50.0 %	50.0 %	.0% %		
ไม่ได้ใช้บริการ เลย	23	25	22	20	5	1	0	5	13	14	16	20	21	7	0	
47.9 %	52.1 %	45.8 %	41.7 %	10.4 %	2.1 %	.0% %	10.4% %	27.1 %	29.2 %	33.3 %	41.7 %	43.8 %	14.6 %	.0% %		
Total	1	4	2	3	0	0	0	0	2	2	1	152	131	25	3	
20.0 %	80.0 %	40.0 %	60.0 %	.0% %	.0% %	.0% %	.0% %	40.0 %	40.0 %	20.0 %	48.9 %	42.1 %	8.0 %	1.0 %		

ตารางที่ 6.3 แสดงความสัมพันธ์ของสระว่ายน้ำ กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

จากตารางที่ 6.3 เพศที่ใช้บริการสระว่ายน้ำ มากที่สุดคือ เพศหญิง ใช้ประมาณ 1-2 ครั้งต่อหนึ่งเดือน อายุที่ใช้บริการมากที่สุดคือ ต่ำกว่า 30 ปีใช้ประมาณ 1-2 ครั้งต่อหนึ่งเดือน กลุ่มคนที่มียาได้ที่ใช้บริการมากที่สุดคือ 25,001-50,000 บาท ใช้ประมาณ 1-2 ครั้งต่อหนึ่งเดือน และจำนวนสมาชิกที่ใช้บริการมากที่สุดคือ 3-5 คน ใช้ประมาณ 1-2 ครั้งต่อหนึ่งเดือน

6.1.4 ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก(ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ)

ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก (ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ)		เพศ		อายุ					รายได้				จำนวนสมาชิกในครอบครัว			
		ชาย	หญิง	ต่ำกว่า 30 ปี	30-39 ปี	40-49 ปี	50-59 ปี	60 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 25,000 บาท	25,001 - 50,000 บาท	50,001-100,000 บาท	มากกว่า 100,000 บาท	1-2 คน	3-5 คน	5 คนขึ้นไป	4
กิจกรรมที่ ท่านร่วมใช้ บริการ (ร้านค้า ร้านสะดวก ซื้อ)	สูงที่สุด	49 37.1%	83 62.9%	58 43.9%	59 44.7%	12 9.1%	3 2.3%	0 .0%	9 6.8%	32 24.2%	54 40.9%	37 28.0%	68 51.5%	60 45.5%	4 3.0%	0 .0%
	สูง	47 39.5%	72 60.5%	61 51.3%	42 35.3%	12 10.1%	3 2.5%	1 .8%	15 12.6%	32 26.9%	45 37.8%	27 22.7%	56 47.1%	48 40.3%	12 10.1%	3 2.5%
	ปานกลาง	23 50.0%	23 50.0%	24 52.2%	10 21.7%	7 15.2%	4 8.7%	1 2.2%	6 13.0%	13 28.3%	8 17.4%	19 41.3%	22 47.8%	17 37.0%	7 15.2%	0 .0%
	น้อย	3 37.5%	5 62.5%	4 50.0%	3 37.5%	0 .0%	1 12.5%	0 .0%	2 25.0%	3 37.5%	1 12.5%	2 25.0%	3 37.5%	3 37.5%	2 25.0%	0 .0%
	น้อยที่สุด	4 66.7%	2 33.3%	4 66.7%	2 33.3%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	1 16.7%	1 16.7%	1 16.7%	3 50.0%	3 50.0%	3 50.0%	0 .0%	0 .0%
Total		126 40.5%	185 59.5%	151 48.6%	116 37.3%	31 10.0%	11 3.5%	2 .6%	33 10.6%	81 26.0%	109 35.0%	88 28.3%	152 48.9%	131 42.1%	25 8.0%	3 1.0%

ตารางที่ 6.4 แสดงความสัมพันธ์ของร้านสะดวกซื้อ กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

จากตารางที่ 6.4 เพศที่ให้ความสำคัญของร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ มากที่สุดคือ เพศหญิง โดยให้ความสำคัญสูงสุด อายุที่เห็นความสำคัญมากที่สุดคือ 30-39 ปี โดยให้ความสำคัญสูงสุด กลุ่มคนที่มีรายได้ที่ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ มากกว่า 100,000 บาท โดยให้ความสำคัญสูงสุด และจำนวนสมาชิกที่ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ 1-2 คน โดยให้ความสำคัญสูงสุด

6.1.5 ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก(สระว่ายน้ำ)

ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก (สระว่ายน้ำ)		เพศ		อายุ					รายได้				จำนวนสมาชิกในครอบครัว			
		ชาย	หญิง	ต่ำกว่า 30 ปี	30-39 ปี	40-49 ปี	50-59 ปี	60 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 25,000 บาท	25,001 - 50,000 บาท	50,001-100,000 บาท	มากกว่า 100,000 บาท	1-2 คน	3-5 คน	5 คนขึ้นไป	4
กิจกรรมที่ ท่านร่วมใช้ บริการ (ร้านค้า ร้านสะดวก ซื้อ)	สูงที่สุด	47 35.9%	84 64.1%	57 43.5%	49 37.4%	19 14.5%	6 4.6%	0 .0%	9 6.9%	37 28.2%	52 39.7%	33 25.2%	61 46.6%	59 45.0%	8 6.1%	3 2.3%
	สูง	32 35.6%	58 64.4%	43 47.8%	37 41.1%	5 5.6%	4 4.4%	1 1.1%	9 10.0%	27 30.0%	34 37.8%	20 22.2%	46 51.1%	36 40.0%	8 8.9%	0 .0%
	ปานกลาง	37 49.3%	38 50.7%	44 58.7%	24 32.0%	6 8.0%	0 .0%	1 1.3%	12 16.0%	15 20.0%	21 28.0%	27 36.0%	38 50.7%	30 40.0%	7 9.3%	0 .0%
	น้อย	6 54.5%	5 45.5%	3 27.3%	6 54.5%	1 9.1%	1 9.1%	0 .0%	2 18.2%	2 18.2%	2 18.2%	5 45.5%	6 54.5%	3 27.3%	2 18.2%	0 .0%
	น้อยที่สุด	4 100.0%	0 .0%	4 100.0%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	1 25.0%	0 .0%	0 .0%	3 75.0%	1 25.0%	3 75.0%	0 .0%	0 .0%
Total		126 40.5%	185 59.5%	151 48.6%	116 37.3%	31 10.0%	11 3.5%	2 .6%	33 10.6%	81 26.0%	109 35.0%	88 28.3%	152 48.9%	131 42.1%	25 8.0%	3 1.0%
		47	84	57	49	19	6	0	9	37	52	33	152	131	25	3

ตารางที่ 6.5 แสดงความสัมพันธ์ของสระว่ายน้ำ กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

จากตารางที่ 6.5 เพศที่ให้ความสำคัญกับสระว่ายน้ำ มากที่สุดคือ เพศหญิง โดยให้ความสำคัญสูงสุด อายุที่เห็นความสำคัญมากที่สุดคือ ต่ำกว่า 30 ปี โดยให้ความสำคัญสูงสุด กลุ่มคนที่มีรายได้ที่ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ 50,001-100,000 บาท โดยให้ความสำคัญสูงสุด และจำนวนสมาชิกที่ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ 1-2 คน โดยให้ความสำคัญสูงสุด

6.1.6 ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก(ห้องออกกำลังกาย)

ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก (ห้องออกกำลังกาย)		เพศ		อายุ					รายได้				จำนวนสมาชิกในครอบครัว			
		ชาย	หญิง	ต่ำกว่า 30 ปี	30-39 ปี	40-49 ปี	50-59 ปี	60 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 25,000 บาท	25,001 - 50,000 บาท	50,001-100,000 บาท	มากกว่า 100,000 บาท	1-2 คน	3-5 คน	5 คนขึ้นไป	4
กิจกรรมที่ ท่านร่วมใช้ บริการ (ร้านค้า ร้านสะดวก ซื้อ)	สูงที่สุด	29 31.2%	64 68.8%	40 43.0%	37 39.8%	11 11.8%	5 5.4%	0 .0%	6 6.5%	28 30.1%	34 36.6%	25 26.9%	42 45.2%	45 48.4%	4 4.3%	2 2.2%
	สูง	47 41.2%	67 58.8%	50 43.9%	47 41.2%	14 12.3%	3 2.6%	0 .0%	11 9.6%	32 28.1%	42 36.8%	29 25.4%	54 47.4%	49 43.0%	10 8.8%	1 .9%
	ปานกลาง	40 47.6%	44 52.4%	52 61.9%	25 29.8%	4 4.8%	1 1.2%	2 2.4%	14 16.7%	15 17.9%	26 31.0%	29 34.5%	46 54.8%	30 35.7%	8 9.5%	0 .0%
	น้อย	8 50.0%	8 50.0%	8 50.0%	6 37.5%	0 .0%	2 12.5%	0 .0%	2 12.5%	5 31.3%	5 31.3%	4 25.0%	7 43.8%	6 37.5%	3 18.8%	0 .0%
	น้อยที่สุด	1 33.3%	2 66.7%	1 33.3%	0 .0%	2 66.7%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	2 66.7%	1 33.3%	2 66.7%	1 33.3%	0 .0%	0 .0%
Total		125 40.3%	185 59.7%	151 48.7%	115 37.1%	31 10.0%	11 3.5%	2 .6%	33 10.6%	80 25.8%	109 35.2%	88 28.4%	151 48.7%	131 42.3%	25 8.1%	3 1.0%
				40 26.5%	37 24.5%	11 7.3%	5 3.3%	0 0.0%	6 4.0%	28 18.7%	34 22.7%	25 16.7%	151 100.0%	131 87.3%	25 16.7%	3 2.0%

ตารางที่ 6.6 แสดงความสัมพันธ์ของห้องออกกำลังกาย กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

จากตารางที่ 6.6 เพศที่ให้ความสำคัญกับห้องออกกำลังกาย มากที่สุดคือ เพศหญิง โดยให้ความสำคัญสูง อายุที่เห็นความสำคัญมากที่สุดคือ ต่ำกว่า 30 ปี โดยให้ความสำคัญปานกลาง กลุ่มคนที่มีรายได้ที่ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ 50,001-100,000 บาท โดยให้ความสำคัญสูง และจำนวนสมาชิกที่ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ 1-2 คน โดยให้ความสำคัญสูง

