

ลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายใน  
หมู่บ้านจัดสรร โดยวิธีกระบวนการวิเคราะห์ลำดับชั้นแบบปรับปรุง  
The Prioritization of Physical Components of the Common  
Area in Housing Estate Projects by the modified  
Analytic Hierarchy Process Method

สุชัยวัฒน์ ธีรัตน์พงษ์, ดำรงศักดิ์ รินชุมภู, วิรุจน์ สมโสภณ และแอนก วรรณชัยสกุล \*

Chaiwat Riratanaphong, Damrongsak Rinchumphu, Wiruj Somsopon  
and Anake wanchaiskul

### บทคัดย่อ

พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งประกอบไปด้วยระบบสาธารณูปโภค พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภูมิทัศน์ในโครงการและสิ่งประดับโครงการต่าง ๆ เป็นองค์ประกอบ ที่สำคัญของการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งมีส่วนช่วยในการส่งเสริมให้เกิดการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านในโครงการจัดสรรของผู้อยู่อาศัย โดยพื้นที่ส่วนกลางที่ดีควรได้รับการออกแบบให้ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในระยะยาว ดังนั้น การศึกษาในครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการจัดลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย โดยการประยุกต์ใช้กระบวนการวิเคราะห์ลำดับชั้นแบบปรับปรุง ใช้วิธีการเก็บข้อมูลความคิดเห็นเปรียบเทียบแบบคู่ ในรูปแบบข้อมูลเชิงปริมาณจากผู้อยู่อาศัยในโครงการจำนวน 400 ชุด ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผลการศึกษาในครั้งนี้พบว่า ผู้อยู่อาศัยภายใน

---

\* หน่วยวิจัยเฉพาะทางสถาปัตยกรรมเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และชุมชนเมือง และสาขาวิชา  
นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์;  
(Research Unit for Architecture for Real Estate and Urban Development, and the Innovative  
Real Estate Development Program, Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University,  
Pathumthani, 12121)chaiwat@tu.ac.th;damrongsak@ap.tu.ac.th;suangarch@hotmail.com;anake.st  
an@gmail.com; งานวิจัยนี้เป็นผลงานที่ได้รับทุนสนับสนุนการวิจัยจากกองทุนวิจัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์  
ประจำปีงบประมาณ 2557

หมู่บ้านจัดสรรให้ความสำคัญกับระบบสาธารณูปโภคมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 55 รองลงมาคือพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกคิดเป็นร้อยละ 20 และในส่วนของภูมิทัศน์ภายในโครงการและสิ่งประดับโครงการต่างๆ ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญเท่ากันน้อยที่สุด คือร้อยละ 13 ตามลำดับ ผลการศึกษาเป็นประโยชน์ในการใช้เป็นข้อมูลสำหรับการออกแบบและพัฒนาคุณภาพพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร เพื่อตอบสนองการใช้งานให้ยาวนานและสร้างความยั่งยืนในชุมชนในระยะยาว

**คำสำคัญ:** ลำดับความสำคัญ องค์ประกอบทางกายภาพ พื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรร กระบวนการวิเคราะห์ลำดับชั้นแบบปรับปรุง

### Abstract

The common area in housing estate projects, including the utilities common areas, facilities, project landscape, and project accessories, is the important component for supporting the decision making to buy a house of the resident. The appropriated physical designs should support the need of long term living of the residents. Thus, the purpose of this study is to prioritize the subdivision common area in housing estate project towards the requirement of residents by adapting the modified Analytic Hierarchy Process Method. The pairwise data are conducted in quantitative 400 records from the residents in Bangkok and vicinity provinces. The findings of this study show various priority of the subdivision common area rating from facilities (55%), utilities common areas (20%) and project landscape and project accessories (13%) as the least items. The results are useful for the appropriated design towards the sustainable long term living of the resident

