พฤติกรรมและความต้องการในการใช้งานพื้นที่สีเขียว ในอาคารชุดพักอาศัยรวมในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

The Behavior and Demand for Green Space Utilization in Residential Condominiums in Bangkok Metropolitan Area

รับบทความ	15/05/2568
แก้ไขบทความ	01/07/2568
ยอมรับบทความ	15/07/2568

สิรภพ สุปรีดากุล* ยุวดี ศิริ
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Siraphob Supreedakul, Yuwadee Siri
Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University
Jump.ds@hotmail.com, zooaey@gmail.com
*ผู้ประพันธ์บรรณกิจ

บทคัดย่อ

พระราชบัญญัติการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 กำหนดให้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) โดยอาคารชุดพักอาศัยรวมเป็น 1 ใน 36 ประเภทโครงการ พื้นที่สีเขียวเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งที่ต้องจัดไว้ในรายละเอียดของรายงานด้วย งานวิจัยนี้มีจุดประสงค์เพื่อศึกษาการใช้งานของพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุดและสาเหตุของการเปลี่ยนแปลง และไม่เปลี่ยนแปลงของพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุด

ผลการศึกษาพบว่า พื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุดมีอยู่ 2 ลักษณะ คือ 1) พื้นที่สีเขียวที่ไม่เกิดการเปลี่ยนแปลงมีเหตุผลหลักคือ พื้นที่ส่วนใหญ่มีการออกแบบพื้นที่สีเขียวที่เหมาะสมจึงเกิดการเสื่อมสภาพน้อยทำให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องไม่มากเกิน เช่น การบำรุงรักษาทำเพียงการคงสภาพเดิมที่เป็นอยู่ และการใช้งานของผู้อยู่อาศัยตรงตามวัตถุประสงค์การออกแบบที่จัดไว้ 2) ที่พื้นที่สีเขียวเกิดการเปลี่ยนแปลงมีทั้งที่เกิดการเปลี่ยนแปลงจากการบริหารงานของนิติบุคคลโครงการ และเกิดจากความต้องการของผู้อยู่อาศัย ในส่วนของพื้นที่สีเขียวในโครงการที่มีการเปลี่ยนแปลงจากการบริหารมีปัจจัยหลักที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง คือการบำรุงรักษาพื้นที่สีเขียวให้อยู่ในสภาพที่ดีได้ยากและสิ้นเปลืองงบประมาณมาก พื้นที่สีเขียวเดิมมีการใช้งบประมาณที่ต้องดูแลในส่วนของค่าแรง ค่าน้ำ และค่าพืชพรรณไม้ ส่วนของค่าแรงยังคงที่เมื่อเปลี่ยนแปลงพื้นที่สีเขียวแล้ว แต่ส่วนของค่าน้ำ และค่าพืชพรรณไม้หลังการเปลี่ยนแปลงมีค่าใช้จ่ายที่ลดลง แสดงให้เห็นว่าหากมีการใช้พืชพรรณที่เหมาะสม มีความทนทาน และมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาน้อยลงจะสามารถลดค่าใช้จ่ายโดยรวมของการดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวลงได้ และเหตุผลของการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สีเขียวในโครงการที่เปลี่ยนแปลงจากผู้อยู่อาศัย คือการออกแบบที่ไม่ตอบสนองกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย โดยไม่ตอบสนองต่อกิจกรรมที่ทำ เช่น มีขนาดเล็กไป มีวัสดุที่ไม่เหมาะสมต่อกิจกรรมนั้นหรือไม่มีพื้นที่ให้ทำกิจกรรมบางอย่าง เนื่องจากผู้อยู่อาศัยต้องการให้สภาพแวดล้อมของโครงการดีขึ้น เพื่อเพิ่มมูลค่าของโครงการอาคารชุด

***คำสำคัญ**: พื้นที่สีเขียว รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารชุดพักอาศัยรวม พฤติกรรมการใช้งานพื้นที่สีเขียว*

Abstract

Enhancement and conservation of National Environment Quality Act, B.E. 2535, designated that the development of real estate projects requires an environmental impact assessment report (EIA). One of the regulations is the green area. This research aims to study the changes in green areas in condominium projects and the causes of change.

The results of the study revealed 2 types of green areas in condominium projects. The first is the green areas, which have not changed. The main reason is that most areas have appropriate materials used, so there is no significant deterioration, and the residents' demand for green area is met. The second is the green areas, which have changed. The changes are from the juristic person management and the resident's demands. The main factor for juristic person is the budget for maintenance. The original green area has a budget in terms of labor, water, and vegetation costs. The labor cost remains constant, but water and vegetation costs are reduced from previous expenses. This information shows that if appropriate vegetations are used. It will be able to reduce the overall cost of maintenance. The main factor of changes in the green space in the project from residents is that the demand does not match the purpose of the existing area. The original green space did not meet the criteria of the activities of residents. For example, the area is too small, has materials that are not suitable for that activity, or does not have space for certain activities.

***Keywords**: green area, Environment Impact Assessment (EIA), condominium, green area user behavior*

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 (2535) กำหนดให้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment ย่อว่า EIA) โดยปัจจุบันมีโครงการที่ต้องจัดทำรายงาน 36 ประเภทโครงการ โดยอาคารชุดพักอาศัยรวมเป็น 1 ใน 36 ประเภทโครงการ และมีการกำหนดให้พื้นที่สีเขียวเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งที่ต้องจัดให้มีในโครงการด้วย

จากการศึกษาวิจัยของนภสร จินดาพงศ์ (2565) เรื่องหลักเกณฑ์พื้นที่สีเขียวในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยรวม เขตกรุงเทพมหานคร พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุด ซึ่งแสดงถึงความแตกต่างระหว่างพืชพรรณที่เขียนลงในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และที่ใช้งานจริง โดยในงานวิจัยได้ทำการศึกษามุมมองของกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม คือ 1) กลุ่มนิติบุคคลผู้จัดทำรายงาน พบว่า ปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการจัดทำพื้นที่สีเขียว คือตัวเลขหลักเกณฑ์ขั้นต่ำและชนิดพันธุ์ของไม้ยืนต้นที่ต้องนำไปคำนวณการดูดซับคาร์บอน 2) กลุ่มผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบ นำมาสู่แนวทางการปรับปรุงหลักเกณฑ์พื้นที่สีเขียว คือการเพิ่มเติมหลักเกณฑ์อื่นนอกจากหลักเกณฑ์การดูดซับคาร์บอนที่ให้ความสนใจเรื่องประเด็นอื่นของพื้นที่สีเขียว โดยสามารถวัดค่าและปฏิบัติจริงได้ เช่น การเพิ่มพื้นที่ ทรงพุ่มของไม้ยืนต้น การยอมรับพื้นที่สีเขียวรูปแบบอื่นนอกเหนือจากหลักเกณฑ์ขั้นต่ำ เป็นต้น