6.1.7 ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก(ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ)

ความพึงพอใจต่อสิ่ง อำนวยความสะดวก		เพศ		อายุ					รายได้				จำนวนสมาชิกในครอบครัว			
				ชาย	หญิง	ต่ำกว่า 30 ปี	30- 39 ปี	40- 49 ปี	50- 59 ปี	60 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 25,000 บาท	25,001 - 50,000 บาท	50,001- 100,000 บาท	มากกว่า 100,000 บาท	1-2 คน	3-5 คน
กิจกรรมที่ ท่านร่วมใช้ บริการ (ร้านค้า ร้านสะดวก ซื้อ)	สูง	67 41.1%	96 58.9%	78 47.9%	60 36.8%	20 12.3%	5 3.1%	0 .0%	19 11.7%	40 24.5%	55 33.7%	49 30.1%	79 48.5%	73 44.8%	10 6.1%	1 .6%
	ปานกลาง	55 40.4%	81 59.6%	67 49.3%	51 37.5%	10 7.4%	6 4.4%	2 1.5%	13 9.6%	37 27.2%	48 35.3%	38 27.9%	70 51.5%	51 37.5%	13 9.6%	2 1.5%
	น้อย	3 27.3%	8 72.7%	6 54.5%	4 36.4%	1 9.1%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	4 36.4%	6 54.5%	1 9.1%	3 27.3%	6 54.5%	2 18.2%	0 .0%
Total		125 40.3%	185 59.7%	151 48.7%	115 37.1%	31 10.0%	11 3.5%	2 .6%	32 10.3%	81 26.1%	109 35.2%	88 28.4%	152 49.0%	130 41.9%	25 8.1%	3 1.0%

ตารางที่ 6.7 แสดงความสัมพันธ์ของร้านสะดวกซื้อ กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

จากตารางที่ 6.7 เพศที่มีความพึงพอใจกับร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ มากที่สุดคือ เพศหญิง โดยให้ความสำคัญสูง อายุที่เห็นความสำคัญมากที่สุดคือ ต่ำกว่า 30 ปี โดยให้ความสำคัญสูง กลุ่มคนที่มีรายได้ที่ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ 50,001-100,000 บาท โดยให้ความสำคัญสูง และจำนวนสมาชิกที่ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ 1-2 คน โดยให้ความสำคัญสูง

6.1.8 ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก(สระว่ายน้ำ)

ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก (สระว่ายน้ำ)		เพศ		อายุ					รายได้				จำนวนสมาชิกในครอบครัว			
		ชาย	หญิง	ต่ำกว่า 30 ปี	30-39 ปี	40-49 ปี	50-59 ปี	60 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 25,000 บาท	25,001 - 50,000 บาท	50,001 - 100,000 บาท	มากกว่า 100,000 บาท	1-2 คน	3-5 คน	5 คนขึ้นไป	4
กิจกรรมที่ ท่านร่วมใช้บริการ (ร้านค้า สระว่ายน้ำ ซัก)	สูง	54 35.1%	100 64.9%	74 48.1%	56 36.4%	18 11.7%	6 3.9%	0 .0%	19 12.3%	38 24.7%	52 33.8%	45 29.2%	74 48.1%	69 44.8%	9 5.8%	2 1.3%
	ปานกลาง	62 43.7%	80 56.3%	71 50.0%	53 37.3%	11 7.7%	5 3.5%	2 1.4%	12 8.5%	38 26.8%	53 37.3%	39 27.5%	72 50.7%	55 38.7%	14 9.9%	1 .7%
	น้อย	8 66.7%	4 33.3%	6 50.0%	4 33.3%	2 16.7%	0 .0%	0 .0%	1 8.3%	4 33.3%	4 33.3%	3 25.0%	5 41.7%	5 41.7%	2 16.7%	0 .0%
Total		124 40.1%	185 59.9%	151 48.9%	114 36.9%	31 10.0%	11 3.6%	2 .6%	32 10.4%	81 26.2%	109 35.3%	87 28.2%	152 49.2%	129 41.7%	25 8.1%	3 1.0%

ตารางที่ 6.8 แสดงความสัมพันธ์ของสระว่ายน้ำ กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

จากตารางที่ 6.8 เพศที่มีความพึงพอใจต่อสระว่ายน้ำ มากที่สุดคือ เพศหญิง โดยให้ความสำคัญสูง อายุที่เห็นความสำคัญมากที่สุดคือ ต่ำกว่า 30 ปี โดยให้ความสำคัญสูง กลุ่มคนที่มีรายได้ที่ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ 50,001-100,000 บาท โดยให้ความสำคัญปานกลาง และจำนวนสมาชิกที่ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ 1-2 คน โดยให้ความสำคัญสูง

6.1.9 ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก (สวนหย่อม)

ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก (สวนหย่อม)		เพศ		อายุ					รายได้				จำนวนสมาชิกในครอบครัว			
				ชาย	หญิง	ต่ำกว่า 30 ปี	30-39 ปี	40-49 ปี	50-59 ปี	60 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 25,000 บาท	25,001 - 50,000 บาท	50,001 - 100,000 บาท	มากกว่า 100,000 บาท	1-2 คน	3-5 คน
กิจกรรมที่ ท่านร่วมใช้ บริการ (ร้านค้า ร้านสะดวก ซื้อ)	สูง	37.0%	63.0%	65	57	17	7	0	14	42	49	41	72	64	8	2
		61	88	44.5%	39.0%	11.6%	4.8%	.0%	9.6%	28.8%	33.6%	28.1%	49.3%	43.8%	5.5%	1.4%
	ปานกลาง	40.9%	59.1%	77	55	11	4	2	17	37	53	42	74	58	16	1
		10	4	51.7%	36.9%	7.4%	2.7%	1.3%	11.4%	24.8%	35.6%	28.2%	49.7%	38.9%	10.7%	.7%
	น้อย	71.4%	28.6%	8	3	3	0	0	1	2	7	4	6	8	0	0
		125	184	57.1%	21.4%	21.4%	.0%	.0%	7.1%	14.3%	50.0%	28.6%	42.9%	57.1%	.0%	.0%
Total		40.5%	59.5%	150	115	31	11	2	32	81	109	87	152	130	24	3
		37.0%	63.0%	48.5%	37.2%	10.0%	3.6%	.6%	10.4%	26.2%	35.3%	28.2%	49.2%	42.1%	7.8%	1.0%
		61	88	65	57	17	7	0	14	42	49	41	152	130	24	3

ตารางที่ 6.9 แสดงความสัมพันธ์ของสวนหย่อม กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

จากตารางที่ 6.9 เพศที่มีความพึงพอใจต่อสวนหย่อม มากที่สุดคือ เพศหญิง โดยให้ความสำคัญสูง อายุที่เห็นความสำคัญมากที่สุดคือ ต่ำกว่า 30 ปี โดยให้ความสำคัญปานกลาง กลุ่มคนที่มีรายได้ที่ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ 50,001-100,000 บาท โดยให้ความสำคัญปานกลาง และจำนวนสมาชิกที่ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ 1-2 คน โดยให้ความสำคัญปานกลาง

6.1.10 การยืมดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อสิ่งอำนวยความสะดวก (ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ)

การยืมดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อ สิ่งอำนวยความสะดวก (ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ)		เพศ		อายุ					รายได้				จำนวนสมาชิกในครอบครัว				
		ชาย	หญิง	ต่ำกว่า 30 ปี	30- 39 ปี	40- 49 ปี	50- 59 ปี	60 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 25,000 บาท	25,001 - 50,000 บาท	50,001- 100,000 บาท	มากกว่า 100,000 บาท	1-2 คน	3-5 คน	5 คน ขึ้นไป	4	
กิจกรรมที่ ท่านร่วมใช้ บริการ (ร้านค้า ร้านสะดวก ซื้อ)	มากที่สุด	24 43.6%	31 56.4%	26 47.3%	20 36.4%	7 12.7%	2 3.6%	0 .0%	4 7.3%	15 27.3%	21 38.2%	15 27.3%	31 56.4%	22 40.0%	1 1.8%	1 1.8%	
	มาก	48 41.0%	69 59.0%	56 47.9%	48 41.0%	9 7.7%	3 2.6%	1 .9%	13 11.1%	29 24.8%	40 34.2%	35 29.9%	58 49.6%	47 40.2%	12 10.3%	0 .0%	
	ปานกลาง	51 38.6%	81 61.4%	65 49.2%	45 34.1%	15 11.4%	6 4.5%	1 .8%	15 11.4%	36 27.3%	44 33.3%	37 28.0%	62 47.0%	57 43.2%	11 8.3%	2 1.5%	
	น้อย	1 20.0%	4 80.0%	3 60.0%	2 40.0%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	1 20.0%	3 60.0%	1 20.0%	1 20.0%	3 60.0%	1 20.0%	0 .0%	
		น้อยที่สุด	1 100.0%	0 .0%	1 100.0%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	0 100.0%	1 .0%	0 .0%	0 100.0%	1 0%	0 .0%	0 .0%
	Total		125 40.3%	185 59.7%	151 48.7%	115 37.1%	31 10.0%	11 3.5%	2 .6%	32 10.3%	81 26.1%	109 35.2%	88 28.4%	152 49.0%	130 41.9%	25 8.1%	3 1.0%

ตารางที่ 6.10 แสดงความสัมพันธ์ของร้านสะดวกซื้อ กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

จากตารางที่ 6.10 เพศที่มีการยืมดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ มากที่สุดคือ เพศหญิง โดยยืมดีจ่ายปานกลาง อายุที่มีการยืมดีจ่ายค่าใช้จ่ายคือ ต่ำกว่า 30 ปี โดยยืมดีจ่ายปานกลาง กลุ่มคนที่มีการยืมดีจ่ายค่าใช้จ่ายคือ 50,001-100,000 บาท โดยให้ความสำคัญปานกลาง และจำนวนสมาชิกที่ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ 1-2 คน โดยให้ความสำคัญปานกลาง

6.1.11 การยืมดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อสิ่งอำนวยความสะดวก (สระว่ายน้ำ)

การยืมดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อ สิ่งอำนวยความสะดวก (สระว่ายน้ำ)		เพศ		อายุ					รายได้				จำนวนสมาชิกในครอบครัว			
		ชาย	หญิง	ต่ำกว่า 30 ปี	30- 39 ปี	40- 49 ปี	50- 59 ปี	60 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 25,000 บาท	25,001 - 50,000 บาท	50,001- 100,000 บาท	มากกว่า 100,000 บาท	1-2 คน	3-5 คน	5 คน ขึ้นไป	4
กิจกรรมที่ ท่านร่วมใช้ บริการ (ร้านค้า ร้านสะดวก ซื้อ)	มากที่สุด	19 36.5%	33 63.5%	25 48.1%	19 36.5%	5 9.6%	3 5.8%	0 .0%	4 7.7%	12 23.1%	18 34.6%	18 34.6%	21 40.4%	27 51.9%	3 5.8%	1 1.9%
	มาก	39 38.2%	63 61.8%	57 55.9%	31 30.4%	10 9.8%	4 3.9%	0 .0%	14 13.7%	30 29.4%	34 33.3%	24 23.5%	52 51.0%	41 40.2%	9 8.8%	0 .0%
	ปานกลาง	62 41.9%	86 58.1%	65 43.9%	61 41.2%	16 10.8%	4 2.7%	2 1.4%	13 8.8%	36 24.3%	55 37.2%	44 29.7%	75 50.7%	58 39.2%	13 8.8%	2 1.4%
	น้อย	2 40.0%	3 60.0%	2 40.0%	3 60.0%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	1 20.0%	1 20.0%	2 40.0%	1 20.0%	2 40.0%	3 60.0%	0 .0%	0 .0%
		น้อยที่สุด	3 100.0%	0 .0%	2 66.7%	1 33.3%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	2 66.7%	0 .0%	1 33.3%	2 66.7%	1 33.3%	0 .0%	0 .0%
	Total	125 40.3%	185 59.7%	151 48.7%	115 37.1%	31 10.0%	11 3.5%	2 .6%	32 10.3%	81 26.1%	109 35.2%	88 28.4%	152 49.0%	130 41.9%	25 8.1%	3 1.0%

ตารางที่ 6.11 แสดงความสัมพันธ์ของสระว่ายน้ำ กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

จากตารางที่ 6.11 เพศที่มีการยืมดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อสระว่ายน้ำ มากที่สุดคือ เพศหญิง โดยยืมดีจ่ายปานกลาง อายุที่มีการยืมดีจ่ายค่าใช้จ่ายคือ ต่ำกว่า 30 ปี โดยยืมดีจ่ายปานกลาง กลุ่มคนที่มีการยืมดีจ่ายค่าใช้จ่ายคือ 50,001-100,000 บาท โดยให้ความสำคัญปานกลาง และจำนวนสมาชิกที่ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ 1-2 คน โดยให้ความสำคัญปานกลาง

6.1.12 การยืมดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อสิ่งอำนวยความสะดวก (สวนหย่อม)

การยืมดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อ สิ่งอำนวยความสะดวก (สวนหย่อม)		เพศ		อายุ					รายได้				จำนวนสมาชิกในครอบครัว				
		ชาย	หญิง	ต่ำกว่า 30 ปี	30- 39 ปี	40- 49 ปี	50- 59 ปี	60 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 25,000 บาท	25,001 - 50,000 บาท	50,001- 100,000 บาท	มากกว่า 100,000 บาท	1-2 คน	3-5 คน	5 คน ขึ้นไป	4	
กิจกรรมที่ ท่านร่วมใช้ บริการ (ร้านค้า ร้านสะดวก ซื้อ)	มากที่สุด	17 36.2%	30 63.8%	19 40.4%	20 42.6%	5 10.6%	3 6.4%	0 .0%	3 6.4%	11 23.4%	16 34.0%	17 36.2%	20 42.6%	25 53.2%	1 2.1%	1 2.1%	
	มาก	39 40.6%	57 59.4%	54 56.3%	30 31.3%	8 8.3%	3 3.1%	1 1.0%	12 12.5%	29 30.2%	34 35.4%	21 21.9%	46 47.9%	40 41.7%	10 10.4%	0 .0%	
	ปานกลาง	64 40.5%	185 59.7%	72 45.6%	64 40.5%	16 10.1%	5 3.2%	1 .6%	16 10.1%	40 25.3%	53 33.5%	49 31.0%	80 50.6%	62 39.2%	14 8.9%	2 1.3%	
	น้อย	5 55.6%	4 44.4%	6 66.7%	1 11.1%	2 22.2%	0 .0%	0 .0%	1 11.1%	1 11.1%	6 66.7%	1 11.1%	6 66.7%	3 33.3%	0 .0%	0 .0%	
		น้อยที่สุด	125 40.3%	94 59.5%	151 48.7%	115 37.1%	31 10.0%	11 3.5%	2 .6%	32 10.3%	81 26.1%	109 35.2%	88 28.4%	152 49.0%	130 41.9%	25 8.1%	3 1.0%
	Total		17 36.2%	30 63.8%	19 40.4%	20 42.6%	5 10.6%	3 6.4%	0 .0%	3 6.4%	11 23.4%	16 34.0%	17 36.2%	152 49.0%	130 41.9%	25 8.1%	3 1.0%

ตารางที่ 6.12 แสดงความสัมพันธ์ของสวนหย่อม กับ เพศ อายุ รายได้ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

จากตารางที่ 6.12 เพศที่มีการยืมดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อสวนหย่อม มากที่สุดคือ เพศหญิง โดยยืมดีจ่ายปานกลาง อายุที่มีการยืมดีจ่ายค่าใช้จ่ายคือ ต่ำกว่า 30 ปี โดยยืมดีจ่ายน้อยที่สุด กลุ่มคนที่มีการยืมดีจ่ายค่าใช้จ่ายคือ 50,001-100,000 บาท โดยให้ความสำคัญน้อยที่สุด และจำนวนสมาชิกที่ให้ความสำคัญมากที่สุดคือ 3-5 คน โดยให้ความสำคัญน้อยที่สุด

6.2 สรุปและแบ่งประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

สรุป ประเด็น สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความเหมาะสม และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่มีความเหมาะสม โดยการนำ อันดับสถิติสูงสุด ของการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก , ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก , ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก , การยินดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อสิ่งอำนวยความสะดวก มีแบ่งกลุ่มเป็น 3 กลุ่ม คือ มาก ปานกลาง น้อย แล้วนำมาวิเคราะห์สรุปผล เป็นข้อเสนอแนะต่อไปดังนี้

ลำดับ	ลำดับย่อย	ความต้องการ		การตอบสนอง	
		ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก	การใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก	ความพึงพอใจต่อสิ่งอำนวยความสะดวก	การยินดีจ่ายค่าใช้จ่ายต่อสิ่งอำนวยความสะดวก
สูง	1	ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ	ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ	ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ	ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ
	2	สระว่ายน้ำ	ร้านเครื่องดื่ม กาแฟ	สระว่ายน้ำ	สระว่ายน้ำ
	3	ห้องออกกำลังกาย	สระว่ายน้ำ	สวนหย่อม	สวนหย่อม
	4	ร้านอาหาร	ห้องออกกำลังกาย	ห้องสตรีม	ห้องสตรีม
	5	สวนหย่อม	ร้านอาหาร	ห้องชานา	ห้องออกกำลังกาย
ปานกลาง	1	ห้องสตรีม	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	ห้องออกกำลังกาย	ห้องชานา
	2	สนามเด็กเล่น	ตู้น้ำหยอดเหรียญ	สนามเด็กเล่น	สนามเด็กเล่น
	3	ห้องประชุม จัดเลี้ยง	สวนหย่อม	ห้องประชุม จัดเลี้ยง	ห้องประชุม จัดเลี้ยง
	4	ห้องชานา	ร้านซักรีด	ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ	ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ
	5	ร้านซักรีด	ร้านเสริมสวย	ร้านอาหาร	ร้านอาหาร
น้อย	1	ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ	สนามเด็กเล่น	สนามปิงปอง	ร้านซักรีด
	2	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	ห้องชานา	ร้านซักรีด	สนามปิงปอง
	3	ตู้น้ำหยอดเหรียญ	ห้องประชุม จัดเลี้ยง	ร้านเสริมสวย	ร้านเสริมสวย
	4	สนามปิงปอง	สนามปิงปอง	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	ตู้น้ำหยอดเหรียญ
	5	ร้านเสริมสวย	ห้องสตรีม	ตู้น้ำหยอดเหรียญ	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ

ตารางที่ 6.24 แสดงการจัดอันดับสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

จากตาราง 6.24 สามารถสรุปผล โดยดูจากการให้ความสำคัญ การใช้งาน ที่สัมพันธ์กับความพึงพอใจ และการยินดีจ่ายค่าใช้จ่าย เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความเหมาะสม และไม่มีความเหมาะสม ด้วยวิธีการดังนี้

การให้ความสำคัญ และการใช้งาน	ความพึงพอใจ และการ ยินดีจ่าย
สอดคล้อง	ไม่สอดคล้อง
สิ่งอำนวยความสะดวก ที่มีความเหมาะสม	สิ่งอำนวยความสะดวก ที่ไม่มีความเหมาะสม
1. ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ	1. ร้านอาหาร (ความไม่หลากหลาย)
2. สระว่ายน้ำ	2. ร้านชกจริต (ไม่เพียงพอ)
3. ห้องออกกำลังกาย	3. เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ (คุณภาพ ,ไม่สะดวก)
4. สวนหย่อม	4. ตู้น้ำหยอดเหรียญ (คุณภาพ)
5. ห้องสตรีม	5. สนามปิงปอง (ใช้งานน้อย)
6. สนามเด็กเล่น	6. ร้านเสริมสวย (ใช้งานน้อย)
7. ห้องประชุมจัดเลี้ยง	
8. ห้องชาน้ำ	
9. ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ	

