

การติดตามการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของนักศึกษาที่อยู่อาศัยในอาคารชุด  
โดยรอบมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยของบริษัท  
แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

Tracking the Usage of Facilities by Residents in Condominiums Around  
Thammasat University, Rangsit Campus: A Case Study of Developments by  
Assetwise Public Company Limited

รับบทความ	11/11/2567
แก้ไขบทความ	12/01/2568
ยอมรับบทความ	23/01/2568

อรพรรณ จิระชัยประสิทธิ์  
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
Oraphan Jirachaiprasitti  
Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University  
6472022325@student.chula.ac.th

### บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ในการติดตามการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของนักศึกษาเพื่อการพิจารณาความสอดคล้อง และ  
เหตุผลของผู้ประกอบการในการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางในโครงการอาคารชุดพักอาศัยสำหรับนักศึกษา โดยวิธีการ  
สำรวจ สังเกต และสัมภาษณ์เชิงลึกนักศึกษาที่อยู่อาศัยโดยรอบมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) โดยมีกลุ่มตัวอย่างจากการ  
สัมภาษณ์ทั้งสิ้น 78 ตัวอย่าง และสัมภาษณ์ผู้วางแผนการออกแบบบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 คน

ผลการศึกษากลุ่มตัวอย่างทั้งโครงการ Kave TU และโครงการ Kave AVA พบว่า นักศึกษามีพฤติกรรมการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก  
ส่วนกลางเพื่อตอบโจทย์ทั้ง 3 ด้าน ได้แก่ 1) ด้านการศึกษา โดยมีการใช้งานห้องอ่านหนังสือมากที่สุด 2) ด้านนันทนาการ โดยมีการ  
ใช้งานสระว่ายน้ำ และห้องเล่นพูลมากที่สุด และ 3) ด้านสุขภาพ โดยมีการใช้งานห้องออกกำลังกายและชกมวยมากที่สุด ซึ่งพฤติกรรม  
การใช้งานของนักศึกษาสอดคล้องกับเหตุผลการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของผู้ประกอบการที่คำนึงถึงความจำเป็น  
เพื่อส่งเสริมให้เกิดการสนับสนุนพฤติกรรมด้านการศึกษา และการผ่อนคลายความเครียดจากการศึกษาเล่าเรียน

ข้อเสนอแนะในการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับอาคารชุดโดยรอบมหาวิทยาลัย ประการแรก คือการให้  
ความสำคัญกับพฤติกรรมการใช้งานของนักศึกษาที่จะมีกิจกรรมหลัก คือด้านการศึกษา เช่น การอ่านหนังสือ ดิวนั่งสอสอบควบคู่  
ไปกับกิจกรรมด้านนันทนาการที่ช่วยเกิดการผ่อนคลาย เช่น การดูหนัง ฟังเพลง ในขณะที่เดียวกันก็พบว่า นอกจากการจัดพื้นที่  
ตามกิจกรรมแล้ว สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางในห้องยังต้องคำนึงถึงการให้นักศึกษาสามารถใช้พื้นที่ทดแทนเมื่อจำเป็นได้ด้วย  
เพื่อให้เพียงพอต่อความต้องการ และตอบโจทย์ในเรื่องพื้นที่เพื่อส่งเสริมในด้านการศึกษา

**คำสำคัญ:** พฤติกรรมการใช้ สิ่งอำนวยความสะดวก นักศึกษา อาคารชุดพักอาศัย พื้นที่โซนรังสิต

## Abstract

This research aimed to monitor the utilization of shared facilities by students to evaluate their alignment with the rationale of developers in providing such facilities within student residential condominium projects. Data were collected through surveys, observations, and in-depth interviews with 78 student residents living near Thammasat University (Rangsit Campus), and one representative from AssetWise Public Company Limited was also interviewed.

The findings revealed that students from both the Kave TU and Kave AVA projects utilized central facilities for three primary purposes: 1) Educational activities, with Co-Learning and Co-Working Rooms being the most used; 2) Recreational activities, with Swimming Pools and Pool Tables being the most popular; and 3) Health-related activities, with Fitness/ Boxing Rooms seeing the highest usage. These usage patterns align with developers' rationale, emphasizing the necessity of central facilities to support academic pursuits and alleviate stress from studying.

Recommendations for shared facilities in condominiums near universities include prioritizing spaces that align with student behaviors, particularly focusing on educational activities such as studying and exam preparation alongside recreational activities like watching movies or listening to music. Additionally, it is essential to design flexible spaces that can serve as substitutes during high-demand periods to meet students' needs effectively while promoting learning and well-being.

***Keywords:** usage behavior, facilities, students, condominium, Rangsit campus*

## ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ตั้งแต่ในอดีตมหาวิทยาลัยชั้นนำเป็นที่ต้องการของนักศึกษาจำนวนมากที่จะต้องการเข้าศึกษา ซึ่งการที่มีนักศึกษามาจากหลากหลายจังหวัดทางมหาวิทยาลัยจะมีการจัดการเรื่องหอพักให้แก่บัณฑิตนักศึกษา แต่หอพักเหล่านี้มักจะมีไม่เพียงพอต่อนิสิตนักศึกษาที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นในทุก ๆ ปี รวมไปถึงนิสิตนักศึกษาเป็นกลุ่มที่อยู่ในช่วงอายุระหว่าง 23-18 ปี ซึ่งเป็นกลุ่มเจนเนอเรชั่น Z ที่ต้องการความหลากหลายของการใช้งานพื้นที่ซึ่งทำให้ภาคเอกชนมองเห็นโอกาสในการเข้าไปจัดการเปิดตัวโครงการที่พักอาศัยทั้งในรูปแบบที่เป็นหอพัก อะพาร์ตเมนต์ และอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม

