

การจัดพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการในอาคารชุดตามแนวคิดชุมชนน่าอยู่
กรณีศึกษา บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
Common Area Arrangement for Recreation in The Condominium
Based on The Concept Livable Community
Case Studies : L.P.N. Development Public Company Limited

รับบทความ 01/03/2019
แก้ไขบทความ 02/04/2019
ยอมรับบทความ 04/04/2019

ชญ์ณารีย์ ชัยชาญ

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Thannaree Chaichan

Department of Housing Development, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

Ch.thannaree@gmail.com

บทคัดย่อ

พื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการในอาคารชุดถูกออกแบบมาเพื่อรองรับการใช้งานที่นอกเหนือจากพื้นที่พักอาศัย เป็นพื้นที่ทั้งภายใน และภายนอกอาคารที่ใช้สำหรับทำกิจกรรมนันทนาการของทุกวัย ซึ่งก่อให้เกิดความสัมพันธ์ที่ดีของผู้อยู่อาศัย ร่วมกัน การให้ความสำคัญในการจัดพื้นที่ส่วนกลางของผู้ประกอบการจึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งเพราะเปรียบได้ว่าเป็นจุดขายสำคัญของโครงการ นโยบาย "ชุมชนน่าอยู่" ของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก็เป็นหนึ่งในบริษัทที่ให้ความสำคัญด้านการจัดพื้นที่ส่วนกลางเพื่อให้เกิดสุขภาวะที่ดีของผู้อยู่อาศัย โดยนโยบายที่มุ่งเน้นให้ผู้อยู่อาศัยอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข โดยมีองค์ประกอบที่เหมาะสม มีคุณภาพชีวิต สิ่งแวดล้อมและสังคมที่รวมทั้งจิตสำนึกของการร่วมมือ ห่วงใยและแบ่งปัน และยังมีการต่อยอดปรับกลยุทธ์จากชุมชนน่าอยู่เพื่อเป็นชุมชนต้นแบบ โดยมี 28 โครงการที่ผ่านการคัดเลือก

หากนำโครงการมาจัดหมวดหมู่จะสามารถแบ่งได้เป็น 5 SUB BRAND ดังนี้ ลุมพินี สุวิทย์, ลุมพินี พาร์ค, ลุมพินีเพลส, ลุมพินี วิลล์, ลุมพินี คอนโดทาวน์ ผู้วิจัยจึงทำการศึกษาแนวความคิดในการออกแบบเพื่อวิเคราะห์ว่าส่งผลต่อลักษณะทางกายภาพหรือไม่ และมีองค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการของอาคารชุดใน 5 SUB BRAND ที่อยู่ภายใต้แนวคิดชุมชนน่าอยู่เดียวกันนั้นเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร โดยศึกษาจากแนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำการเลือกโครงการกรณีศึกษา และเข้าสำรวจ, จัดบันทึก, ถ่ายภาพและสัมภาษณ์ แล้วนำมาวิเคราะห์, สรุปผลในขั้นตอนต่อไป

ผลการวิจัยพบว่าไม่ได้มีข้อกำหนดที่ชัดเจนในการออกแบบของ 5 SUB BRAND ว่าจะต้องออกแบบพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการอย่างไร ขนาดเท่าไร ตำแหน่งอยู่ตรงไหน แต่จะมุ่งเน้นเรื่องความครบครันของพื้นที่เป็นหลัก และที่สำคัญคือเพื่อคนทุกวัยสามารถใช้พื้นที่ร่วมกันได้อย่างมีความสุข และภายใต้แนวคิด "ชุมชนน่าอยู่" นั้นมีทั้งความเหมือนและความแตกต่าง โดยสิ่งที่เหมือนกันคือ ความต้องการที่จะจัดพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการให้เชื่อมโยงระหว่างอาคารโดยใช้ส่วนและลานกิจกรรมเพื่อเป็นพื้นที่ดึงดูดคนมาใช้ร่วมกัน ส่วนในด้านความแตกต่างของการจัดพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการนั้น มีปัจจัย 4 ข้อดังนี้ 1 ด้านทำเลที่ตั้งและลักษณะกายภาพของที่ดิน 2 กลุ่มเป้าหมายเป็นผู้กำหนดรูปแบบการตกแต่งแบบจำนวน 3 ด้านราคาเป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ 4 ด้านแนวคิดในการออกแบบ ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าความเหมือนหรือความแตกต่างของการจัดพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการล้วนส่งผลมาจากปัจจัยด้านกายภาพ สังคมและเศรษฐกิจประกอบกัน

คำสำคัญ: พื้นที่ส่วนกลาง นันทนาการ อาคารชุด ชุมชนน่าอยู่ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

Abstract

The common area for recreation in the condominium is designed to support applications other than residential areas. Is the both area inside and outside of the buildings used for recreational activities of all ages, Which creates a good relationship among residents. The importance of organizing common areas of the entrepreneur is very important because it is considered as a key selling point of the policy project "Livable Community" of LPN Development Co., Ltd. Public Company Limited is one company that emphasizes the importance of organizing common areas in order to create wellbeing for the residents. The policy focuses on residents enjoy real pleasure of living from optimized solution, social and environmental quality, along with spirit of togetherness, care and share. For development the strategy from the livable community to be a prototype community, with 28 projects that have been selected

The project is categorized, it can be divided into 5 SUB BRAND as follows: Lumpini Suite, Lumpini Park, Lumpini Place, Lumpini Ville, Lumpini Condo Town, the researcher therefore studied the concept of design to analyze whether it affects physical characteristics or not. And there are elements of common areas for recreation of condominiums in the 5 SUB BRAND that are under the same livable community concept like or different? The method is studying from the theories and related research, select the case studies for survey, take notes, take pictures and interview the next steps is analyze and summarize a data.