รูปที่ 6.1 แสดงวิธีการแบ่งความเหมาะสม และไม่มีความเหมาะสม

จากตาราง 6.24 จะแบ่งหมวดหมู่บอกเป็น 2 กลุ่มด้วยกัน ตามรูปที่ 6.1 คือ

ก. การให้ความสำคัญ และการใช้งาน

ข. ความพึงพอใจ และการยินดีจ่าย

วิธีการสรุปสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความเหมาะสม และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่มีความเหมาะสม โดยพิจารณาจากหัวข้อ การให้ความสำคัญ การใช้งาน ความพึงพอใจ และการยินดีจ่ายตามลำดับ และเรียงลำดับจากค่าคะแนนที่ผู้พักอาศัยตอบแบบสอบถามมาซึ่งผู้วิจัยได้สรุปเป็นตารางที่ 6.24 ออกมา จากนั้นจะพิจารณาถึง 2 หมวดหมู่ ก. และ ข. ข้างต้น

ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกอันไหนที่มีความสัมพันธ์สอดคล้องกันทั้ง หมวดหมู่ ก. และ ข. กล่าวคือ มีการให้ความสำคัญในระดับที่สูงจนถึงปานกลาง การใช้งานตั้งแต่สูง ปานกลาง จนถึงน้อย และมีความพึงพอใจ และการยินดีจ่ายที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน สิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้จะกลายเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความเหมาะสม คือ มีความต้องการ และมีการตอบสนองที่ดี เหมาะสม

จากวิธีการดังกล่าวนี้ ผู้วิจัย สามารถสรุปผล โดยดูจากการให้ความสำคัญ การใช้งาน ที่สอดคล้องกับ ความพึงพอใจ และการยินดีจ่ายค่าใช้จ่าย เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความเหมาะสม ซึ่งเรียงลำดับได้ดังนี้

1. ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ

การให้ความสำคัญ ,การใช้งาน ,ความพึงพอใจ และการยินดีจ่าย อยู่ในลำดับสูง
อันดับ 1 ทั้งหมด

2. สระว่ายน้ำ

การให้ความสำคัญ สูงอันดับ 2 ,การใช้งาน สูงอันดับ 3 ,ความพึงพอใจ สูงอันดับ
2 และการยินดีจ่าย สูงอันดับ 2

3. ห้องออกกำลังกาย

การให้ความสำคัญ สูงอันดับ 3 ,การใช้งาน สูงอันดับ 4 ,ความพึงพอใจ ปาน
กลางอันดับ 1 และการยินดีจ่าย สูงอันดับ 5

4. สวนหย่อม

การให้ความสำคัญ สูงอันดับ 5 ,การใช้งาน ปานกลางอันดับ 3 ,ความพึงพอใจ
สูงอันดับ 3 และการยินดีจ่าย สูงอันดับ 3

5. ห้องสตรีม

การให้ความสำคัญ ปานกลางอันดับ 1 ,การใช้งาน น้อยอันดับ 5 ,ความพึงพอใจ
สูงอันดับ 4 และการยินดีจ่าย สูงอันดับ 4

6. สนามเด็กเล่น

การให้ความสำคัญ ปานกลางอันดับ 2 ,การใช้งาน น้อยอันดับ 1 ,ความพึงพอใจ
ปานกลางอันดับ 2 และการยินดีจ่าย ปานกลางอันดับ 2

7. ห้องประชุมจัดเลี้ยง

การให้ความสำคัญ ปานกลางอันดับ 3 ,การใช้งาน น้อยอันดับ 3 ,ความพึงพอใจ
ปานกลางอันดับ 3 และการยินดีจ่าย ปานกลางอันดับ 3

8. ห้องซาวน่า

การให้ความสำคัญ ปานกลางอันดับ 4 ,การใช้งาน น้อยอันดับ 2 ,ความพึงพอใจ
สูงอันดับ 5 และการยินดีจ่าย ปานกลางอันดับ 1

9. ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ

การให้ความสำคัญ น้อยอันดับ 1 ,การใช้งาน สูงอันดับ 2 ,ความพึงพอใจ ปาน
กลางอันดับ 4 และการยินดีจ่าย ปานกลางอันดับ 4

จากข้อมูลข้างต้น จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกบางอย่างที่มีการใช้งานปานกลางแต่ความพึงพอใจ และการยินดีจ่ายที่สูง จะถูกคัดเลือกขึ้นไปลำดับต้นๆ เพราะผู้พักอาศัยมีความคิดเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นสำหรับผู้อยู่อาศัยแม้ว่าจะมีการใช้งานน้อยก็ตาม แต่เมื่อดูที่การให้ความสำคัญ ความพึงพอใจ การยินดีจ่าย จะมีลำดับที่สูงกว่าการใช้งานจริง

แต่สิ่งอำนวยความสะดวกอันไหนที่ไม่มีความสัมพันธ์สอดคล้องกันทั้ง หมวดหมู่ ก. และ ข. กล่าวคือ มีการให้ความสำคัญในระดับที่สูงจนถึงน้อย การใช้งานตั้งแต่สูง ปานกลาง จนถึงน้อย แต่มีความพึงพอใจ และการยินดีจ่ายที่ไม่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน สิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ จะกลายเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่มีความเหมาะสม คือ มีความต้องการ แต่ไม่มีการตอบสนองที่ดี

จากตารางข้างต้น สามารถสรุปผล โดยดูจากการให้ความสำคัญ การใช้งาน ที่ไม่สอดคล้องกับความพึงพอใจ และการยินดีจ่ายค่าใช้จ่าย เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ยังไม่เหมาะสม ซึ่งเรียงลำดับได้ดังนี้

1. ร้านอาหาร

การให้ความสำคัญ สูงอันดับ 4 ,การใช้งาน สูงอันดับ 5 ,ความพึงพอใจ ปานกลางอันดับ 5 และการยินดีจ่าย ปานกลางอันดับ 5

2. ร้านซักรีด

การให้ความสำคัญ ปานกลางอันดับ 5 ,การใช้งาน ปานกลางอันดับ 4 ,ความพึงพอใจ น้อยอันดับ 2 และการยินดีจ่าย น้อยอันดับ 1

3. เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ

การให้ความสำคัญ น้อยอันดับ 2 ,การใช้งาน ปานกลางอันดับ 1 ,ความพึงพอใจ น้อยอันดับ 4 และการยินดีจ่าย น้อยอันดับ 5

4. ตู้น้ำหยอดเหรียญ

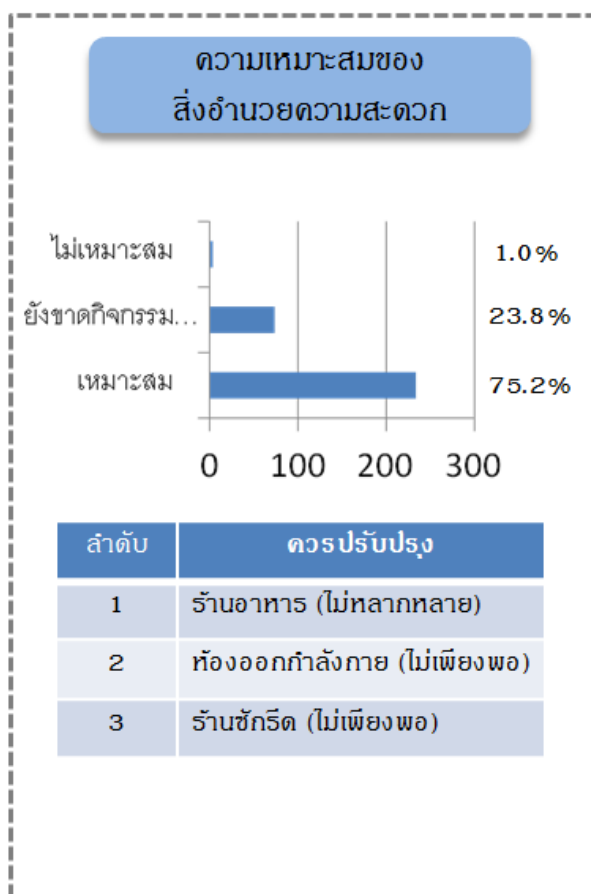
การให้ความสำคัญ น้อยอันดับ 3 ,การใช้งาน ปานกลางอันดับ 2 ,ความพึงพอใจ น้อยอันดับ 5 และการยินดีจ่าย น้อยอันดับ 4

5. สนามบึงปอง

การให้ความสำคัญ น้อยอันดับ 4 ,การใช้งาน น้อยอันดับ 4 ,ความพึงพอใจ น้อยอันดับ 1 และการยินดีจ่าย น้อยอันดับ 2

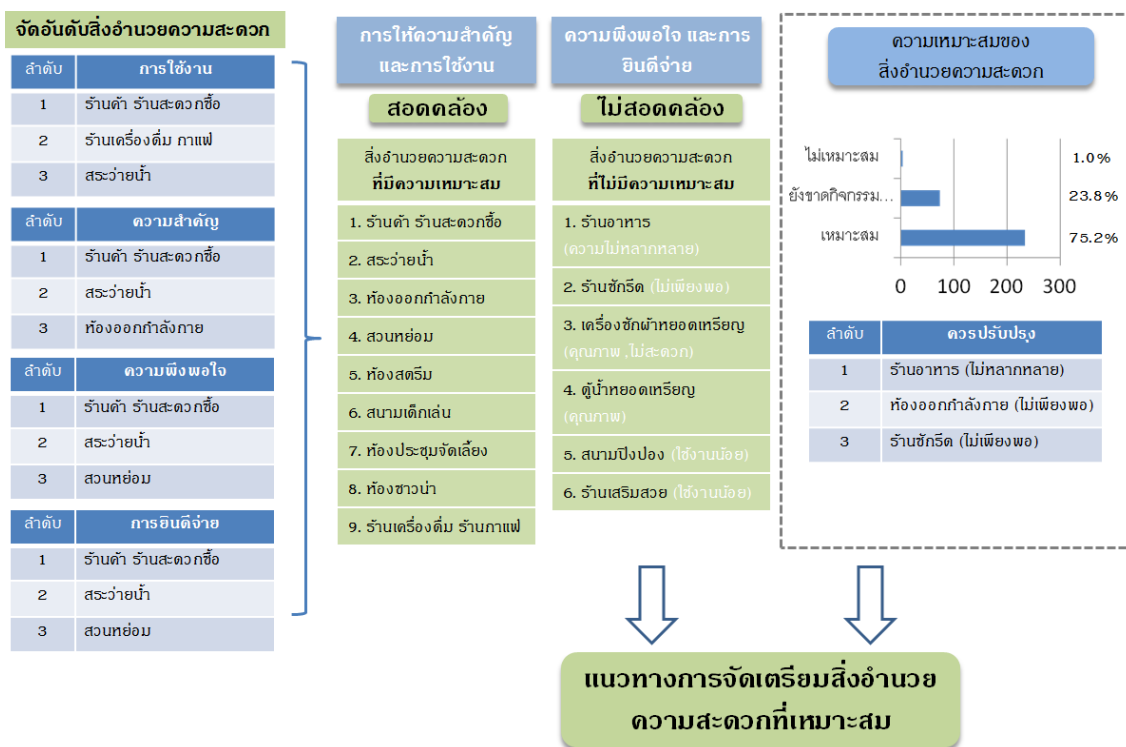
6. ร้านเสริมสวย

การให้ความสำคัญ น้อยอันดับ 5 ,การใช้งาน ปานกลางอันดับ 5 ,ความพึงพอใจ น้อยอันดับ 3 และการยินดีจ่าย น้อยอันดับ 3