**Keywords:** the order of subdivision common area, common area in housing estate project, The requirement of residents

## 1. บทนำ

ปัจจุบันความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรยังมีแนวโน้มสูงขึ้น ตามการขยายตัวของประชากรและการเติบโตทางธุรกิจ ทำให้ผู้ประกอบการด้านการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรต้องอยู่ในสภาวะการแข่งขันสูง ผู้ประกอบการมีความจำเป็นต้องพัฒนาโครงการเพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้นของผู้บริโภค โดยรูปแบบการพัฒนาที่มีความแตกต่างกันไปในแต่ละโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้กลยุทธ์ในการจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางในรูปแบบต่างๆ ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเพื่อเป็นไปตามข้อกำหนดตามกฎหมาย (ราชกิจจานุเบกษา, 2543) เพื่อตอบสนองความต้องการและสร้างปัจจัยบวกในการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งรองรับกิจกรรมนันทนาการมีความสำคัญและความสัมพันธ์ต่อการส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการ ยกตัวอย่างเช่น กิจกรรมที่ส่งเสริมสุขภาพ พัฒนาการทางด้านร่างกายของเด็ก การปรับตัวให้เข้ากับกลุ่มและสังคมของวัยรุ่น ซึ่งล้วนแต่ส่งผลให้สังคมอบอุ่นและเพิ่มพูนคุณภาพชีวิต (อัครัช อารัมภวีโรจน์, 2556) ประกอบกับการจัดสรรที่ดินเพื่อทำเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรถูกกำหนดให้เตรียมพื้นที่ไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของพื้นที่จำหน่าย เพื่อจัดทำเป็นสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นและหรือสนามกีฬา โดยพื้นที่ดังกล่าวถือได้ว่าผู้อยู่อาศัยทั้งหมดภายในโครงการเป็นเจ้าของร่วมกัน

โครงการบ้านจัดสรรที่มีอยู่ในปัจจุบันล้วนแล้วแต่มีการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการให้ถูกต้องตามมาตรฐานข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ซึ่งเกี่ยวข้องกับการออกแบบทางกายภาพทั้งสิ้น โดยองค์ประกอบทางกายภาพที่สำคัญของการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นสามารถระบุเป็นกลุ่มใหญ่ ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภค ระบบประกอบอาคาร พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกและภูมิทัศน์ภายในโครงการและสิ่งประดับโครงการต่างๆ (ภคพร ช้อนทอง, 2551) ซึ่งในภายหลังส่วนกลางและสาธารณูปโภคภายในโครงการทั้งหมด จะถูกโอนเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรและเป็นภาระของผู้อยู่อาศัยที่จะต้องเป็นผู้ทำการบำรุงรักษา เพื่อให้คงสภาพสวยงามดังเดิม (อัครัช อารัมภวีโรจน์, 2556)

อย่างไรก็ตาม พื้นที่ส่วนกลางซึ่งมิได้รับการออกแบบและพัฒนาให้ตอบสนองความต้องการ ทั้งในด้านความสวยงาม และประโยชน์ใช้งานจากผู้อยู่อาศัย มักส่งผลต่อการละเลย

ไม่ให้ความสำคัญในการบำรุงรักษา (ฉณชชัย โรจนะสมิต, 2543) ซึ่งจากการตั้งข้อสังเกตเบื้องต้น พบว่าหมู่บ้านจัดสรรหลายโครงการที่มีปัญหา ยังไม่ให้ความสำคัญการออกแบบพื้นที่นันทนาการในมิติของกิจกรรมที่สัมพันธ์กับการใช้งานจริง ทำให้พบว่า หลายโครงการที่ภายหลังจากมีการเข้าอยู่อาศัยและผ่านการบริหารจัดการในช่วงระยะเวลาหนึ่ง พื้นที่ส่วนกลางที่ไม่ถูกใช้งานดังกล่าวจึงขาดการบำรุงดูแลที่ดี ทำให้ประสิทธิภาพในการใช้งานต่อกิจกรรมของพื้นที่ลดลง ส่งผลให้สภาพพื้นที่ทรุดโทรม และเป็นภาระมากกว่าจะเป็นประโยชน์ต่อชุมชน จนขาดแรงจูงใจในการช่วยกันชำระค่าส่วนกลาง ซึ่งเป็นปัญหาต่อเนื่องในระยะยาวจนเกิดสภาพไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของพื้นที่ (พัศตราภรณ์ ทิพย์โสธร, 2551; สุรียา หาญพาณิชย์, 2547)

จากความสำคัญของการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อตอบสนองการใช้งานได้จริงในระยะยาว จึงจำเป็นต้องมีการศึกษาเพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับการออกแบบและพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร โดยข้อมูลที่สำคัญคือลำดับการให้ความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้าน จากความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ข้อมูลที่ได้จะสะท้อนความสำคัญและนำมาใช้เป็นแนวทางในการออกแบบและพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางบ้านจัดสรร อันจะเป็นผลดีต่อการเข้ามาใช้งานและส่งเสริมกิจกรรมสังคมและปฏิสัมพันธ์ในชุมชน ซึ่งก่อให้เกิดความยั่งยืนในการพัฒนาโครงการและการอยู่อาศัยในระยะยาวมากยิ่งขึ้น

## 2. วัตถุประสงค์การวิจัย

การศึกษาในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้าน โดยวิธีกระบวนการวิเคราะห์ลำดับชั้นแบบปรับปรุงที่ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร

## 3. การทบทวนวรรณกรรม

### 3.1 พื้นฐานข้อมูลบ้านจัดสรร

เนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจและสังคม และจำนวนประชากรที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งรัฐได้ให้ความสำคัญในเรื่องของการ

จัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน โดยกำหนดนโยบายส่งเสริมให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงทำให้ผู้จัดสรรที่ดินจำนวนมากหันมาทำโครงการหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาหลากหลายรูปแบบ (กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล, 2549) ดังแสดงในตารางที่ 1

**ตารางที่ 1** สถิติการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินรายใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2548-2554

ปีพ.ศ.	ออกใบอนุญาต	ประเภทที่ดินแปลงย่อยจัดจำหน่าย					รวมแปลง
	จำนวน/ราย	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า	
2548	139	6,327	424	6,497	1,064	1,325	15,637
2549	151	7,267	1,162	7,515	1,493	1,010	18,447
2550	117	4,437	1,136	5,177	597	802	12,149
2551	121	3,667	1,616	10,534	215	383	16,415
2552	91	4,753	714	8,503	460	478	14,980
2553	138	6,913	1,632	11,696	204	274	20,719
2554	151	8,351	1,186	13,045	622	194	23,398
2555	60	1,651	404	5,433	345	158	7,991

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

จากตารางที่ 1 พบว่า ตั้งแต่ปี พ.ศ.2548 เป็นต้นมา มีการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ และจากสถิติดังกล่าวจะเห็นว่าสัดส่วนของบ้านเดี่ยวยังคงมีการขอจัดสรรที่ดินเรื่อยมา แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มของความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่ยังคงมีความต้องการเรื่อยมาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2557) เปิดเผยข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร-ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) พบว่า ในครั้งแรกของปี 2557 มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวนประมาณ 51,100 หน่วยยอดสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในครั้งแรก ปี พ.ศ. 2557 แบ่งเป็นเดือนมกราคม

ประมาณ 4,600 หน่วย เดือนกุมภาพันธ์ประมาณ 7,700 หน่วยเดือนมีนาคมประมาณ 7,900 หน่วยเดือนเมษายนประมาณ 10,800 หน่วยเดือนพฤษภาคมประมาณ 12,100 หน่วยและเดือนมิถุนายนอีกประมาณ 8,000 หน่วย ทั้งนี้แบ่งเป็นหน่วยที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯประมาณ 26,800 หน่วย ซึ่งมีจำนวนหน่วยมากกว่าจังหวัดรอบปริมณฑลรวมกัน ซึ่งมีประมาณ 24,300 หน่วย โดยแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 15,200 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนโดยจำนวนหน่วยบ้านเดี่ยวคิดเป็นร้อยละ 30 ของหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด

จากข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลดังกล่าว จะเห็นได้ว่าในปัจจุบันมีการดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเป็นจำนวนมาก และมีแนวโน้มที่มากขึ้น ซึ่งทำให้เกิดโครงการหมู่บ้านจัดสรรมากขึ้นเรื่อย ๆ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องคำนึงถึงโครงการที่มีสาธารณูปโภค และพื้นที่ส่วนกลางเพื่อประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเลือกซื้อ เพื่อการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวให้ตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นในปัจจุบันและอนาคต

### 3.2 บริบททางกายภาพของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

จากแนวทางพัฒนาชุมชนเมืองยุคใหม่ที่คำนึงถึงการเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยอย่างสูงสุดไปพร้อมกับรูปแบบเมืองที่ได้รับการออกแบบวางผังและวางนโยบายเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน เพื่อให้เกิดการควบคุม และแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตทั้งนี้ภาครัฐและเอกชนจำเป็นต้องอย่างยิ่งที่จะต้องมีความรู้ความเข้าใจในการให้และบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการเจริญเติบโตของเมืองได้อย่างสมบูรณ์ นอกจากนี้สาธารณูปโภคที่ดีแล้วยังจะต้องคำนึงถึงพื้นที่กิจกรรมนันทนาการอีกด้วยซึ่งสามารถแบ่งได้ตามลักษณะของการใช้งาน คือพื้นที่ภายในอาคาร และพื้นที่ภายนอกอาคาร โดยพื้นที่ภายนอกอาคารประกอบด้วยพื้นที่สำหรับประกอบกิจกรรมเช่น สวนสาธารณะ ลู่วิ่ง ทางเดิน สนามเทนนิส เป็นต้น พื้นที่ภายในอาคารอยู่ในรูปแบบของคลับเฮาส์ หรือสโมสร เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องเอนกประสงค์ เป็นต้น (พัสดราภรณ์ ทิพย์โสธร, 2551; อัครช อารัมภวีโรจน์, 2556) การพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรเป็นการพัฒนาทางด้านกายภาพ เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยแบบหลายครัวเรือนในพื้นที่เดียวกัน โดยจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ การพัฒนาโครงการประเภทนี้จึงเป็นการสร้างทรัพยากร

กายภาพขนาดใหญ่ขึ้น โดยทรัพย์สินที่ต้องมีการดำเนินการร่วมกันของชุมชนเพื่อการจัดการ และดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดี คือทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่อวิเคราะห์ตามลักษณะและหน้าที่ใช้สอย ประกอบไปด้วยระบบสาธารณูปโภคหรือระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ถนน ทางเดิน ทางเท้า ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง เป็นต้น พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สวนสาธารณะ สโมสร สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ฟิตเนส เป็นต้น ภูมิทัศน์ภายในโครงการ ได้แก่ ต้นไม้หรือความร่มรื่นภายในโครงการ คู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะที่ผ่านมาในโครงการ อากาศ สัตว์หรือแมลง เป็นต้น และสิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ได้แก่ ชุมประตุมุมบ้าน ป้ายสัญญาณการจราจร จุดบริการรถรับส่ง เป็นต้น (ภคพร ช้อนทอง, 2551)

นอกจากนั้น การพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำเป็นต้องมีการวางแผน และออกแบบระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการภายในโครงการ รวมทั้งต้องคำนึงถึงพื้นที่กิจกรรมนันทนาการต่าง ๆ อีกด้วย ทั้งนี้องค์ประกอบทางกายภาพเหล่านี้ ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่อยู่อาศัยภายในโครงการมีส่วนในการรับผิดชอบ บำรุงรักษา ดังนั้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร จึงมีความจำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงการใช้งานจริง และควรให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการ การดำเนินการร่วมกันของชุมชน และการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางอีกด้วย (กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล, 2549; ประภัสสร ไจกล้า, 2553)

### 3.3 แนวคิดเรื่องพฤติกรรมมนุษย์กับความพึงพอใจต่อชุมชน

รูปแบบของแนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจต่อชุมชน ประกอบไปด้วยองค์ประกอบภายในและภายนอก ซึ่งจะเป็นตัวที่ใช้ในการประเมินชุมชน องค์ประกอบภายนอกคือตัวชี้วัดทางวัตถุวิสัย (Objective) และส่วนองค์ประกอบภายใน คือ