จากการศึกษาเบื้องต้นผู้วิจัยพบว่า บริเวณโซนรังสิตมีจำนวนโครงการอาคารชุดพักอาศัยเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากถึง 15 โครงการ โดยมีโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่พัฒนาโดยบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ที่จัดทำขึ้นเฉพาะนักศึกษามีมากถึง 5 แห่ง ซึ่งประกอบไปด้วย โครงการ Kave TU โครงการ Kave Town Shift โครงการ Kave Town Space โครงการ Kave Condo และโครงการ Kave AVA แต่เมื่อพิจารณาเฉพาะโดยรอบมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) แล้วพบว่า จะมี 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Kave TU และ Kave AVA ผู้วิจัยจึงเลือกศึกษาการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ของทั้ง 2 โครงการนี้เป็นหลัก ได้แก่ โครงการ Kave TU และโครงการ Kave AVA

พบว่า บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) มีการให้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่แตกต่างหลากหลาย และมากกว่าอาคารชุดโครงการอื่น ๆ และมีการพัฒนาอาคารชุดเพื่อขายให้กับบุคคลทั่วไป และนักศึกษาในแต่ละปีเป็นจำนวนมาก ผู้วิจัยจึงศึกษารายละเอียดของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทางบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) จัดทำขึ้นพบว่า ผู้ประกอบการจะมีการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับนักศึกษาแตกต่างจากที่จัดให้กับบุคคลทั่วไป โดยอาคารชุดสำหรับบุคคลทั่วไปมักจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกเหมือนอาคารชุดของผู้ประกอบการรายอื่น เช่น ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และสวนหย่อม เป็นต้น แต่อาคารชุดสำหรับนักศึกษาของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) จะมีห้องอ่านหนังสือ ประชุมกลุ่ม และห้องสมุด ฯลฯ เพิ่มมากขึ้นที่แตกต่างจากอาคารชุดโดยรอบมหาวิทยาลัยของผู้ประกอบการรายอื่น ผู้วิจัยจึงเกิดข้อสงสัย และสนใจว่า การที่บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) มีการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบโจทย์กลุ่มคนทั่วไปกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทำเพื่อตอบโจทย์กับกลุ่มนักศึกษานั้นไม่เหมือนกันอย่างไร และมีเหตุผลอะไร จึงนำมาสู่วัตถุประสงค์ในการวิจัยดังนี้

## วัตถุประสงค์ในงานวิจัย

1. เพื่อศึกษาความเป็นมาและเหตุผลของผู้ประกอบการที่จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยสำหรับนักศึกษา กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัยโดยรอบมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต)
2. เพื่อสำรวจสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดที่จัดสร้างเพื่อนักศึกษาโครงการ Kave TU และ Kave AVA
3. เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปของนักศึกษาที่เลือกพักอาศัยในอาคารชุดโครงการ Kave TU และ Kave AVA
4. เพื่อศึกษาพฤติกรรมการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดโครงการ Kave TU และ Kave AVA
5. เพื่อศึกษาความสอดคล้องในเหตุผลของผู้ประกอบการ และพฤติกรรมของนักศึกษาในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก

## การทบทวนวรรณกรรม

### แนวคิดการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกตามความต้องการของนักศึกษา

เนื่องจากนักศึกษามีความต้องการพื้นที่สำหรับการเรียนรู้ เช่น ห้องอ่านหนังสือ และห้องประชุมกลุ่ม รวมถึงพื้นที่เพื่อการพักผ่อนและนันทนาการ ซึ่งสิ่งเหล่านี้มีบทบาทสำคัญในการเสริมสร้างคุณภาพชีวิตของนักศึกษา โดยตามแนวคิดพฤติกรรมผู้บริโภค (consumer behavior theory) พฤติกรรมเป็นสิ่งสำคัญที่จะนำมาใช้เพื่อวิเคราะห์การตัดสินใจของนักศึกษาในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทต่าง ๆ ประกอบกับแนวคิด (Erikson, 1959) การใช้พื้นที่ส่วนกลาง (commons theory) ที่ถ้าไม่ได้มีการกำหนดพื้นที่ส่วนกลางให้เหมาะสมก็อาจนำไปสู่การใช้งานเกินพอดี และการสูญเสียทรัพยากร เช่น พื้นที่อย่างสระว่ายน้ำ ฟิตเนส หรือห้องประชุม เป็นต้น

