

ลักษณะการวางผังอาคารในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ในเขตกรุงเทพมหานคร

Characteristics of Layout Plan of Low Rise Condominium Projects in Bangkok.

ปริยากร พิมานแมน

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Pariyakorn Pimarnman

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

P.pariyakorn@gmail.com

บทคัดย่อ

การวางผังอาคารเป็นส่วนสำคัญในการออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัย ความแตกต่างของการวางผังเป็นส่วนที่ทำให้สภาพแวดล้อม และลักษณะพื้นที่ว่างของโครงการให้มีความแตกต่างกันออกไป โดยเฉพาะในโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักจะใช้พื้นที่บริเวณนี้เป็นจุดรวมในการจัดวางสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ และเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้อยู่อาศัยใช้ร่วมกัน การออกแบบที่ดินยังช่วยส่งเสริมความสัมพันธ์ทางสังคมระหว่างผู้อยู่อาศัยอีกด้วย งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและจำแนกประเภทการออกแบบลักษณะผังโครงการ และพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดจากการวางผังโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ในเขตกรุงเทพมหานคร จากบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลประกอบการสูงสุดในปี พ.ศ. 2560 จำนวน 10 บริษัท โดยรวบรวมข้อมูลจากเว็บไซต์ของบริษัท จำนวน 59 โครงการ วิเคราะห์ข้อมูลโดยจัดกลุ่ม แจกแจงและบรรยายเชิงวิเคราะห์

ผลการศึกษาพบว่า การวางผังโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบที่พบมี 4 รูปแบบ เรียงลำดับจากมากไปน้อยได้ดังนี้ 1 วางผังอาคารรูปแบบ แบบสวนกลาง (รูปแบบ A มีมากที่สุดร้อยละ 47.45 2 วางผังแบบเรียงอาคารขนานถนนด้านเดียว (รูปแบบ C ร้อยละ 22 3 วางผังแบบผสมตามรูปร่างที่ดิน (รูปแบบ D ร้อยละ 16.94 และ 4 วางผังแบบ วางอาคารขนานกัน 2 ผัง (รูปแบบ B ร้อยละ 13.55 นอกจากนี้ผลจากการศึกษาแสดงให้เห็นว่าการวางผังอาคารที่แตกต่างกันนี้มีความสัมพันธ์กับระดับราคาของโครงการ โดยรูปแบบการวางผังที่พบมากที่สุด คือ การวางผังแบบแบบสวนกลาง จะพบในโครงการระดับราคาปานกลางถึงสูงเป็นส่วนใหญ่ และรูปแบบการวางผังแบบขนานถนนด้านเดียว โดยส่วนใหญ่จะพบในโครงการซึ่งมีลักษณะแปลงที่ดินหน้าแคบและแปลงที่ดินลึกจะเป็นโครงการในแบรนด์ระดับล่างของแต่ละบริษัท มีระดับราคาต่ำและหากจำแนกตามขนาดของโครงการ ไม่ว่าจะเป็นการจำแนกตามขนาดหน่วยพักอาศัยหรือจำแนกตามขนาดของที่ดินโครงการ จะเห็นได้ว่ากลุ่มโครงการขนาดเล็กจะมีการวางผังแบบสวนกลางมากที่สุด เป็นร้อยละ 66.66 (แบ่งตามจำนวนหน่วย และเป็นร้อยละ 58.53 (แบ่งตามเนื้อที่โครงการ ส่วนโครงการขนาดกลางและใหญ่จะมีการวางผังหลากหลายในทุกแบบ โดยไม่มีความสัมพันธ์กับขนาดโครงการ ผลการศึกษาชี้ให้เห็นลักษณะการออกแบบผังโครงการที่แตกต่างกันตามลักษณะของโครงการ โดยการศึกษาจะเป็นประโยชน์ต่อ ผู้ประกอบการรายย่อยในการออกแบบผังโครงการให้เหมาะสมต่อการใช้ชีวิตของผู้อยู่ และเป็นแนวทางสำหรับการวางแผนการตลาดต่อไป

คำสำคัญ: การวางผังอาคาร ที่ว่างระหว่างอาคาร โครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ บริษัทอสังหาริมทรัพย์

Abstract

Layout plan is one of the fundamental parts in condominium project design. It is also a creative section toward the environment of exterior space around the project that various depending on a situation. The unique of the project layout and creation of the space are much important as a remarkable point leading the sales of the project, Especially, in low rise condominiums most real estate developer often use this area as a location for facilities common area, and it is a sharing space for the residents. A decent designing shall support the social relation of the residents as well.

The objectives of this research are to study and categorize the designing of project layout characteristics and the enclosure of space from the lay out plan of the low rise condominium project layout in Bangkok from 10 developers who obtained the most turnover revenue in B.E. 2560. The information is collected from their websites, totally 59 projects, and analyzed by distributive classification and analytical description.

The result is found that low rise condominium project layouts can be classified in 4 formations, sorting from high to low, as follows: 1 The layout plan of the court layout (A form was very high at 47.45%. 2 The layout plan of single-lined road (C form was 22%. 3 The layout plan of the mixed lay out as a result of landform (D form was 16.94%. 4 The layout plan of the building parallel was divided into 2 sides (B form at 13.55%. In addition, the results showed that this different building layout plan correlates with the price level of the project. The most common layout plan was the court layout plan found in most medium-to-high-value projects, and the single-lane road layout plan was mostly found in narrow-plot and high-plot projects. Each company corresponded with a low price level classified by size or by size of land in the project that the smallest group of the project is the most court layout as 66.66% (unit and 58.53% (project area. Nevertheless, the medium and large projects were planned in a variety of formats without relation to project size. The study indicated that the layout plan of residential projects was in the low-rise residential buildings in Bangkok. Therefore, this study found advantages for small-sized entrepreneurs in designing their project plans to suit their living needs and a guide for further marketing planning.

keywords: *Layout plan, Enclosure, Low Rise Condominium Projects, Real Estate Development Company*

บทนำ

ปัจจุบัน สภาพสังคม เศรษฐกิจ และสภาพความเป็นอยู่ของประชากรในกรุงเทพมหานครเปลี่ยนไปอย่างรวดเร็ว ประกอบกับปัญหาจราจรที่ส่งผลทำให้การเดินทางเพื่อประกอบภารกิจในแต่ละวันต้องสิ้นเปลืองเวลาและค่าใช้จ่ายเป็นอย่างมาก ประชาชนในกรุงเทพฯ จึงหันมาเปลี่ยนแปลงวิถีการดำรงชีวิต โดยหาที่พักอาศัยที่สะดวกสบายในการเดินทางที่อยู่อาศัยประเภท "อาคารชุด" จึงเป็นที่พักอาศัยของคนรุ่นใหม่ที่ยึดกันมากในปัจจุบัน¹ (พลัส พร็อพเพอร์ตี้, 2554)

จากรายงานผลวิจัยตลาดอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร พบว่าตลอด 13 ปีที่ผ่านมาแนวโน้มอุปสงค์และอุปทานของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง² ทำให้เกิดการแข่งขันทางการตลาดอย่างสูงผู้ประกอบการต้องตื่นตัวในการหาวิธีสร้างความแตกต่างให้กับโครงการของตนเองเพื่อกระตุ้นให้เกิดแรงจูงใจในการตัดสินใจซื้อของลูกค้าที่มีความหลากหลายในปัจจุบัน (เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้, 2560)