ตัวชี้วัดทางอัตวิสัย (Subjective) ซึ่งบุคคลรับรู้และพิจารณาเกี่ยวกับสภาพทางกายภาพของชุมชน (Rojek, Clemente & Genne, 1975) ในขณะที่ Wasserman (1982) กล่าวว่า ความพึงพอใจต่อชุมชน หมายถึง ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีอยู่ย่นที่อยู่อาศัยบ้านเรือน และชุมชนของตนเอง และแบ่งมิติความพึงพอใจออกเป็น 3 ด้าน คือ

1. ความพึงพอใจต่อชุมชนโดยทั่วไป ได้แก่ ความพึงพอใจต่อย่านที่อยู่อาศัยและความพึงพอใจต่อหน่วยที่อยู่อาศัย
2. ความพึงพอใจต่อการบริการภายในชุมชน รวมถึง ความพึงพอใจเกี่ยวกับถนน การกำจัดขยะ และตำรวจรักษาความปลอดภัย

3. ความพึงพอใจเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมในชุมชน ได้แก่ เรื่องของอากาศ สวนสาธารณะ ภาษีท้องถิ่นโดยสามารถเชื่อมโยงหลักการดังกล่าวไปสู่การวิจัยศึกษาถึงความพึงพอใจต่อสภาพภาพของพื้นที่ส่วนกลางซึ่งหมายถึงความถึง ความพึงพอใจต่อการบริการภายในหมู่บ้านจัดสรร และความพึงพอใจเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้ต่อไป

### 3.4 กระบวนการวิเคราะห์ลำดับชั้นแบบปรับปรุง

นันทวัน อลงกรณ์วุฒิชัย และ ดำรงค์ดี รินชุมภู (2558) ได้อธิบายความหมายถึงวิธี กระบวนการตัดสินใจแบบวิเคราะห์ลำดับชั้นปรับปรุง (Modified Analytic Hierarchy Process: Modified-AHP) ซึ่งเป็นการประยุกต์ใช้กระบวนการลำดับความสำคัญของเกณฑ์ในการตัดสินใจมาเปรียบเทียบกันเป็นรายคู่ (Pairwise Comparison) ซึ่งเป็นขั้นตอนส่วนหนึ่งจากวิธีการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) เป็นหนึ่งในวิธีการตัดสินใจแบบหลายหลักเกณฑ์ สามารถใช้ได้กับการตัดสินใจ ที่มีความยุ่งยากซับซ้อนโดยใช้วิธีการเปรียบเทียบคู่ และเป็นทฤษฎีที่นิยมใช้ในการตัดสินใจอย่างแพร่หลายจนถึงปัจจุบันโดยมีจุดเด่นที่ให้ผลการวิเคราะห์ที่น่าเชื่อถือเนื่องจากใช้วิธีการเปรียบเทียบเชิงคู่ในการตัดสินใจ ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเชิงปริมาณตัวเลข ทำให้ง่ายต่อการทำความเข้าใจ อีกทั้งสามารถจัดการตัดสินใจแบบมือคัตหรือล่าเอียงออกไปได้ ทั้งนี้ สามารถนำไปใช้เป็นเครื่องมือหลักในการทำวิจัยในครั้งนี้ซึ่งจะนำเสนอรายละเอียดในส่วนถัดไป

## 4. ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาเชิงปริมาณ (Quantitative Research) โดยมุ่งเน้นศึกษาการจัดลำดับความสำคัญของลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร ที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้อยู่อาศัย โดยเลือกเก็บข้อมูลจากหมู่บ้านจัดสรรราคาระดับกลาง มีขนาดประมาณ 100 หน่วยการขาย ซึ่งเป็นขนาดที่มีอยู่มากในตลาดบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยทำการพิจารณาในรูปแบบของโครงการและระดับราคาเพื่อจำกัดความแปรปรวนของข้อมูล โดยการเก็บแบบสอบถามด้วยคำถามลักษณะเปรียบเทียบกันเป็นรายคู่ (pairwise comparison) ซึ่งเป็นขั้นตอนส่วนหนึ่งจากวิธีการตัดสินใจแบบวิเคราะห์ลำดับชั้นแบบปรับปรุง (modified-AHP) ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยกำหนด