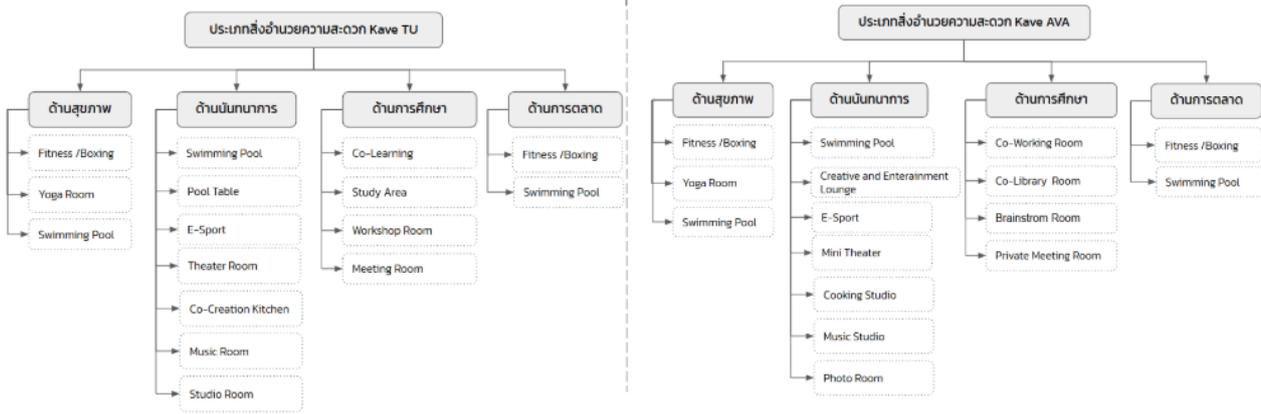
นอกจากนี้ยังควรมีการคำนึงถึงเรื่องแนวคิด (Schalock et al., 2007) การพักผ่อน และการผ่อนคลาย (rest and relaxation theory) ซึ่งกล่าวถึงว่า การพักผ่อนเป็นสิ่งจำเป็นที่ช่วยให้มนุษย์สามารถฟื้นฟูทั้งร่างกาย และจิตใจหลังจากการทำงานหรือการเรียนที่หนักหน่วงเป็นการช่วยสร้างประสบการณ์ และการเรียนรู้ระยะยาวควบคู่ไปกับแนวคิด (Diener, 2000) ที่เกี่ยวข้องกับคุณภาพชีวิต (quality of life) ที่บ่งชี้ถึงคุณภาพชีวิตทั้ง 4 ด้าน ประกอบไปด้วย ด้านร่างกาย อย่่างการมีสุขภาพอนามัยที่ดี ด้านอารมณ์ อย่่างการพักผ่อนหย่อนใจ ด้านสภาพแวดล้อม ซึ่งเป็นสิ่งที่ช่วยกระตุ้นให้ตั้งตาคูการใช้งาน และด้านความคิด ทำให้เกิดการเรียนรู้สิ่งใหม่อยู่เสมอ สุดท้ายคือ แนวคิด (Kuh, 2003) ด้านการเรียนรู้ในพื้นที่ส่วนกลาง (collaborative learning spaces) ที่กล่าวถึงการเรียนรู้ไม่ได้จำกัดอยู่เพียงห้องเรียน การมีพื้นที่ส่วนกลางที่สนับสนุนการทำงานกลุ่ม หรือการเรียนรู้นอกห้องเรียนเป็นสิ่งสำคัญสำหรับนักศึกษาในช่วงวัยนี้

## วิธีดำเนินการวิจัย

เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลตามวัตถุประสงค์ของการศึกษานี้ ผู้วิจัยจึงได้ทำการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ จากแหล่งข้อมูลประเภทเอกสาร และเว็บไซต์ที่เกี่ยวข้อง โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วนหลัก 1) การศึกษาเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น วิทยานิพนธ์เรื่องพฤติกรรมการใช้พื้นที่ในห้องพักอาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการยูนิลอฟท์ ศาลา เป็นต้น 2) ศึกษาแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมกรรมการใช้งาน เช่น แนวคิดคุณภาพชีวิต (quality of life) 3) เก็บข้อมูลจากทางเว็บไซต์ออนไลน์ เช่น [www.assetwise.co.th](http://www.assetwise.co.th) , [www.thinkofliving.com](http://www.thinkofliving.com) และ [www.terrakk.com](http://www.terrakk.com) เป็นต้น ในส่วนข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมข้อมูลประกอบไปด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้ 1) การสังเกตการณ์ และจดบันทึกพฤติกรรมที่เกิดขึ้นในห้องสิ่งอำนวยความสะดวกทุกห้องว่ามีพฤติกรรมกรรมการใช้งานกิจกรรมอย่างไร ใช้ช่วงเวลาใด ใช้คนเดียว หรือใช้หลายคน 2) การสัมภาษณ์เชิงลึกนักศึกษาถึงพฤติกรรมที่มากในการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของนักศึกษาทั้งหมดเป็นจำนวน 78 ราย ในโครงการ Kave TU และโครงการ Kave AVA โดยเลือกนักศึกษาจากการใช้งานในช่วงเวลานั้น 3) การสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้วางแนวคิดการออกแบบ 1 ราย ในด้านแนวคิดในการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก และเพื่อนำมารายงานผลการศึกษิตตามวัตถุประสงค์ที่เกี่ยวข้อง และใช้ในการวิเคราะห์ อภิปรายผลต่อไป

## ข้อตกลงเบื้องต้น

โดยข้อตกลงเบื้องต้นของสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ Kave TU และโครงการ Kave AVA ที่ผู้วิจัยได้ทำการแบ่งประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกจากวิทยานิพนธ์ โดยทำการรวบรวมเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องนำมาวิเคราะห์ ซึ่งได้นำงานวิจัยของ บุษกร ลีสถาพรวงศา ในเรื่อง “การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย” ที่ได้ทำการแบ่งประเภทพื้นที่ส่วนกลางไว้ 3 ประเภท คือ พื้นที่ส่วนกลางประเภท Active ประเภท Passive และประเภทร้านค้า (บุษกร ลีสถาพรวงศา, 2562) ส่วนอีกงานวิจัยที่นำมาใช้วิเคราะห์ร่วมกันคือ งานวิจัยของ วสุ คอศิริ ในเรื่อง “การศึกษาปัจจัยที่กำหนดสัดส่วน และรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัย” (วสุ คอศิริ, 2555) ซึ่งมี การแบ่งสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ตามฟังก์ชันด้านสุขภาพ ด้านความปลอดภัย และด้านความสะดวกสบาย ซึ่งจากงานวิจัยทั้ง 2 เรื่องข้างต้นผู้วิจัยจึงได้นำข้อมูลทั้ง 2 ส่วน และแบ่งจากลักษณะรูปแบบการใช้งานจริงของนักศึกษามาวิเคราะห์ประมวลผลร่วมกัน จึงทำให้ได้ประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกในทั้ง 2 โครงการ Kave TU และ Kave AVA ออกมาเป็น 4 ด้าน คือ ด้านสุขภาพ ด้านนันทนาการ ด้านการศึกษา และด้านการตลาด ดังภาพ 1



