

การปรับปรุงกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางและการบริหารจัดการโครงการ
อาคารชุดตามกลยุทธ์ “ชุมชนน่าอยู่สำหรับคนทุกวัย”
: กรณีศึกษา แบรินด์ ลุมพินี
The Improvement of Physically in Common Areas and Management of
Condominium Projects with
“Vibrant Community for All Ages Strategy”
: Case Studies of Lumpini

ศิริรัตน์ รามรินทร์ กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Sirirat Ramrin, Kundoldibya Panitchpakdi

Housing and Real Estate Development, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

siriratramrin@gmail.com, kpanitchpakdi@gmail.com

บทคัดย่อ

ปัจจุบันผู้คนมีแนวโน้มสนใจซื้ออาคารชุดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยสามารถรองรับสมาชิกใหม่ของครอบครัวได้ มีสังคม และมีเพื่อนบ้านที่ช่วยเหลือซึ่งกันและกัน มีความสะดวกในการใช้งานสำหรับคนทุกวัยในครอบครัว ในขณะที่บริษัทแอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทพัฒนาอาคารชุดที่มีกลยุทธ์ เพื่อคนทุกวัย งานวิจัยจึงมีจุดประสงค์เพื่อศึกษาการปรับปรุงกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางและการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต รวมทั้งวิเคราะห์ผลที่ได้จากการดำเนินการดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ ด้วยวิธีการศึกษาเอกสาร ที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบเพื่อทุกคน และการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต และข้อมูลปฐมภูมิ ด้วยวิธีการสังเกต การสัมภาษณ์ และการแจกแบบสอบถาม

ผลการวิจัยพบว่า กายภาพพื้นที่ส่วนกลางมีเป้าหมายการปรับปรุงที่เหมือนกัน คือ เพื่อความสะดวกของผู้อยู่อาศัย มีการปรับปรุงทางลาด ด้านการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต มีเป้าหมายการปรับปรุงที่เหมือนกัน คือ ให้คนทุกวัยมีส่วนร่วม มีการปรับปรุงกิจกรรมพักผ่อนหย่อนใจ และกิจกรรมวันปีใหม่ ให้เข้ากับผู้อยู่อาศัยทุกวัยในทุกโครงการ ผลการใช้งานทั้งด้านกายภาพพื้นที่ส่วนกลางพบว่าพื้นที่ที่มีคะแนนความพึงพอใจเฉลี่ยมากที่สุด คือ ทางลาดและลิฟต์ และด้านการบริหารจัดการคุณภาพชีวิตกิจกรรมที่มีคะแนนความพึงพอใจเฉลี่ยมากที่สุด คือ กิจกรรมเกี่ยวกับความปลอดภัย และกรณีศึกษาที่มีคะแนนความพึงพอใจด้านกายภาพพื้นที่ส่วนกลางและด้านการบริหารจัดการมากที่สุด คือ กรณีศึกษา 4 อันเนื่องจากกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง มีการออกแบบปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางที่ทันสมัยเหมาะกับการใช้งานได้ทุกวัย และการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต มีการปรับปรุงกิจกรรมให้เหมาะกับผู้อยู่อาศัยทุกวัยในโครงการ

คำสำคัญ: การปรับปรุงกายภาพ พื้นที่ส่วนกลาง การบริหารจัดการ อาคารชุด การออกแบบเพื่อทุกคน

Abstract

Nowadays, people tend to pay interest in acquiring condominium as their residence that is able to support new family member, to have social status, and to have caring neighbors. The type of residence provides facility to all aged members. At the same time, LPN Development PCL is a quality condominium development company for all ages. The research purposed to study the improvement of common areas and life quality management including analyzing the result from the operation, using the primary data which is documentation relating design for all ages and life quality management. The secondary data include observation, interview, and questionnaire distribution.

According to the result, the physical improvement of common areas has the same goals of improvement which are for convenience of residents and to adjust the slope in every project. In terms of life quality management, it shares the same goal of improvement which means everyone, fire evacuation training, and New-Year party activity to be appropriate for the residents of all aged. Regarding the physical improvement result of using the common areas, it was found that the highest mean of satisfaction score is the slope and lift. In terms of life quality management, the highest mean of satisfaction score is safety activities. The case study with the highest satisfaction score in physical improvement of common areas and management is the case study 4 due to the fact that the common areas have been designed and improved to be up-to-date and suitable for people of every age while the life quality management has been improved to be appropriate for the social condition of all aged.

keywords: *Physical Improvement, common area, administration management, condominium, design for all*

บทนำ

การเปลี่ยนแปลงทางสังคม เศรษฐกิจ และโครงสร้างประชากร ส่งผลให้การอยู่ร่วมกันของบุคคลในสังคมเป็นเรื่องสำคัญ โดยองค์ประกอบของสังคมประกอบด้วย ผู้คน ความสัมพันธ์ และวัฒนธรรม¹ ซึ่งมีรูปแบบแตกต่างกันไป ทั้งนี้เนื่องจากความสัมพันธ์ของคนทุกเพศ ทุกวัย ทุกคนต่างมีส่วนร่วมในการดำเนินชีวิต เนื่องด้วยแนวทางในการพัฒนาประเทศของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 12² มีแนวทางเกี่ยวกับการเตรียมความพร้อมของประชากรทุกช่วงวัย ด้วยการสร้างสังคมสูงวัยที่มีคุณภาพ มีครอบครัวที่อบอุ่นรองรับความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศ ประชาชนทุกช่วงวัยมีการเรียนรู้เพื่อได้รับการพัฒนาคุณภาพ ให้สมาชิกของครอบครัวทุกวัยมีพัฒนาการและความเป็นอยู่ที่เหมาะสม นำมาซึ่งคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น³