จำนวนกลุ่มตัวอย่างจากตารางของ Taro Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ที่ระดับความคลาดเคลื่อน  $\pm$  ร้อยละ 5 ซึ่งจะได้จำนวนกลุ่มตัวอย่างในการศึกษารั้งนี้ ทั้งสิ้น 400 ตัวอย่าง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการทำความเข้าใจจึงแสดงตัวอย่างของแบบสอบถามในตารางที่ 2 ดังต่อไปนี้

**ตารางที่ 2** ตัวอย่างการตอบแบบสอบถามลำดับความสำคัญขององค์ประกอบของส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรโดยการเปรียบเทียบปัจจัยรายคู่ระหว่างตัวแปรโดยใช้เครื่องหมาย / ในช่องเกณฑ์ของตัวแปรที่คิดว่ามีความสำคัญมากกว่า

องค์ประกอบของ ส่วนกลางภายใน หมู่บ้านจัดสรร	เท่ากัน									องค์ประกอบของ ส่วนกลางภายใน หมู่บ้านจัดสรร
	9	7	5	3	1	3	5	7	9	
ระบบสาธารณูปโภค					/					พื้นที่ส่วนกลางและสิ่ง อำนวยความสะดวก
ระบบสาธารณูปโภค			/							ภูมิทัศน์ภายในโครงการ
ระบบสาธารณูปโภค		/								สิ่งประดับโครงการ ต่างๆ

จากนั้นทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการดัดแปลงกระบวนการวิเคราะห์ลำดับชั้นปรับปรุง (modified-AHP) เพื่อเป็นการวิเคราะห์เพื่อหาทางเลือกน้ำหนัก (Weight) ที่เหมาะสมที่สุด โดยทำการเปรียบเทียบน้ำหนักของแต่ละปัจจัยโดยพื้นฐานการเปรียบเทียบแบบคู่ (Pairwise base comparison) เพื่อลดความซับซ้อนในการตัดสินใจโดยใช้การพิจารณาปัจจัยครั้งละคู่ ดังตารางที่ 2

จากตารางตัวอย่าง สามารถสรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับระบบสาธารณูปโภคเท่ากับพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก และให้ความสำคัญกับระบบสาธารณูปโภคมากกว่าภูมิทัศน์ภายในโครงการปานกลาง และให้ความสำคัญกับระบบสาธารณูปโภคมากกว่าสิ่งประดับโครงการต่างๆ อย่างเห็นได้ชัดซึ่งเกณฑ์ของการแบ่งช่วงระดับความสำคัญ สามารถแจกแจงได้ ดังตารางที่ 3

### ตารางที่ 3 การแบ่งช่วงระดับความสำคัญ

1/9	น้อยที่สุด
1/7	น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด
1/5	น้อยกว่าปานกลาง
1/3	น้อยกว่าเล็กน้อย
1	สำคัญเท่ากัน
3	สำคัญกว่าเล็กน้อย
5	สำคัญกว่าปานกลาง
7	สำคัญอย่างเห็นได้ชัด
9	สำคัญที่สุด

นอกจากนั้น ยังทำการวิเคราะห์ข้อมูลในด้านรูปแบบของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้สถิติเชิงพรรณนาประกอบด้วยค่าความถี่ร้อยละ เพื่อหาปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด พร้อมสรุปและข้อเสนอแนะ

## 5. ผลการลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง

ผลการวิเคราะห์ลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร ผู้วิจัยได้มีการจัดหมวดหมู่จากการทบทวนวรรณกรรม (ภคพร ช้อนทอง, 2551) ซึ่งประกอบด้วย ระบบสาธารณูปโภคและระบบประกอบอาคารพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภูมิทัศน์ภายในโครงการและสิ่งประดับโครงการต่าง ๆ โดยการวิเคราะห์ความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรมีการจัดหมวดหมู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ระบบสาธารณูปโภคและระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบไฟส่องสว่าง ระบบระบายน้ำภายในโครงการ เป็นต้น
2. พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สวนสาธารณะ สโมสร สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ฟิตเนส เป็นต้น