The research results show that there is no clear requirement for the design of the 5 SUB BRAND that how to design common areas for recreation, how scale is and where is it. Will focus on the fullness of the area. the most importantly, people of all ages who lives in is be able to share space happily. Under the concept of "livable communities", there are both similarities and differences. The same thing is need arrange to recreation areas in public areas to be connected between buildings for using gardens and activity areas to attract people to join. As for the differences in the arrangement of common areas for recreation, there are 4 factors as follows: 1 Location and physical characteristics of the land 2 The target group determines the number of decorations 3 The price determines the area 4 In the design concept, respectively, it can be seen that the similarities or differences in the arrangement of common areas in recreation are all influenced by physical factors. Social and economic together.

keywords: *common area, recreation, condominium, vibrant community, L.P.N. development public company limited*

บทนำ

พื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการในอาคารชุดถูกออกแบบมาเพื่อรองรับการใช้งานที่นอกเหนือจากพื้นที่พักอาศัย เป็นแหล่งของการทำกิจกรรมที่บุคคลมาใช้ในยามว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจและหวังจะได้รับความพึงพอใจและสนุกสนานจากการกระทำนั้น ทั้งที่อยู่ภายใน (INDOOR) และภายนอกอาคาร (OUTDOOR) โดยเป็นกิจกรรมที่ไม่ขัดต่อวัฒนธรรมของสังคม (สุริยา หาญพานิช 2547, 6) พื้นที่ทำกิจกรรมนันทนาการที่สามารถใช้งานได้ทุกวัยก่อให้เกิดความสัมพันธ์ที่ดีของผู้อาศัยร่วมกัน ดังนั้นการให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนกลางของผู้ประกอบการ จึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่ง เพราะถือได้ว่าเป็นจุดขายของโครงการก็ว่าได้ อย่างเช่นนโยบาย “ชุมชนน่าอยู่” ของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่มุ่งเน้นให้ผู้ผู้อยู่อาศัยอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข โดยมีองค์ประกอบที่เหมาะสม มีคุณภาพชีวิต สิ่งแวดล้อม และสังคมที่ดีรวมทั้งจิตสำนึกของการร่วมมือ ห่วงใย และแบ่งปัน โดยคำว่าชุมชนนี้ไม่ได้หมายถึงแค่สิ่งปลูกสร้าง แต่หมายถึงการคนมาอยู่ร่วมกันแล้วทำอย่างไรให้อยู่สบาย และมีความสุข เพราะอาคารชุดที่นำอยู่ไม่ใช่แค่การอยู่ในห้องพัก แต่เป็นการออกมาใช้พื้นที่ร่วมกันของผู้อาศัยปัจจัยในการออกแบบชุมชนมี 2 อย่างคือ พื้นที่ (SPACE หรือ FUNCTIONAL DESIGN) และ กิจกรรม (ACTIVITIES) ที่ผู้อยู่อาศัยทำร่วมกัน (ประพันธ์ศักดิ์ รักษาไชยวรรณ 2561) โดยนโยบายนี้ทำให้ได้รับชื่อเสียงเป็นอย่างมาก ทั้งยังเป็น 1 ใน 15 สถานประกอบการ และเป็นผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์รายแรก ที่มีบริษัทในเครือได้รับการรับรองเป็นกิจการเพื่อสังคม จากกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พม. โดยมี บริษัท ลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส แอนด์ แคร์ จำกัด ดูแลด้านความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางและห้องพัก และพัฒนาอย่างต่อเนื่องจาก “ชุมชนน่าอยู่” เป็น “ชุมชนน่าอยู่ สำหรับคนทุกวัย” จึงเป็นเครื่องยืนยันได้ว่าภายใต้แบรนด์ลุมพินีให้ความสำคัญในเรื่องพื้นที่ส่วนกลางอย่างมาก และให้ความสำคัญมาอย่างยาวนานมากกว่า 20 ปี

ผลของการศึกษานโยบายและการวางแผนความคิดของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) พบว่ามีการปรับกลยุทธ์ “ชุมชนน่าอยู่ สำหรับคนทุกวัย” อย่างยั่งยืน โดยมีโครงการต้นแบบจำนวน 28 โครงการ หากนำมาจัดกลุ่มสามารถแบ่งได้เป็น 5 SUB BRAND งานวิจัยนี้จึงทำการศึกษากิจการพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการในแต่ละ SUB BRAND ที่อยู่ภายใต้แนวคิดเดียวกัน เพื่อมาวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพและองค์ประกอบว่ามีความเหมือนหรือแตกต่างอย่างไร อันจะส่งประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ ผู้ออกแบบ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในอนาคต

วัตถุประสงค์

1. ศึกษา และวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพและองค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการของอาคารชุดใน 5 SUB BRAND ภายใต้แนวคิดชุมชนน่าอยู่ของ บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ระเบียบวิธีวิจัย

1.การทบทวนวรรณกรรม

ทฤษฎีเกี่ยวกับการออกแบบพื้นที่นันทนาการมักกำหนดไว้อย่างกว้าง ๆ ดังที่ รัทเลดจ์ (สุริยา หาญพานิช 2547 อ้างใน Rutledge 1971) ได้กล่าวโดยรวมอย่างกว้าง ๆ ไว้ว่า การออกแบบวางผังของพื้นที่ด้านนันทนาการควรมีความสอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้สอยที่เกิดขึ้นจริงของคนในชุมชน หรือพฤติกรรมที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งได้มาจากการวิเคราะห์ลักษณะของกลุ่มผู้ใช้งานจริง และต้องคำนึงถึงประสิทธิภาพในการใช้สอย, สุนทรียภาพ และเรื่องของการลงทุนควบคู่กันไป และสมาคมผู้จัดการเมืองนานาชาติ (International City Manager's Association 1948) ได้มีการเสนอแนวคิดในการออกแบบวางผังพื้นที่ด้านนันทนาการไว้ว่า ควรคำนึงถึงความหนาแน่นของประชากรและสภาพเศรษฐกิจ โอกาสทางเลือกในการพักผ่อน

หย่อนใจในพื้นที่โดยรอบ ความสอดคล้องกับประเภทของกิจกรรมนันทนาการ ภูมิอากาศ ฯลฯ หรือสรุปได้ว่าการออกแบบพื้นที่ด้านนันทนาการนั้น จำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงปัจจัยหลาย ๆ ด้านทั้งพฤติกรรมการใช้ ด้านกายภาพ สังคมและเศรษฐกิจ แต่ไม่ได้มีการระบุอย่างชัดเจนว่าปัจจัยที่แตกต่างกันมีความสำคัญและส่งผลอย่างไรต่อการออกแบบพื้นที่ด้านนันทนาการ

การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางจึงควรคำนึงถึงความสัมพันธ์กับปัจจัยด้านกายภาพของพื้นที่นันทนาการและชุมชน การอาศัยในอาคารชุดหรืออาคารสูงจึงมีความหนาแน่นของประชากรต่อที่ดินสูง ต้องคำนึงถึงสภาพแวดล้อมในโครงการให้มีความน่าอยู่ ร่มรื่น มีสวนขนาดใหญ่ มีโถงเอนกประสงค์ที่กว้างขวาง ปลอดภัย โล่งสบาย มีที่นั่งสำหรับพักผ่อนหย่อนใจ มีขนาดพื้นที่เหมาะสมไม่แออัด และสิ่งสำคัญที่สุดคือควรคำนึงถึงพฤติกรรมการใช้งานจริงในชีวิตประจำวันเป็นหลัก เนื่องด้วยมีผู้ใช้งานจำนวนมากภายในชุมชนนั้น ๆ (สุริยา หาญพานิช 2547)

งานวิจัยของธวัชชัย พิลาแก้วและกองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์(2560 พบว่าพื้นที่ส่วนกลางถูกออกแบบมาเพื่อที่ความต้องการจะแก้ปัญหาคุณภาพชีวิตภายในโครงการ โดยต้องคำนึงถึงด้านกายภาพและการบริหารจัดการ และพบว่าความต้องการของผู้อาศัยจะพิจารณาจากลักษณะดังต่อไปนี้ 1 ด้านความปลอดภัย เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดอันตรายจากบุคคลภายนอก 2 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่มีเพียงพอสำหรับผู้ที่จะมาใช้งาน 3 ด้านการจัดองค์ประกอบของกิจกรรมที่มีความเหมาะสมกับกิจกรรมนั้น ๆ 4 ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมีความพร้อมสำหรับการใช้งาน

2.การคัดเลือกกรณีศึกษา

จากโครงการชุมชนต้นแบบ 28 โครงการจึงนำมาสู่การเลือกกรณีศึกษา โดยการนำโครงการมาแบ่งหมวดหมู่ได้เป็น 5 SUB BRAND ดังนี้

1 ลุมพินี สวีท เป็นแบรนด์ระดับสูงตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของเจ้าของธุรกิจหรือผู้บริหารระดับสูง ที่ต้องการความสะดวกสบาย ทำเลจึงอยู่เขตใจกลางศูนย์กลางธุรกิจ (CBD สะดวกในการเดินทาง สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน จำนวนยูนิตไม่สูงมากผู้อยู่อาศัยมีความเป็นส่วนตัว

2 ลุมพินี พาร์ค เป็นแบรนด์ระดับกลาง -บน ซึ่งพัฒนาขึ้นสำหรับชุมชนขนาดใหญ่ มีการพัฒนาเพื่อเพิ่มคุณค่าผลิตภัณฑ์โดยมี สวนรวมใจ (Community Park ซึ่งเป็นสวนพักผ่อนขนาดใหญ่ ร่มรื่นด้วย พื้นที่สีเขียวและเป็นพื้นที่สำหรับผู้อยู่อาศัยได้ทำกิจกรรมร่วมกัน

3 ลุมพินี เฟลส เป็นแบรนด์ระดับกลาง -บน กลุ่มเป้าหมายเป็นคณวิทำงานที่เป็นผู้บริหาร อายุประมาณ 30-40 ปี ทำเลจะอยู่ในเขตที่มีความหนาแน่นสูง ติดถนนใหญ่ อยู่ใจกลางหรือรอบศูนย์กลางธุรกิจ (CBD สะดวกในการเดินทาง ครบครันด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก

4 ลุมพินี วิลล์ เป็นแบรนด์ระดับกลาง เพื่อคนในวัยทำงานอายุไม่เกิน 35 ปี ต้องการความเป็นส่วนตัวและความสะดวกสบายในการเดินทาง ทำเลอยู่ในเขตมีความหนาแน่น ใกล้แหล่งงานและสิ่งอำนวยความสะดวก จึงเป็นทางเลือกคนรุ่นใหม่ในการใช้ชีวิตแบบของตนเอง

5 ลุมพินี คอนโดทาวน์ เป็นแบรนด์ระดับกลาง -ล่าง มุ่งสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับกลุ่มวัยเริ่มต้นทำงาน ผู้ประกอบวิชาชีพอิสระ ทำเลที่ตั้งจึงอยู่ในเขตรอยต่อระหว่างใจกลางเมืองและรอบนอก เพื่อให้เป็นบ้านหลังแรกที่มีคุณภาพ

การเลือกกรณีศึกษาใช้เกณฑ์การเลือกจากโครงการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกด้านนันทนาการครบครันที่สุดโดยใช้สัญลักษณ์แทนแต่ละพื้นที่ เรียงลำดับ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องซาวน่า ฟิตเนส สวนหย่อม สนามเด็ก ห้องสมุด/ห้องเอนกประสงค์ และ อินเทอร์เน็ต และทำการคัดเลือกอย่างละ 1 โครงการเพื่อเป็นตัวแทนในแต่ละ SUB BRAND ดังนี้