ในขณะเดียวกันการอยู่อาศัยของคนเริ่มเปลี่ยนไป โดยที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เข้ามาเป็นตัวเลือกหลักในการซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อให้สามารถรองรับสมาชิกใหม่ของครอบครัวได้ ด้วยรูปแบบสังคมที่เปลี่ยนไป รวมทั้งต้นทุนการดูแลบ้านพร้อมที่ดินสูงขึ้น ต้องใช้เวลามากกับการเดินทางไปทำงาน ดังนั้นแนวโน้มการเลือกอาคารชุดแบบซื้อเพื่ออยู่ระยะยาวในอนาคตจะเริ่มมีมากขึ้น สำหรับคนยุคใหม่รูปแบบอาคารชุดต้องเหมาะสมกับครอบครัว ทั้งขนาดห้อง พื้นที่ส่วนกลางที่ตอบสนองกิจกรรมต่าง ๆ ของทุกคน มีสังคม และเพื่อนบ้านที่ช่วยเหลือซึ่งกันและกัน มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีความเป็นบ้าน ที่เงียบสงบ สะดวกสบายในการใช้งานสำหรับคนทุกวัยในครอบครัว⁴

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้นำแนวคิดสำหรับคนทุกวัยมาปรับเป็นกลยุทธ์ใหม่ในการพัฒนา ต่อยอดจากความชำนาญในการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยที่มีคุณภาพภายในเมืองภายใต้แบรนด์ “ลุมพินี” สำหรับผู้มีรายได้ระดับกลาง-บนถึงกลาง-ล่าง โดยนำไปใช้ในการบริหารชุมชนภายใต้กลยุทธ์ “ชุมชนน่าอยู่สำหรับคนทุกวัย” จากการสำรวจจำนวนประชากรวัยเด็ก วัยรุ่น วัยทำงาน และผู้สูงอายุ พบว่าจำนวนประชากรวัยเด็กและผู้สูงอายุมีสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้น ในสังคมเมืองปัจจุบัน หลายคนและหลายครอบครัวได้ตัดสินใจซื้อห้องชุดแทนบ้านเพื่อเริ่มต้นชีวิตใหม่และเป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งลุมพินี ถือเป็นหนึ่งในตัวเลือกนั้น อย่างไรก็ตามเพื่อให้สังคมชุมชนลุมพินีเป็นชุมชนที่อยู่กันแบบครอบครัว และอบอุ่น นั้นจะต้องมีสิ่งแวดล้อมที่ดี การบริการที่ดี สิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมและคนทุกเพศทุกวัยสามารถเข้าถึงได้ นอกจากนี้ยังมุ่งเน้นในเรื่องของการสร้างวัฒนธรรมการมีส่วนร่วม การจัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อเสริมสร้างสัมพันธ์ภาพให้กับคนในชุมชนของตนเองและรอบข้าง⁵

จากการศึกษาแนวคิดการออกแบบเพื่อทุกคนสำหรับที่อยู่อาศัย ในประเทศไทย⁶ ย่องกง⁷ ประเทศสิงคโปร์⁸ และประเทศไอร์แลนด์⁹ พบว่า หลายประเทศได้นำแนวคิดนี้มาใช้โดยมุ่งเน้นการสร้างสภาพแวดล้อมทางกายภาพให้สามารถใช้งานได้ทุกคน ทุกช่วงอายุ

¹ สัญญา สัญญาวิวัฒน์. ทฤษฎีสังคมวิทยา. กรุงเทพมหานคร: คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.

² สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานয়รัฐมนตรี, แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 พ.ศ.2560-2564. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานয়รัฐมนตรี, 2560.

³ ภูเบศร์ สมุทรจักร,ธีรณัฐ ก้อนแก้ว,วิภาวิน อุเด็น. ความอยู่ดีมีสุขของครอบครัวไทย. กรุงเทพมหานคร: สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล, 2559.

⁴ ต่อทอง ทองหล่อ. ความสนใจล่าสุดการพักอาศัยในเมืองกรุง. [ออนไลน์]. 2560. แหล่งที่มา: [http:// www.propholic.com](http://www.propholic.com) [1 ตุลาคม 2560]

⁵ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). รายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนประจำปี 2559. กรุงเทพมหานคร: บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2559.

⁶ สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์. ข้อเสนอแนะการออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับทุกคน. กรุงเทพมหานคร: สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์, 2557.

ดังนั้นการวิจัยนี้จึงศึกษาโครงการอาคารชุดกรณีศึกษาภายใต้แบรนด์ ลุมพินี ที่นำกลยุทธ์ “ชุมชนน่าอยู่สำหรับคนทุกวัย” มาใช้ โดยศึกษาการปรับปรุงด้านกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางและด้านการบริหารจัดการโครงการอาคารชุด เพื่อพัฒนาอาคารชุดให้ผู้อยู่อาศัยทุกวัย สามารถอยู่ร่วมกันอันจะส่งเสริมให้เกิดเป็นสังคมที่มีคุณภาพในอนาคต

วัตถุประสงค์ในงานวิจัย

1. ศึกษาการปรับปรุงกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางและการบริหารจัดการคุณภาพชีวิตโครงการอาคารชุดตามกลยุทธ์ ชุมชนน่าอยู่สำหรับคนทุกวัย
2. วิเคราะห์ความพึงพอใจกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางและการบริหารจัดการคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย

การทบทวนวรรณกรรม

1. การออกแบบเพื่อทุกคน

1) การออกแบบเพื่อทุกคน หรือการออกแบบเพื่อการใช้งานของคนทุกกลุ่มในสังคม (Universal Design หรือ UD) เป็นแนวความคิดเรื่องการออกแบบสิ่งแวดล้อมการรังสรรค์สถานที่ และสิ่งของต่างๆ เพื่อให้ทุกคนที่อยู่ในสังคมสามารถใช้ประโยชน์จากสิ่งเหล่านั้นได้อย่างเต็มที่และเท่าเทียมกัน โดยไม่ต้องมีการออกแบบดัดแปลงพิเศษหรือเฉพาะเจาะจงเพื่อบุคคลกลุ่มใดโดยเฉพาะ¹⁰

2) การศึกษากฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548¹¹ มีทั้งหมด 7 หมวดที่นำมาใช้ในงานวิจัย มีดังนี้

หมวด 1 บั้ยแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก

หมวด 2 ทางลาดและลิฟต์

(1) ทางลาดพื้นผิวไม่ลื่น

(2) ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร ในกรณีที่ทางลาดมีความยาวของทุกช่วงรวมกันตั้งแต่ 6,000 มิลลิเมตร ขึ้นไป ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร

(3) มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร

(4) ทางลาดต้องมีความลาดชันไม่เกิน 1:12

(5) ทางลาดที่มีความยาวตั้งแต่ 2,500 มิลลิเมตร มีราวจับทั้งสองด้าน

หมวด 3 บันได

⁷ Hong Kong Housing Society. Universal Design Guidebook For Residential Development In Hong Kong. Hong Kong: Hong Kong Housing Society, July 2005.

⁸ National University of Singapore. This Guidebook is produced with the assistance of the Department of Architecture. Singapore: School of Design & Environment, September 2006.

⁹ The National Disability Authority (NDA). Building for Everyone: A Universal Design Approach. Ireland: Centre for Excellence in Universal Design, 2007.

¹⁰ ไตรรัตน์ จารุทัศน์. คู่มือการออกแบบเพื่อทุกคน Universal Design Guide Book. หน่วยปฏิบัติการวิจัยสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุและคนพิการ. กรุงเทพมหานคร: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กันยายน 2558.

¹¹ กระทรวงมหาดไทย. กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548. กรุงเทพมหานคร: กระทรวงมหาดไทย, 2548.

หมวด 4 ที่จอดรถ

(1) ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราให้จัดไว้ใกล้ทางเข้าออกอาคารให้มากที่สุดมีลักษณะไม่ขนานกับทางเดินรถ มีพื้นผิวเรียบ มีระดับเสมอกัน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการนั่งเก้าอี้ล้ออยู่บนพื้นของที่จอดรถด้านที่ติดกับทางเดินรถ

(2) ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า กว้างไม่น้อยกว่า 2,400 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 6,000 มิลลิเมตร และจัดให้มีที่ว่างข้างที่จอดรถกว้างไม่น้อยกว่า 1,000 มิลลิเมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ โดยที่ว่างดังกล่าวต้องมีลักษณะพื้นผิวเรียบและมีระดับเสมอกับที่จอดรถ

หมวด 5 ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคาร และทางเชื่อมระหว่างอาคาร

(1) อยู่ในระดับเดียวกับพื้นถนนภายนอกอาคารหรือพื้นลานจอดรถ ในกรณีที่อยู่ต่างระดับต้องมีทางลาดที่สามารถขึ้นลงได้สะดวก และทางลาดนี้ให้อยู่ใกล้ที่จอดรถ

(2) หากพื้นทางเดินกับพื้นถนนมีระดับต่างกัน ให้มีพื้นที่ลาดที่มีความลาดชันไม่เกิน 1:10

(3) หลายอาคารอยู่ภายในบริเวณเดียวกันที่มีการใช้อาคารร่วมกัน จะมีรั้วล้อมหรือไม่ก็ตาม ต้องจัดให้มีทางเดินระหว่างอาคารนั้น และจากอาคารแต่ละอาคารนั้นไปสู่ทางสาธารณะ ลานจอดรถหรืออาคารที่จอดรถ

หมวด 6 ประตู

(1) เปิดปิดได้ง่าย

(2) ในกรณีที่ประตูเป็นแบบบานเลื่อนหรือแบบบานเปิดให้มีมือจับ

หมวด 7 ห้องส้วม

(1) จัดให้มีห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไป ต้องจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าใช้ได้อย่างน้อย 1 ห้องในห้องส้วมนั้นหรือแยกมาอยู่ในบริเวณเดียวกันกับห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปก็ได้

(2) มีราวจับบริเวณด้านที่ชิดผนังเพื่อช่วยในการพยุงตัว เป็นราวจับในแนวนอนและแนวตั้ง

2. การบริหารจัดการคุณภาพชีวิต

การบริหารจัดการคุณภาพชีวิต ของผู้อยู่อาศัย ส่งเสริมให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับอาคารชุด เพื่อการอยู่อาศัยร่วมกันอย่างมีความสุข และสร้างวัฒนธรรมการอยู่อาศัย “ร่วมใจ ห่วงใย แบ่งปัน” สนับสนุนการมีส่วนร่วมเพื่อพัฒนาชุมชน รวมทั้งจัดกิจกรรม เพื่อสร้างความสัมพันธ์ภายในครอบครัวและระหว่างสมาชิก และสืบสานวัฒนธรรมอันดีงามของสังคม¹²