3. ภูมิทัศน์ภายในโครงการ ได้แก่ ต้นไม้ หรือความร่มรื่นภายในโครงการ คูคลอง หรือทางน้ำสาธารณะที่ผ่านมาในโครงการ อากาศ สัตว์หรือแมลง เป็นต้น

4. สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ได้แก่ ชุมประตุมู่บ้าน ป้ายสัญญาณจราจร จุดรับส่ง CCTV ชุมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย เป็นต้น

โดยนำมาเป็นกลุ่มตัวแปรเพื่อเปรียบเทียบความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรและเพื่อการหาค่าน้ำหนักของแต่ละเกณฑ์ ผู้วิจัยจึงใช้กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ปรับปรุง (modified-AHP) เพื่อมาจัดลำดับความสำคัญของแต่ละทางเลือกซึ่งสามารถแสดงผลได้ ดังตารางที่ 4

**ตารางที่ 4** ค่าลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร

องค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง	1.ระบบสาธารณูปโภค	2.พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	3.ภูมิทัศน์ภายในโครงการ	4.สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ	(ผลรวมแนวนอน/4)x100(ร้อยละ)
1. ระบบสาธารณูปโภค	0.56	0.76	0.5	0.38	55
2. พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	0.11	0.15	0.17	0.38	20
3. ภูมิทัศน์ภายในโครงการ	0.17	0.05	0.17	0.13	13
4. สิ่งประดับโครงการต่าง ๆ	0.17	0.05	0.17	0.13	13
<b>ผลรวมแนวตั้ง</b>	1.00	1.00	1.00	1.00	100

จากการคำนวณค่าน้ำหนักลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรรนั้นทำได้โดยปรับผลรวมของแต่ละคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 จากนั้นทำการคำนวณผลรวมของแต่ละแถวและหารผลรวมดังกล่าวด้วยจำนวนขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง ดังแสดงในตารางที่ 4

การตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของลำดับความสำคัญของบริบททางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางพบว่าค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) มีค่าเท่ากับ -0.54 ซึ่ง  $CR < 0.10$  แสดงว่าค่าปัจจัยมีความสอดคล้องกันสามารถนำ eigenvector ไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้สรุปได้ว่า ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับระบบสาธารณูปโภคมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 55 รองลงมาคือ พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก คิดเป็นร้อยละ 20 และในส่วนของ ภูมิทัศน์ภายในโครงการ และสิ่งประดับโครงการต่างๆ ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญเท่ากันน้อยที่สุด คือร้อยละ 13 ตามลำดับ

## 6. สรุปผล

จากการวิจัยลำดับความสำคัญของลักษณะทางกายภาพของส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร สามารถวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นได้ ดังนี้

6.1 ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรรให้ความสำคัญกับระบบสาธารณูปโภคมากที่สุด รองลงมาคือ พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ในขณะที่ภูมิทัศน์ภายในโครงการ และสิ่งประดับโครงการต่าง ๆ ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญน้อยที่สุดเท่ากัน

6.2 ในบริบททางกายภาพ ของระบบสาธารณูปโภค และระบบประกอบอาคาร ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ ไฟส่องสว่างมากที่สุด รองลงมาคือถนน ในขณะที่ให้ความสำคัญกับทางเท้า น้อยที่สุด

6.3 ในบริบททางกายภาพ ของพื้นที่ส่วนกลางผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ สวนสาธารณะมากที่สุด รองลงมาคือสระว่ายน้ำในขณะที่ให้ความสำคัญกับสโมสร และพิตเนต น้อยที่สุดเท่ากัน

6.4 ในบริบททางกายภาพ ของภูมิทัศน์ภายในโครงการ ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับความร่มรื่นมากที่สุด รองลงมาคือสภาพอากาศภายในโครงการ ในขณะที่ให้ความสำคัญกับสถานที่ใกล้แหล่งน้ำ น้อยที่สุด