ตาราง 1 การคัดเลือกกรณีศึกษาและการแบ่งหมวดหมู่ของโครงการทั้ง 28 แห่ง

	      							
1.ลุ่มพินี สวิท	สิ่งอำนวยความสะดวก							กรณีศึกษา 1
1.1 ปิ่นเกล้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	ลุ่มพินีสวิท ปิ่นเกล้า
1.2 พระราม8	✓	-	✓	✓	-	-	-	-
2.ลุ่มพินี พาร์ค	สิ่งอำนวยความสะดวก							กรณีศึกษา 2
2.1 ปิ่นเกล้า	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	ลุ่มพินีพาร์ค ปิ่นเกล้า
2.2 ริเวอร์ไซด์ พระราม8	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	-
3.ลุ่มพินี เฟลส	สิ่งอำนวยความสะดวก							กรณีศึกษา 3
3.1 พระราม3 ริเวอร์วิว	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-
3.2 ปิ่นเกล้า	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	-
3.3 นราธิวาส เจ้าพระยา	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	-
3.4 รัชดา ท่าพระ	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	-
3.5 พหลโยธิน สะพานควาย	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	-
3.6 พระราม 8	✓	-	✓	✓	-	✓	-	-
3.7 รามอินทรา หลักสี่	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	-
3.8 พระราม9 รัชดา A B	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-
3.9 พระราม4 กล้วยน้ำไท	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-
3.10 พระราม9 รัชดา C D	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-
3.11 รัชโยธิน	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	ลุ่มพินีเฟลส รัชโยธิน
4.ลุ่มพินี วิลล์	สิ่งอำนวยความสะดวก							กรณีศึกษา 4
4.1 ศูนย์วัฒนธรรม	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	-
4.2 ราษฎร์บูรณะ	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	-
4.3 ลาดพร้าว โชคชัย4	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	-
4.4 ลาดซาลแบร์ริง	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	-
4.5 พัฒนาการ-เพชรบุรี	✓	-	✓	✓	-	✓	-	-
4.6 พิบูลสงคราม ริเวอร์วิว	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	-
4.7 แจ้งวัฒนะ ปากเกร็ด	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	ลุ่มพินีวิลล์ แจ้งวัฒนะ ปากเกร็ด
5.ลุ่มพินี คอนโดทาวน์	สิ่งอำนวยความสะดวก							กรณีศึกษา 5
5.1 บดินทร์เดชา-รามคำแหง	-	-	✓	✓	✓	-	-	-
5.2 หลักสี่	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-
5.3 รัตนาธิเบศร์	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	ลุ่มพินีทาวน์ รัตนาธิเบศร์
5.4 บางแค	-	-	✓	✓	✓	-	-	-
5.5 ลาดปลาเค้า	-	-	✓	✓	✓	-	-	-
5.6 นิด้าเสรีไทย	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-
ความครบครันของพื้นที่ใช้งาน (100% ทั้งหมด 28โครงการ	89.3	39.2	100	78.6	67.9	42.9	60.7	-

3.การสำรวจและประเมินผล นำตารางสำรวจไปสำรวจและประเมินลักษณะทางกายภาพและองค์ประกอบของพื้นที่ ส่วนกลางด้านนันทนาการของ ทั้ง 5 โครงการ ผู้วิจัยทำการสำรวจด้วยการสังเกตและถ่ายภาพ จดบันทึกลงตารางตามหัวข้อที่กำหนดในตารางที่จัดทำขึ้น

4.การวิเคราะห์ข้อมูล นำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาแนวความคิดในการออกแบบและการสำรวจลักษณะทางกายภาพรวมถึง องค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการทั้ง 5 โครงการไปเปรียบเทียบกับแนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ว่ามีความสอดคล้องกันหรือไม่

ผลการศึกษา

1.การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงเปรียบเทียบ(ข้อมูลโครงการ

ตาราง 2 เปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการทั้ง 5 SUB BRAND

โครงการ	1.ลุมพินีสวีท ปิ่น เกล้า	2.ลุมพินีพาร์ค ปิ่น เกล้า	3.ลุมพินีเพลส รัช โยธิน	4.ลุมพินีวิลล์ แจ้ง วัฒนะปากเกร็ด	5.ลุมพินีทาวน์ รัตนาธิ เบศร์
ภาพอาคาร					
รายละเอียด	พื้นที่: 3 ไร่	พื้นที่: 12 ไร่	พื้นที่: 13 ไร่	พื้นที่: 6 ไร่ 75 ตร.ว.	พื้นที่ 25 ไร่ 41.52 ตร.ว.
	อาคาร: 1 อาคาร 21 ชั้น	อาคาร: 2 อาคาร (A และ B) 30 ชั้น (ส่วนพักอาศัยชั้น 6 – 30	อาคาร: 2 อาคาร 4 ทาวเวอร์ 20 ชั้น	อาคาร: 1 อาคาร (2 ทาวเวอร์ 32 ชั้น	อาคาร: 4 อาคาร 8 ชั้น (1อาคารมี 2 ตึก A,B
	จำนวน: 547 ยูนิต (ห้องชุดพักอาศัย 541 ยูนิต, ห้องชุดร้านค้า 6 ยูนิต	จำนวน: 2,700 ยู นิต	จำนวน: 1,827 ยูนิต (พักอาศัย 1,822 ยู นิต, ร้านค้า 5 ยูนิต	จำนวน: 1,615 ยู นิต, ห้องชุดร้านค้า 7 ยูนิต	จำนวน: 1,854 ยูนิต
	ที่จอดรถ: 320 คัน	ที่จอดรถ: 810 คัน	ที่จอดรถ: 546 คัน	ที่จอดรถ: 645 คัน	จอดรถ: 668 คัน
กลุ่มเป้าหมาย	เจ้าของธุรกิจหรือ ผู้บริหารระดับสูง	ครอบครัว	คนวัยทำงานที่เป็น ผู้บริหาร อายุ ประมาณ 30-40 ปี	เพื่อคนวัยทำงาน อายุไม่เกิน 35 ปี	กลุ่มวัยเริ่มต้นทำงาน ผู้ประกอบการวิชาชีพ อิสระ
ระดับราคา (ณ ไตรมาส1/2562	ราคาเริ่มต้น 91,580 บ./ตร.ม.	ราคาเริ่มต้น 78,954 บ./ตร.ม.	ราคาเริ่มต้น 93,363 บ./ตร.ม.	ราคาเริ่มต้น 58,609 บ./ตร.ม.	ราคาเริ่มต้น 39,322 บ./ตร.ม.
แนวความคิดใน การออกแบบ	สำหรับการใช้ชีวิตที่ เรียบง่ายพร้อมสุขสบาย ในชุมชนน่าอยู่	ความสุขในการใช้ ชีวิตท่ามกลางแมก ไม้ พร้อม สิ่งแวดล้อมที่น่าอยู่	ความสมบูรณ์แบบ ของชีวิตที่มีความ ต้องการหลากหลาย เป็นไปได้ในชุมชน แห่งนี้	รางวัลความสุข สำหรับตัวคุณเอง และคนที่คุณรัก กับ การใช้ชีวิตที่มี คุณภาพ	สำหรับเริ่มต้นของ ชีวิตกับความสุขใน แบบที่คุณพอใจใน ชุมชนน่าอยู่
การตกแต่งตัว อาคารจากการ	การตกแต่งอาคาร ภายนอกให้ความรู้สึก	รูปทรงอาคารใช้ เส้นตั้งและนอนสื่อ	รูปทรงอาคารมี ความ Modern มีการ	รูปทรงอาคารมี ความ Modern ใช้	รูปทรงอาคารมีความ Modern มีสีสันสดใส