3. ความพึงพอใจ

ความพึงพอใจ คือ ความรู้สึก แบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ ความรู้สึกในทางบวกและความรู้สึกในทางลบ ความรู้สึกในทางบวกเป็นความรู้สึกที่เมื่อเกิดขึ้นแล้วทำให้เกิดความสุข ความสุขนี้เป็นความสุขที่แตกต่างจากความรู้สึกทางบวกอื่นๆ กล่าวคือเป็นความรู้สึกที่มีระบบย้อนกลับความสุขสามารถทำให้เกิดความสุขหรือความรู้สึกทางบวกอื่นๆ ความรู้สึกทางลบ ความรู้สึกทางบวกและความสุขที่มีความสัมพันธ์กันอย่างสลับซับซ้อนและระบบความสัมพันธ์ของความรู้สึกทั้งสามนี้ เรียกว่า ระบบความพึงพอใจ¹³

¹² บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). รายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนประจำปี 2559. กรุงเทพมหานคร: บริษัท แอล.พี.

เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2559.

¹³ Maynard W.Shelly. Responding to Social Chang. Dowder Hutchison Press, 1975.

ขอบเขตของการวิจัย

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา

กลยุทธ์ ชุมชนน่าอยู่สำหรับคนทุกวัย มีการนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการทั้งด้านกายภาพพื้นที่ส่วนกลางและการบริหารจัดการคุณภาพชีวิตโดยมีขอบเขตของการศึกษา ดังนี้

- 1) การปรับปรุงทางกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง คือ พื้นที่ส่วนกลาง 6 พื้นที่ ดังนี้ (1) ทางลาดและลิฟต์ (2) บันได (3) ที่จอดรถ (4) ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคาร และทางเชื่อมระหว่างอาคาร (5) ประตู (6) ห้องส้วม
- 2) การบริหารจัดการคุณภาพชีวิต คือ การจัดกิจกรรม 4 ด้าน ดังนี้ (1) ด้านความปลอดภัย (2) ด้านสุขภาพ (3) ด้านเทศกาลสำคัญ (4) ด้านประโยชน์สาธารณะ

2. ขอบเขตด้านพื้นที่

ศึกษาโดยมีหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรณีศึกษา ดังนี้

- 1) โครงการที่นำกลยุทธ์ “ชุมชนน่าอยู่สำหรับคนทุกวัย” มาปรับใช้ในโครงการ จากการสัมภาษณ์ คุณไพศาล เลิศบรรณนาวงศ์ ตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายบริหารชุมชน บริษัท ลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด กล่าวว่าโครงการที่นำกลยุทธ์มาปรับใช้จำนวน 28 โครงการ จากโครงการทั้งหมด 507 โครงการ
- 2) โครงการที่อยู่ใน ประเภทโครงการ ที่มีการปรับใช้กลยุทธ์มากที่สุด โดยจำแนกเป็น 5 ประเภท คือ (1) ลุมพินีสวีท 2 โครงการ (2) ลุมพินีพาร์ค 2 โครงการ (3) ลุมพินีเพลส 11 โครงการ (4) ลุมพินีวิลล์ 7 โครงการ (5) ลุมพินีทาวน์ 6 โครงการ จึงเลือกประเภทลุมพินีเพลส
- 3) โครงการที่มีปีที่สร้างเสร็จที่ต่างกัน ดังตาราง 1

ตาราง 1 แสดงโครงการอาคารชุดบริษัทแอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประเภทเพลส ที่มีการใช้กลยุทธ์ฯ แบ่งตามปีที่สร้างเสร็จ

ช่วงปี	ปี พ.ศ.	โครงการ
2548-2549	2548	ลุมพินีเพลส พระราม 3 ริเวอร์วิว (กรณีศึกษา 1)
	2549	ลุมพินีเพลส ปิ่นเกล้า
2550-2551	2550	ลุมพินีเพลส นราธิวาสเจ้าพระยา (กรณีศึกษา 2)
		ลุมพินีเพลส รัชดา ท่าพระ
		ลุมพินีเพลส พหลโยธิน สะพานควาย
2552-2553	2552	ลุมพินีเพลส พระราม 8 (กรณีศึกษา 3)
	2553	ลุมพินีเพลส หลักสี่
		ลุมพินีเพลส พระราม 9 รัชดา A B
2554-2555	2554	ลุมพินีเพลส พระราม 9 รัชดา C D (กรณีศึกษา 4)
		ลุมพินีเพลส พระราม 4 กล้วยน้ำไท
		ลุมพินีเพลส รัชโยธิน

จึงนำมาซึ่งกรณีศึกษา 4 โครงการ ดังนี้

- (1) โครงการลุมพินีเพลส พระราม 3 ริเวอร์วิว (2) โครงการลุมพินีเพลส นราธิวาสเจ้าพระยา
- (3) โครงการลุมพินีเพลส พระราม 8 (4) โครงการลุมพินีเพลส พระราม 9 รัชดา C D

วิธีดำเนินการวิจัย

1. กรอบแนวคิดในงานวิจัย

ผู้วิจัยได้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 การปรับปรุงกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง และการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต ส่วนที่ 2 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ดังภาพ 1



ภาพ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

2. ขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย

1) การทบทวนวรรณกรรม ที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย 3 เรื่อง ได้แก่ (1) การออกแบบเพื่อทุกคน (2) การบริหารจัดการคุณภาพชีวิต (3) ความพึงพอใจ

2) การคัดเลือกกรณีศึกษา โดยการสัมภาษณ์ คุณไพศาล เลิศบรรณนาวงศ์ ตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายบริหารชุมชน บริษัท ลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

3) การสังเกต ด้านกายภาพพื้นที่ส่วนกลางในกรณีศึกษา โดยการออกแบบเครื่องมือ แบบสังเกต