ผู้วิจัยจึงเกิดข้อสงสัยว่า การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุดที่เกิดขึ้นมาจากสาเหตุใด และพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยได้มีส่วนในการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สีเขียวหรือไม่ เพื่อให้เกิดการพัฒนาพื้นที่สีเขียวของโครงการอาคารชุดพักอาศัยรวมที่มีคุณภาพที่ดี และตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย จึงนำมาสู่คำถามและวัตถุประสงค์ในงานวิจัยดังนี้

คำถามในงานวิจัย

1. การเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัยรวมมีผลต่อพฤติกรรมผู้ใช้งานอย่างไรบ้าง
2. ทัศนคติ หรือการใช้งานพื้นที่สีเขียวของผู้อยู่อาศัยมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุดอย่างไร

วัตถุประสงค์ในงานวิจัย

1. เพื่อศึกษาข้อมูลทางกายภาพของพื้นที่สีเขียวของโครงการอาคารชุดพักอาศัยรวม ตามหลักเกณฑ์การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาการจัดการพื้นที่สีเขียวของนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดพักอาศัยรวมที่มีในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตกรุงเทพมหานคร
3. เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปและพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่สีเขียวของผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตกรุงเทพมหานคร
4. เพื่อศึกษาความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่ใช้งานพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตกรุงเทพมหานคร

ระเบียบวิธีวิจัย

- ทำการวิจัยเชิงเอกสาร โดยนำข้อมูลจากเล่มรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอาคารชุด ที่มีการพิจารณาในปี พ.ศ. 2561 จำนวน 30 เล่ม เพื่อสรุปข้อมูลเกี่ยวกับเรื่องสัดส่วนพื้นที่สีเขียว ข้อมูลลักษณะของพื้นที่สีเขียว ข้อมูลลักษณะพืชพรรณ และข้อมูลการจัดสรรพื้นที่สีเขียวของโครงการอาคารชุด เพื่อนำมาแบ่งประเภท สรุปข้อมูล และใช้ประกอบการสร้างแบบสำรวจพื้นที่สีเขียวโครงการ
- ทำการสำรวจพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุดทั้งหมด 30 โครงการ และทำการจดบันทึกเพื่อนำข้อมูลจากการสำรวจมาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่สีเขียวที่สรุปได้จากการวิจัยเชิงเอกสารของเล่มรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- นำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาวิจัยเชิงเอกสารและการสำรวจโครงการมาเปรียบเทียบ ทำการวิเคราะห์ และสรุปผลเพื่อนำข้อมูลไปสร้างแบบสัมภาษณ์เชิงลึกในส่วนของนิติบุคคลและผู้อยู่อาศัย
- ทำการสัมภาษณ์เชิงลึกในส่วนของนิติบุคคลและผู้อยู่อาศัยเพื่อนำข้อมูลที่ได้ทั้งหมดมาวิเคราะห์ สรุป และอภิปรายผล

ผลการศึกษา

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาพื้นที่สีเขียว การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น และสาเหตุการเปลี่ยนแปลงในเชิงการจัดการพื้นที่ของนิติบุคคล และในเชิงพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในโครงการ โดยแบ่งประเภทเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (2522) สามารถแบ่งประเภทโครงการได้ 2 ประเภท คือโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยรวมสูงไม่เกิน 8 ชั้น หรือไม่เกิน 23 เมตร เรียกว่า “Low Rise” โครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยรวมสูงเกิน 8 ชั้น หรือมากกว่า 23 เมตร เรียกว่า “High Rise” จากการศึกษาลักษณะของพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุด ได้ผลการศึกษาดังนี้

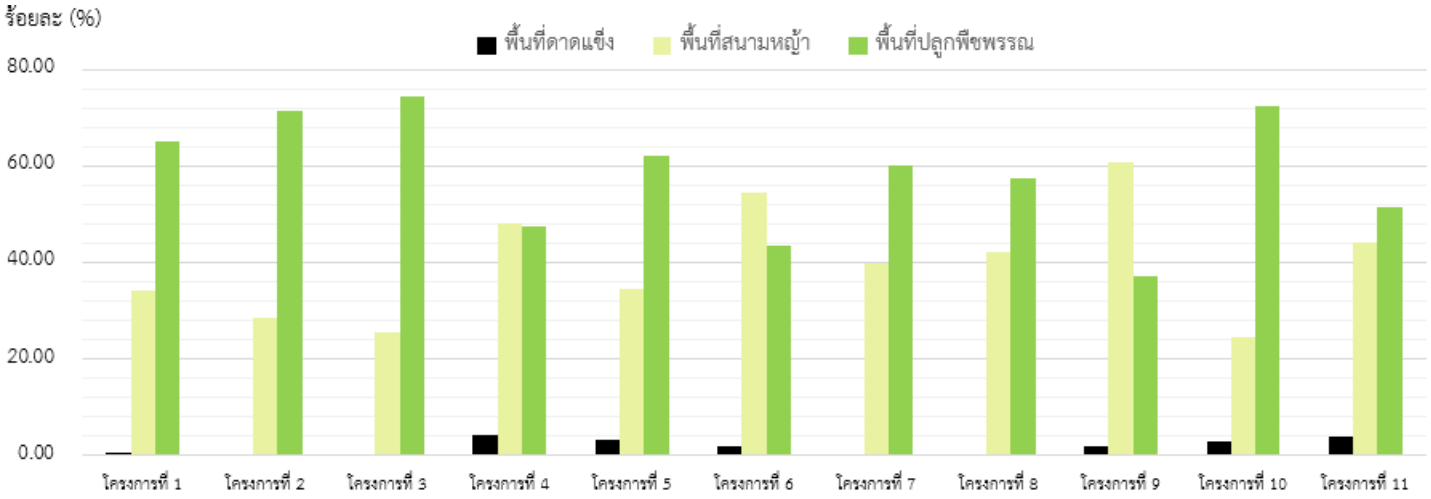
ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่สีเขียว จากการวิจัยทางเอกสารเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียวในโครงการที่มีอยู่ในเล่มรายงานการประเมินผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (EIA) ผู้วิจัยสามารถแบ่งพื้นที่สีเขียวได้เป็น 3 ส่วน ตามลักษณะวัสดุที่ใช้คือ พื้นที่ดาดแข็ง พื้นที่สนามหญ้า และพื้นที่ปลูกพืชพรรณ

พื้นที่ดาดแข็ง คือพื้นที่ส่วนของงานภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่สีเขียวที่ปูด้วยวัสดุที่ไม่ใช่พืชพรรณ เช่น หญ้าชนิดต่าง ๆ ไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม หรือไม้คลุมดิน และปูวัสดุด้วยวัสดุแข็ง เช่น ปูน คอนกรีต กระเบื้องต่าง ๆ โดยเป็นส่วนประกอบเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการในการใช้งานในพื้นที่สีเขียว เช่น ถนน ทางเดิน ลานปูนซิเมนต์ ซุ้มม้านั่ง เป็นต้น