การออกแบบทางกายภาพของโครงการเป็นวิธีหนึ่งที่จะช่วยกระตุ้นยอดขายให้กับโครงการจากการออกแบบที่สร้างความโดดเด่นให้กับผลิตภัณฑ์ ก่อให้เกิดแรงจูงใจในการตัดสินใจซื้อของลูกค้า และนำไปสู่ความสำเร็จของผู้ประกอบการ³ การวางผังอาคารเป็นส่วนสำคัญอันหนึ่งในการออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัยเป็นส่วนที่สร้างสรรค์สภาพแวดล้อมพื้นที่ว่างภายนอกของโครงการให้มีความแตกต่างกันออกไป โดยพื้นที่ว่างระหว่างอาคารดังกล่าวมักจะเกิดเป็นฟังก์ชันการใช้งานที่หลากหลาย โดยเฉพาะในอาคารชุดพักอาศัยแนวราบนั้นผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะใช้พื้นที่บริเวณนี้เป็นจุดรวมในการจัดวางสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ ซึ่งทำให้เกิดการใช้งานของผู้พักอาศัย ความแตกต่างของการวางผังและสร้างสรรค์พื้นที่ว่างในโครงการนี้ มีความสำคัญเพราะเป็นจุดขายของโครงการ และเป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้อยู่อาศัยใช้ร่วมกัน การออกแบบที่ดีช่วยส่งเสริมความสัมพันธ์ทางสังคมระหว่างผู้อยู่อาศัยอีกด้วย

งานวิจัยนี้ได้กำหนดคำถามในการวิจัย 2 ประเด็น คือ 1 รูปแบบของการวางผังโครงการ ชุดพักอาศัยมีกี่รูปแบบ แตกต่างกันอย่างใด 2 ลักษณะการวางผังและรูปแบบที่ว่างระหว่างอาคารที่ต่างกันมีความสัมพันธ์กับระดับราคาโครงการหรือไม่อย่างใด 3 ลักษณะการออกแบบผังโครงการ มีความสัมพันธ์กับขนาดโครงการอาคารชุดหรือไม่ ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ของการวิจัย คือ เพื่อศึกษาและจำแนกประเภทการออกแบบลักษณะผังโครงการ และพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดจากการวางผังของ โครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ เขตกรุงเทพมหานคร โดยผลการศึกษาจะเป็นประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการและผู้ออกแบบ ในการนำข้อมูลไปเป็นแนวทางในการพัฒนาและออกแบบผังอาคารโครงการอาคารชุดพักอาศัยต่อไป

ทบทวนวรรณกรรม

1.) ระดับราคาของคอนโดมิเนียม

ปัจจุบันการแบ่งประเภทของคอนโดมิเนียมโดยใช้ระดับราคาเป็นเกณฑ์นั้นมีการปรับเปลี่ยนในทุก ๆ ปี เนื่องจากการปรับตัวสูงขึ้นของราคาที่ดิน ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI) และปัจจัยทางด้านค่าเงินบาท เป็นต้น การแบ่ง ระดับราคาของคอนโดมิเนียมมีหลากหลายวิธี อาทิ อาทิ ศูนย์ ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้แบ่งระดับราคาห้องชุดใน พ.ศ. 2558 จำนวน 4 ช่วง คือ 1 ราคาไม่เกิน 50,000 บาท/ ตารางเมตร 2 ราคา 50,001-80,000 บาท/ตารางเมตร 3 ราคา 80,001-120,000 บาท/ตารางเมตร และ 4 ราคาสูงกว่า 120,000 บาท/ตารางเมตร

¹ โฟสทูเคย์ ออนไลน์. (2554) พลัส พร็อพเพอร์ตี้, คนรุ่นใหม่ต้องการซื้อคอนโดในเมือง. สืบค้นวันที่ 11 กรกฎาคม

² เรียลลิส ออนไลน์. (2561) บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง, อสังหา 2560. สืบค้นเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน

³ คณิศร์ อภิสิตธิพิชญ์. (2559) ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการออกแบบทางกายภาพในโครงการคอนโดมิเนียม ระดับราคาปานกลางและระดับ ราคาสูง กรณีศึกษา โครงการ เดอะ แซปเตอร์วัน แคมปัส ลาดพร้าว 1 และโครงการ เดอะ รีเซิร์ฟ เกษมสันต์ 3 วิทยานิพนธ์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นอกจากนี้บริษัทวิจัยตลาด อสังหาริมทรัพย์ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทวิจัยตลาดที่มีความน่าเชื่อถือยังได้แบ่งระดับคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครไว้ 5 ระดับ ตามราคาดังนี้ (ตาราง 1

ตาราง 1 การแบ่งระดับราคาของคอนโดมิเนียม

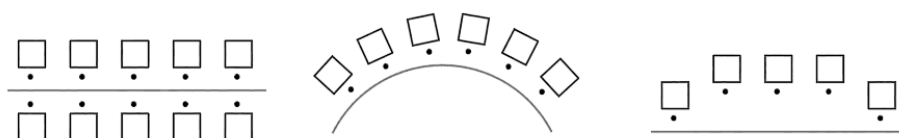
ลำดับ	กลุ่มประเภท	ระดับราคา (บาท/ตร.ม.)
1.	City Condo	< 70,000
2.	Mid Market	70,001-100,000
3.	High end Market	100,001-180,000
4.	Luxury	180,001-25,000
5.	Super Luxury	>250,000

ที่มา เรียลลิส ออนไลน์. (2561 พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง, อสังหา 2560. สืบค้นจาก <http://www.realist.co.th/blog/อสังหา-2560/>

2.) การจัดวางผังกลุ่มอาคารที่มีผลต่อการติดต่อทางสังคม⁴

แนวคิดเรื่องสภาพแวดล้อมที่สัมพันธ์กับพฤติกรรมมนุษย์ มีผู้เคยศึกษา (วิลลิสท์ ทรายางกูร, 2541: 237-250) กล่าวถึงสภาพแวดล้อมทางกายภาพมีอิทธิพล และเป็นตัวกำหนดให้เกิดพฤติกรรมหรือการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของมนุษย์ เช่น ผู้ที่อาศัยอยู่ใกล้กันหรือนั่งติดกันในที่ทำงานมีโอกาสได้รู้จักกันอย่างสนิทสนมมากกว่าการนั่งห่างไกลกัน บุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารที่ต่างชั้นกันมีโอกาสที่จะใกล้ชิดกันน้อยจึงทำให้มีความสัมพันธ์ต่อกันน้อย นั้นแสดงให้เห็นว่าลักษณะของสภาพแวดล้อมแบบแยกบุคคลออกจากกัน (sociofugal และแบบดึงดูดบุคคลเข้าหากัน (sociopetal เป็นสิ่งเร้าที่มีผลต่อการพัฒนาสังคม

Kevin Lynch (1973: 131) ได้กล่าวถึงลักษณะการการจัดระยะตัวอาคารว่าควรให้ความสำคัญกับ “จัดวางกลุ่มอาคาร” (Module เช่น การจัดวางให้ถูกตามทิศทาง (Orientation การเข้า-ออกสู่ถนนใหญ่ (Access นั้นเป็นไปอย่างง่ายดาย เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบหรือเพื่อความประหยัด ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเบื่อหน่ายแก่สายตาเล็กน้อย (Visually monotonous และไม่เอื้อต่อการติดต่อทางสังคม (Social Relationship ของคนที่อยู่อาศัยในกลุ่มนั้น



ภาพ 1 แสดงการจัดวางกลุ่มอาคารตามทิศทางของถนน

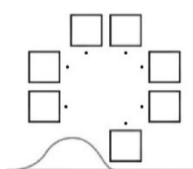
ที่มา เอื้อม อนันตศานต์.(2518 การออกแบบผังบริเวณในวิชาผังเมืองและสถาปัตยกรรม, กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช.