สิ่งเกตุ	LUXURY มีการใช้สี เอิร์ธโทนที่ให้ความ รู้สึกอบอุ่นและเรียบ หรู	ถึงความ Modern ใช้สีเขียวแทรก เพื่อ สื่อถึงความสดชื่น และธรรมชาติ	ใช้สีเอิร์ธโทนโดยเน้น สีน้ำตาล เพื่อให้รู้สึก อบอุ่นและมั่นคง	โทนสีเอิร์ธโทน โดย เน้นสีเขียวอมฟ้า สื่อ ถึงให้สงบ ผ่อน คลาย	หลากหลายสี ให้ ความรู้สึกสนุกสนาน
----------	---	--	---	---	--------------------------------------

1.1 จากการศึกษาสามารถแบ่งขนาดพื้นที่โครงการได้ 3 กลุ่มคือ ขนาดเล็ก กลาง และใหญ่ จึงส่งผลต่อการจัด
วางตัวอาคารโดยแบ่งได้เป็น 3 แบบ ดังนี้ 1 พื้นที่ขนาดเล็กมีการจัดวางตัวอาคารไว้ตรงกลางโดยรอบอาคารเป็นสวนหย่อม
และนำพื้นที่สำหรับนันทนาการไว้ในอาคารเพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินให้มากที่สุดคือโครงการที่ 1 และ 4 2 พื้นที่ขนาดกลางมีจัด
วางตัวอาคารแบบหันหน้าเข้าหากันโดยใช้พื้นที่สวนและลานกิจกรรมขนาดใหญ่เป็นตัวเชื่อมระหว่างอาคารทั้งสองฝั่งและนำ
พื้นที่นันทนาการอื่น ๆ ไว้ในตัวอาคารคือโครงการที่ 2 และ 3 3 พื้นที่ขนาดใหญ่มีจัดวางตัวอาคารเป็นกลุ่มกระจายไปทั่ว
พื้นที่ เป็นอาคารไม่เกิน 8 ชั้นและมีสวนหย่อมเล็ก ๆ เชื่อมแต่ละอาคาร และนำพื้นที่นันทนาการอื่น ๆ ไว้อาคารที่แยกออกมา
ต่างหาก คือโครงการที่ 5

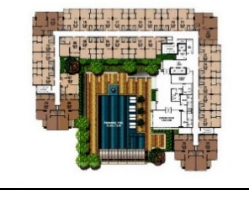
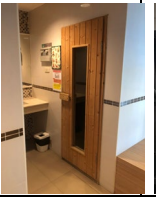
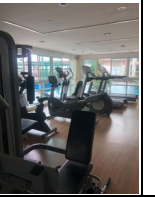
1.2 จำนวนยูนิตห้องพักและที่จอดรถเป็นผลมาจากแนวความคิดในการออกแบบและกลุ่มเป้าหมายซึ่งสามารถแบ่ง
ออกได้เป็น 2 ขนาดคือ 1 จำนวนยูนิตและที่จอดรถน้อยเพื่อให้เกิดความเป็นส่วนตัวของกลุ่มผู้ใช้ตามแนวความคิดคือโครงการ
ที่ 1 2 จำนวนขนาดยูนิตและที่จอดรถที่มากเพื่อรองรับผู้ใช้ตามแนวความคิดคือโครงการที่ 2, 3, 4 และ 5

1.3 ด้านการออกแบบของตัวอาคารพบว่า 4 โครงการมีการออกแบบสไตล์ Modern ที่สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าที่เป็น
คนวัยทำงาน ขอบความทันสมัย คือโครงการที่ 2, 3, 4, 5 ส่วนโครงการที่ 1 จะเป็นสไตล์ Luxury อันเนื่องมาจากโครงการที่ 1
เน้นกลุ่มลูกค้าที่รายได้สูงจึงมีการออกแบบให้มีความเรียบหรูกว่าทุก SUB BRAND แต่ทั้ง 5 โครงการยังคงคำนึงถึงการให้ผู้
อาศัยอยู่ร่วมกันอย่างเป็นชุมชนในด้านการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

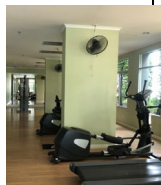
จากรายละเอียดข้างต้นทำให้เห็นว่าโครงการทั้ง 5 SUB BRAND มีทั้งความคล้าย และความแตกต่างกันของโครงการ
ในทุก ๆ ด้าน เพื่อให้สอดคล้องกับขนาดของที่ดิน, ทำเลที่ตั้ง, กลุ่มเป้าหมาย, ระดับราคาและแนวความคิดในการออกแบบ

2.ลักษณะทางกายภาพและองค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการ

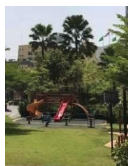
ตาราง 3 ลักษณะทางกายภาพและองค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการของโครงการทั้ง 5 SUB BRAND

ผังโครงการ	องค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการ					
	สระว่ายน้ำ	ห้องซาวน่า	ฟิตเนส	สวนหย่อม	สนามเด็ก	ห้องสมุด
1.กลุ่มพินีสวีท ปิ่นเกล้า						
ชั้น 1		-	-			
ชั้น 5					-	-

องค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการครบทั้ง 6 พื้นที่ โดยอยู่ชั้น 1 สามพื้นที่ได้แก่ สวนหย่อม, สนามเด็ก และห้องสมุด และอยู่ชั้น 5 อีกสามพื้นที่คือ สระว่ายน้ำ, ห้อง خوان่า และพิตเนส โดยขนาดพื้นที่ด้านนันทนาการที่ใหญ่ที่สุดคือ สระว่ายน้ำซึ่งมีพื้นที่โดยรอบสำหรับนั่งพักผ่อน ขนาดพื้นที่นันทนาการที่เล็กสุดคือ สนามเด็กเล่นที่เป็นแค่ส่วนหนึ่งด้านหลังอาคาร

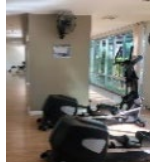
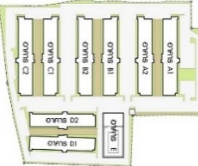
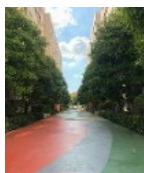
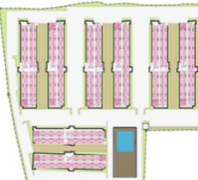
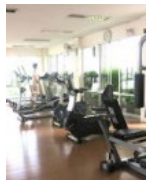
ผังโครงการ	องค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการ					
	สระว่ายน้ำ	ห้องซาวน่า	ฟิตเนส	สวนหย่อม	สนามเด็ก	ห้องสมุด
2.ลุมพินีพาร์ค ปิ่นเกล้า						
ชั้น 1		-	ไม่มี	-	 	
ชั้น 6		-	ไม่มี		-	-