ภาพ 1 แสดงประเภทของห้องสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางในโครงการ Kave TU และโครงการ Kave AVA  
ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดย ผู้วิจัย

**ด้านที่ 1 ด้านสุขภาพ** สิ่งอำนวยความสะดวกที่ก่อให้เกิดการออกกำลังกายเพื่อรักษาสุขภาพ หรือเพื่อเสริมสร้างสมรรถภาพเพื่อให้ร่างกายแข็งแรง ยกตัวอย่างเช่น การวิ่ง และการเล่นโยคะ เป็นต้น จำนวน 3 ห้อง ได้แก่ ห้องออกกำลังกายและซกมวย (Fitness/ Boxing) ห้องโยคะ (Yoga) และสระว่ายน้ำ

**ด้านที่ 2 ด้านนันทนาการ** สิ่งอำนวยความสะดวกที่ก่อให้เกิดการพักผ่อนหย่อนใจ คลายเครียดจากการเรียน หรือไว้สำหรับประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ยกตัวอย่างเช่น เล่นเกม และดูหนัง เป็นต้น จำนวน 7 ห้อง ได้แก่ ห้องเล่นพูล (Pool table) ห้องเล่นเกม (E-sport) ห้องดูหนัง (Theater room/Mini theater) ห้องครัวกลาง (Co-creation kitchen /Cooking studio) ห้องดนตรี (Music room/Music studio) และห้องถ่ายรูป (Studio /Photo) และพื้นที่เปิดโล่ง ได้แก่ สระว่ายน้ำ เป็นต้น

**ด้านที่ 3 ด้านการศึกษา** สิ่งอำนวยความสะดวกที่ก่อให้เกิดการเรียนรู้ ช่วยส่งเสริมด้านการเรียนการสอน หรือไว้เพื่อประกอบกิจกรรมที่สามารถบูรณาการกับการเรียนที่มหาวิทยาลัยให้ดียิ่งขึ้น ยกตัวอย่างเช่น อ่านหนังสือ และประชุมกลุ่ม เป็นต้น จำนวน 5 ห้อง ได้แก่ ห้องอ่านหนังสือ (Co-learning, Co-library room, Study area, Co-working room) ห้องประชุมกลุ่ม (Workshop room, Brainstorm room, Meeting room, Private meeting room)

**ด้านที่ 4 ด้านการตลาด** สิ่งอำนวยความสะดวกที่ช่วยดึงดูดรองรับความหลากหลายของนักศึกษา และเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ช่วยดึงดูดผู้ประกอบการให้เลือกที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาที่จะช่วยสนับสนุนด้านการเรียนการทำงาน การพักผ่อน คลายเครียด รวมถึงมีความปลอดภัยในการพักอาศัย ได้แก่ ห้องออกกำลังกายและซกมวย (Fitness/ Boxing) และสระว่ายน้ำ

ตาราง 1 แสดงตัวอย่างกิจกรรมภายในห้องของแต่ละด้านของทั้ง 2 โครงการ



ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดย ผู้วิจัย

### ผลการศึกษา

จากการสำรวจข้อมูลจำนวนการใช้งานของนักศึกษาในโครงการ Kave TU และโครงการ Kave AVA โครงการละ 39 คน รวมทั้งหมดเป็นจำนวน 78 คน พบว่า ในโครงการ Kave TU และ Kave AVA นักศึกษา 1 คนจะมีการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกเฉลี่ยต่อคน คนละ 5-6 ห้อง โดยสิ่งอำนวยความสะดวกที่นักศึกษาเลือกใช้งานก็จะค่อนข้างหลากหลายตามไลฟ์สไตล์ของแต่ละบุคคล ซึ่งจะมีการใช้งานในสิ่งอำนวยความสะดวกด้านสุขภาพ ด้านนันทนาการ และด้านการศึกษา ดังตาราง 2

ตาราง 2 แสดงการเปรียบเทียบการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของทั้ง 2 โครงการ

KAVE TU	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	รวม		
Co-Learning																																									30	
Study Area																																										24
Workshop Room																																										21
Meeting Room																																										12
Swimming Pool																																										28
Fitness/ Boxing																																										29
Yoga Room																																										8
Co-Creation Kitchen																																										9
E-Sport																																										14
Music Room																																										7
Studio Room																																										2
Theater Room																																										11
Pool Table																																										25
รวม	3	4	4	6	7	1	7	8	1	12	6	9	5	5	7	7	7	8	8	2	1	1	6	3	7	3	2	4	4	4	6	5	4	3	6	6	4	3	11			