พื้นที่สนามหญ้า คือพื้นที่ส่วนที่ปกคลุมด้วยหญ้าชนิดต่าง ๆ จะมีหญ้าชนิดเดียว หรือ 2 ชนิดขึ้นไป มีลักษณะเป็นลานขนาดเล็กไปจนถึงขนาดใหญ่

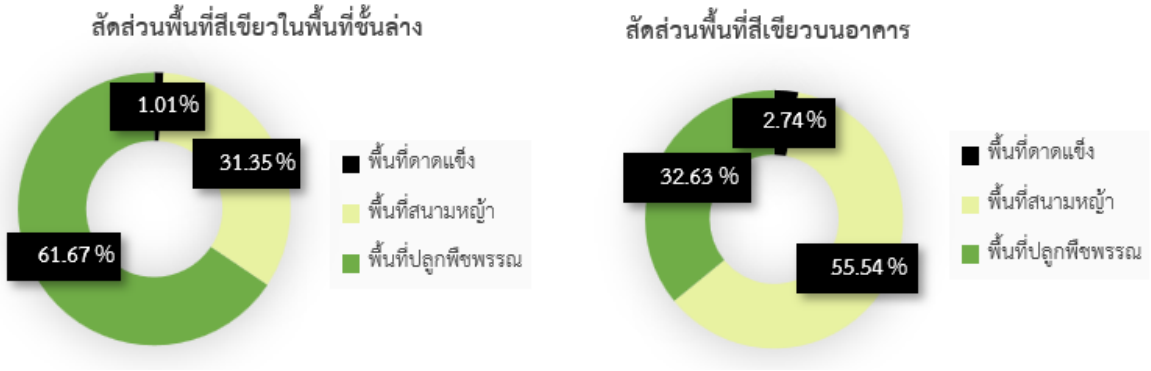
พื้นที่ปลูกพืชพรรณ คือพื้นที่ส่วนหนึ่งในพื้นที่สีเขียวที่ใช้ในการปลูกพืชพรรณแต่ละชนิด เช่น ไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม ไม้คลุมดิน โดยในพื้นที่นั้นจะมีพืชพรรณเพียง 1 ชนิด หรือมีพืชพรรณหลากหลายชนิดอยู่ในพื้นที่เดียวกันได้

จากข้อมูลพื้นที่สีเขียวใน 3 ลักษณะนี้สามารถสรุปสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุดได้ ดังนี้



แผนภูมิ 1 แผนภูมิแสดงสัดส่วนของลักษณะพื้นที่สีเขียวของโครงการประเภท Low Rise

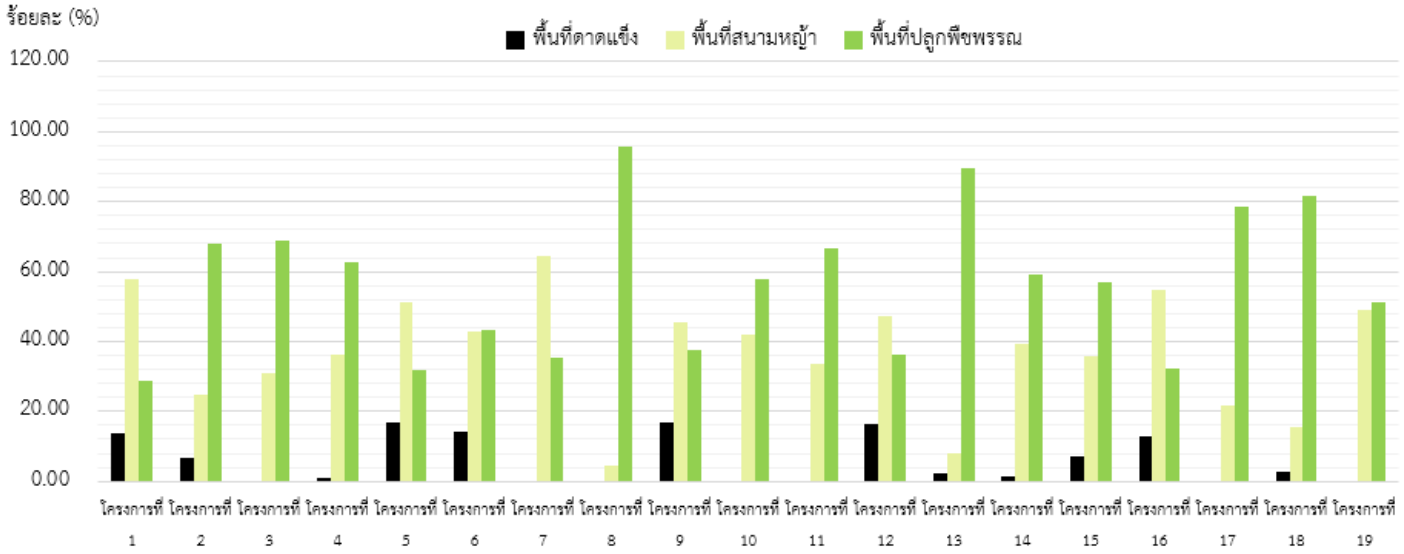
ที่มา: ผู้วิจัย, 2568



แผนภูมิ 2 แผนภูมิแสดงลักษณะสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง และบนอาคารของโครงการประเภท Low Rise

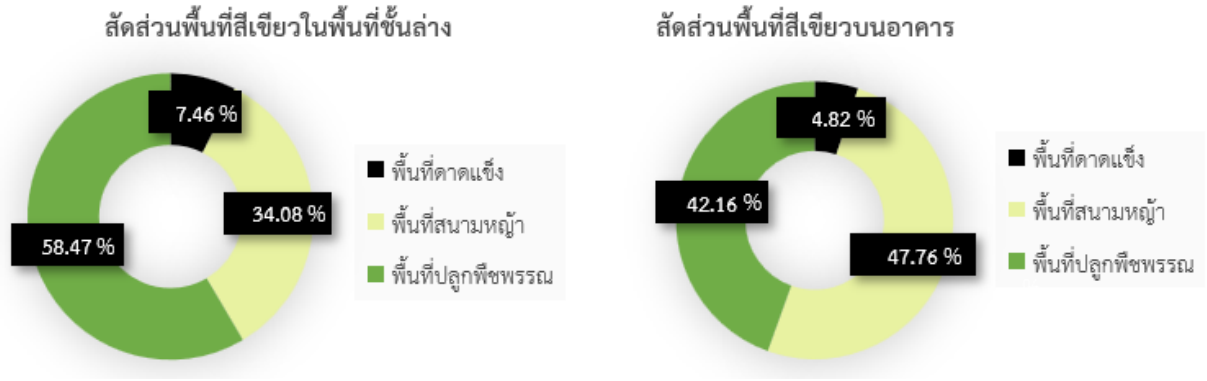
ที่มา: ผู้วิจัย, 2568

จากแผนภูมิ 1 และ 2 พบว่า โครงการประเภท Low Rise มีสัดส่วนเฉลี่ยของพื้นที่ปลูกพืชพรรณบนชั้นล่างมากที่สุดอยู่ที่ร้อยละ 61.67 รองลงมาคือ พื้นที่สนามหญ้ามีสัดส่วนเฉลี่ยทั้งหมดอยู่ที่ร้อยละ 31.35 และมีพื้นที่ดาดแข็งเฉลี่ยน้อยที่สุดทั้งหมดอยู่ที่ร้อยละ 1.01 ในส่วนของพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวในส่วนของสนามหญ้ามากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 55.54 โดยมีพื้นที่ปลูกพืชพรรณ และพื้นที่ดาดแข็งรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 32.63 และร้อยละ 2.74 โดยลำดับ