4) การสัมภาษณ์ ผู้จัดการชุมชนของกรณีศึกษา เรื่อง การปรับปรุงกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางและการบริหารจัดการโครงการ โดยการออกแบบเครื่องมือ แบบสัมภาษณ์ผู้จัดการชุมชน

5) การแจกแบบสอบถาม ผู้อยู่อาศัยในโครงการกรณีศึกษา โดยการออกแบบเครื่องมือแบบสอบถาม โดยมีระยะเวลาการแจกแบบสอบถาม ระหว่างเดือน ธันวาคม 2560-กุมภาพันธ์ 2561

โดยมีประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ดังนี้

ประชากร : จำนวนหน่วยพักอาศัยของกรณีศึกษาทั้ง 4 โครงการ ทั้งหมด 4,089 หน่วยพักอาศัย

กลุ่มตัวอย่าง : ในการแจกแบบสอบถาม 365 ชุด โดยมีหลักเกณฑ์กำหนดกลุ่มตัวอย่างในการทำแบบสอบถาม โดยใช้สูตรของ TARO YAMANE¹⁴ มีค่าความคลาดเคลื่อน 5% หรือ ± 0.05 ดังตาราง 2

ตาราง 2 จำนวนกลุ่มตัวอย่าง (ต่อหน่วยพักอาศัย)

โครงการ	จำนวนประชากร	จำนวนตัวอย่าง	คิดเป็น %
1. โครงการลุมพินีเพลส พระราม 3 ริเวอร์วิว	497	44	12%
2. โครงการลุมพินีเพลส นราธิวาสเจ้าพระยา	1,306	117	32%
3. โครงการลุมพินีเพลส พระราม 8	1,121	98	27%
4. โครงการลุมพินีเพลส พระราม 9 C D	1,165	106	29%
รวม	4,089	365	100%

¹⁴ Yamane Taro. Statistics: An Introductory Analysis. New York: Harper and Row, 1967.

6) การวิเคราะห์ข้อมูล ด้วยโปรแกรมทางสถิติ (SPSS) ร้อยละ และการหาความสัมพันธ์ระหว่างการปรับปรุงด้านกายภาพพื้นที่ส่วนกลางและการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต กับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

7) สรุปและอภิปรายผล ด้วยการนำข้อมูลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์มาวิเคราะห์กับวรรณกรรม

ผลการวิจัย

ผู้วิจัยนำเสนอผลการศึกษาเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- 1) การปรับปรุงกายภาพพื้นที่ส่วนกลางและการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต
- 2) ความพึงพอใจกายภาพพื้นที่ส่วนกลางและการบริหารจัดการคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย

1. การปรับปรุงกายภาพพื้นที่ส่วนกลางและการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต

การปรับปรุงกายภาพพื้นที่ส่วนกลางและการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต ประกอบด้วย เป้าหมายการปรับปรุงและผลที่ได้รับการปรับปรุงของกรณีศึกษา ดังนี้

1) ด้านกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการชุมชนประจำโครงการ มีข้อมูลเป้าหมายการปรับปรุง และพื้นที่ส่วนกลาง คือ (1) ทางลาดและลิฟต์ (2) บันได (3) ที่จอดรถ (4) ทางเข้าอาคาร (5) ประตู (6) ห้องลิ้ม โดยอธิบายการปรับปรุงตามกฎหมายกระทรวง พ.ศ. 2548¹⁵ ดังตาราง 4

ตาราง 3 การปรับปรุงกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง

กรณีศึกษา 1	กรณีศึกษา 2	กรณีศึกษา 3	กรณีศึกษา 4
เป้าหมายการปรับปรุง			
เพื่อความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในการเข้าออกอาคารใช้รถเข็น และชนของ ให้เหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยทุกวัย	เพื่อความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในการเข้าออกอาคารใช้รถเข็น และชนของ เพื่อลดปัญหาอุบัติเหตุ และปรับให้ทันสมัยมากขึ้น	เพื่อความสะดวกของผู้อยู่อาศัย ปรับอุปกรณ์ให้ทันสมัยมากขึ้น และมีการวางแผนพื้นที่เพื่อกิจกรรมในชุมชน	เพื่อความสะดวก และความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยทุกวัยให้ดีขึ้น
1. ทางลาดและลิฟต์			
(1) ทางลาดพื้นผิวไม่ลื่น (2) มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มม.	(1) ทางลาดพื้นผิวไม่ลื่น (2) ทางลาด มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 900 มม. (3) มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มม. (4) ทางลาดมีความลาดชันไม่เกิน 1:12	(1) ทางลาดพื้นผิวไม่ลื่น (2) ทางลาด มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 900 มม. (3) มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มม. (4) ทางลาดมีความลาดชันไม่เกิน 1:12	(1) ทางลาดพื้นผิวไม่ลื่น (2) ทางลาด มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 900 มม. (3) มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มม. (4) ทางลาดมีความลาดชันไม่เกิน 1:12

¹⁵ กระทรวงมหาดไทย. กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548. กรุงเทพมหานคร: กระทรวงมหาดไทย, 2548.