รูปที่ 6.2 แสดงความคิดเห็นของสิ่งอำนวยความสะดวก

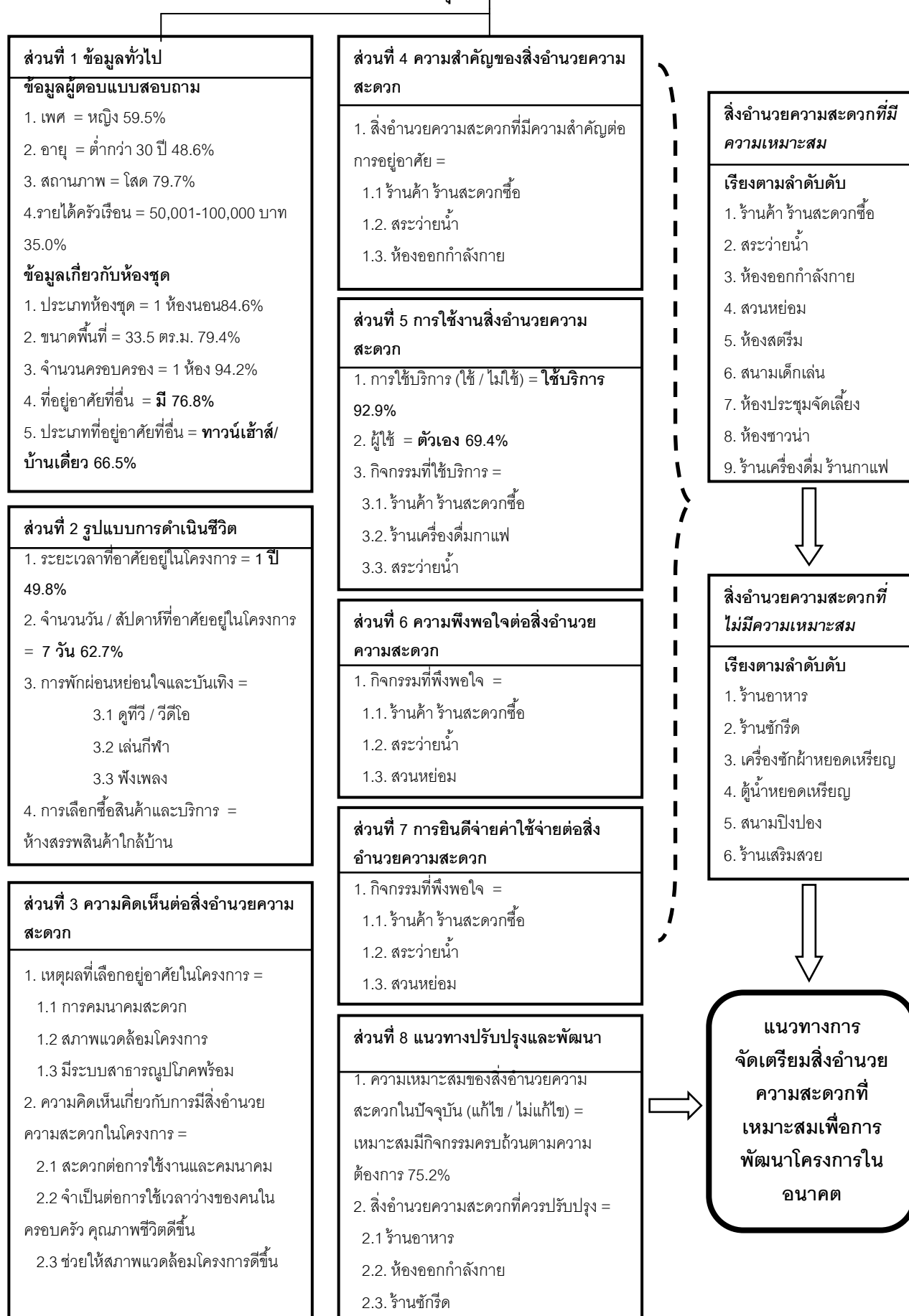
ผลตอบรับของการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า สิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้มีความเหมาะสมดี ร้อยละ 75.2 ยังขาดกิจกรรมบางอย่าง ร้อยละ 23.8 และไม่เหมาะสม ร้อยละ 1 และมีความคิดเห็นว่ามีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรปรับปรุง 3 อันดับต้นๆ ที่ได้จากการเก็บแบบสอบถาม และสาเหตุที่ได้ไปสำรวจ รวมทั้งสอบถามผู้พักอาศัยบางส่วนมา คือ ร้านอาหาร เกิดจากความไม่หลากหลายของประเภทอาหาร , ห้องออกกำลังกาย เกิดจากความไม่เพียงพอต่อความต้องการในการใช้งาน , ร้านซักรีด เกิดจากความไม่เพียงพอต่อความต้องการในการใช้บริการ



รูปที่ 6.3 แสดงผลการวิเคราะห์

จากข้อมูลวิเคราะห์มาทั้งหมดนี้จะเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการต่อไปในการที่จะจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ที่สัมพันธ์กับระดับราคาขาย สัมพันธ์กับบริบทโดยรวมโครงการ เพื่อให้เกิดการใช้งานที่เหมาะสม เพียงพอต่อความต้องการ ไม่เป็นภาระแก่ผู้ประกอบการเองส่งผลต่อราคาขายที่ไม่สูงเกินไป ที่จะรบกวนต่อการแข่งขัน ไม่เป็นภาระแก่ผู้บริโภค ผู้อยู่อาศัยที่ต้องจ่ายค่าส่วนกลาง ค่าบริการต่างๆหลังจากได้รับการโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ประกอบการให้นิติบุคคลดูแล และเพื่อที่ดูแลรักษาไม่ให้อาคารชุดเสื่อมโทรม และคงค้ำมูลค่างของอาคารเอาไว้ต่อไป

แผนผังที่ 6.1 สรุปผลการวิเคราะห์



ฉะนั้น ในการสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยในอนาคตนั้น ที่มีบริบทคล้ายกับโครงการนี้ กล่าวคือ อยู่ในแนวรถไฟฟ้า มีห้างสรรพสินค้าใกล้เคียงที่หลากหลาย การจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความเหมาะสม ดังกล่าวนั้น จะตอบสนองต่อการเห็นถึงความสำคัญ เกิดการใช้งานจริง ผู้พักอาศัยมีความพึงพอใจ และยินดีจ่ายค่าใช้จ่าจ่าย ทำให้ไม่เป็นภาระแก่ผู้ประกอบการ และต่อตัวผู้พักอาศัยเอง

สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความเหมาะสม	ควรปรับปรุง / ไม่เหมาะสม	ควรปรับปรุง	ควรปรับปรุง / ไม่เหมาะสม
1. ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ	1. ร้านอาหาร (ไม่หลากหลาย) ใช้วิธีการประเมินจาก ผู้ใช้งาน เพื่อคัดสรรร้าน ใหม่ ๆ เข้ามา	2. ห้องออกกำลังกาย (ไม่เพียงพอ) ควรที่จะใช้การจัดการเข้ามา ช่วย เช่น เรื่องการกำหนด วันดู วันดี แทนที่จะซื้อ อุปกรณ์เข้ามาใหม่ เนื่องจากติดลักษณะทาง กายภาพ และค่าบำรุงรักษา ในอนาคต	3. ร้านซักรีด (ไม่เพียงพอ) ควรแนะนำร้านจาก ภายนอกโครงการเข้ามา ช่วย
ควรจัดเตรียมพื้นที่ให้มากขึ้นเพื่อหารายได้ ช่วยแบ่งเบาภาระของนิติบุคคล แต่ต้องมีบริบทคล้ายกัน			
ปัจจุบัน LPN กับ CP ได้มีข้อตกลงร่วมกัน จะมีการวาง 7-11 ไม่โครงการอื่น ๆ			
	4. เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ (ไม่เพียงพอ, คุณภาพ) ควรที่จะมีการดูแลที่มากขึ้น ควรมีการกระจายตำแหน่ง มากขึ้น	5. ตู้น้ำหยอดเหรียญ (คุณภาพ) ดูแลมากขึ้น หรือ หาเจ้าอื่น เข้ามาแข่งขัน	6. สนามปิงปอง (ใช้งานน้อย) ปรับเปลี่ยนพื้นที่ ทำ กิจกรรมอื่นมาแทน
			7. ร้านเสริมสวย (ใช้งานน้อย) ปรับเปลี่ยนเป็นร้านค้า ประเภทอื่นแทน

รูปที่ 6.4 แสดงแนวทางข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะของการวิจัยครั้งนี้คือ สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความเหมาะสมนั้น ผู้ประกอบการควรจัดสรรให้มีตามสัดส่วนของผู้พักอาศัย ซึ่งจะสร้างมูลค่า สร้างรายรับเข้ามาให้นิติบุคคลในการปล่อยเช่าพื้นที่ ซึ่งรายรับเหล่านี้จะนำมาช่วยแบ่งเบาค่าดูแลรักษากรรมสิทธิ์ในส่วนกลางทั้งหลาย เพราะการเก็บค่าส่วนกลางของอาคารนั้นไม่สามารถเก็บได้ครบถ้วน ในขณะเดียวกันก็ควรลดขนาด หรือตัดองค์ประกอบของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่มีเหมาะสมออกไปเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงเรื่องภาระค่าใช้จ่าย และควรมีการวางแผนจัดเตรียมประเภทจำนวน ขนาดพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งของสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้สอดคล้องกับผู้อยู่อาศัย รวมทั้งบริบทโดยรวมของโครงการจึงจะไม่เป็นภาระในอนาคต