องค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการมี 5 พื้นที่ โดยอยู่ที่ชั้น 1 สามพื้นที่ได้แก่ สวนหย่อม, สนามเด็ก และห้องสมุด และอยู่ชั้น 6 อีกสองพื้นที่คือ สระว่ายน้ำ และ ฟิตเนส โดยพื้นที่นันทนาการที่ไม่มีคือห้องสนามา ขนาดพื้นที่ด้านนันทนาการที่ใหญ่ที่สุดคือสวนหย่อมที่ให้ความรู้สึกเหมือนอยู่กลางป่ามีมุนงักพ่อนหลากหลาย ปกคลุมไปด้วยต้นไม้ใหญ่และเล็ก ขนาดพื้นที่นันทนาการที่เล็กสุดถ้าหากเทียบกับพื้นที่อื่น ๆ คือห้องฟิตเนส

ผังโครงการ	องค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการ						
	สระว่ายน้ำ	ห้องซาวน่า	ฟิตเนส	สวนหย่อม	สนามเด็ก	ห้องสมุด	
3.ลุมพินีเพลส รัชโยธิน							
ชั้น 1			-	-			
อาคารเชื่อม		-			-	-	-

องค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการครบทั้ง 6 พื้นที่ โดยอยู่ที่ชั้น 1 สีพื้นที่ได้แก่ สระว่ายน้ำ, สวนหย่อม, สนามเด็ก และห้องสมุด และอยู่ชั้นลอยที่เป็นอาคารเชื่อม อีกสองพื้นที่คือ ห้อง خوانา และฟิตเนส โดยขนาดพื้นที่ด้านนันทนาการที่ใหญ่ที่สุดคือสวนหย่อมและสระว่ายน้ำที่

เป็นพื้นที่เชื่อมต่อกันให้ความรู้สึกสดชื่นและร่มรื่นจากน้ำและต้นไม้ใหญ่และเล็ก ขนาดพื้นที่นั้นหนาแน่นการที่เล็กสุดถ้าหากเทียบกับพื้นที่อื่น ๆ คือห้อง
ซาวน่า

ผังโครงการ	องค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการ					
	สระว่ายน้ำ	ห้องซาวน่า	ฟิตเนส	สวนหย่อม	สนามเด็ก	ห้องสมุด
4.ลุมพินีวิลล์ แจ้งวัฒนะปากเกร็ด						
ชั้น 1 	-	ไม่มี	-			
ชั้น 5 		ไม่มี		-	-	-
องค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการมี 5 พื้นที่ โดยอยู่ที่ชั้น 1 สามพื้นที่ได้แก่ สวนหย่อม, สนามเด็ก และห้องสมุด และอยู่ชั้น 5 อีกสองพื้นที่คือ สระว่ายน้ำ และฟิตเนส โดยพื้นที่นันทนาการที่ไม่มีคือห้องซาวน่า ขนาดพื้นที่ด้านนันทนาการที่ใหญ่ที่สุดคือ สระว่ายน้ำซึ่งมีพื้นที่โดยรอบสำหรับนั่งพักผ่อน ขนาดพื้นที่นันทนาการที่เล็กคือ สนามเด็กเล่นที่เป็นแค่ส่วนหนึ่งตรงมุมด้านข้างอาคาร						
ผังโครงการ	องค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการ					
	สระว่ายน้ำ	ห้องซาวน่า	ฟิตเนส	สวนหย่อม	สนามเด็ก	ห้องสมุด
5.ลุมพินีทาวน์ รัตนาธิเบศร์						
ชั้น 1 	-	ไม่มี	-			-
ชั้น 2-3 		ไม่มี		-	-	
องค์ประกอบพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการมี 5 พื้นที่ โดยอยู่ที่ชั้น 1 สองพื้นที่ได้แก่ สวนหย่อม และสนามเด็ก ชั้น2 เป็นพื้นที่ห้องสมุด และอยู่ที่ชั้น 3 คือ สระว่ายน้ำกับฟิตเนส โดยพื้นที่นันทนาการที่ไม่มีคือห้องซาวน่า ขนาดพื้นที่ด้านนันทนาการที่ใหญ่ที่สุดคือ สระว่ายน้ำซึ่งมีพื้นที่โดยรอบสำหรับนั่งพักผ่อน ขนาดพื้นที่นันทนาการที่เล็กสุดถ้าหากเทียบกับพื้นที่อื่น ๆ คือสนามเด็กเล่นที่เป็นแค่ส่วนหนึ่งระหว่างอาคาร						

2.1 ตำแหน่งการวางพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการพบว่าทุกโครงการ มีจัดวางพื้นที่ 2 บริเวณ คือ วางไว้บริเวณด้านชั้น 1 ได้แก่ พื้นที่สวนหย่อม สนามเด็กและห้องสมุด และชั้นอื่น ๆ (ชั้น 2, 5, 6 ได้แก่พื้นที่ สระว่ายน้ำ ฟิตเนส และห้องซาวน่า

2.2 พื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการที่ทุกโครงการมีการวางที่บริเวณชั้น 1 เหมือนกันคือ สวนหย่อม และสนามเด็ก และพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการที่ทุกโครงการมีการวางที่บริเวณชั้นอื่น ๆ (ชั้น 2, 3, 5, 6 เหมือนกันคือ ฟิตเนส

2.3 ตำแหน่งของสระว่ายน้ำ พบว่ามี 3 รูปแบบในการวาง คือ 1 โครงการที่วางไว้บนอาคารพักอาศัยเพื่อความเป็นส่วนตัวคนไม่พลุกพล่านเพราะไม่ใช่เส้นทางสัญจรหลัก ได้แก่ โครงการที่ 1, 2, 4 2 วางไว้บนอาคารที่แยกออกมาจากส่วนพักอาศัย ได้แก่ โครงการที่ 5 เนื่องด้วยความสะดวกของพื้นที่และการวางอาคารที่เป็นกลุ่ม และ 3 วางไว้บริเวณชั้น 1 คือโครงการที่ 3 ซึ่งเป็นพื้นที่เชื่อมต่อกับที่สวนหย่อม อันเนื่องมาจากแนวความคิดในการออกแบบที่ต้องการให้เกิดความหลากหลายในพื้นที่เดียวกัน และตำแหน่งของห้องฟิตเนสมักจะอยู่ใกล้กับสระว่ายน้ำเสมอ สามารถมองเห็นวิวสระว่ายน้ำในยามออกกำลังกาย และทำให้เกิดความรู้สึกที่ผ่อนคลายจากสีฟ้าของน้ำตัดกับสีเขียวของต้นไม้ที่อยู่รายล้อมสระ