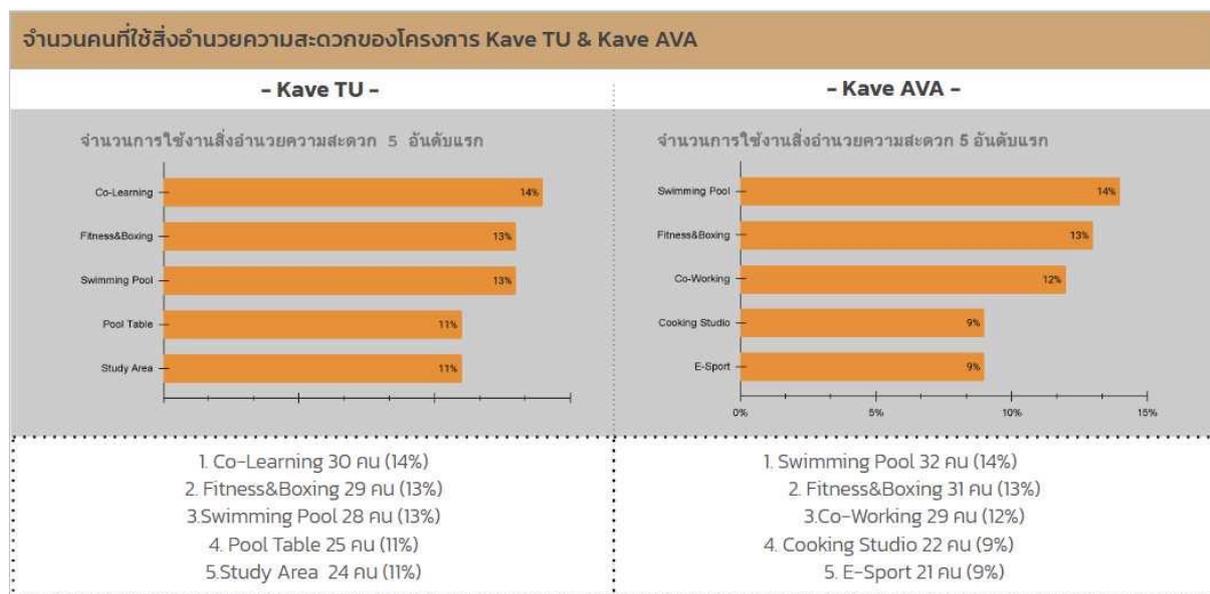
  

KAVE AVA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	รวม			
Co-Working Room																																											29
Co-Library Room																																											16
Brainstorm Room																																											19
Private Meeting Room																																											17
Swimming Pool																																										32	
Fitness/ Boxing																																										31	
Yoga Room																																										7	
Cooking Studio																																										22	
E-Sport																																										21	
Music Studio																																										8	
Photo Room																																										7	
Mini Theater																																										17	
Creative and Entertainment Lounge																																										10	
รวม	1	9	6	5	1	5	5	6	7	3	6	5	9	3	5	3	5	5	5	6	8	6	7	7	12	4	5	4	5	13	15	4	9	1	3	3	7	7	6				

ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดย ผู้วิจัย

โดยจำนวนการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางสูงสุด ดังภาพ 2 พบว่า 5 อันดับแรกของโครงการ Kave TU คือ 1) ห้องอ่านหนังสือมีจำนวนผู้ใช้งานมากถึง 30 คน หรือคิดเป็น 14% รองลงมาจะเป็น 2) ห้องออกกำลังกาย และชกมวย 3) สระว่ายน้ำ ซึ่งมีจำนวนผู้ใช้งาน 29 คน หรือคิดเป็น 13% และ 28 คน หรือคิดเป็น 13% และในส่วนอันดับ 4 และ 5 คือ ห้องเล่นพูล และห้องอ่านหนังสือมีจำนวนผู้ใช้งาน 25 คน หรือคิดเป็น 11% และ 24 คน หรือคิดเป็น 11% ตามลำดับ ในส่วนโครงการ Kave AVA จำนวนผู้ใช้งานสูงสุด 5 อันดับแรก คือ 1) สระว่ายน้ำมีจำนวนผู้ใช้งานมากถึง 32 คน หรือคิดเป็น 14% รองลงมาเป็น 2) ห้องออกกำลังกาย และชกมวย 3) ห้องอ่านหนังสือ มีจำนวนผู้ใช้งาน 31 คน หรือคิดเป็น 13% และ 29 คน หรือคิดเป็น 12% และในส่วนอันดับ 4 และ 5 คือห้องครัวกลาง และห้องเล่นเกมมีจำนวน ผู้ใช้งาน 22 คน หรือคิดเป็น 9% และ 21 คน หรือคิดเป็น 9% ตามลำดับ

ซึ่งแสดงให้เห็นว่า การใช้งานของนักศึกษาทั้ง 2 โครงการมีการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางเป็นไปในทิศทางเดียวกัน คือจะมีการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางเป็นจำนวนมากในสระว่ายน้ำกับห้องออกกำลังกาย และชกมวย และห้องอ่านหนังสือ เป็นต้น



ภาพ 2 แสดงจำนวนการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก 5 อันดับแรก

ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดย ผู้วิจัย

ซึ่งจากจำนวนการใช้งานของนักศึกษาทั้ง 2 โครงการที่เกิดขึ้นข้างต้น เมื่อมาพิจารณาในด้านการตอบโจทย์การใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของนักศึกษา ดังตาราง 3 พบว่า นักศึกษาในโครงการ Kave TU มีการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่ตอบโจทย์ด้านการศึกษา และด้านนันทนาการเป็นหลัก ยกตัวอย่างเช่น ในโครงการ Kave TU ก็จะประกอบไปด้วยห้องอ่านหนังสือ และห้องเล่นพูลหรือในโครงการ Kave AVA ก็จะประกอบไปด้วย ห้องครัวกลาง ห้องอ่านหนังสือ และห้องเล่นเกม ก็จะเน้นการตอบโจทย์ด้านนันทนาการ และด้านการศึกษาเช่นเดียวกัน