แผนภูมิ 3 แผนภูมิแสดงสัดส่วนของลักษณะพื้นที่สีเขียวของโครงการประเภท High Rise

ที่มา: ผู้วิจัย, 2568



แผนภูมิ 4 แผนภูมิแสดงลักษณะสัดส่วนพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง และบนอาคารของโครงการประเภท High Rise

ที่มา: ผู้วิจัย, 2568

จากแผนภูมิ 3 และ 4 พบว่า โครงการประเภท High Rise มีสัดส่วนเฉลี่ยของพื้นที่ปลูกพืชพรรณบนชั้นล่างมากที่สุดอยู่ที่ร้อยละ 58.47 รองลงมาคือ พื้นที่สนามหญ้ามีสัดส่วนเฉลี่ยทั้งหมดอยู่ที่ร้อยละ 34.08 และมีพื้นที่ดาดแข็งเฉลี่ยน้อยที่สุดทั้งหมดอยู่ที่ร้อยละ 7.46 ในส่วนของพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวของสนามหญ้ามากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 47.76 มีพื้นที่ปลูกพืชพรรณ และพื้นที่ดาดแข็งรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 42.16 และร้อยละ 4.82 โดยลำดับ

จากการศึกษาพื้นที่สีเขียวในโครงการทั้ง 2 ประเภท แสดงให้เห็นว่า พื้นที่สีเขียวของในแต่ละโครงการมีสัดส่วนที่คล้ายกันระหว่างโครงการ Low Rise และ High Rise คือมีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวเฉลี่ยบนพื้นชั้นล่างและบนอาคารไปในทางเดียวกัน แตกต่างกันตรงที่ในโครงการอาคารชุดประเภท High Rise จะมีพื้นที่ดาดแข็งเฉลี่ยอยู่มากกว่าโครงการอาคารชุดประเภท Low Rise และพื้นที่สนามหญ้าของโครงการอาคารชุดประเภท High Rise นั้นใกล้เคียงกับพื้นที่ปลูกพืชพรรณมากกว่า แสดงให้เห็นถึงการกระจายตัวของพื้นที่สนามหญ้าในพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของโครงการประเภท High Rise ที่มีมากกว่าโครงการประเภท Low Rise

จากการสำรวจลักษณะพื้นที่สีเขียวที่มีอยู่ในโครงการ และได้ทำการสรุปข้อมูลกิจกรรมในพื้นที่สีเขียวลักษณะต่าง ๆ ในโครงการอาคารชุด ดังนี้



แผนภูมิ 5 แผนภูมิแสดงจำนวนโครงการที่มีรูปแบบการใช้สอยพื้นที่สีเขียวแบ่งตามวัตถุประสงค์ในโครงการอาคารชุด Low rise

ที่มา: จากการสำรวจ, 2568

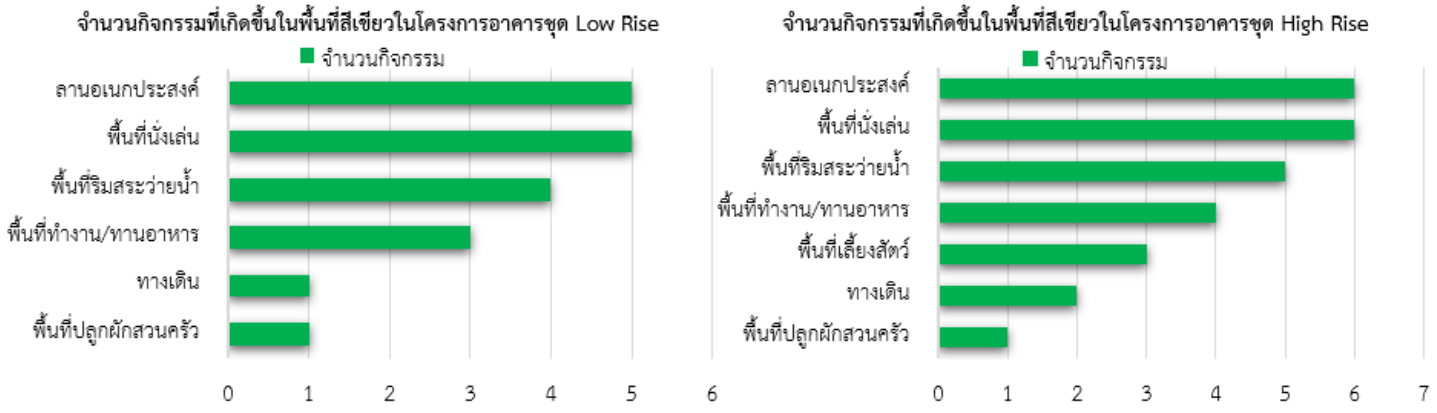


แผนภูมิ 6 แผนภูมิแสดงจำนวนโครงการที่มีรูปแบบการใช้สอยพื้นที่สีเขียวแบ่งตามวัตถุประสงค์ในโครงการอาคารชุด High Rise

ที่มา: จากการสำรวจ, 2568

จากแผนภูมิ 5 และ 6 จะเห็นได้ถึงจำนวนรูปแบบพื้นที่สีเขียวแบ่งตามวัตถุประสงค์การใช้สอยในโครงการอาคารชุดในโครงการ Low Rise และโครงการ High Rise โดยรูปแบบพื้นที่สีเขียวที่พบมากที่สุด 3 รูปแบบ ทั้งใน 2 ประเภทโครงการคือ พื้นที่นั่งเล่น พื้นที่ริมสระว่ายน้ำ และพื้นที่ลานอเนกประสงค์ แต่จะพบความแตกต่างในโครงการประเภท High Rise ที่จะพบพื้นที่ทางเดินและพื้นที่ทำงานในหลายโครงการมากกว่าในโครงการประเภท Low Rise

จากการสำรวจกิจกรรมที่เกิดในพื้นที่สีเขียวที่แบ่งตามวัตถุประสงค์การใช้งานต่าง ๆ ของโครงการ Low Rise และ High Rise พบว่า มีการใช้งานในพื้นที่สีเขียว ดังนี้