ตาราง 4 เปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพและองค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการของโครงการทั้ง 5 SUB BRAND

โครงการ	พื้นที่ ครบ ครัน	พื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการขนาดใหญ่ที่สุด						พื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการขนาดเล็กที่สุด					
													
1. ลุมพินีสวาท ปิ่นเกล้า	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	-
2. ลุมพินีพาร์ค ปิ่นเกล้า	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	✓	-	-	-
3. ลุมพินีเพลส รัชโยธิน	✓	-	-	-	✓	-	-	-	✓	-	-	-	-
4. ลุมพินีวิลล์ แจ้งวัฒนะปากเกร็ด	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	-
5. ลุมพินีทาวน์ รัตนาธิเบศร์	-	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	-

2.4 องค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการ อันได้แก่ สระว่ายน้ำ, ห้องซาวน่า, ฟิตเนส, สวนหย่อม, สนามเด็ก และห้องสมุด พบว่า โครงการที่มีองค์ประกอบครบครันทั้ง 6 พื้นที่ มี 2 โครงการได้แก่โครงการที่ 1 และ 3 และมี 3 โครงการที่องค์ประกอบไม่ครบครันคือขาดพื้นที่ของห้องซาวน่าคือโครงการที่ 2, 4 และ 5

2.5 ขนาดของพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการที่ใหญ่ที่สุดมีสองส่วนคือ พื้นที่สวนหย่อม และพื้นที่สระว่ายน้ำ โดยมี 3 โครงการที่มีขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำใหญ่ที่สุด คือโครงการที่ 1, 4, 5 เมื่อเทียบกับพื้นที่อื่น ๆ และมี 2 โครงการที่มีพื้นที่สวนขนาดใหญ่ที่สุด คือ โครงการที่ 2 และ 3 เมื่อเทียบกับพื้นที่อื่น ๆ ภายในโครงการ

2.6 ขนาดของพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการเล็กที่สุดเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่น ๆ ในโครงการ มีสามพื้นที่คือ ห้องซาวน่า, ห้องฟิตเนส และ สนามเด็ก โดยมี 3 โครงการที่มีพื้นที่สนามเด็กที่เล็กที่สุด คือโครงการที่ 1, 4, 5 และโครงการที่ 2 ที่มีขนาดพื้นที่ห้องซาวน่าเล็กที่สุด และโครงการที่ 3 มีขนาดพื้นที่ห้องฟิตเนสที่เล็กที่สุด

จากรายละเอียดข้างต้นทำให้เห็นว่าลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการของทั้ง 5 โครงการมีการจัดวางที่ทั้งเหมือนและแตกต่างกันของตำแหน่งและบริเวณชั้นที่วาง แต่ไม่มีโครงการใดเลยที่เหมือนกันเลยทั้งตำแหน่งการวาง, บริเวณชั้นที่วาง โดยยังคงจัดพื้นที่ที่มีความเชื่อมโยงไว้ใกล้กันเสมอ และเน้นความครบครันของพื้นที่เป็นหลักสำคัญในทุก SUB BRAND

อภิปรายและสรุปผลการศึกษา

ตาราง 5 เปรียบเทียบปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความเหมือนและต่างในการจัดพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการของโครงการทั้ง 5 SUB BRAND

โครงการ	ปัจจัยที่ส่งผลในการจัดพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการ											
	ด้านขนาดพื้นที่		ด้านราคา		กลุ่มเป้าหมาย		แนวความคิดในการออกแบบ		ตำแหน่งการจัดวาง		องค์ประกอบ	
	เหมือน	ต่าง	เหมือน	ต่าง	เหมือน	ต่าง	เหมือน	ต่าง	เหมือน	ต่าง	เหมือน	ต่าง
1. ลุมพินีสวีท ปิ่นเกล้า	-	✓	-	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
2. ลุมพินีพาร์ค ปิ่นเกล้า	-	✓	-	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
3. ลุมพินีเพลส รัชโยธิน	-	✓	-	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
4. ลุมพินีวิลล์ แจ้งวัฒนะปากเกร็ด	-	✓	-	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
5. ลุมพินีทาวน์ รัตนาธิเบศร์	-	✓	-	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓

ผลการศึกษาจากการสังเกตและสัมภาษณ์คุณประพันธ์ศักดิ์ รักษาไชยวรรณ ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ บริษัท ลุมพินี วิสคอม แอนด์ โซลูชั่น จำกัด พบว่าทางบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ไม่ได้มีข้อกำหนดที่ชัดเจนว่าโครงการในแต่ละ SUB BRAND จะต้องออกแบบพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการอย่างไร ขนาดเท่าไร ตำแหน่งอยู่ตรงไหน โดยให้ความสำคัญกับความครบครันของแต่ละพื้นที่เป็นหลัก เพียงแต่มีขนาดของพื้นที่และจำนวนของอุปกรณ์เท่านั้นที่จะแตกต่างกันไป และสิ่งที่สำคัญคือเพื่อคนทุกวัยสามารถใช้พื้นที่ร่วมกันได้อย่างมีความสุข จึงสรุปได้ว่าทั้งความเหมือนและความแตกต่างที่มีสัมพันธ์กันระหว่างแนวคิดในการออกแบบภายใต้นโยบายชุมชนน่าอยู่กับลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการ โดยสามารถสรุปเป็น 2 ประเด็น ดังนี้

ความเหมือน ปัจจัยที่กำหนดให้เกิดความเหมือนของพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการของแต่ละ SUB BRAND สามารถจำแนกได้ดังนี้

1 แนวความคิดในการออกแบบ ที่มุ่งเน้นการสร้างชุมชนน่าอยู่ของผู้อาศัยโดยการออกแบบให้มีพื้นที่ส่วนหย่อม และลานกิจกรรมเป็นพื้นที่เชื่อมระหว่างอาคารเพื่อดึงคนให้เข้ามาใช้ร่วมกัน และมุ่งเน้นความครบครันขององค์ประกอบของพื้นที่ด้านนันทนาการให้เหมาะสมกับข้อจำกัดของแต่ละ SUB BRAND