ตาราง 3 แสดงการตอบโจทย์การใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ Kave TU และโครงการ Kave AVA

การตอบ โจทย์	Co-Learning	Study Area	Workshop Room	Meeting Room	Swimming Pool	Fitness/ Boxing	Yoga Room	Co-Creation Kitchen Room	E-Sport	Music Room	Studio Room	Theater Room	Pool Table	รวม
ด้านสุขภาพ	-	-	-	-	4	28	9	-	-	-	-	-	-	41
ด้านนันทนาการ	4	1	1	1	25	1	-	9	12	7	-	11	25	97
ด้านการศึกษา	27	24	21	13	-	-	-	1	6	-	2	-	1	95
ด้านการตลาด	11	10	4	4	11	17	-	-	7	2	-	1	4	71
รวม	42	35	26	18	40	46	9	10	25	9	2	12	30	304

การตอบ โจทย์	Co-Working Room	Co-Library Room	Brainstorm Room	Private Meeting Room	Swimming Pool	Fitness/ Boxing	Yoga Room	Cooking Studio	E-Sport	Music Room	Photo Room	Mini Theater	Creative and Entertainment	รวม
ด้านสุขภาพ	-	-	-	-	4	29	2	-	-	-	-	-	-	35
ด้านนันทนาการ	1	4	-	1	29	3	3	19	11	8	4	13	10	106
ด้านการศึกษา	28	14	18	16	-	1	2	8	12	-	3	3	1	106
ด้านการตลาด	1	1	-	-	16	9	1	6	6	1	1	2	1	45
รวม	30	19	18	17	49	42	8	33	29	9	8	18	12	292

ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดย ผู้วิจัย

### ผลการศึกษาส่วนของผู้ประกอบการ

จากการสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องกับการวางแผนความคิดการออกแบบ พบว่า เหตุผลในการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลางของผู้วางแผนความคิดการออกแบบในโครงการ Kave TU และโครงการ Kave AVA สามารถแบ่งออกมาได้ทั้งหมด 3 กลุ่มคือ 1) กลุ่มห้องด้านการศึกษา สำหรับการรองรับนักศึกษาที่จะมาใช้งานในด้าน การอ่านหนังสือ ดิวหนังสือ ทบทวนบทเรียน รวมไปถึงการทำงานกลุ่ม และทำโปรเจกต์ต่าง ๆ ผู้วางแผนความคิดการออกแบบจึงจัดให้มีอุปกรณ์ เช่น โต๊ะยาว และโต๊ะกลมจัดวางในรูปแบบต่าง ๆ 2) ส่วนกลุ่มห้องด้านนันทนาการ สามารถรองรับกิจกรรมหลากหลายตามไลฟ์สไตล์ตามความชอบของแต่ละบุคคล ผู้วางแผนความคิดการออกแบบจึงจัดให้มีอุปกรณ์ เช่น คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์เครื่องครัว เป็นต้น และส่วนสุดท้ายในกลุ่มห้องด้านสุขภาพ สำหรับช่วยส่งเสริมให้นักศึกษามีพื้นที่ดูแลสุขภาพร่างกาย และคลายเครียดจากการเรียนที่หนัก ผู้วางแผนความคิดการออกแบบจึงจัดให้มีอุปกรณ์ เช่น ลูกวิ่ง และเครื่องปั่นจักรยาน เป็นต้น

### การวิเคราะห์ความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวก

จากผลการศึกษาพบว่า ห้องที่มีความจำเป็น และมีการใช้งานสูงสุด 5 อันดับแรก ของโครงการ Kave TU คือ ห้องอ่านหนังสือ ห้องออกกำลังกาย และชกมวย สระว่ายน้ำ ห้องเล่นพูล และห้องอ่านหนังสือ ส่วนโครงการ Kave AVA คือ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และชกมวย ห้องอ่านหนังสือ ห้องครัวกลาง และห้องเล่นเกม โดยมีการใช้งานพื้นที่เหล่านี้เพื่อการเรียนรู้ การอ่านหนังสือ การทำอาหารบ้าน การทำงานประชุมกลุ่ม รวมถึงการทำกิจกรรมผ่อนคลายร่วมกับเพื่อน ซึ่งช่วยเปิดโอกาสในการมีปฏิสัมพันธ์กับเพื่อน ๆ รวมไปถึงการผ่อนคลายความเครียดจากการเรียน

ซึ่งเมื่อทำการวิเคราะห์กับเหตุผลผู้วางแผนความคิดการออกแบบที่กล่าวถึงว่า สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่ควรมีผู้วางแผนความคิดการออกแบบได้กล่าวถึงว่าห้องที่ควรมีคือ 1) สระว่ายน้ำ 2) ห้องออกกำลังกาย และชกมวย 3) ห้องอ่านหนังสือ 4) ห้องครัวกลาง โดยเหตุผลของผู้วางแผนความคิดการออกแบบ คือ เพื่อให้เกิดการใช้งานมีความครอบคลุมทุกไลฟ์สไตล์ของนักศึกษา ทั้งด้านการเรียน การผ่อนคลาย จนถึงด้านสุขภาพ รวมไปถึงเพื่อสนับสนุนประสบการณ์การเรียนรู้ และเพิ่มความสะดวกสบายในการใช้งาน ซึ่งถือเป็นการดึงดูดผู้ปกครอง และนักศึกษาให้สนใจในตัวโครงการ และตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