รายการอ้างอิง

ภาษาอังกฤษ

- Kotler, P. Marketing Management. New Jersey : Prentice Hall International, 1997.
- Mullins,L.J. Management and Organizational behaviour. London : Pitman Publishing , 1969.
- Naumann. E.,& Giel, K. Customer satisfaction measurement and management and management. Ohio : Executive Press Cincinnati , 1995.
- Researchers.in.th. แนวความคิดที่เกี่ยวข้องกับความพึงพอใจ. (ออนไลน์). ปี 2554. แหล่งที่มา : <http://www.researchers.in.th/blogs/posts/4222>. (15 มกราคม 2556)
- Thinkofliving.com. ระดับราคาของอาคารชุดในการแยกประเภทของอาคารชุดพักอาศัย. (ออนไลน์). ปี 2554. แหล่งที่มา : <http://thinkofliving.com/2011/12/18/ประเภทของคอนโดมิเนียม>. (15 มกราคม 2556)

ภาษาไทย

- กัญชวลิกา ธาณี “บทบาทของสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตบางกะปิ : กรณีศึกษา โครงการบดินทร์สวีทโฮมและโครงการรอยัลไนน์เรสซิเดนซ์” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546)
- ดีเอสแลนด์. คู่มือคอนโดมิเนียม กรุงเทพมหานคร : ศูนย์การพิมพ์พลชัย, 2532.
- บุศรินทร์ รุ่งรัตนกุล. ผู้จัดการฝ่ายการตลาดบริษัทศุภภักดิ์ จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 16 มีนาคม 2556.
- ภาณุ เวียงศรี. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด C D โครงการลุมพินีเพลส พระราม 9. สัมภาษณ์, 30 มกราคม 2556.
- สมพิศ ดวงคำ “ทัศนคติและความพึงพอใจในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยผู้ประกอบการ, คณะกรรมการหมู่บ้าน และคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีองค์การบริหารส่วนตำบล ร่วมบริหาร” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545)

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก



แบบสอบถามการวิจัย

เรื่อง พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน เส้นรัชดาภิเษก

แบบสอบถามฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาวิทยานิพนธ์ ของนักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรเคหะพัฒน์ศาสตร์มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย การศึกษาวิจัยนี้จำเป็นต้องขอความร่วมมือจากท่าน ในการให้ข้อมูลและความคิดเห็นอย่างถูกต้องและตรงกับสภาพความเป็นจริง คำตอบที่ท่านได้กรอกแบบสอบถามในฉบับนี้จะถือเป็นความลับและใช้ในการศึกษาวิจัย เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเท่านั้น ผู้วิจัยต้องขอขอบพระคุณอย่างสูงในการเสียสละเวลาในการตอบแบบสอบถามมา ณ ที่นี้ด้วยครับ

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ลงหน้าข้อความตามความเป็นจริง

ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลส่วนบุคคล

- | | | | |
|------------------|--|---|-------------------------------------|
| 1. เพศ | <input type="checkbox"/> ชาย | <input type="checkbox"/> หญิง | |
| 2. อายุ | <input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 30 ปี | <input type="checkbox"/> 30 - 39 ปี | <input type="checkbox"/> 40 - 49 ปี |
| | <input type="checkbox"/> 50 - 59 ปี | <input type="checkbox"/> 60 ปีขึ้นไป | |
| 3. สถานภาพ | <input type="checkbox"/> โสด | <input type="checkbox"/> สมรส บุตร.....คน | |
| | <input type="checkbox"/> หม้ายหรือหย่าร้าง บุตร.....คน | <input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ..... | |
| 4. ระดับการศึกษา | <input type="checkbox"/> ต่ำกว่ามัธยมศึกษาตอนปลาย | <input type="checkbox"/> มัธยมศึกษาตอนปลายหรือเทียบเท่า | |
| | <input type="checkbox"/> อนุปริญญาหรืออาชีวะ | <input type="checkbox"/> ปริญญาตรี | |
| | <input type="checkbox"/> สูงกว่าปริญญาตรี | <input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ..... | |
| 5. อาชีพ | <input type="checkbox"/> รับราชการ | <input type="checkbox"/> ทำงานรัฐวิสาหกิจ | |
| | <input type="checkbox"/> ประกอบกิจการส่วนตัว | <input type="checkbox"/> รับจ้าง / ทำงานเอกชน | |
| | <input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ..... | | |

6. ตำแหน่ง.....
7. ระยะเวลาการทำงาน
- 1-5 ปี 6-10 ปี
- 10 ปีขึ้นไป
8. สถานที่ทำงาน.....
9. อาชีพคู่สมรส (ในกรณีที่สมรสแล้ว)
- รับราชการ ทำงานรัฐวิสาหกิจ
- ประกอบกิจการส่วนตัว รับจ้าง / ทำงานเอกชน
- อื่น ๆ โปรดระบุ.....
10. จำนวนสมาชิกในครอบครัว
- 1-2 คน 3-5 คน 6 คนขึ้นไป
11. รายได้รวมต่อเดือนของครอบครัว
- ไม่เกิน 25,000 บาท 25,001 – 50,000 บาท
- 50,001 – 100,000 บาท มากกว่า 100,000 บาท

ข้อมูลเกี่ยวกับห้องชุด

12. ประเภทของห้องชุด ห้องชุดแบบสตูดิโอ (ห้องเดียว) ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน
- ห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน อื่น ๆ
13. ขนาดพื้นที่ห้องชุด.....ตร.ม.
14. จำนวนห้องชุดที่ครอบครองในโครงการนี้
- 1 ห้องชุด 2 ห้องชุด
- 3 ห้องชุด 4 ห้องชุดขึ้นไป (กรุณาระบุจำนวน).....ห้อง
15. ท่านมีที่อยู่อาศัยที่อื่นหรือไม่ มี ไม่มี
- ถ้ามี เป็นที่อยู่อาศัยประเภทใด
- ทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์
- แฟลตหรืออาคารชุด อื่น ๆ

รูปแบบการดำเนินชีวิต

16. ท่านอยู่อาศัยในโครงการนี้มาแล้วเป็นเวลา.....ปี
17. โดยปกติท่านอยู่อาศัยในโครงการเป็นเวลากี่วัน / สัปดาห์
- 1 วัน 2 วัน 3 วัน 4 วัน
- 5 วัน 6 วัน 7 วัน

18. ท่านพักผ่อนหย่อนใจและแสวงหาความบันเทิงด้วยวิธีใด (โปรดใส่หมายเลขตามลำดับความสำคัญ 1-3 ,1
สำคัญที่สุด)

- | | |
|--|---------------------------------|
| (....) เล่นกีฬา (กฐณาระบุประเภท)..... | (....) ฟังเพลง |
| (....) ดูทีวี/ วิดีโอ | (....) ไปเที่ยวตามสถานบันเทิง |
| (....) ไปเที่ยวต่างจังหวัด | (....) ดูภาพยนตร์ตามโรงภาพยนตร์ |
| (....) เดินเที่ยวหรือไปซื้อของตามศูนย์การค้า | (....) รับประทานอาหารนอกบ้าน |
| (....) อื่น ๆ | |

19. สถานที่ซื้อสินค้าและบริการ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|--|--------------------------------|
| () ห้างสรรพสินค้าใกล้บ้าน | () ห้างสรรพสินค้าใกล้ที่ทำงาน |
| () ร้านค้าย่อยใกล้บ้าน | () ซูเปอร์มาร์เก็ตใกล้บ้าน |
| () ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารและบริการอื่นๆในโครงการ | () อื่น ๆ..... |

ความคิดเห็นต่อโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

20. ท่านเลือกอยู่อาศัยในโครงการนี้เพราะ.....

	ระดับความสำคัญ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1. ตำแหน่งที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้ที่ทำงาน					
2. สภาพแวดล้อมโครงการ					
3. การคมนาคมสะดวก					
4. ราคา					
5. ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ					
6. มีระบบสาธารณูปโภค : ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ พร้อม					
7. มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ น้ำ ร้านอาหาร ร้านซักรีด					

21. กิจกรรมและความถี่ในการใช้งานที่ท่านหรือญาติมาร่วมใช้บริการ เป็นอย่างไรบ้าง

กิจกรรม	ผู้ใช้บริการ		ความถี่ในการใช้บริการ					
	ตัว ท่าน	ญาติ	มากกว่า 8 ครั้ง / เดือน	ประมาณ 5-8 ครั้ง / เดือน	ประมาณ 3-4 ครั้ง / เดือน	ประมาณ 1-2 ครั้ง / เดือน	นานๆใช้ที่ บางเดือน ไม่ได้ใช้	ไม่ได้ ใช้เลย
(.....) สระว่ายน้ำ								
(.....) สนามบึงปอง								
(.....) เครื่องออกกำลังกาย								
(.....) ชานน้ำ								
(.....) สตริ่ม								
(.....) สวนหย่อม								
(.....) สนามเด็กเล่น								
(.....) ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ								
(.....) ร้านอาหาร								
(.....) ร้านเครื่องตัด ร้านกาแฟ								
(.....) ร้านซักรีด								
(.....) ร้านเสริมสวย								
(.....) เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ								
(.....) ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ								
(.....) ห้องประชุมจัดเลี้ยง								
อื่น ๆ โปรดระบุ.....								
.....								

แนวทางการปรับปรุงและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

22. ท่านคิดว่ารูปแบบของสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการของท่านมีความเหมาะสม หรือไม่

ลักษณะกิจกรรม

() เหมาะสมมีกิจกรรมครบถ้วนตามที่สมาชิกในโครงการต้องการ

() ยังขาดกิจกรรมบางอย่างที่ต้องมี ได้แก่

.....