กรณีศึกษา 1	กรณีศึกษา 2	กรณีศึกษา 3	กรณีศึกษา 4
		(5) ทางลาดที่มีความยาวตั้งแต่ 2,500 มม. มีราวจับทั้งสองด้าน	(5) ทางลาดที่มีความยาวตั้งแต่ 2,500 มม. มีราวจับทั้งสองด้าน
2. บันได			
ไม่มีการปรับปรุง	ไม่มีการปรับปรุง	ไม่มีการปรับปรุง	ไม่มีการปรับปรุง
3. ที่จอดรถ			
(1) เพิ่มที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา 1 คัน (2) มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการนั่งเก้าอี้ล้ออยู่บนพื้นของที่จอดรถด้านที่ติดกับทางเดินรถ	ไม่มีการปรับปรุง	ไม่มีการปรับปรุง	(1) เพิ่มที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา 3 คัน (2) ที่จอดรถจัดไว้ใกล้ทางเข้าออกอาคาร (3) มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการนั่งเก้าอี้ล้ออยู่บนพื้นของที่จอดรถ
4. ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคาร และทางเชื่อมระหว่างอาคาร			
(1) พื้นทางเดินกับพื้นถนนมีความลาดชันไม่เกิน 1:10	(1) พื้นทางเดินกับพื้นถนนมีความลาดชันไม่เกิน 1:10 (2) ทางลาดไปบริเวณลานจอดรถ (3) จัดให้มีทางเดินระหว่างอาคาร	(1) พื้นทางเดินกับพื้นถนนมีความลาดชันไม่เกิน 1:10 (2) จัดให้มีทางเดินระหว่างอาคาร	(1) พื้นทางเดินกับพื้นถนนมีความลาดชันไม่เกิน 1:10 (2) จัดให้มีทางเดินระหว่างอาคาร
5. ประตู			
(1) ปรับประตูเป็นแบบบานเลื่อน	ไม่มีการปรับปรุง	ไม่มีการปรับปรุง	ไม่มีการปรับปรุง
6. ห้องส้วม			
ไม่มีการปรับปรุง	(1) จัดห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา 1 ห้อง (2) มีราวจับบริเวณด้านที่ชิดผนัง เป็นราวจับในแนวนอนและแนวตั้ง	ไม่มีการปรับปรุง	ไม่มีการปรับปรุง
จำนวนรายละเอียดข้อกำหนดที่มีการปรับปรุงตรงกับกฎกระทรวงฯ พ.ศ. 2548 แต่ละกรณีศึกษา			
จำนวน 6 ข้อ	จำนวน 9 ข้อ	จำนวน 7 ข้อ	จำนวน 11 ข้อ

การปรับปรุงกายภาพพื้นที่ส่วนกลางพบว่า ทุกกรณีศึกษามีเป้าหมายการปรับปรุงเพื่อความสะดวกของผู้อยู่อาศัยในโครงการ และมีการปรับปรุงกายภาพที่เหมือนกัน คือ ทางลาด ประกอบด้วย (1) ทางลาดพื้นผิวไม่ลื่น (2) มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร และกายภาพที่ไม่มีการปรับปรุงทุกกรณีศึกษา คือ บันได

2) ด้านการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการชุมชนประจำโครงการ มีข้อมูลเป้าหมายการปรับปรุง และกิจกรรมด้านต่าง ๆ คือ (1) ด้านความปลอดภัย (2) ด้านสุขภาพ (3) ด้านเทศกาลสำคัญ (4) ด้านประโยชน์สาธารณะ ดังตาราง 5

ตาราง 4 การปรับปรุงการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต

กรณีศึกษา 1	กรณีศึกษา 2	กรณีศึกษา 3	กรณีศึกษา 4
เป้าหมายการปรับปรุง			
ให้คนทุกวัยมีส่วนร่วมในการทำกิจกรรม และสร้างความสัมพันธ์ของคนในโครงการ	ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย และกิจกรรมที่น่าสนใจเพื่อให้คนทุกวัยมีส่วนร่วมในการทำกิจกรรม	มีช่วงเวลาที่เหมาะสมกับความสำคัญกับกิจกรรมด้านเทศกาล และให้ผู้อยู่อาศัยทุกวัยมีส่วนร่วม	มีช่วงเวลาที่เหมาะสม การจัดกิจกรรมเสริม พร้อมกิจกรรมหลัก และให้ผู้อยู่อาศัยทุกวัยมีส่วนร่วม
1. ด้านความปลอดภัย			
(1) กิจกรรมซ้อมหนีไฟ	(1) กิจกรรมซ้อมหนีไฟ	(1) กิจกรรมซ้อมหนีไฟ	(1) กิจกรรมซ้อมหนีไฟ
2. ด้านสุขภาพ			
(1) กิจกรรมไทเก็ก (2) กิจกรรมตรวจมวลกระดูก (3) กิจกรรมโยคะเด็ก	(1) กิจกรรมไทเก็ก (2) กิจกรรมตรวจสุขภาพ	(1) กิจกรรมตรวจสุขภาพ	(1) กิจกรรมตรวจสุขภาพ
3. ด้านเทศกาลสำคัญ			
(1) <u>กิจกรรมวันปีใหม่</u>	(1) <u>กิจกรรมวันปีใหม่</u> (2) กิจกรรมวันลอยกระทง	(1) <u>กิจกรรมวันปีใหม่</u> (2) กิจกรรมวันลอยกระทง (3) กิจกรรมวันสงกรานต์ (4) กิจกรรมวันสำคัญทางศาสนา	(1) <u>กิจกรรมวันปีใหม่</u> (2) กิจกรรม ทำบุญตักบาตร
4. ด้านประโยชน์สาธารณะ			
(1) กิจกรรมทำประโยชน์สาธารณะนอกพื้นที่	(1) กิจกรรมรับบริจาคของ (2) กิจกรรมทำความสะอาดโครงการ	(1) กิจกรรมรับบริจาคของ	(1) กิจกรรมรับบริจาคของ