โดยสรุป สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่มีการใช้งานสูงสุด 5 อันดับแรกของนักศึกษาในโครงการ Kave TU และโครงการ Kave AVA กับสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่ผู้วางแผนความคิดการออกแบบกำหนดว่าควรมีในโครงการ มีความสอดคล้องกัน

**"เปรียบเทียบเหตุผลของผู้ประกอบการและนักศึกษา"**

นักศึกษา	โครงการ Kave TU / Kave AVA	ผู้ประกอบการ
<b>เหตุผลหลักที่เลือกใช้สิ่งอำนวยความสะดวก</b> ห้องเงียบ เป็นส่วนตัว, ต้องการใช้กับเพื่อน ต้องการพื้นที่กว้าง สามารถใช้เสียงได้	<b>โครงการ Kave TU / Kave AVA</b> Co-Learning / Co-Working Room Study Area / Co-Library Room Workshop Room / Brainstorm Room Meeting Room / Private Meeting Room	<b>เหตุผลหลักที่จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก</b> ต้องการให้มีพื้นที่รองรับสำหรับกิจกรรมที่ช่วยส่งเสริมการเรียนรู้ การทำงานกลุ่มประชุม อ่านหนังสือ หรือตัวหนังสือ
<b>เหตุผลหลักที่เลือกใช้สิ่งอำนวยความสะดวก</b> ต้องการผ่อนคลาย, ต้องการออกกำลังกาย, สภาพแวดล้อมน่าอยู่	<b>โครงการ Kave TU / Kave AVA</b> Fitness/ Boxing Yoga Room Swimming Pool	<b>เหตุผลหลักที่จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก</b> เพื่อส่งเสริมการดูแลสุขภาพ ของนักศึกษา ให้ นักศึกษามีพื้นที่สำหรับการออกกำลังกาย
<b>เหตุผลหลักที่เลือกใช้สิ่งอำนวยความสะดวก</b> ใช้งานกับเพื่อน, ในห้องตัวเองไม่มีอุปกรณ์, รองรับเพื่อนได้หลายคน, ผ่อนคลาย คลายเครียด	<b>โครงการ Kave TU / Kave AVA</b> Co-Creation Kitchen / Cooking Studio E-Sport Music Room / Music Studio Studio Room / Photo Room Theater Room / Mini Theater Pool Table / Creative Room	<b>เหตุผลหลักที่จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก</b> รองรับด้านความบันเทิงและการพักผ่อน เพื่อให้ นักศึกษาได้มีพื้นที่ในการทำกิจกรรม พักผ่อนและคลายเครียด

ภาพ 3 แสดงเปรียบเทียบเหตุผลของผู้ประกอบการและนักศึกษา

ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดย ผู้วิจัย

จากผลการศึกษา พบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่มีการตอบโต้สูงในโครงการ Kave TU และโครงการ Kave AVA คือด้านการศึกษา และด้านนันทนาการ ซึ่งเมื่อมาทำการวิเคราะห์ร่วมกับเหตุผลของผู้วางแผนความคิดการออกแบบในการพัฒนาโครงการ ผู้วางแผนความคิดการออกแบบก็ให้ความเห็นว่า สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางเป็นสิ่งที่สามารถช่วยดึงดูดให้นักศึกษาเลือกอยู่ หรือเลือกที่จะพักอาศัยที่นี่ได้ เพราะถ้ามีการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่ครอบคลุมทุกด้าน และทุกไลฟ์สไตล์การใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางทั้งด้านการศึกษา ด้านนันทนาการ และด้านสุขภาพ ก็จะสามารถตอบโต้กับนักศึกษาได้

“เหตุผลที่ผู้ประกอบการต้องจัดให้มีในแต่ละห้อง”



ภาพ 4 แสดงเหตุผลในการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้ง 2 โครงการของผู้ประกอบการ

ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดย ผู้วิจัย

จากภาพ 2 แสดงจำนวนการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวก 5 อันดับแรกของทั้ง 2 โครงการ ซึ่งจากจำนวนการเลือกใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของนักศึกษาข้างต้น เมื่อได้ทำการศึกษาเพิ่มเติม พบว่า การเลือกใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง 5 อันดับแรก ไม่ว่าจะเป็นโครงการ Kave TU หรือโครงการ Kave AVA สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางเหล่านั้นจะเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่เน้นการตอบโจทย์ด้านการศึกษา และด้านนันทนาการเป็นหลัก และจากตาราง 3 ที่แสดงการตอบโจทย์การใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของนักศึกษา ก็พบว่า ด้านที่ตอบโจทย์การใช้งานมากที่สุด 2 อันดับแรก คือ ด้านนันทนาการ และด้านการศึกษา จะเห็นได้ว่า สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่นักศึกษาเลือกใช้งานภาพ 2 กับการตอบโจทย์การใช้งานจากตาราง 3 ที่แสดงการตอบโจทย์การใช้งานมีความสอดคล้องกัน