Lynch (1973) ได้กล่าวถึงการการจัดวางของกลุ่มอาคารบางลักษณะว่ามีผลต่อการติดต่อทางสังคม (social relationship ของคนที่อยู่อาศัยในกลุ่มนั้น เช่น การจัดกลุ่มอาคารแบบสวนกลาง (court arrangement หรือถนนแบบปลายตัน (cul-de-sac หรือระบบทางเดินเท้ากับ การติดต่อทางสังคม (paths and social contact ซึ่งระบบการจัดวางทางเดินในชุมชนเป็นแนวทางที่กระตุ้นให้เกิดการติดต่อกันระหว่างเพื่อนบ้าน (ดูภาพ 2 ประกอบ

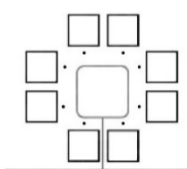
⁴ Kevin Lynch, Site Planning 2nd (London : The M.I.T. Press, 1973, 131.

ประกอบกับการจัดวางที่พักอาศัยให้เปิดเข้าหากัน และทางการเข้าใช้ร่วมกันทำให้เพื่อนบ้านมีการติดต่อกัน แต่ระดับความสนิทสนมจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับลักษณะพื้นฐานทางสังคมของกลุ่มคนนั้น ๆ ด้วยว่ามีลักษณะพื้นฐานทางสังคมที่เหมือนหรือแตกต่างกัน

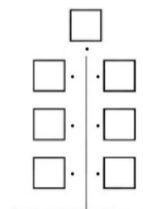
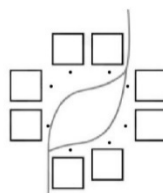
Court arrangement



Cul-de-sac



Part and social contact



ภาพ 2 แสดงการจัดวางผังกลุ่มอาคารที่มีผลต่อการติดต่อทางสังคม

ที่มา เอื้อม อนันตศานต์.(2518 การออกแบบผังบริเวณในวิชาผังเมืองและสถาปัตยกรรม , กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช.

3. หลักการสำคัญสำหรับวางผังและออกแบบจัดรั้วและลานหน้าอาคารในส่วนรายละเอียด

ผนัง (wall หรือส่วนโอบล้อม (enclosure ที่กำหนดขอบเขตของพื้นที่ว่าง ⁵

จัดรั้วและลานหน้าอาคารควรมีการปิดล้อมหรือโอบล้อมที่ดีทุกด้านการสร้างความรู้สึกของการโอบล้อมที่เข้มแข็งทำได้โดยการก่อสร้างอาคารโดยรอบให้เต็มอย่างสมบูรณ์ทุกด้าน ลักษณะสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการโอบล้อมในจัดรั้ว และลานหน้าอาคารก็คือการให้ความสำคัญต่อการออกแบบและการประดับตกแต่งที่ห้วงมที่ยังเปิดมากเท่าไรความรู้สึกของการโอบล้อมก็จะยิ่งน้อยลงตามลำดับ หากมีการก่อสร้างอย่างหนาแน่นทุกด้านหรือมีการโอบล้อมอย่างสมบูรณ์มากเท่าไรความรู้สึกของการถูกโอบล้อมก็จะยิ่งมากขึ้น (Moughtin, and Mertens ,2006 กล่าวโดยทั่ว ๆ ไปห้วงมที่ยังเปิดมากเท่าไรความรู้สึกของการโอบล้อมก็จะยิ่งน้อยลงตามลำดับหากมีการก่อสร้างหนาแน่นขึ้นหรือมีการปิดล้อมอย่างสมบูรณ์มากเท่าไรความรู้สึกของการถูกโอบล้อมก็จะยิ่งมากขึ้นเท่านั้น

รวมถึงลานหน้าอาคารที่มีผนังที่ใกล้ชิดกันมากเท่าไรก็คล้ายกับคุณภาพสองมิติของห้องภายในอาคารความรู้สึกถูกโอบล้อมก็จะยิ่งมากขึ้นเท่านี้การสร้างรูปร่างสามมิติของอาคารที่อยู่โดยรอบห้วงมมากขึ้นเท่าไรก็จะยิ่งลดความรู้สึกของการโอบล้อมในพื้นที่ว่างสาธารณะลงเท่านั้น

วิธีการวิจัย

1. การรวบรวมข้อมูล

งานวิจัยนี้เป็นการสำรวจและค้นคว้าจากเอกสาร โดยการเก็บข้อมูลทางออนไลน์ โดยการสำรวจทางอินเทอร์เน็ต เว็บไซต์โครงการ/เว็บไซต์ที่เกี่ยวข้อง โดยการทำการสำรวจเก็บข้อมูลลักษณะการออกแบบผังอาคาร รวมถึงข้อมูลรายละเอียดทั่วไปของโครงการ อาทิ ตำแหน่งโครงการ ปีที่เปิดขายโครงการ ราคาเฉลี่ยของห้องชุด/ตารางเมตร จำนวนหน่วยในโครงการ เป็นต้น

รวบรวมรายละเอียดโครงการ ผังอาคาร เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ลักษณะผังอาคาร ลักษณะพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดจากการวางผัง โดยข้อมูลที่ได้ ได้มีการสอบถามจากสถาปนิกที่มีความชำนาญด้านการพัฒนาอาคารชุดมีประสบการณ์ 5-10 ปี จำนวน 3 ท่าน ก่อนนำข้อมูลที่ได้มาจัดทำตาราง เปรียบเทียบ และวิเคราะห์แจกแจงข้อมูล⁶

⁵ สติพร ภิรมย์รัตน์. (2557 การค้นหาทฤษฎีการวางผังออกแบบ จัดรั้วและลานหน้าอาคาร, วารสารหน้าจั่ว VOL 28.

2. แหล่งข้อมูล ประชากร

ในการศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดประชากร คือ โครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบหรืออาคารพักอาศัยประเภท Low Rise ความสูงไม่เกิน 23 เมตร พื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่พัฒนาโครงการโดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาชน ที่มีผลประกอบการสูงสุด 10 อันดับ ที่มีการเปิดขาย ในระหว่างปี พ.ศ. 2551-2560 ผู้วิจัยจึงเลือกศึกษาเฉพาะโครงการที่มีจำนวนอาคาร 2 อาคารขึ้นไป จากการสำรวจพบโครงการทั้งสิ้น 59 โครงการ

3. เครื่องมือและการเก็บข้อมูล

3.1 แบบสำรวจ ข้อมูลผังอาคาร พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร ข้อมูลทั่วไปของโครงการอาคารชุด ด้วยการจดบันทึกตามแบบฟอร์ม

โดยแบ่งลักษณะในการสำรวจออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้ 1 สำรวจลักษณะการออกแบบผังโครงการ 2 สำรวจสัดส่วนของพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดจากการวางผัง

3.2 แบบสัมภาษณ์ แนวคิดในการออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ

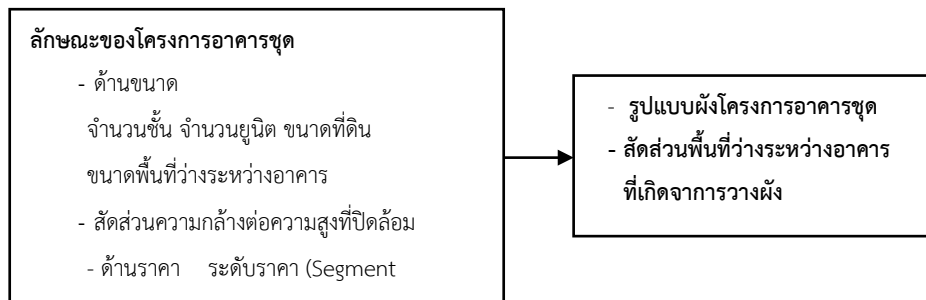
4. การวิเคราะห์ข้อมูล

4.1 วิเคราะห์จำแนกรูปแบบการวางผังอาคาร

4.2 วิเคราะห์ข้อมูล พื้นที่ของพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร โดยใช้โปรแกรมในการคำนวณพื้นที่ (Autodesk AutoCAD) ใช้ในการคำนวณ จากแปลนผังพื้นที่อาคาร

4.3 วิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร เช่น รูปแบบการวางผังกับระดับราคาโครงการ ลักษณะการวางผังอาคารกับสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร

5. กรอบแนวคิดในการวิจัย



6. การนำเสนอข้อมูล

นำเสนอในรูปแบบตาราง นำข้อมูลที่เก็บรวบรวมมาจัดกลุ่มและแจกแจง ตามลักษณะรูปแบบผังโครงการที่พบ และการบรรยายเชิงวิเคราะห์

⁶ วรภรณ์ ชลธิชานนท์. ผู้ช่วยผู้จัดการ สถาปนิกโครงการ ฝ่าย Product Design and Development บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน) 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561.

อภิษฎา รุจิชัยกุล. สถาปนิก ฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ,5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561.

ภัทรานิษฐ์ กิจสวัสดิ์ไพศาล. สถาปนิกอาวุโส ฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) , 2 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561.

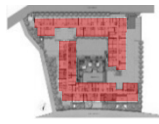
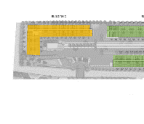
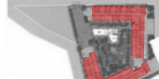
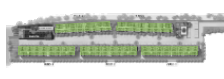
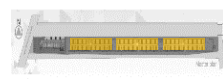
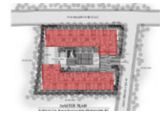
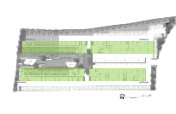
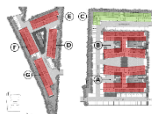
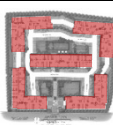
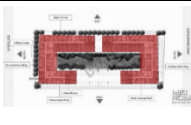
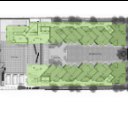
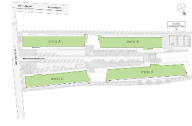
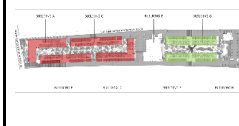
ผลการวิจัย

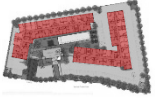
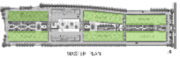
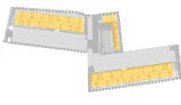
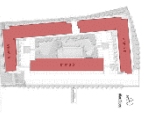
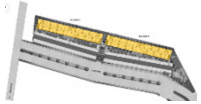
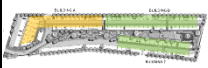
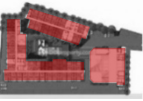
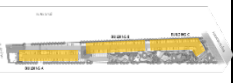
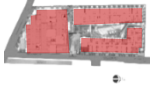
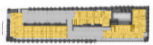
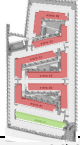
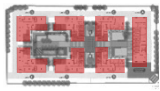
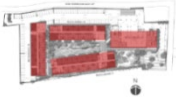
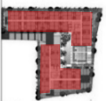
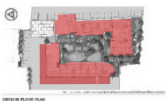
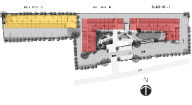
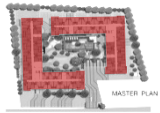
ผู้วิจัยจะนำเสนอ ผลการศึกษาเป็น 2 ส่วนดังนี้

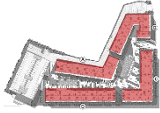
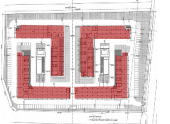
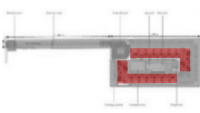
1. ลักษณะการวางผังโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ

จากการศึกษาพบว่าจำนวนโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ ทั้ง 59 โครงการ มีลักษณะการออกแบบผังอาคารที่แตกต่างกัน ดังตาราง 2

ตาราง 2 ลักษณะผังอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร ที่พัฒนาโครงการโดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาชนที่มีผลประกอบการสูงสุด 10 อันดับ ที่มีการเปิดขาย ในระหว่างปี พ.ศ. 2551- 2560

รูปแบบ A		รูปแบบ B	รูปแบบ C	รูปแบบ D
				
1. เดอะ คีย์ พหลโยธิน 34	16. ฮาสุ เฮาส์	30. พลัมลาดพร้าว 101	36. พลัมบางแค	49. พลัมพระราม 2
				
2. เดอะรุม สุขุมวิท 79	17. โมริ เฮาส์	31. คีคอนโด งามคำแหง	37. พลัมวามินทร์	50. พลัมแจ้งวัฒนะ
				
3. ศุภาลัย ซิตี้ รีสอร์ท รัชโยธิน พหลโยธิน 32	18. ไอทีโอ บลูโคฟ สาทร	32. เอลลิโอ สุขุมวิท 64	38. พลัมโชคชัย 4	51. พลัมแจ้งวัฒนะ เฟส2
				
4. ศุภาลัย คิวท์ รัชโยธิน พหลโยธิน 34	19. ไอทีโอ โมบี สุขุมวิท40	33. แอชตันเรสซิเดนส์ 41	39. คาซ่าคอนโด สุขุมวิท 97	52. คาวะ เฮาส์
				
5. เดอะรีเชิร์ฟ เกษมสันต์ 3	20. เอลลิโอ เดล เรย์	34. ลุมพินี วิลด์ ราษฎร์บูรณะ- ริเวอร์วิว 2	40. แอสปาย สาทร ตากสิน บริคโซน	53. เอลลิโอ เดล มอสส์

รูปแบบ A		รูปแบบ B	รูปแบบ C	รูปแบบ D
				
6. เดอะรีเจิสสุภูมิวิท 61	21. แชมเบอร์ส เฌอ รัชดา-รามอินทรา	35. ไอ คอนโด สุขุมวิท 105	41. ดีคอนโด สาธุประดิษฐ์ 49	54. ยูนิโอ จรัญฯ 3
				
7. คอนโดเลท ดเวล	22. ลุมพินี เฟลส บางนา-กม.3		42. ดีคอนโด อ่อนนุช -พระราม 9	55. ยูนิโอ รามคำแหง-เสรีไทย
				