23. ท่านคิดว่าสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้างที่มีความสำคัญต่อการอยู่อาศัย

ลำดับความสำคัญต่อการอยู่อาศัย 1. สูงที่สุด 2. สูง 3. ปานกลาง 4. น้อย 5. น้อยที่สุด

รายการ	1	2	3	4	5
ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ					
ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ					
ร้านอาหาร					
ร้านเสริมสวย					
ร้านซักกั๊ว					
ห้องออกกำลังกาย					
ห้องซาวน่า					
ห้องสตรีม					
สระว่ายน้ำ					
สนามเด็กเล่น					
สวนหย่อม					
สนามบึงปอง					
ห้องประชุมจัดเลี้ยง					
เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ					
ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ					
อื่น ๆ.....					
-					
-					
-					
-					

24. ท่านคิดว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลางปัจจุบันครอบคลุมเรื่องใด และท่านคิดว่าควรครอบคลุมเรื่องใดบ้าง (กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่างด้านหลังข้อความทุกข้อความ ตามความคิดเห็นของท่าน)

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	ที่เก็บจริง ปัจจุบัน	ควรจะ ครอบคลุม
1. ค่าน้ำส่วนกลาง		
2. ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง		
3. ค่าทำความสะอาด		
4. ค่าจัดเก็บขยะมูลฝอย		
5. ค่ายามรักษาความปลอดภัย		
6. เงินเดือนพนักงาน		
7. ค่าภาษี อาคารต่างๆ		
8. ค่าบริการรถรับ-ส่ง		
9. ค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง		
10. ค่าดูแลสวน สระว่ายน้ำ		
11. ค่าดูแล ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ห้องสตรีม		
12. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เช่น ค่าซ่อมบ่อบำบัด, ค่าซ่อมฝาบ่อพัก		
อื่น ๆ.....		
-		
-		
-		

25. ท่านคิดว่าอัตราค่าใช้จ่ายสำหรับการดูแลสิ่งอำนวยความสะดวกในปัจจุบันที่ท่านจ่าย มีความเหมาะสมหรือไม่ และเพราะเหตุใด

สูงเกินไป เหมาะสมแล้ว ต่ำเกินไป

เหตุผล

.....

.....

.....

.....

26. ท่านคิดมีความพึงพอใจกับสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยของท่านเป็นอย่างไร และระดับการยินดีจ่ายค่าส่วนกลางรวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆเป็นอย่างไร

(กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่างด้านหลังข้อความทุกข้อความ ตามความคิดเห็นของท่าน)

รายการสิ่งอำนวยความสะดวก	ความพึงพอใจ			ระดับการยินดีย้าย				
	ดีมาก เสมอ	ปานกลาง	น้อย	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ								
ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ								
ร้านอาหาร								
ร้านเสริมสวย								
ร้านซักรีด								
ห้องออกกำลังกาย								
ห้องซาวน่า								
ห้องสตรีม								
สระว่ายน้ำ								
สนามเด็กเล่น								
สวนหย่อม								
สนามปิงปอง								
ห้องประชุมจัดเลี้ยง								
เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ								
ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ								
อื่น ๆ.....								
.....								

27. ข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอื่นๆ เกี่ยวกับการจัดการและการดูแลสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยของท่าน

1.
2.
3.

ภาคผนวก ข



แบบสอบถามการวิจัยสำหรับนิติบุคคล

เรื่อง พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง : กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน เส้นรัชดาภิเษก

แบบสอบถามฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาวิจัยวิทยานิพนธ์ ของนักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย การศึกษาวิจัยนี้จำเป็นต้องขอความร่วมมือจากท่าน ในการให้ข้อมูลและความคิดเห็นอย่างถูกต้องและตรงกับสภาพความเป็นจริง คำตอบที่ท่านได้กรอกแบบสอบถามในฉบับนี้จะถือเป็นความลับและใช้ในการศึกษาวิจัย เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเท่านั้น ผู้วิจัยต้องขอขอบพระคุณอย่างสูงในการเสียสละเวลาในการตอบแบบสอบถามมา ณ ที่นี้ด้วยครับ

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ลงหน้าข้อความตามความเป็นจริง

ข้อมูลทั่วไป

1. เพศ ชาย หญิง
2. อายุ ต่ำกว่า 30 ปี 30-39 ปี 40-49 ปี
 50-59 ปี 60 ปีขึ้นไป
3. ตำแหน่ง.....
4. ประสบการณ์ในการทำงาน 1-5 ปี 6-10 ปี
 10 ปีขึ้นไป
5. ระดับการศึกษา
 ต่ำกว่ามัธยมศึกษาตอนปลาย มัธยมศึกษาตอนปลายหรือเทียบเท่า
 อนุปริญญาหรืออาชีวะ ปริญญาตรี
 สูงกว่าปริญญาตรี อื่น ๆ โปรดระบุ.....
6. ท่านอาศัยอยู่ในโครงการนี้หรือไม่ อยู่ ไม่อยู่

ความคิดเห็นต่อแนวทางการปรับปรุงและการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

7. ท่านคิดว่ารูปแบบของสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุดพักอาศัยของท่านมีความเหมาะสม และควรแก้ไขอย่างไร

ลักษณะกิจกรรม

- เหมาะสมมีกิจกรรมครบถ้วนตามที่สมาชิกในโครงการต้องการ (ข้ามไปตอบข้อ 19)
- ยังขาดกิจกรรมบางอย่าง ที่คิดว่าควรจะมีในโครงการ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)
- () สระว่ายน้ำ () สนามปิงปอง () เครื่องออกกำลังกาย (Fitness)
- () ชานา () สตริ่ม () สวนหย่อม
- () สนามเด็กเล่น () ร้านกาแฟ () ร้านสะดวกซื้อ
- () ห้องประชุมจัดเลี้ยง () ร้านอาหาร () ร้านซักรีด
- () ร้านเสริมสวย () เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ () ตู้น้ำหยอดเหรียญ

ระบุ.....

.....

.....

.....

ไม่ตรงกับความต้องการของสมาชิกในโครงการ

อื่น ๆ โปรด

ระบุ.....

.....

.....

.....

8. ท่านคิดว่าควรมีการแก้ไขหรือไม่

.....ต้องแก้ไขโดย
<input type="checkbox"/> ต้องมีการดัดแปลงหรือเพิ่มเติมการใช้สอยพื้นที่ในโครงการ กิจกรรมที่ท่านต้องการให้ดัดแปลงคือ 1.เป็น..... 2.เป็น..... 3.เป็น..... 4.เป็น..... 5.เป็น.....
<input type="checkbox"/> ตัดกิจกรรมบางอย่างออกเนื่องจากเกินความจำเป็น เช่น.....
.....ไม่ต้องแก้ไข เพราะ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

() ไม่ใช่ความจำเป็นเร่งด่วน	() ไม่อยากรับภาระที่อาจจะเกิดขึ้นหากมีการแก้ไขเช่น ค่าใช้จ่าย
() ไม่มีผู้รับผิดชอบดำเนินการ	() อื่น ๆ โปรดระบุ.....

19. ถ้าสมาชิกในโครงการมีการเจรจาต่อรองหรือเรียกร้องให้มีการแก้ไขสิ่งอำนวยความสะดวก ท่านจะพิจารณาแก้ไขให้หรือไม่ อย่างไร

<p>.....แก้ไข โดย (โปรดเลือกเพียง 1 ข้อ)</p> <p><input type="checkbox"/> นิติบุคคลพิจารณาแก้ไขและรับผิดชอบเอง</p> <p><input type="checkbox"/> ระดมความคิดเห็นของกรรมการนิติบุคคลและสมาชิกในโครงการแล้วนิติบุคคลรับผิดชอบ</p> <p><input type="checkbox"/> ระดมความคิดเห็นของกรรมการนิติบุคคลและสมาชิกในโครงการแล้วนิติบุคคลกับสมาชิกในโครงการร่วมกันรับผิดชอบ</p> <p><input type="checkbox"/> ระดมความคิดเห็นร่วมกัน แต่พยายามเจรจาให้สมาชิกในโครงการดูแลกันเอง เพื่อให้โครงการสามารถจัดการได้เอง</p> <p><input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ.....</p>	<p>.....ไม่แก้ไข เนื่องจาก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)</p> <p><input type="checkbox"/> ไม่มีนโยบาย</p> <p><input type="checkbox"/> ไม่สามารถตัดสินใจได้</p> <p><input type="checkbox"/> ไม่มีงบประมาณ</p> <p><input type="checkbox"/> ให้สมาชิกในโครงการประชุมแก้ไขกันเอง</p> <p><input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ.....</p>
---	--

20. กิจกรรมและความถี่ในการใช้งานของผู้อยู่อาศัย เป็นอย่างไรบ้าง

กิจกรรม	ความถี่ในการใช้บริการ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
(.....) สระว่ายน้ำ					
(.....) เครื่องออกกำลังกาย(Fitness)					
(.....) ชาน้ำ					
(.....) สตริ่ม					
(.....) สวนหย่อม					
(.....) สนามเด็กเล่น					
(.....) สนามปิงปอง					
(.....) ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ					
(.....) ร้านอาหาร					
(.....) ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ					
(.....) ร้านซักรีด					
(.....) ร้านเสริมสวย					
(.....) ห้องประชุมจัดเลี้ยง					

(.....) เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ					
(.....) ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ					
(.....) อื่น ๆ โปรดระบุ.....					
-					
-					
-					

21. ท่านคิดว่าสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้างที่มีความสำคัญต่อการอยู่อาศัย

ลำดับความสำคัญต่อการอยู่อาศัย 1. สูงที่สุด 2. สูง 3. ปานกลาง 4. น้อย 5. น้อยที่สุด

รายการ	1	2	3	4	5
ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ					
ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ					
ร้านอาหาร					
ร้านเสริมสวย					
ร้านซักรีด					
ห้องออกกำลังกาย					
ห้องซาวน่า					
ห้องสตรีม					
สระว่ายน้ำ					
สนามเด็กเล่น					
สวนหย่อม					
สนามบึงปอง					
ห้องประชุมจัดเลี้ยง					
เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ					
ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ					
อื่น ๆ.....					
-					
-					

22. ระดับการดูแลสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยแต่ละส่วน เป็นอย่างไร

(กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่างด้านหลังข้อความทุกข้อความ ตามความคิดเห็นของท่าน)

รายการสิ่งอำนวยความสะดวก	ระดับการดูแล				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ					
ร้านเครื่องดื่ม ร้านกาแฟ					
ร้านอาหาร					
ร้านเสริมสวย					
ร้านซักรีด					
ห้องออกกำลังกาย					
ห้องซาวน่า					
ห้องสตรีม					
สระว่ายน้ำ					
สนามเด็กเล่น					
สวนหย่อม					
สนามปิงปอง					
ห้องประชุมจัดเลี้ยง					
เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ					
ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ					
อื่น ๆ.....					
-					
-					

23. อัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในปัจจุบัน เป็นอย่างไรบ้าง เพราะเหตุใด

	100%	75%	50%	25%
การจัดเก็บได้ประมาณ				

เหตุผล

.....