## สรุปผลการศึกษา

นักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) มีการเลือกใช้สิ่งอำนวยความสะดวกทั้ง 2 โครงการ คือ Kave TU และโครงการ Kave AVA โดยจะเน้นการเลือกใช้เพื่อตอบโจทย์ด้านการศึกษา และด้านนันทนาการเป็นหลัก เนื่องจากเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความจำเป็น และช่วยส่งเสริมการเรียนรู้ในช่วงมหาวิทยาลัยที่ค่อนข้างมีความเข้มข้น ยกตัวอย่างเช่น พื้นที่ห้องอ่านหนังสือที่มีพื้นที่รองรับทั้งการอ่านคนเดียว หรือจะอ่านพร้อมกันหลาย ๆ คน สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางทั้ง 2 โครงการก็มีรองรับไว้ทั้งหมด ทำให้นักศึกษาไม่จำเป็นต้องไปหาพื้นที่อ่านหนังสือภายนอกโครงการ ซึ่งนอกจากด้านการศึกษาในช่วงเวลาพักผ่อนทั้ง 2 โครงการก็มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางรองรับที่ค่อนข้างหลากหลาย เช่น ห้องเล่นเกม หรือห้องดูหนัง ที่นอกจากจะช่วยตอบโจทย์ด้านนันทนาการแล้ว ยังเป็นห้องที่สามารถช่วยส่งเสริมด้านการเรียน การหาข้อมูลเพิ่มเติมเพิ่มทักษะการฟังจนไปถึงการเรียนออนไลน์ ส่วนสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางพื้นฐานอื่น ๆ อย่างเช่น ห้องออกกำลังกาย และชมมวย และสระว่ายน้ำ ทั้ง 2 โครงการก็ยังมีจัดเตรียมมาให้อย่างครบครันทำให้สามารถรองรับนักศึกษา และผู้อยู่อาศัยที่มีความหลากหลาย

ในขณะเดียวกันก็ยังมีห้องสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่อาจจะไม่ได้ตอบโจทย์การใช้งานได้โดยตรงแต่ก็ยังคงมีอยู่ ซึ่งเป็นห้องที่มีพื้นที่หลากหลายสามารถใช้งานได้ประโยชน์ด้านอื่น ๆ ทดแทนได้ เช่น ห้องครัวกลาง ที่นอกจากจะตอบโจทย์การใช้งานการรับประทานอาหาร ทำอาหาร ยังสามารถรองรับการอ่านหนังสือได้เช่นกัน หรือพื้นที่ที่ควรมี และสามารถช่วยส่งเสริมการขายได้ อย่างเช่น พื้นที่สระว่ายน้ำ หรือห้องเล่นเกม เป็นต้น

ซึ่งเมื่อนำข้อมูลความจำเป็นในการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางมาเปรียบเทียบ พบว่า การมีพื้นที่เหล่านี้ช่วยส่งเสริมให้ผู้ซื้อ และผู้เช่า ซึ่งหมายถึงผู้ประกอบการสามารถเกิดความมั่นใจ และเชื่อมั่นต่อนักศึกษา ซึ่งคือลูกหลาน มีพื้นที่ให้เกิดการใช้งานได้ประโยชน์สูงสุด โดยสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่ควรมีเพื่อส่งเสริมด้านการศึกษา เช่น ห้องอ่านหนังสือเป็นต้น ด้านนันทนาการ เช่น สระว่ายน้ำ และห้องเล่นพูล เป็นต้น และด้านสุขภาพ เช่น ห้องออกกำลังกายต่อยมวย เป็นต้น

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า ในความเป็นจริงแล้ว หากผู้ประกอบการมีความชัดเจนเรื่องกลุ่มลูกค้าที่จะมาซื้อโครงการ และสามารถจัดสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางให้ตอบรับกับลูกค้าแต่ละกลุ่ม ก็จะทำให้ดีต่อทั้งผู้ใช้งาน และตรงตามความต้องการในทุกด้าน นอกจากนั้นยังควรที่จะต้องคำนึงถึงขนาด และลักษณะของโครงการอย่างเหมาะสม เพื่อให้สามารถรองรับความต้องการของนักศึกษาได้หลากหลาย และควรที่จะเล็งเห็นถึงความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่สนับสนุนด้านการศึกษาซึ่งมีบทบาทสำคัญในการช่วยนักศึกษาทบทวนการเรียนรู้ และทำงาน

## บรรณานุกรม

- จิรวัดน์ วีระพรสวรรค์. (2562). ปัจจัยกำหนดการตัดสินใจในการเลือกซื้อหรือเช่าโครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์]. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- บุษกร ลีสถาพรวงศา. (2562). การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ. 2561-2536 [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์]. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วสุ คอศิริ. (2555). การศึกษาปัจจัยที่กำหนดสัดส่วนและรายละเอียดพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอาคารชุดพักอาศัยเขตกรุงเทพมหานคร [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์]. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สุนทร สงวนวงศ์จิตร. (2559). พฤติกรรมการใช้พื้นที่ในห้องพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ กรณีศึกษา โครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์]. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สุริยา หาญพานิช. (2547). การศึกษาเปรียบเทียบพฤติกรรมการใช้สอยและทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่อพื้นที่นันทนาการของโครงการอาคารชุดคุณภาพดี ปาร์คและโครงการฟลอราวิลล์ กรุงเทพฯ [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์]. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- Ajzen, I. (1991). The theory of planned behavior. *Organizational Behavior and Human Decision Processes*, 50(2), 179-211.
- Ajzen, I., & Fishbein, M. (1980). *Understanding attitudes and predicting social behavior*. Prentice-Hall.
- Diener, E. (2000). Subjective well-being: The science of happiness and a proposal for a national index. *American Psychologist*, 55(1), 34-43. <https://doi.org/10.1037/0003-066X.55.1.34>
- Erikson, E. H. (1959). *Identity and the life cycle*. W. W. Norton & Company.
- Kuh, G. D. (2003). *What we're learning about student engagement from NSSE: Benchmarks for effective educational practices*. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/00091380309604090>
- Schalock, R. L., Gardner, J. F., & Bradley, V. J. (2007). *Quality of life for people with intellectual and other developmental disabilities: Applications across individuals, organizations, communities, and systems*. American Association on Intellectual and Developmental Disabilities.