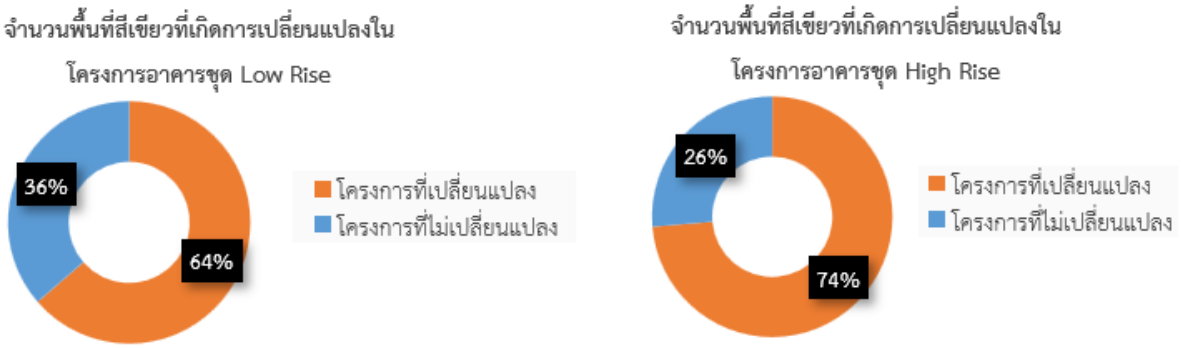


แผนภูมิ 7 จำนวนกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุด Low Rise และ High Rise

ที่มา: จากการสำรวจ, 2568

จากแผนภูมิ 7 แสดงให้เห็นถึงจำนวนกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่สีเขียวที่แบ่งตามวัตถุประสงค์การใช้งานในโครงการ Low Rise และโครงการ High Rise โดยโครงการประเภท High Rise จะมีพื้นที่เลี้ยงสัตว์เพิ่มขึ้นมา และมีโครงการที่มีพื้นที่หลากหลายรูปแบบมากกว่า รูปแบบพื้นที่สีเขียวที่มีกิจกรรมมากที่สุดทั้งในโครงการอาคารชุดทั้ง 2 ประเภทคือ พื้นที่นั่งเล่นและพื้นที่ลานอเนกประสงค์ รองลงมาคือ พื้นที่ริมสระว่ายน้ำ

จากการสำรวจโครงการอาคารชุด Low Rise และ High Rise ผู้วิจัยได้พบการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่สีเขียวในโครงการเมื่อเปรียบเทียบสภาพจริงและแบบแสดงในเล่มรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมอาคารชุด ดังนี้

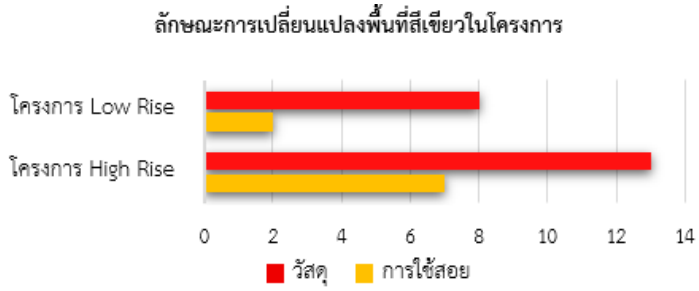


แผนภูมิ 8 จำนวนพื้นที่สีเขียวที่เกิดการเปลี่ยนแปลงในโครงการอาคารชุด Low Rise และ High Rise

ที่มา: จากการสำรวจ, 2568

จากแผนภูมิ 8 การสำรวจพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุดทั้งสองประเภท พบว่า จำนวนโครงการอาคารชุดส่วนใหญ่ทั้งในประเภท Low Rise และ High Rise มีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นในพื้นที่สีเขียว โดยในโครงการอาคารชุดประเภท Low Rise มีโครงการอาคารชุด 7 โครงการที่เกิดการเปลี่ยนแปลง คิดเป็นร้อยละ 64 ของโครงการทั้งหมด และในโครงการอาคารชุดประเภท High Rise มีโครงการอาคารชุด 13 โครงการเกิดการเปลี่ยนแปลง คิดเป็นร้อยละ 74 ของโครงการทั้งหมด

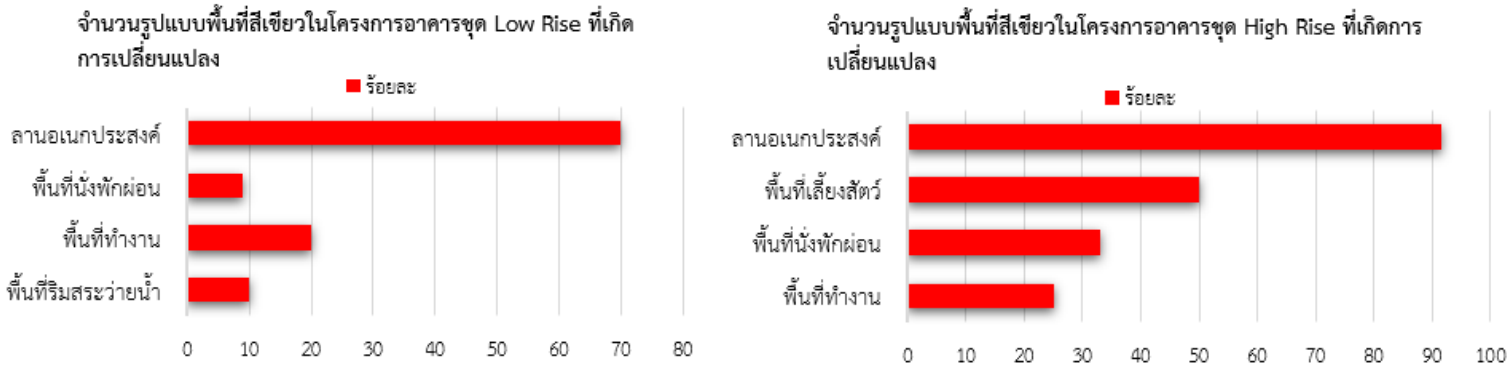
ลักษณะการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สีเขียวในโครงการสามารถเปลี่ยนแปลงได้ 2 ลักษณะคือ การเปลี่ยนแปลงวัสดุ และการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยในพื้นที่สีเขียวโครงการ



แผนภูมิ 9 จำนวนรูปแบบพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

ที่มา: จากการสำรวจ, 2568

จากแผนภูมิ 9 พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงในส่วนของวัสดุมากกว่าการใช้สอยในพื้นที่สีเขียวในโครงการ โดยโครงการ Low Rise มีการเปลี่ยนแปลงในส่วนของวัสดุ 8 โครงการ การใช้สอย 2 โครงการ และโครงการ High Rise มีเปลี่ยนแปลงในส่วนของวัสดุ 13 โครงการ การใช้สอย 7 โครงการ โดยในแต่ละโครงการที่เกิดการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่สีเขียวนั้น เกิดการเปลี่ยนแปลงในหลายรูปแบบพื้นที่สีเขียว ดังนี้



แผนภูมิ 10 จำนวนรูปแบบพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง
ที่มา: จากการสำรวจ, 2568

จากแผนภูมิ 10 พบว่า รูปแบบพื้นที่สีเขียวที่มีการเปลี่ยนแปลงที่มากที่สุดในโครงการอาคารชุดทั้งสองประเภท คือลานอเนกประสงค์ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงถึงร้อยละ 70 จากโครงการทั้งหมดในโครงการประเภท Low Rise และร้อยละ 90 จากโครงการทั้งหมดในโครงการประเภท High Rise