8. คอนโดเลท พิกเซล	23. เมโทรลักซ์ พหลโยธิน-สุทธิสาร		43. ยูนิโอ พระราม 2-ท่าข้าม	56. ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช 46
				
9. พลัมแจ่งวัฒนะ เฟส 3	24. เมโทรลักซ์ เอกมัย- พระราม 4		44. แชมเบอร์ส ชาน ลาดพร้าว-วังหิน	57. ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-พัฒนาการ
				
10. แชลเดอร์วัน เดอะแคมปัส เกษตร	25. เมโทรลักซ์ รัชดา		45. ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-ลาดกระบัง	58. ลุมพินี วิลล์ ราชพฤกษ์-บางนา
				
11. เดอะซีดรีชดา ห้วยขวาง	26. เมโทรลักซ์ โรสโกลด์ พหลโยธิน-สุทธิสาร		46. ลุมพินี วิลล์ อ่อนนุช-ลาดกระบัง 2	59. เมโทรลักซ์ เกษตร
				
12. เดอะซีดแมมโมรี	27. ไอ คอนโด เพชรเกษม		47. ลุมพินี คอนโดทาวน์ ร่ม เกล้า-สุวรรณภูมิ	

รูปแบบ A		รูปแบบ B	รูปแบบ C	รูปแบบ D
				
13. เดอะซิดเทรเร่	28. ไอ คอนโด สุขุมวิท 103		48. ไอ คอนโด กรีนสเปส เสรีไทย	
				
14. ดีคอนโด อ่อนนุช สุวรรณภูมิ	29. ไอ คอนโด กรีนสเปส สุขุมวิท 77			
				
15. ดีคอนโด แคมป์ส รีสอร์ท ราชพฤกษ์-จรัญฯ 13				

ที่มา จากการรวบรวมโดยผู้วิจัย

1.1. รูปแบบการวางผังโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ

โดยจากการสำรวจของผู้วิจัยพบลักษณะการวางผังอาคาร 4 รูปแบบ ดังนี้

ตาราง 3 แสดงรูปแบบการวางผังของอาคารชุดที่พบจากการสำรวจ

รูปแบบการวางผังจากการสำรวจ			จำนวนโครงการแต่ละรูปแบบ	
			จำนวน	ร้อยละ
รูปแบบ A	วางอาคารแบบสวนกลาง มีการปิดล้อม มากกว่า 3 ด้านขึ้นไป		29	47.45%
รูปแบบ B	วางอาคารขนานกัน 2 ผัง มีการปิดล้อม 2 ด้าน		8	13.55%
รูปแบบ C	วางอาคารขนานถนนด้านเดียว		13	22.03%
รูปแบบ D	วางอาคารแบบผสมทั้ง 3 รูปแบบ ตามรูปร่างที่ดิน		9	16.94%

ที่มา จากการวิเคราะห์โดยผู้วิจัย

จากการศึกษาพบว่าจากจำนวนโครงการพักอาศัยทั้ง 59 โครงการ เมื่อจำแนกตามลักษณะการวางผังอาคาร พบว่ามีรูปแบบของการวางผัง ทั้งหมด 4 รูปแบบ ขึ้นอยู่กับรูปร่างที่ดินรวมถึงการวางตำแหน่งของผลิตภัณฑ์ (Brand positioning

คือ รูปแบบ A วางอาคารแบบสวนกลาง มีการปิดล้อม มากกว่า 3 ด้านขึ้นไป รูปแบบ B วางอาคารขนานกัน 2 ฝั่ง มีการปิดล้อม 2 ด้าน รูปแบบ C วางอาคารขนานถนนด้านเดียว รูปแบบ D วางอาคารแบบผสมทั้ง 3 รูปแบบ ตามรูปร่างที่ดิน

1.2 รูปแบบผังโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ จำแนกตามระดับราคา

ผลการศึกษาอ้างอิงเกณฑ์การแบ่งระดับคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ตามระดับราคา จากบริษัทวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด แบ่งเป็น 5 ระดับจากกลุ่มตัวอย่าง ดังนี้

ตาราง 4 ราคาโครงการอาคารชุดแนวราบของกลุ่มตัวอย่างแบ่งเป็น 5 ระดับ

ลำดับ	กลุ่มประเภท	ระดับราคาจากกลุ่มตัวอย่าง (บาท/ตร.ม.)
1.	City Condo	40,700-69,100
2.	Mid Market	70,100-89,400
3.	High end Market	120,200-179,000
4.	Luxury	-
5.	Super Luxury	254,200-269,200

ที่มา : จากการสำรวจโดยผู้วิจัย

ตาราง 5 ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการวางผังโครงการกับระดับราคาขายของอาคารชุด

กลุ่มประเภทโครงการ ตามระดับราคา		รูปแบบการวางผัง								จำนวนรวม	
		A		B		C		D			
											
City	จำนวน	7		5		10		7		29	
condo	ร้อยละ		24.13%		17.24%		34.48%		24.13%		100%
Mid	จำนวน	8		2		3		2		15	
Market	ร้อยละ		53.33%		13.33%		20%		13.33%		100%
High end	จำนวน	13		-		-		-		13	
Market	ร้อยละ		100%								100%
Super	จำนวน	1		1		-		-		2	
Luxury	ร้อยละ		50%		50%						100%
จำนวนรวม		29		8		13		9		59	
			49.15%		13.55%		22.03%		15.25%		100%

ที่มา จากการวิเคราะห์ผู้วิจัย

จากตาราง 5 แสดงให้เห็นว่าโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร ที่พัฒนาโครงการโดยบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาชน ที่มีผลประกอบการสูงสุด 10 อันดับ ที่มีการเปิดขาย ในระหว่างปี พ.ศ. 2551- 2560 เป็นโครงการระดับ City Condo มากที่สุด มีจำนวน 29 โครงการ จาก 59 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 49.15 อันดับรองลงมา เป็นโครงการประเภท Mid Market จำนวน 15 โครงการ เป็นร้อยละ 25.42 โครงการประเภท High End Market จำนวน 13 โครงการเป็นร้อยละ 22.03 โครงการประเภท Super Luxury จำนวน 2 โครงการเป็นร้อยละ 3.38 และไม่มีโครงการระดับราคา Luxury

โดยภาพรวมของรูปแบบการวางผังอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ มีการออกแบบผังอาคารแบบสวนกลาง ที่มีการปิดล้อม มากกว่า 3 ด้านขึ้นไปมากที่สุดร้อยละ 47.45 รองลงมาเป็นการวางผังแบบ วางอาคารขนานถนนด้านเดียว ร้อยละ 22 การวางผังแบบผสม ตามรูปร่างที่ดิน ร้อยละ 16.94 และอันดับสุดท้ายคือ การวางอาคารแบบ อาคารขนานกัน 2 ฝั่งอยู่ที่ร้อยละ 13.55 และยังแสดงให้เห็นว่า โครงการประเภท City Condo มีการวางผังรูปแบบ C มากที่สุด จำนวน 10 โครงการ (ร้อยละ 34.48 รองลงมาเป็นการวางผัง รูปแบบ A และ D จำนวนรูปแบบละ 7 โครงการเท่ากัน (ร้อยละ 24.13 และรูปแบบ B จำนวน 5 โครงการ (ร้อยละ 17.24 โครงการประเภท Mid Market มีการวางผังรูปแบบ A มากที่สุด จำนวน 8 โครงการ (ร้อยละ 53.33 รองลงมาเป็นการวางผัง รูปแบบ C จำนวน 3 โครงการ (ร้อยละ 20 และรูปแบบ B และ D จำนวนรูปแบบละ 2 โครงการเท่ากัน (ร้อยละ 13.33 โครงการประเภท High End Market มีรูปแบบการวางผังเป็นรูปแบบ A ทั้งหมดคิดเป็น (ร้อยละ 100 โครงการประเภท Super Luxury จำนวน 2 โครงการมีการวางผังรูปแบบ A และ B รูปแบบละโครงการ (ร้อยละ 50