6.5 ในบริบททางกายภาพของสิ่งประดับภายในโครงการต่าง ๆ ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านจัดสรร ให้ความสำคัญกับ CCTV มากที่สุด รองลงมาคือซุ้มเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ในขณะที่ให้ความสำคัญกับจุดรับส่งภายในโครงการ น้อยที่สุด

## 7. ข้อเสนอแนะ

7.1 ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร สามารถนำข้อมูลของลำดับความสำคัญทางกายภาพขององค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ที่ได้นำเสนอข้างต้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบที่ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญมากที่สุด เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจเบื้องต้น และเป็นตัวช่วยในการพัฒนาการออกแบบโครงการในอนาคต

7.2 สำหรับผู้ออกแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรร สามารถนำข้อมูลไปเป็นเกณฑ์ในการให้ความสำคัญกับการออกแบบทางกายภาพในส่วนต่าง ๆ ของหมู่บ้านจัดสรร ให้ตอบสนองกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย

7.3 สำหรับนิติบุคคลผู้ดูแลโครงการ สามารถนำข้อมูลไปพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย

## บรรณานุกรม

- กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. (2554). *สถิติการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินรายใหม่*  
กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2543 – 2554.
- กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล (2549). *นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลทางกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง*. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, ประเทศไทย.
- ฉันทชัย โรจนะสมิต (2543). *เปรียบเทียบการใช้พื้นที่สวนสาธารณะแบบรวมและแบบกระจายของหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ใน กทม., จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ประเทศไทย*. Retrieved from <http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/5400>
- นันทวัน อลงกรณ์วุฒิชัย และ ดำรงค์ศักดิ์ รินชุมภู (2558). *การศึกษาระดับความสำคัญของการปัจจัยในการตัดสินใจเลือกเช่าอาคารพักอาศัยให้เช่า สำหรับคนทำงานเขตปริมณฑล การประชุมวิชาการและนำเสนอผลงานวิจัยระดับชาติ ครั้งที่ 35*  
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยราชภัฏราชชนครินทร์ จังหวัดฉะเชิงเทรา
- ประภัสสร ใจกล้า. (2553). *การบริหารชุมชนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการจัดสรรขนาดกลาง กรณีศึกษาหมู่บ้านเบญญาภาราชพฤกษ์ และณัฐชากรินวิลล์จังหวัดนนทบุรี*.  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ประเทศไทย.
- พัสดราภรณ์ ทิพย์โสธร. (2551). *การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรอย่างยั่งยืนกรณีศึกษาเขตลาดกระบัง*. สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, ประเทศไทย.
- ภคพร ช้อนทอง. (2551). *การปฏิบัติงานด้านกายภาพและพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร: หมู่บ้านกรณีศึกษา 30 หมู่บ้านในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล*. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ประเทศไทย.
- ราชกิจจานุเบกษา. (2543). *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543*
- ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์. (2557). *ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑลประจำงวดครึ่งแรกปี 2557*. In ฝ่ายสถิติและประมวลผลข้อมูล (Ed.).

- สุรียา หาญพานิชย์. (2547). การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรม การใช้สอย และทัศนคติของ  
ผู้อยู่อาศัย ต่อพื้นที่นันทนาการของโครงการอาคารชุดศุภภลัยปาร์คและโครงการ  
พลอราวิลล์ กรุงเทพฯ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อัครัช อารัมภักวีโรจน์. (2556). นวัตกรรมการออกแบบพื้นที่นันทนาการโครงการหมู่บ้านจัดสรร  
ที่มีประสิทธิภาพในเชิงการใช้งาน. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ประเทศไทย.
- Rojek, D. G., Clemente, F., & Genne, S. F. (1975). *Community Satisfaction:  
A Study of contentment With Local Services. Rural Sociology* 40
- Wasserman, I. M. (1982). *Size of Place in Relation to Community Attachment  
and Satisfaction with Community Services. Social Indicator Research*