จากข้อมูลการใช้งานพื้นที่สีเขียวและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สีเขียวในโครงการทำให้เห็นถึงความสอดคล้องกันของข้อมูล คือ **พื้นที่ลานอเนกประสงค์นั้นเป็นพื้นที่ที่เกิดกิจกรรมการใช้งานมากที่สุดและเป็นพื้นที่ที่เกิดการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดทั้งในโครงการทั้ง 2 ประเภท**

โดยสรุปจากการสำรวจพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุดพักอาศัยรวมทั้งหมด สามารถแบ่งประเภทของโครงการได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

โครงการที่ไม่เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นในพื้นที่สีเขียว มีจำนวนทั้งหมด 9 โครงการ จากทั้งหมด 30 โครงการ โดยแบ่งเป็นโครงการประเภท Low Rise 3 โครงการ และโครงการประเภท High Rise 6 โครงการ

โครงการที่เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นในพื้นที่สีเขียว มีจำนวนทั้งหมด 21 โครงการ จากทั้งหมด 30 โครงการ โดยแบ่งเป็นโครงการอาคารชุดประเภท Low Rise 8 โครงการ และโครงการประเภท High Rise 13 โครงการ

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลถึงสาเหตุการเปลี่ยนแปลง พบว่า โครงการอาคารชุดที่เปลี่ยนแปลงพื้นที่สีเขียวมีการเปลี่ยนแปลงใน 2 สาเหตุ คือการเปลี่ยนแปลงโดยนิติบุคคล และการเปลี่ยนแปลงโดยผู้อยู่อาศัย

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกโครงการที่เกิดการเปลี่ยนแปลงและไม่เกิดการเปลี่ยนแปลง พบว่า

ตาราง 1 ประเด็นในส่วนของโครงการที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

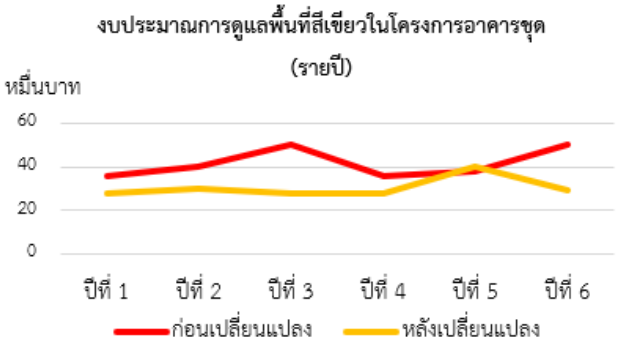
ประเด็นที่ได้จากผลการศึกษา	**คำตอบ : กลุ่มนิติบุคคล**
การที่วัสดุที่ใช้งานทั้งในพื้นที่ดาดแข็งและวัสดุพืชพรรณไม่เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้น	พื้นที่ส่วนใหญ่มีการใช้งานวัสดุที่เหมาะสมจึงไม่เกิดการเสื่อมสภาพมากนัก ทำให้งบประมาณไม่จำเป็นต้องมากเกินกว่าที่กำหนด และทำการบำรุงรักษาทำเพียงให้กลับสู่สภาพเดิมที่เป็นอยู่ และไม่ได้มีการใช้ที่ต่างจากวัตถุประสงค์ของพื้นที่ที่จัดไว้ให้ จึงไม่มีการเสนอแนะจากผู้อยู่อาศัยให้เปลี่ยนแปลงพื้นที่สีเขียวแต่อย่างใด

ที่มา: ผู้วิจัยสรุปจากการสัมภาษณ์นิติบุคคล, 2568

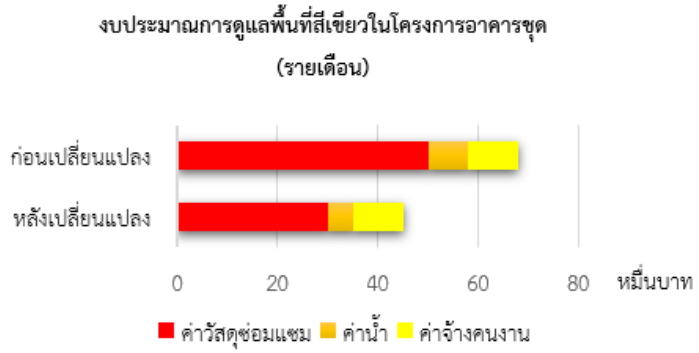
ตาราง 2 ประเด็นในส่วนของโครงการที่มีการเปลี่ยนแปลง

ประเด็นที่ได้จากการศึกษาเอกสารและสำรวจ	ประเด็นคำถาม	คำตอบ : กลุ่มนิติบุคคล
การใช้งานและวัสดุที่ใช้ในพื้นที่สีเขียวเกิดการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม โดยเฉพาะลานอเนกประสงค์/สนามหญ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด	การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในสนามหญ้าจากการใช้หญ้าชนิดใหม่และการเปลี่ยนไปใช้วัสดุหญ้าเทียมนั้นมีสาเหตุเกิดจากอะไรบ้าง	เพราะสนามหญ้าเกิดการใช้งานมากที่สุด มีกิจกรรมหลากหลายเกิดขึ้น แต่ในขณะเดียวกันสนามหญ้าก็ต้องมีการดูแลบำรุงรักษาและการใช้น้ำมาก
ในพื้นที่สีเขียวอื่น ๆ ที่มีใช้การใช้งานหลากหลายใกล้เคียงกับพื้นที่สนามหญ้าแต่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากเท่ากัน	เพราะเหตุใดจึงไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่สีเขียวส่วนอื่น ๆ	เพราะพื้นที่สีเขียวส่วนอื่นไม่ต้องการการดูแลมากเท่ากับพื้นที่สนามหญ้า และมีการใช้งานตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย จึงไม่มีคำร้องจากผู้อยู่อาศัยให้เปลี่ยนแปลงอะไร
เปลี่ยนแปลงของพื้นที่สีเขียวมีผลมาจาก 2 ปัจจัยหลัก การดูแลของนิติบุคคลเป็นหนึ่งในปัจจัยนั้น	ปัจจัยใดที่ส่งผลต่อการจัดการและการดูแลพื้นที่สีเขียวบ้าง	- งบประมาณเป็นเรื่องสำคัญมาก เพราะพื้นที่สีเขียวในแต่ละส่วนใช้งบประมาณไม่เท่ากัน จึงเกิดการเปลี่ยนแปลงเพื่อลดงบประมาณการบำรุงรักษาลงไป - การใช้งานของผู้อยู่อาศัยมีผลต่อการดูแลบำรุงรักษาในแต่ละส่วนไม่เท่ากัน เช่น สนามหญ้าที่ต้องมีการดูแลรักษามากกว่าที่อื่น