.....

.....

.....

24. อัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับการดูแลสิ่งแวดล้อมในปัจุบัน มีความเพียงพอหรือไม่ และเพราะเหตุใด

มาก

เหมาะสม

น้อย

เหตุผล

.....

.....

.....

.....

25. ข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอื่นๆ เกี่ยวกับการจัดการและการดูแลสิ่งแวดล้อมในอาคารชุดพักอาศัย

1.

2.

3.

4.

5.

ภาคผนวก ค

แบบสำรวจ

พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง
: กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัย ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน เส้นรัชดาภิเษก

โครงการ.....

เจ้าของโครงการ.....

ปีที่ก่อสร้างเสร็จ.....

ที่ตั้ง 1) ติดรถไฟฟ้า BTS 2) ติดรถไฟฟ้า MRT 4) ไม่ติดรถไฟฟ้า

เนื้อที่โครงการ.....

ประเภทโครงการ.....

จำนวน UNIT ทั้งหมด.....

ราคาต่อตารางเมตร.....

ค่าบำรุงรักษาส่วนกลาง.....

ประเภทห้องพัก STUDIO พื้นที่ใช้สอย.....ตร.ม.

1 BED ROOM พื้นที่ใช้สอย.....ตร.ม.

2 BED ROOM พื้นที่ใช้สอย.....ตร.ม.

จำนวนสิ่งอำนวยความสะดวก

1) สระว่ายน้ำ, ชั้นไหน..... 2) FITNESS, ชั้นไหน..... 3) สวนหย่อม, ชั้นไหน.....

4) ห้องSTEAM, ชั้นไหน..... 5) ห้อง SAUNA, ชั้นไหน... 6) สนามเด็กเล่น, ชั้นไหน....

7) MINIMART, ชั้นไหน..... 8) ร้านอาหาร, ชั้นไหน..... 9) ร้านกาแฟ, ชั้นไหน.....

10) ห้องสมุด, ชั้นไหน..... 11) ห้องซักรีด, ชั้นไหน..... 12) สวนหย่อม, ชั้นไหน.....

13) อื่นๆ ระบุ.....

ขนาดของสิ่งอำนวยความสะดวก

1) สระว่ายน้ำ, ขนาด..... 2) FITNESS, ชั้นไหน..... 3) สวนหย่อม, ชั้นไหน.....

4) ห้องSTEAM, ขนาด..... 5) ห้อง SAUNA, ชั้นไหน... 6) สนามเด็กเล่น, ชั้นไหน.....

7) MINIMART, ขนาด..... 8) ร้านอาหาร, ชั้นไหน..... 9) ร้านกาแฟ, ชั้นไหน.....

10) ห้องสมุด, ขนาด..... 11) ห้องซักรีด, ชั้นไหน..... 12) สวนหย่อม, ชั้นไหน.....

13) อื่นๆ ระบุ.....

ภาคผนวก ง

อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลาง 60,000-130,000 บาทต่อตารางเมตร มีจำนวน 7 โครงการ ดังนี้

1. IDEO รัชดา – ห้วยขวาง : 90,000 บาท / ตร.ม.



ที่ตั้งโครงการ : ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ ติดสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ห้วยขวาง ใกล้สี่แยกห้วยขวาง

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม แนว อีสเทิร์นส์ สไตล์ ตกแต่งพร้อมเฟอร์นิเจอร์ สูง 19 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

เนื้อที่โครงการ : 2 ไร่ 1 งาน 25 ตร.ว.

ประเภทห้อง : Studio และ 1-2 ห้องนอน

จำนวนห้อง : 398 ยูนิต

จำนวนที่จอดรถ : 182 คัน

ราคาเริ่มต้น : 1.8 ล้านบาท

เจ้าของโครงการ : บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2. Rhythm รัชดา – ห้วยขวาง : 100,000 บาท / ตร.ม.



ที่ตั้งโครงการ : ถนนรัชดาภิเษก (ถนนพระราชาราชภัฏบำเพ็ญ) แขวงห้วยขวาง
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ติดสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ห้วยขวาง

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม สูง 34 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

เนื้อที่โครงการ : ประมาณ 3 ไร่ 2 งาน 55.1 ตารางวา

ประเภทห้อง : 1-2 ห้องนอน

พื้นที่ใช้สอย : 35.5-65 ตารางเมตร

จำนวนห้อง : ห้องพักอาศัย 539 ยูนิต และ ห้องชุดพาณิชยกรรม 2 ยูนิต

จำนวนที่จอดรถ : 285 คัน

ก่อสร้างแล้วเสร็จ : ประมาณ พฤษภาคม พ.ศ. 2554

ราคาเริ่มต้น : ประมาณ 3.3 ล้านบาท

เจ้าของโครงการ : บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

(มหาชน)

3. Life @ Ratchada-Suthisan : 95,000 บาท / ตร.ม.



ที่ตั้ง : ติดสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสุทธิสาร ทางออกที่ 2 ถ.รัชดาภิเษก

ประเภทโครงการ : อาคารชุดพักอาศัยสูง 23 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

จำนวนที่พักอาศัย : 484 ยูนิต

จำนวนร้านค้า : 2 ยูนิต

เนื้อที่โครงการ 2-2-47.4 ไร่

จำนวนที่จอดรถ : 250 คัน (51%) รวมจอดซ้อนคัน และโดยรอบอาคาร (มี

ช่องจอด 204 ช่องจอด)

เจ้าของโครงการบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

(มหาชน)

วันก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ตุลาคม 2552

4. Life @ Ratchada –Huaikwang : 92,000 บาท / ตร.ม.



ที่ตั้งโครงการ : ถ.ประชากรราษฎร์บำเพ็ญ กรุงเทพฯ ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน

MRT ห้วยขวาง

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม สูง 22 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

เนื้อที่โครงการ : 2 ไร่ 2 งาน 67 ตร.ว.

ประเภทห้อง : 1-2 ห้องนอน

พื้นที่ใช้สอย : 30-56.50 ตร.ม.

จำนวนห้อง : 480 ยูนิต

จำนวนที่จอดรถ : 243 คัน

คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ : กลางปี พ.ศ. 2552

ค่ากองทุนส่วนกลาง : 500 บาท/ตร.ม.

ค่าบำรุงรักษาส่วนกลาง : 30 บาท/ตร.ม./เดือน

เจ้าของโครงการ : บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
(มหาชน)

5. Chateau In Town รัชดาภิเษก 20 : 82,000 บาท / ตร.ม.



ที่ตั้งโครงการ : ซอยรัชดาภิเษก 20 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร

กรุงเทพมหานคร

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

เนื้อที่โครงการ : 2 งาน 20 ตารางวา

จำนวนห้อง : 79 ยูนิต

ราคาเริ่มต้น : 1.9 ล้านบาท

เจ้าของโครงการ : บริษัท พระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

6. : 100,000 บาท / ตร.ม.



ที่ตั้งโครงการ : รัชดาภิเษก ซ.5 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง
 กรุงเทพฯ ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ศูนย์วัฒนธรรมฯ เพียง 50 เมตร

ประเภทโครงการ : อาคารที่พักอาศัย สูง 7 ชั้น จำนวน 5 อาคาร เป็น
 คอนโดมิเนียม 4 อาคาร และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 1 อาคาร

เนื้อที่โครงการ : 7 ไร่เศษ

ประเภทห้อง : 1-3 ห้องนอน

พื้นที่ใช้สอย : 80-165 ตารางเมตร

ราคาเริ่มต้น : ประมาณ 5.2 ล้านบาท

ค่ากองทุนส่วนกลาง : 500 บาท/ตร.ม.

ค่าบำรุงรักษาส่วนกลาง : 30 บาท/ตร.ม./เดือน

เจ้าของโครงการ : บริษัท นารายณ์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

7. LUMPINI PLACE RAMA9-RATCHADA : 60,000 บาท / ตร.ม.



ที่ตั้งโครงการ : ถนนพระราม 9 (ถนนวิวัฒนารม) แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ใกล้สี่แยก พระราม 9-อสมท.

ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม สูง 30 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และ สูง 25 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (เฟสที่ 1), คอนโดมิเนียม สูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และ สูง 24 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (เฟสที่ 2)

เนื้อที่โครงการ : ประมาณ 15 ไร่ 1 งาน

ประเภทห้อง : 1-2 ห้องนอน

พื้นที่ใช้สอย : 33.5-72 ตารางเมตร

จำนวนห้อง : ประมาณ 1,165 ยูนิต สำหรับเฟสที่ 1, ประมาณ 1,200 ยูนิต สำหรับเฟสที่ 2

คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ : มีนาคม พ.ศ. 2554 (เฟสที่ 2)

ราคาเริ่มต้น : 1.8 ล้านบาท (6/6/2551)

ค่าบำรุงรักษาส่วนกลาง : 35 บาท/ตารางเมตร/เดือน

เจ้าของโครงการ : บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ นายภาณุพงษ์ ชินมหาวงศ์
เกิด 13 พฤศจิกายน 2529
ภูมิลำเนา อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา

การศึกษา

ระดับประถมศึกษา โรงเรียนอมรศิลป์ จังหวัดนครราชสีมา
ระดับมัธยมศึกษา โรงเรียนวัดราชบพิธ จังหวัดกรุงเทพมหานคร
ระดับอุดมศึกษาปริญญาตรี
สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์หลัก
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้า
คุณทหารลาดกระบัง
ปัจจุบันศึกษาต่อ ปริญญาโท
สาขาการพัฒนาสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
เข้าศึกษาปี 2554