ด้านการปรับปรุงการบริหารจัดการคุณภาพชีวิตพบว่า ทุกกรณีศึกษามีเป้าหมายในการปรับปรุง คือ เพื่อให้คนทุกวัยมีส่วนร่วมในการทำกิจกรรม และมีการปรับปรุงการจัดกิจกรรมที่เหมือนกันทุกกรณีศึกษา คือ กิจกรรมซ้อมหนีไฟ (ด้านความปลอดภัย) และกิจกรรมวันปีใหม่ (ด้านเทศกาลสำคัญ)

2. ความพึงพอใจกายภาพพื้นที่ส่วนกลางและการบริหารจัดการคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย

การวัดความพึงพอใจโดยใช้เกณฑ์การให้คะแนนความพึงพอใจ 5 ระดับ¹⁶ โดยแปลความเพื่อจัดระดับคะแนนเฉลี่ย ให้ช่วงคะแนนดังต่อไปนี้

คะแนนค่าเฉลี่ย 4.51 - 5.00 แปลความหมายว่า มากที่สุด

คะแนนค่าเฉลี่ย 3.51 - 4.50 แปลความหมายว่า มาก

คะแนนค่าเฉลี่ย 2.51 - 3.50 แปลความหมายว่า ปานกลาง

คะแนนค่าเฉลี่ย 1.51 - 2.50 แปลความหมายว่า น้อย

คะแนนค่าเฉลี่ย 1.00 - 1.50 แปลความหมายว่า น้อยที่สุด

1) ด้านกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง โดยแสดงผลความพึงพอใจดังตาราง 6

ตาราง 5 คะแนนความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยด้านกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง (จากการแจกแบบสอบถามผู้อยู่อาศัย)

	กายภาพพื้นที่ส่วนกลาง	กรณีศึกษา 1	กรณีศึกษา 2	กรณีศึกษา 3	กรณีศึกษา 4	ค่าเฉลี่ย
1	ทางลาดและลิฟต์	4.01	4.41	4.14	4.50	4.27
2	บันได	3.68	4.33	4.09	4.49	4.15
3	ที่จอดรถ	3.82	4.34	3.06	4.40	3.91
4	ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคาร และทางเชื่อมระหว่างอาคาร	3.76	4.41	4.05	4.62	4.21
5	ประตู	4.07	4.36	3.98	4.59	4.25
6	ห้องลิ้ม	2.86	4.06	3.70	3.36	3.50
	ค่าเฉลี่ย	3.70	4.32	3.84	4.33	4.05

ผลการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยทุกกรณีศึกษา ให้คะแนนความพึงพอใจในพื้นที่ ทางลาดและลิฟต์ มากที่สุด คะแนนเฉลี่ย 4.27 (ระดับมาก) และกรณีศึกษาที่มีคะแนนความพึงพอใจมากที่สุด คือ กรณีศึกษา 4 คะแนนเฉลี่ย 4.33 (ระดับมาก)

¹⁶ Rensis A. Likert. New Patterns of Management. New York: McGraw-Hill Book Company Inc, 1961

2) ด้านการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต โดยแสดงผลความพึงพอใจ ดังตาราง 7

ตาราง 6 คะแนนความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยด้านการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต (จากการแจกแบบสอบถามผู้อยู่อาศัย)

	การจัดกิจกรรม	กรณีศึกษา 1	กรณีศึกษา 2	กรณีศึกษา 3	กรณีศึกษา 4	เฉลี่ย
1	ด้านความปลอดภัย	4.30	4.19	4.57	4.49	4.39
2	ด้านสุขภาพ	3.78	3.89	4.16	4.39	4.06
3	ด้านเทศกาลสำคัญ	4.29	4.11	4.25	4.34	4.25
4	ด้านประโยชน์สาธารณะ	4.12	3.98	4.17	4.19	4.12
	ค่าเฉลี่ย	4.12	4.04	4.29	4.35	4.20

ผลการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยทุกกรณีศึกษา ให้คะแนนความพึงพอใจในกิจกรรม ด้านความปลอดภัย มากที่สุด คะแนนเฉลี่ย 4.39 (ระดับมาก) และกรณีศึกษาที่มีคะแนนความพึงพอใจมากที่สุด คือ กรณีศึกษา 4 คะแนนเฉลี่ย 4.35 (ระดับมาก)

อภิปรายและสรุปผลการวิจัย

1. การปรับปรุงกายภาพพื้นที่ส่วนกลางและการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต

1) ด้านกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง มีเป้าหมายเพื่อความสะดวกของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดการออกแบบเพื่อทุกคน¹⁷ ระบุว่า การออกแบบสิ่งแวดล้อมการสร้างสถานที่ และสิ่งของต่างๆ เพื่อให้ทุกคนที่อยู่ในสังคมสามารถใช้ประโยชน์จากสิ่งเหล่านั้นได้อย่างเต็มที่และเท่าเทียมกัน โดยแต่ละกรณีศึกษามีการปรับปรุงแตกต่างกันเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย และพื้นที่ที่มีการปรับปรุงที่เหมือนกัน คือ ทางลาด ซึ่งอยู่ในหมวด 2 ทางลาดและลิฟต์ ส่วนพื้นที่ที่ไม่มีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงฯ 2548 คือ หมวด 3 บันได