ที่มา: ผู้วิจัยสรุปจากการสัมภาษณ์นิติบุคคล, 2568



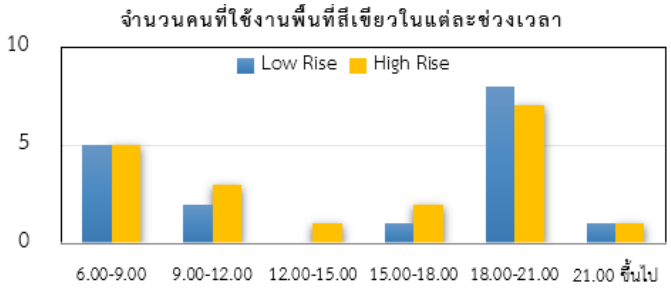
แผนภูมิ 11 งบประมาณการดูแลพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุด (รายปี)
ที่มา: ผู้วิจัย, 2568



แผนภูมิ 12 งบประมาณการดูแลพื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุด (รายเดือน)
ที่มา: ผู้วิจัย, 2568

จากแผนภูมิ 11 และ 12 พบว่า งบประมาณการดูแลพื้นที่สีเขียวในรายปีและรายเดือนมีงบประมาณแบ่งเป็น ค่าวัสดุซ่อมแซม ค่าน้ำสำหรับรดน้ำพืชพรรณ และค่าจ้างคนสวน ซึ่งงบประมาณในส่วนของคนงานจะมีการจ่ายค่าแรงเท่าเดิม ทั้งก่อนและหลังการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากใช้คนงานจำนวนเท่าเดิม ส่วนงบประมาณที่เปลี่ยนแปลงคือ ค่าน้ำที่มีการลดลงและค่าใช้จ่ายในส่วนของวัสดุปลูกและพรรณไม้ที่ต้องบำรุงรักษา โดยหลังจากการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่จึงมีการใช้งบประมาณส่วนนี้ลดลงในแต่ละเดือน และทำการเปลี่ยนแปลงพืชพรรณน้อยลงที่ 5 ปีครั้ง จากเดิมที่ต้องทำการบำรุงรักษาดินทุกเดือน และทำการเปลี่ยนแปลงพืชพรรณที่เสียหายทุก ๆ 2–3 ปี โดยสรุปแล้วหลังจากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สีเขียวทำให้นิติบุคคลจัดสรรงบประมาณได้สะดวกขึ้นและใช้งบประมาณน้อยลง และไม่จำเป็นต้องบำรุงรักษาบ่อยครั้ง ทำให้นิติบุคคลประหยัดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานพื้นที่สีเขียวในโครงการ Low Rise และ High Rise จำนวน 20 ราย ได้ผลดังนี้



แผนภูมิ 13 ช่วงเวลาการใช้งานของผู้อยู่อาศัยในโครงการ Low Rise และ High Rise

ที่มา: ผู้วิจัย, 2568

จากแผนภูมิ 13 พบว่า กิจกรรมที่เกิดขึ้นมักเกิดขึ้นในช่วงเวลาเช้าและเย็นในทั้ง 2 ลักษณะ และมีการใช้งานในช่วงกลางวันน้อยกว่าช่วงเช้าและช่วงเย็น

ตาราง 3 ตารางแสดงเหตุผลของพฤติกรรมในพื้นที่สีเขียว

เหตุผลในการใช้งานพื้นที่สีเขียวของผู้อยู่อาศัย	**โครงการที่ 1**	**โครงการที่ 2**
	ผู้ให้สัมภาษณ์ ร้อยละ(%)	**ผู้ให้สัมภาษณ์ ร้อยละ(%)**
ต้องการลงมาพบปะคนอื่น ๆ /ทำกิจกรรมร่วมกันกับผู้อื่น	85	75
ต้องการลงมาเปลี่ยนบรรยากาศในการทำงาน	15	25
เหตุผลในการไม่ใช้งานพื้นที่สีเขียวของผู้อยู่อาศัย	**ผู้ให้สัมภาษณ์ ร้อยละ(%)**	**ผู้ให้สัมภาษณ์ ร้อยละ(%)**
พื้นที่สีเขียวไม่ตอบโจทย์การใช้งาน	55	65
ไม่มีเวลาใช้งานเพราะต้องทำงาน	45	35

ที่มา: ผู้วิจัยสรุปจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย, 2568

ในเรื่องเหตุผลในการใช้งานและไม่ใช้งานพื้นที่สีเขียวของโครงการทั้ง 2 ลักษณะ ผู้อยู่อาศัยให้เหตุผลไปในทางเดียวกัน คือพื้นที่สีเขียวไม่ตอบสนองการใช้งาน และไม่มีเวลาใช้งาน

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดที่มีการเปลี่ยนแปลง ได้สัมภาษณ์เกี่ยวกับประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

ตาราง 4 ประเด็นการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย

ประเด็นที่ได้จากการศึกษาเอกสารและสำรวจ	**ประเด็นคำถาม**	**คำตอบ : กลุ่มผู้อยู่อาศัย**
คำตอบที่ได้จากการสัมภาษณ์นั้นมีเหตุผลไปในทางเดียวกันทั้ง 2 ประเภทโครงการคือ พื้นที่สีเขียวไม่ตอบโจทย์การใช้งาน	พื้นที่สีเขียวไม่รองรับการใช้งานอย่างไรบ้าง	- วัสดุในการใช้งานในพื้นที่สีเขียวไม่ตรงตามความต้องการและบางส่วนมีความเสียหายจนใช้งานไม่ได้ เช่น วัสดุปูพื้น ทางเดิน สนามหญ้าและพืชพรรณ จึงมีการเสนอให้นิติบุคคลทำการเปลี่ยนแปลง - พื้นที่สีเขียวลักษณะต่าง ๆ ไม่ตอบสนองต่อกิจกรรมที่ทำ เพราะอากาศร้อนและไม่มีร่มเงา

ประเด็นที่ได้จากการศึกษาเอกสารและสำรวจ	ประเด็นคำถาม	คำตอบ : กลุ่มผู้อยู่อาศัย
คำตอบที่ได้จากการสัมภาษณ์นั้นมีเหตุผลไปในทางเดียวกันทั้ง 2 ประเภทโครงการคือ พื้นที่สีเขียวไม่ตอบโจทย์การใช้งาน	ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการในพื้นที่สีเขียวอย่างไร	- ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ต้องการพื้นที่พักผ่อน และสามารถมาพบกับผู้อยู่อาศัยอื่น ๆ และทำกิจกรรมร่วมกันได้ สิ่งที่สำคัญที่สุดผู้อยู่อาศัยต้องการพื้นที่ที่มีร่มเงา มีพื้นที่ที่สนทนากันได้นาน โดยมีอุปกรณ์ในพื้นที่ เช่น ม้านั่ง โต๊ะไว้วางของ เป็นต้น - ผู้อยู่อาศัยอาจมีความต้องการเฉพาะอย่างที่พื้นที่สีเขียวเดิมไม่มี จึงต้องเพิ่มพื้นที่ส่วนนี้

ที่มา: ผู้วิจัยสรุปจากการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัย, 2568