1.3 รูปแบบผังโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบ จำแนกตามขนาดโครงการ

ผู้วิจัยแบ่งขนาดของโครงการอาคารชุดกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้วิธีการแจกแจงความถี่หาอันตรภาคชั้น แบ่งออกเป็น 3 ขนาด คือ โครงการขนาดเล็ก โครงการขนาดกลาง และโครงการขนาดใหญ่

ตาราง 6 ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการวางผังโครงการ กับขนาดของโครงการ

รูปแบบการวางผัง			กลุ่มประเภทโครงการตามจำนวนหน่วยพักอาศัย					
			ขนาดเล็ก 79-707 units		ขนาดกลาง 708-1,335 Units		ขนาดใหญ่ > 1,335 Units	
A		จำนวน	24		3		2	
		ร้อยละ		66.66		18.75		28.57
B		จำนวน	2		4		2	
		ร้อยละ		5.55		25.00		28.57
C		จำนวน	7		5		1	
		ร้อยละ		19.44		31.25		14.28
D		จำนวน	3		4		2	
		ร้อยละ		8.33		25.00		28.57
			36		16		7	
				100		100		100

ที่มา จากการวิเคราะห์โดยผู้วิจัย

จากตาราง 6 แสดงให้เห็นว่า หากพิจารณาตามกลุ่มประเภทโครงการที่แบ่งตามจำนวนหน่วยพักอาศัยเป็น 3 ขนาด จะเห็นได้ว่า โครงการขนาดเล็กขนาด 79-707 หน่วย มีการวางผังรูปแบบ A มากที่สุด จำนวน 24 โครงการคิดเป็น (ร้อยละ 66.66 รองลงมาเป็นการวางผังรูปแบบ C จำนวน 7 โครงการ (ร้อยละ 19.44 และรูปแบบ D และ B จำนวน 3 และ 2 โครงการตามลำดับ โครงการขนาดกลาง 708-1,335 หน่วย มีการวางผังรูปแบบ C มากที่สุด จำนวน 5 โครงการ (ร้อยละ 31.25 รองลงมาเป็น รูปแบบ B และ D จำนวน 4 โครงการเท่ากัน (ร้อยละ 25 และรูปแบบ A จำนวน 3 โครงการ (ร้อยละ 18.75 และโครงการขนาดใหญ่ มากกว่า 1,335 หน่วย มีรูปแบบ A B และ D จำนวนรูปแบบละ 2 โครงการเท่ากัน (ร้อยละ 28.57 โดยอีก 1 โครงการมีการวางผังรูปแบบ C (ร้อยละ 14.28

สรุปได้ว่าหากจำแนกตามขนาดของโครงการที่สัมพันธ์กับการวางผัง โดยการจำแนกตามขนาดหน่วยพักอาศัย จะเห็นได้ว่า โครงการขนาดเล็กจากกลุ่มตัวอย่าง จะมีการวางผังรูปแบบ A มากที่สุด เป็นจำนวน 24 โครงการ ใน 36 โครงการ

เป็นร้อยละ 66.66 (แบ่งตามจำนวนหน่วย ส่วนโครงการขนาดกลางและใหญ่จะมีการวางผังหลากหลายในทุกรูปแบบโดยไม่มี ความสัมพันธ์กับขนาดโครงการ

ตาราง 7 ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการวางผังโครงการกับขนาดที่ดินโครงการ

รูปแบบการวางผัง			กลุ่มประเภทโครงการตามขนาดที่ดินโครงการ					
			ขนาดเล็ก (1-3-31 - (7-2-89.3 ไร่		ขนาดกลาง (7-3-60 - (13-0-0 ไร่		ขนาดใหญ่ > 13-2-48.4 ไร่	
A		จำนวน	24		3		2	
		ร้อยละ		58.53		25		33.33
B		จำนวน	4		2		2	
		ร้อยละ		9.75		16.6		33.33
C		จำนวน	8		3		1	
		ร้อยละ		19.51		25		16.66
D		จำนวน	4		4		1	
		ร้อยละ		9.75		33.33		16.66
			41		12		6	
				100		100		100

ที่มา จากการวิเคราะห์โดยผู้วิจัย

จากตาราง 7 แสดงให้เห็นว่าหากพิจารณาตามกลุ่มประเภทโครงการที่แบ่งตามจำนวนหน่วยพักอาศัยเป็น 3 ขนาด จะเห็นได้ว่า โครงการขนาดเล็ก มีการวางผังรูปแบบ A มากที่สุด จำนวน 24 โครงการคิดเป็น (ร้อยละ 58.53 รองลงมาเป็น รูปแบบ C จำนวน 8 โครงการ (ร้อยละ 19.51 และรูปแบบ B และ D จำนวนรูปแบบละ 4 โครงการ (ร้อยละ 9.75 โครงการ ขนาดกลาง มีการวางผังรูปแบบ D มากที่สุดจำนวน 4 โครงการ (ร้อยละ 33.33 รูปแบบ A และ C จำนวน รูปแบบละ 3 โครงการเป็น (ร้อยละ 25 และรูปแบบ B 2 โครงการ(ร้อยละ 16.6 โครงการขนาดใหญ่ มีการวางผังรูปแบบ A และ B จำนวนรูปแบบละ 2 โครงการ (ร้อยละ 33.33 และรูปแบบ C และ D รูปแบบละ 1 โครงการเป็น(ร้อยละ 16.6

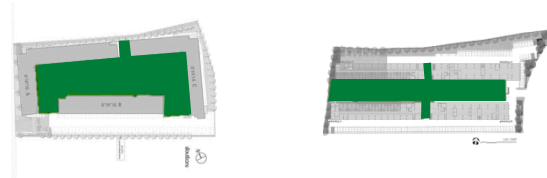
จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบสรุปได้ว่าโดยภาพรวมหากพิจารณาจำแนกตามขนาดของโครงการที่สัมพันธ์กับการ วางผัง ไม่ว่าจะเป็นการจำแนกตามขนาดหน่วยพักอาศัยหรือจำแนกตามขนาดของที่ดินโครงการ ที่ผู้วิจัยใช้วิธีการแจกแจง ความถี่หาอัตราภาคชั้นเพื่อจัดกลุ่มโครงการ จะเห็นว่า โครงการขนาดเล็กจากกลุ่มตัวอย่าง จะมีการวางผังรูปแบบ A มาก ที่สุด เป็นจำนวน 24 โครงการ ใน 36 โครงการ เป็นร้อยละ 66.66 (แบ่งตามจำนวนหน่วย และเป็นจำนวน 24 โครงการ ใน 41 โครงการ คิดเป็น 58.53 (แบ่งตามขนาดที่ดินโครงการ จากการสัมภาษณ์ผู้อำนวยการด้านการออกแบบและวางผังอาคาร ชุต ⁷ ที่วิเคราะห์ว่าการวางผังรูปแบบ A ที่พัฒนาบนที่ดินแปลงเล็ก มีข้อจำกัดด้านพื้นที่ ทำให้สามารถวางอาคารห่างกันด้วย ระยะที่จำกัด คอร์ทกลางอาคารจะมีขนาดไม่ใหญ่มากนัก นับเป็นการวางผังที่ได้พื้นที่ขายสูง เนื่องจากด้านของอาคารที่ปิด ล้อมมีจำนวนเยอะ สามารถเป็นพื้นที่ขายทุกด้าน ส่วนโครงการขนาดกลางและใหญ่จะมีการวางผังหลากหลายในทุกรูปแบบ โดยไม่มีความสัมพันธ์กับขนาดโครงการขึ้นอยู่กับรูปร่างที่ดิน

2. สัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารที่เกิดจากการวางผัง

จากการศึกษาหลักการสำคัญสำหรับวางผัง และออกแบบจัดรูรัและลานหน้าอาคารของ Moughtin, and Mertens ที่ได้กล่าวไว้ว่า การกำหนดขอบเขตของพื้นที่ว่างหากมีการก่อสร้างอย่างหนาแน่นทุกด้านหรือมีการโอบล้อมอย่างสมบูรณ์มาก

⁷ อภิขญา รุจิชัยกุล. สถาปนิก ฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน), 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561.

เท่าไรความรู้สึกของการถูกโอบล้อมก็จะยิ่งมากขึ้น (Moughtin, and Mertens :2006 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสัดส่วนความสูงของพื้นที่โอบล้อม เช่นกัน ซึ่งจะเชื่อมโยงกับทฤษฎีการออกแบบที่ตอบสนองพฤติกรรมมนุษย์ในพื้นที่กลางแจ้งหรือพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะของ Lang John กล่าวไว้ว่าหากพื้นที่ที่มีการปิดล้อมที่เหมาะสมจะทำให้ผู้ใช้งานเกิดความรู้สึกอบอุ่น และปลอดภัย⁸ ผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษาเฉพาะ พื้นที่ว่างระหว่างอาคารเท่านั้น (Enclosure โดยตัวอาคารที่มีความสูงเท่ากัน (23 เมตร ที่เปรียบเสมือนการกำหนดขอบเขตของพื้นที่ว่าง (boundary



ภาพ 3 แสดงตัวอย่างตำแหน่งขอบเขตด้านพื้นที่ของพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร

ตาราง 8 ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการวางผังโครงการกับสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารต่อพื้นที่ดินโครงการ

รูปแบบการวางผัง			สัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารต่อพื้นที่ดินโครงการ					
			น้อย		ปานกลาง		มาก	
			< 13.82 (%)		13.82 – 29.03 (%)		> 29.03 (%)	
A		จำนวน	7		18		4	
		ร้อยละ		29.16		58.06		80.0
B		จำนวน	2		5		1	
		ร้อยละ		8.33		16.12		20.0
C		จำนวน	12		1			
		ร้อยละ		50.0		3.22		
D		จำนวน	3		7			
		ร้อยละ		12.5		22.58		
			24		31		5	
				100		100		100

ที่มา จากการวิเคราะห์โดยผู้วิจัย

จากตาราง 8 แสดงให้เห็นว่ากลุ่มโครงการที่มีสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารน้อย โดยส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่มีการวางผัง รูปแบบ C มีจำนวน 12 โครงการ (ร้อยละ 50 รองลงมาเป็นการวางผังรูปแบบ A จำนวน 7 โครงการ (ร้อยละ 29.16 รูปแบบ D จำนวน 3 โครงการ (ร้อยละ 12.50 รูปแบบ B จำนวน 2 โครงการ (ร้อยละ 8.33 กลุ่มโครงการที่มีสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารปานกลาง เป็นพื้นที่จากการวางผังรูปแบบ A มากที่สุด จำนวน 18 โครงการ (ร้อยละ 58.06 รูปแบบ D จำนวน 7 โครงการ (ร้อยละ 22.58 รูปแบบ B จำนวน 5 โครงการ (ร้อยละ 16.12 รูปแบบ C จำนวน 1 โครงการ (ร้อยละ 3.22 กลุ่มโครงการที่มีสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารมาก เป็นโครงการที่มีรูปแบบการวางผัง A เป็นส่วนใหญ่ จำนวน 4 โครงการ (ร้อยละ 80 และรูปแบบการวางผัง แบบ B 1 โครงการ (ร้อยละ 20

⁸ พุทธิกันต์ สมมาตย์ (2553 ความรู้สึกปลอดภัยในพื้นที่สาธารณะ ศึกษาเนื้อหาสภาวะเป็นส่วนตัวและการอยู่ร่วมกันในพื้นที่สาธารณะ วิทยานิพนธ์ ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์มหาวิทยาลัยศิลปากร

จากการวิเคราะห์พิจารณาสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารจากการวางผัง การวางผังรูปแบบ A จะทำให้เกิดสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารมากที่สุด โดยโครงการส่วนใหญ่มีสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารต่อพื้นที่โครงการ อยู่ในช่วงร้อยละ 18.83-29.03 และมีสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารต่อพื้นที่โครงการ มากกว่าร้อยละ 29.03 ถึง 4 โครงการ ส่วนการวาง ผังรูปแบบที่ทำให้เกิดสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารต่อพื้นที่โครงการน้อยที่สุดคือ รูปแบบ C ที่มีสัดส่วนพื้นที่ว่างระหว่าง อาคารน้อยกว่าร้อยละ 13.82 เป็นจำนวน 12 ใน 13 โครงการคิดเป็นร้อยละ 92.30

สรุปและอภิปรายผลการศึกษา

การวางผังโครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบที่พบมี 4 รูปแบบ ซึ่งเรียงลำดับจากมากไปน้อยดังนี้ รูปแบบ A วางผังอาคารรูปแบบ แบบสวนกลาง ที่มีการปิดล้อม มากกว่า 3 ด้านขึ้นไปมากที่สุด (ร้อยละ 47.45 รองลงมาเป็นรูปแบบ C วางผังแบบเรียงอาคารขนานถนนด้านเดียว (ร้อยละ 22 รูปแบบ D การวางผังแบบผสม ตามรูปร่างที่ดิน (ร้อยละ 16.94 และอันดับสุดท้ายรูปแบบ B คือการวางอาคารแบบ อาคารขนานกัน 2 ผัง (ร้อยละ 13.55