2) ด้านการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต มีเป้าหมายเพื่อคนทุกวัยมีส่วนร่วม ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต¹⁸ ระบุว่าสนับสนุนการมีส่วนร่วมเพื่อพัฒนาชุมชน รวมทั้งจัดกิจกรรม เพื่อสร้างความสัมพันธ์ภายในครอบครัว โดยกิจกรรมที่มีการปรับปรุงเหมือนกัน คือ กิจกรรมซ่อมหนีไฟ (ด้านความปลอดภัย) และกิจกรรมวันปีใหม่ (ด้านเทศกาลสำคัญ)

2. วิเคราะห์ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

1) ด้านกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง พบว่าคะแนนความพึงพอใจในการใช้งานสอดคล้องกับการปรับปรุง โดยอ้างอิงจากรายละเอียดข้อกำหนดที่มีการปรับปรุงตรงกับกฎกระทรวงฯ พ.ศ. 2548 ดังตาราง 8

¹⁷ ไตรรัตน์ จารุทัศน์. คู่มือการออกแบบเพื่อทุกคน Universal Design Guide Book. หน่วยปฏิบัติการวิจัยสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุและคนพิการ. กรุงเทพมหานคร: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558.

¹⁸ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). รายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนประจำปี 2559. กรุงเทพมหานคร: บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2559.

ตาราง 7 แสดงความสอดคล้องระหว่างการปรับปรุงกายภาพพื้นที่ส่วนกลาง กับความพึงพอใจในการใช้งาน

หัวข้อ	กรณีศึกษา 1	กรณีศึกษา 2	กรณีศึกษา 3	กรณีศึกษา 4
จำนวนรายละเอียดข้อกำหนดที่ มีการปรับปรุงตามกฎหมายฯ	6 ข้อ	8 ข้อ	7 ข้อ	11 ข้อ
คะแนนความพึงพอใจ	3.70 (อันดับ 4)	4.32(อันดับ 2)	3.84 (อันดับ 3)	4.33 (อันดับ 1)

กล่าวได้ว่าการปรับปรุงด้านกายภาพพื้นที่ส่วนกลางให้เป็นไปตามกฎหมายฯ พ.ศ. 2548 ส่งผลต่อความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่ส่วนกลางของผู้อยู่อาศัย ดังนั้นควรออกแบบหรือปรับปรุงให้ทุกวัยสามารถใช้งานได้โดยคำนึงถึงกฎหมายฯ พ.ศ. 2548

กายภาพพื้นที่ส่วนกลางที่มีคะแนนความพึงพอใจน้อยที่สุด คือ ห้องส้วม คะแนน 3.50 (ระดับปานกลาง) และพบว่าการปรับปรุงเพียง 1 กรณีศึกษา ดังนั้นควรมีการปรับปรุงห้องส้วม ในกรณีศึกษาอื่นเช่นกัน

2) ด้านการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต การปรับปรุงกิจกรรมซ่อมหนีไฟ และกิจกรรมวันปีใหม่ให้ทุกวัยสามารถเข้าร่วมได้ในทุกกรณีศึกษา ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ดังนั้นการปรับกิจกรรมควรปรับให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทุกโครงการ และเป็นกิจกรรมที่ทุกวัยสามารถเข้าร่วมได้

การบริหารจัดการคุณภาพชีวิต กิจกรรมที่มีความพึงพอใจน้อยที่สุด คือ กิจกรรมด้านสุขภาพ คะแนน 4.06 (ระดับมาก) และพบว่าการปรับกิจกรรมในด้านนี้ส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมที่เฉพาะกลุ่ม ที่คนทุกวัยไม่สามารถเข้าร่วมได้

บรรณานุกรม

กระทรวงมหาดไทย. *กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และ*

คนชรา พ.ศ. 2548. กรุงเทพมหานคร: กระทรวงมหาดไทย, 2548.

ต่อทอง ทองหล่อ. *"ความสนใจล่าสุดการพักอาศัยในเมืองกรุง."* สืบค้น 1 ตุลาคม 2560. <http://www.propholic.com>.

ไตรรัตน์ จารุทัศน์. *คู่มือการออกแบบเพื่อทุกคน*. กรุงเทพมหานคร: หน่วยปฏิบัติการวิจัยสภาพแวดล้อม

ที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุและคนพิการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558.

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). *รายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนประจำปี 2559*. กรุงเทพมหานคร:

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2559.

ภูเบศร์ สมุทรจักร, ธีรนาถ ก้อนแก้วและวิภาวิน อุเด็น. *ความอยู่ดีมีสุขของครอบครัวไทย*. กรุงเทพมหานคร: สถาบันวิจัย

ประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล, 2559.

สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์. *ข้อแนะนำการออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับทุกคน*.

กรุงเทพมหานคร: สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์, 2557.

สัญญา สัญญาวิวัฒน์. *ทฤษฎีสังคมวิทยา*. กรุงเทพมหานคร: คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. *แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม*

แห่งชาติ ฉบับที่ 12 พ.ศ.2560-2564. กรุงเทพมหานคร: สำนักนายกรัฐมนตรี, 2560.

Hong Kong Housing Society. *Universal Design Guidebook For Residential Development In Hong Kong*.

- Hong Kong: Hong Kong Housing Society, 2005.
- Rensis A. Likert. *New Patterns of Management*. New York: McGraw-Hill, 1961.
- Maynard W. Shelly. *Responding to Social Change*. New York: Hutchinson Press, 1975.
- The National Disability Authority (NDA). *Building for Everyone: A Universal Design Approach*. Dublin: Centre for Excellence in Universal Design, 2007.
- National University of Singapore. *This Guidebook is Produced with the Assistance of the Department of Architecture*. Singapore: School of Design & Environment, 2006.
- Yamane Taro. *Statistics: An Introductory Analysis*. New York: Harper and Row, 1967.