สรุปผลการศึกษา

จากผลการศึกษาสามารถสรุปได้ว่า พื้นที่สีเขียวในโครงการมีขนาด ลักษณะ และการใช้สอยแตกต่างกันออกไปในแต่ละโครงการ ซึ่งส่งผลต่อกิจกรรมที่เกิดขึ้นในโครงการ และทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่สีเขียวในโครงการขึ้น

ซึ่งจากทั้ง 2 กรณีของโครงการที่เกิดการเปลี่ยนแปลงและโครงการที่ไม่เกิดการเปลี่ยนแปลง สรุปผลได้ว่า การเปลี่ยนแปลงพื้นที่สีเขียวในโครงการเกิดขึ้นจากปัจจัยเรื่องการดูแลและการบำรุงรักษาพื้นที่สีเขียวของนิติบุคคลให้อยู่ในสภาพที่ดีได้ยาก และสิ้นเปลืองงบประมาณมาก ซึ่งเป็นผลมาจากการออกแบบที่ใช้วัสดุพืชพรรณที่ไม่เหมาะสม และการออกแบบที่ไม่ตอบสนองกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย เช่น มีขนาดเล็กไป มีวัสดุที่ไม่เหมาะสมต่อกิจกรรมนั้น หรือไม่มีพื้นที่ให้ทำกิจกรรมบางอย่าง เนื่องจากผู้อยู่อาศัยต้องการให้สภาพแวดล้อมของโครงการดีขึ้น เพื่อเพิ่มมูลค่าของโครงการอาคารชุด

วิเคราะห์ผลการศึกษา

จากผลการศึกษาสามารถสรุปประเด็นเรื่อง การเปลี่ยนแปลงในพื้นที่สีเขียวของโครงการได้เป็น 2 ประเภทโครงการ คือโครงการที่พื้นที่สีเขียวในโครงการไม่เกิดการเปลี่ยนแปลงและโครงการที่พื้นที่สีเขียวในโครงการเกิดการเปลี่ยนแปลง

โครงการที่พื้นที่สีเขียวไม่เกิดการเปลี่ยนแปลง เกิดจากเหตุผลหลัก 2 เหตุผล คือ

พื้นที่ส่วนใหญ่มีการใช้งานวัสดุที่เหมาะสม จึงไม่เกิดการเสื่อมสภาพมากทำให้งบประมาณไม่จำเป็นต้องมากเกินกว่าที่กำหนด และทำการบำรุงรักษาทำเพียงให้กลับสู่สภาพเดิมที่เป็นอยู่

การใช้งานของผู้อยู่อาศัยตรงตามวัตถุประสงค์ที่จัดไว้ จึงไม่เกิดข้อเรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่สีเขียว

โครงการที่พื้นที่สีเขียวในโครงการอาคารชุดเกิดการเปลี่ยนแปลง เกิดได้จาก 2 กรณี คือ

กรณีที่พื้นที่สีเขียวถูกเปลี่ยนแปลงโดยนิติบุคคลนั้น เกิดจากเหตุผลคือ นิติบุคคลให้ความสำคัญกับงบประมาณในการดูแลพื้นที่สีเขียวเป็นหลัก โดยในส่วนค่าน้ำและค่าวัสดุพืชพรรณมีค่าใช้จ่ายที่ลดลง แสดงให้เห็นว่า หากมีการใช้วัสดุที่เหมาะสม มีความทนทานและมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาน้อยจะสามารถลดค่าใช้จ่ายโดยรวมของการดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวลงได้มากขึ้น

กรณีที่พื้นที่สีเขียวถูกเปลี่ยนแปลงโดยผู้อยู่อาศัยเกิดขึ้นจากเหตุผลคือ ความต้องการในการใช้งานของผู้อยู่อาศัยที่ไม่ตรงกับวัตถุประสงค์ของพื้นที่ที่มีอยู่เดิม เกิดขึ้นได้จากการที่พื้นที่สีเขียวเดิมไม่ตอบสนองต่อกิจกรรมที่ทำ เช่น มีขนาดเล็กไป มีวัสดุที่ไม่เหมาะสมต่อกิจกรรมนั้น หรือไม่มีพื้นที่ให้ทำกิจกรรมบางอย่าง

บรรณานุกรม

คู่มืองานดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม. (ม.ป.ป.). https://www.governmentcomplex.com/upload/cms_file/1520685888_929.pdf

นภสร จินดาพงศ์. (2565). *การศึกษาหลักเกณฑ์พื้นที่สีเขียวในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยรวม* [วิทยานิพนธปริญญามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. Chulalongkorn University Theses and Dissertations (Chula ETD). https://digital.car.chula.ac.th/chulaetd/6204

บัว ปันต๊ะทา. (2564). การใช้พื้นที่ในงานภูมิสถาปัตยกรรมของคอนโดมิเนียมระดับกลางในกรุงเทพมหานคร. *สาระศาสตร์*, (1), 113–125.

พนิตนันท์ งามลิขิตเลิศ. (2563). *พื้นที่สีเขียวและต้นทุนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาประหยัด และระดับราคาปานกลาง ในช่วงปี พ.ศ. 2557–2562 ในเขตกรุงเทพมหานคร* [วิทยานิพนธปริญญามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. Chulalongkorn University Theses and Dissertations (Chula ETD). https://digital.car.chula.ac.th/chulaetd/4132

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522. (2522, 14 พฤษภาคม). *ราชกิจจานุเบกษา.* เล่ม 96 ฉบับพิเศษ ตอนที่ 80 หน้า 1–43.

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535. (2535, 4 เมษายน). *ราชกิจจานุเบกษา.* เล่ม 109 ตอนที่ 37 หน้า 1–43.

มนตรี รื่นรวย. (2557). *การออกแบบภูมิทัศน์เบื้องต้น.* สำนักพิมพ์วิทยาลัยเกษตรและเทคโนโลยีตาก.

มานพ ผู้พัฒน์ และราชันย์ ภู่มา. (2562, 1 มีนาคม). *พรรณไม้ลดฝุ่น.* กลุ่มงานพฤกษศาสตร์ป่าไม้. https://botany.dnp.go.th/detail.html?menu=PlantStory_พรรณไม้ลดฝุ่น

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. (2564, 1 มิถุนายน). *พื้นที่สีเขียว.* https://www.onep.go.th/พื้นที่สีเขียว

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. (2566, 13เมษายน). *ทำไมคอนโดควรมีพื้นที่สีเขียว.* https://www.onep.go.th/13-เมษายน-2566-ทำไมคอนโดควรมีพ/

อนุ ธัชยะพงษ์ และกันยา มั่นคง. (2562, มกราคม-มิถุนายน). การหาแนวทางในการลดต้นทุนจากการลงทุนรับเหมาปูสนามหญ้าและการจัดสวนหย่อม. *วารสารพิกุล คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏกำแพงเพชร, 17*(1), 298–310.

ไอริณ ภานุวัฒน์วนิชย์. (2557). *คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยที่เกิดจากพื้นที่สีเขียวภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ราคาระดับปานกลาง กรณีศึกษา : โครงการเพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์ และโครงการเพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์* [วิทยานิพนธปริญญามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. CUIR. http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/46521