จากการแยกกลุ่มประเภทโครงการกลุ่มตัวอย่างตามระดับราคาแล้ว จะเห็นได้ว่าโครงการระดับ High end market และ Luxury และ Mid market มีการวางผังรูปแบบ A ที่มีลักษณะการจัดวางผังที่สอดคล้องกับแนวคิดการจัดวางกลุ่มอาคารแบบสวนกลาง ของ Kevin Lynch ที่กล่าวว่าการจัดกลุ่มอาคารลักษณะดังกล่าวจะมีผลต่อการติดต่อทางสังคมของผู้อยู่อาศัย เป็นจำนวน 22 ใน 30 โครงการ หรือคิดเป็นร้อยละ 73.33 เป็นรูปแบบผังที่ ทำให้เกิดสัดส่วน พื้นที่ว่างระหว่างอาคารมากที่สุด และยังเป็นรูปแบบผังที่ สอดคล้องกับ หลักการสำหรับวางผัง และออกแบบจัดรั้ว และลานหน้าอาคาร ที่กล่าวว่า ลานหน้าอาคารควรมีการปิดล้อมหรือโอบล้อมที่ดีทุกด้านการสร้างความรู้สึกของการโอบล้อม⁹ มีผลทำให้ผู้ใช้งานเกิดความรู้สึกอบอุ่นและปลอดภัย ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่คำนึงถึงการจัดองค์ประกอบผังดังกล่าวอีกด้วย ส่วนโครงการระดับ City Condo พบรูปแบบการวางผังรูปแบบ C วางอาคารตามแนวถนนมากที่สุด จำนวน 10 โครงการใน 29 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 34.48 เนื่องจากการวางผังรูปแบบ C เป็นการวางผังที่มีประสิทธิภาพและคุ้มค่าในแง่ของพื้นที่ขายมากที่สุดโดยโครงการที่มีการวางผังรูปแบบ C ทั้ง 13 โครงการ เป็นโครงการระดับ City Condo ถึง 10 โครงการหรือคิดเป็น ร้อยละ 76.92

จากผลการศึกษาที่ได้ชี้ให้เห็นว่าโครงการอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีการวางผังสอดคล้องไปตามแนวคิดการวางกลุ่มอาคารที่ก่อให้เกิดการปฏิสัมพันธ์ทางสังคมของผู้อยู่อาศัยที่มีลักษณะโอบล้อมสวนสวนกลาง แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นยังค้นพบว่าการวางในรูปแบบ C เรียงอาคารตามแนวถนนตามแนวคิดของ Kevin Lynch ที่กล่าวว่า เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบหรือเพื่อความประหยัด ก่อให้เกิดความเบื่อหน่ายแก่สายตาเล็กน้อย และไม่เอื้อต่อการติดต่อทางสังคม ของคนที่อยู่อาศัยในกลุ่มนั้น ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการในแบรนด์ราคาถูกของแต่ละบริษัท เช่น พลัม คอนโด จากบริษัทพฤกษา ดีคอนโด จากแสนสิริ หรือ ลุมพินีวิล ลุมพินีทาวน์ จากแอลพีเอ็น ดีเวลอปเม้นท์ อีกด้วย ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลจากการสัมภาษณ์ คุณอภิษฎา รุจิชัยกุล สถาปนิกฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ที่กล่าวว่า ที่ดินที่มีลักษณะแคบและลึกหรือที่ดินเส้นกว้างเตี้ย ในแง่ของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินลักษณะนี้จะสามารถจัดองค์ประกอบในการวางผังให้มีความน่าสนใจได้น้อย แต่ที่ดินลักษณะนี้โดยมากจะอยู่ชานเมืองและมีราคาต่ำ โปรดักส์ที่เลือกในการพัฒนาโครงการส่วนใหญ่จะเป็นโครงการประเภทแนวราบ หรือคอนโดมิเนียม 8 ชั้น ประเภทราคาประหยัด

อย่างไรก็ตามงานวิจัยฉบับนี้เป็นเพียงการรวบรวมข้อมูลเฉพาะโครงการในเขตกรุงเทพมหานครจากผู้ประกอบการระดับมหาชน 10 บริษัท เท่านั้น ผลงานชิ้นนี้ชี้ให้เห็นถึงลักษณะการออกแบบวางผัง โครงการอาคารชุดพักอาศัยแนวราบที่แตกต่างกันตามลักษณะของโครงการ โดยผลการศึกษาจะเป็นประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการรายย่อยและผู้ออกแบบราย

⁹ สิทธิพร ภิรมย์รัตน์. (2557) การค้นหาทฤษฎีการวางผังออกแบบ จัดรั้วและลานหน้าอาคาร , วารสารหน้าจั่ว VOL 28.

อื่น ๆ ในการนำข้อมูลไปเป็นแนวทางในการพัฒนาและออกแบบผังโครงการให้เหมาะสมต่อการใช้งานของผู้อยู่ และเป็นแนวทางสำหรับการวางแผนการตลาดต่อไป

บรรณานุกรม

คณิศร์ อภิลิทธิพิชญ์. **“ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการออกแบบทางกายภาพในโครงการคอนโดมิเนียม ระดับราคา ปานกลางและระดับ ราคาสูง กรณีศึกษา โครงการ เดอะ แชนเตอร์วัน แคมป์ส ลาดพร้าว 1 และโครงการ เดอะ รีเซิร์ฟ เกชมลันด์ 3.”** วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559.

Nexus Property Marketing Company Limited. **“อสังหา 2560.”** สืบค้น 29 มิถุนายน 2561.

<http://www.realist.co.th/blog/อสังหา-2560/>.

พรนิภา วงศ์พราวมาศ. **“มิติความเป็นชุมชนระดับการรวมกลุ่มในพื้นที่สาธารณะ: กรณีศึกษา แฟลตดินแดง1.”**

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2556.

พร้อพทูมอร์โรว์ ออนไลน์. **“อสังหาฯยังโตได้อีก 10 รายใหญ่รายกำไร.”** สืบค้น 1 กรกฎาคม 2561.

prop2morrow.com/2018/03/01.

พลัส พร็อพเพอร์ตี้. **“คนรุ่นใหม่ต้องการซื้อคอนโดในเมือง.”** สืบค้น 11 กรกฎาคม 2561.

<https://www.posttoday.com/property/news/107845>.

พุทธิกันต์ สมมาตย์. **“ความรู้สึกปลอดภัยในพื้นที่สาธารณะ ศึกษาเนื้อหาสาระเป็นส่วนตัวและการอยู่ร่วมกันในพื้นที่สาธารณะ.”** วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2553.

ภัทรานิชกุล กิจสวัสดิ์ไพศาล. สถาปนิกอาวุโส ฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) . สัมภาษณ์. 2 พฤศจิกายน 2561.

วราภรณ์ ชลธิชานันท์. ผู้ช่วยผู้จัดการ สถาปนิกโครงการ ฝ่าย Product Design and Development บริษัท เอฟ ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน) . สัมภาษณ์. 5 พฤศจิกายน 2561.

วิมลสิทธิ์ ทรายงกูร. **พฤติกรรมมนุษย์กับสภาพแวดล้อม: มูลฐานทางพฤติกรรมเพื่อการออกแบบและวางแผน.** พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.

สิทธิพร ภิรมย์รัตน์. “การค้นหายกฤษฎีกาการวางผังออกแบบ จัดทำและลานหน้าอาคาร.” **หน้าจั่ว** 28 (กันยายน 2556-สิงหาคม 2557): 321-344.

อภิษฎา รุจิชัยกุล. สถาปนิก ฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) . สัมภาษณ์. 5 พฤศจิกายน 2561.

เอื้อม อนันตศานต์. **การออกแบบผังบริเวณในวิชาผังเมืองและสถาปัตยกรรม.** กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2518.

Lynch, Kevin. **Site Planning.** 2nd ed. London: The M.I.T. Press, 1973.

Lang, Jon. **Urban Design: The American Experience.** New York: Van Nostrand Reinhold, 1994.

Moughtin, C. and M, Mertens. **Urban Design: Street and Square.** London: Architectural Press, 2006.

Untermann, Richard and Robert Small. **Site Planning for Cluster Housing.** New York: Van Nostrand, 1977.