ความต่าง ปัจจัยที่กำหนดให้เกิดความแตกต่างของพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการของแต่ละ SUB BRAND สามารถจำแนกได้ดังนี้

1 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยนี้เป็นตัวกำหนดกลุ่มเป้าหมายว่าบริบทพื้นที่นั้นเหมาะสำหรับลูกค้ากลุ่มไหน และเป็นปัจจัยหนึ่งในการวางรูปแบบตัวอาคารอันส่งผลต่อการวางตำแหน่งพื้นที่ส่วนกลางอีกด้วย เนื่องจากลักษณะของที่ดิน (SITE LOCATION) ของแต่ละที่มีความเฉพาะตัว ทำให้การออกแบบจึงต้องปรับให้เหมาะสมและสอดคล้องกับขนาดพื้นที่นั้น ๆ

2 กลุ่มเป้าหมาย ความสามารถในการจ่ายและรูปแบบการใช้ชีวิต (Lifestyle) เป็นตัวกำหนดจำนวนหน่วยพักอาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับการจัดขนาดของพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับและเหมาะสมกับจำนวนผู้ใช้งาน

3 ราคา ปัจจัยนี้ก็มีความเกี่ยวเนื่องกับปัจจัยที่ 2 เพราะระดับราคาเป็นตัวกำหนดขนาดของพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการเช่นกัน จากที่กล่าวข้างต้นคือทางโครงการเน้นความครบครัน แต่ขนาดแต่ละพื้นที่และจำนวนอุปกรณ์ที่ใช้นั้นราคาจะเป็นตัวกำหนด

4 แนวความคิดในการออกแบบ ไม่ว่าจะเป็นลักษณะตัวอาคาร, สไตล์การตกแต่ง ยังรวมถึงตำแหน่งการวางและขนาดพื้นที่ล้วนส่งผลให้เกิดความแตกต่าง เช่น แนวความคิดที่ต้องการความเป็นส่วนตัว จึงวางพื้นที่สระว่ายน้ำไว้ชั้นบนเพราะไม่มีผู้คนสัญจรพลุกพล่าน โดยที่โครงการหนึ่งมีรูปแบบที่เรียบหรู แต่อีกโครงการหนึ่งมีรูปแบบที่ทันสมัย เป็นต้น

จะเห็นได้ว่าปัจจัยในการออกแบบที่ทำให้เกิดความเหมือนหรือความแตกต่างของการจัดพื้นที่ส่วนกลางด้านนันทนาการล้วนมาจากปัจจัยด้านกายภาพ สังคมและเศรษฐกิจประกอบกัน นำมาซึ่งการออกแบบแนวความคิดให้ตอบรับกับจำนวน, กลุ่มผู้ใช้ และเหมาะสมขนาดที่ดินนั้น ๆ ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎีที่กล่าวมาข้างต้น

บรรณานุกรม

ธวัชชัย พิลากแก้วและกองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์. “อิทธิพลของรูปแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.” *วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง*

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 1(กรกฎาคม 2560: 8 .

ลุมพินี คอนโดทาวน์ รัตนาธิเบศร์. “*ราคาขายต่อตารางเมตรในปัจจุบัน.*” สืบค้น 1 มีนาคม 2562.

<https://www.hipflat.co.th/projects/lumpini-condo-town-rattana-thibet-irqdze>.

ลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า. “*ราคาขายต่อตารางเมตรในปัจจุบัน.*” สืบค้น 1 มีนาคม 2562.

<https://www.hipflat.co.th/projects/lumpini-park-pinklao-oofsga>.

ลุมพินี เพลส รัชโยธิน. “*ราคาขายต่อตารางเมตรในปัจจุบัน.*” สืบค้น 1 มีนาคม 2562.

<https://www.hipflat.co.th/projects/lumpini-place-ratchayothin-uzhwhk>.

ลุมพินี วิลล์ แจ้งวัฒนะ-ปากเกร็ด. “*ราคาขายต่อตารางเมตรในปัจจุบัน.*” สืบค้น 1 มีนาคม 2562.

<https://www.hipflat.co.th/projects/lumpini-ville-chaengwattana-pakkret-regxdd>.

ลุมพินี สุวีท ปิ่นเกล้า. “*ราคาขายต่อตารางเมตรในปัจจุบัน.*” สืบค้น 1 มีนาคม 2562.

<https://www.hipflat.co.th/projects/lumpini-suite-pinklao-gs qlbt>.

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) . “รายงานประจำปี 2560.” *รายงานประจำปี 14(2561) : 265-267.*

———. “*วิสัยทัศน์และพันธกิจ.*” สืบค้น 18 เมษายน 2561. <https://www.lpn.co.th/เกี่ยวกับลุมพินี/วิสัยทัศน์และพันธกิจ>.

ประพันธ์ศักดิ์ รักชัยวรรณ. กรรมการผู้จัดการ บริษัท ลุมพินี วิสดอม แอนด์ โซลูชั่น จำกัด. *สัมภาษณ์*, 16 ตุลาคม 2561.

ศิริรัตน์ รามรินทร์. “*การปรับปรุงกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางและการบริหารจัดการโครงการอาคารชุดตามกลยุทธ์*

ชุมชนน่าอยู่สำหรับคนทุกวัย กรณีศึกษา : ลุมพินีเพลส พระราม3 ริเวอร์วิว, ลุมพินีเพลส นราธิวาสเจ้าพระยา,

ลุมพินีเพลส พระราม8, ลุมพินีเพลส พระราม9 รัชดา.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2560.

สุริยา หาญพานิช. “*การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการใช้สอยและทัศนคติของผู้อาศัยต่อพื้นที่ส่วนกลางด้าน*

นันทนาการของโครงการอาคารชุดศุภภักดิ์ ปาร์ค และโครงการพลอราวิลล์ กรุงเทพฯ.” วิทยานิพนธ์ปริญญา

มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

Local Planning Administration. 2nd ed. Chicago: International City Manager’s Association, 1948.

Rutledge, A.J. *Anatomy of a Park: The Essentials of Recreation Area Planning and Design.* New York:

McGraw-Hill, 1971.