

ปัจจัยการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านจัดสรร  
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

**Factors in the Common Area Design Influencing Buying Decisions of Housing Projects  
in Bangkok and Its Vicinity**

วรินทร์ กุลินทรประเสริฐ<sup>1</sup> กองกoon โตชัยวัฒน์<sup>2</sup>

Warin Kulintonprasert<sup>1\*</sup> Kongkoon Tochiwat<sup>2</sup>

<sup>1</sup>นักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชาวิศวกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จังหวัดปทุมธานี

<sup>2</sup>อาจารย์ สาขาวิชาวิศวกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จังหวัดปทุมธานี

<sup>1\*</sup> Graduate Student, Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University, Pathumthani

<sup>2</sup> Lecturer, Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University, Pathumthani

\* Corresponding author, E mail: warindesigns@gmail.com

**บทคัดย่อ**

การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญสำหรับการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน โดยการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรที่ดีนั้นจะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้เยี่ยมชม งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านจัดสรร โดยมีขอบเขตการวิจัยอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล กระบวนการในการวิจัยประกอบด้วยการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) เพื่อรวบรวมปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านจัดสรรจากการวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องและการวิเคราะห์โดยใช้ตารางวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่รวบรวมได้และรายชื่อวรรณกรรมเพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่สำคัญ ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ได้แก่ การออกแบบสวนสาธารณะ ระบบรักษาความปลอดภัย ลักษณะถนนภายในโครงการ การบำรุงรักษาและค่าบริการส่วนกลาง การออกแบบสโสรสระว่ายน้ำ และพื้นที่สนามเด็กเล่น โดยผู้ออกแบบจะต้องออกแบบให้ปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้นสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ทำให้เกิดความพึงพอใจ ซึ่งจะทำให้เพิ่มโอกาสที่จะพิจารณาในการตัดสินใจซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างมีนัยสำคัญ

**คำสำคัญ:** การตัดสินใจซื้อ การออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง หมู่บ้านจัดสรร

## Abstract

Common area design is an important factor of housing project development. It has influence on the buying decisions of prospects. This research aims to identify the significant factors in the design of common areas influencing buying decisions of the residents who live in Bangkok and its vicinity by analyzing literatures with Content Analysis in order to collect the factors, and filtering by the matrix of the relationship between the factors and the literatures. The research results show that the factors that influence buying decisions consist of park design, security, maintenance and common fee, clubhouse, road, and playground area. The designers should design each factor to response to the prospects' requirements in order to significantly encourage them to make decisions to buy residences in housing projects.

**Keyword:** *Buying Decision, Common Area Designs, Housing Projects*

## 1. บทนำ

ในปัจจุบันที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญและจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ ประกอบกับจำนวนประชากรที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น จึงทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีการแข่งขันในเชิงกลยุทธ์รูปแบบใหม่ๆ เกิดขึ้นอยู่ตลอดเวลา ตามยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไป (ฉันทชัย โรจนะสมิต, 2543) จากความต้องการและการแข่งขันดังกล่าวนี้ โครงการต่าง ๆ โดยเฉพาะโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปัจจุบันจึงได้หันมาให้ความสำคัญการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ตลอดจนองค์ประกอบภายในโครงการที่เหมาะสม มีการพัฒนาสาธารณูปโภคต่าง ๆ เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี เป็นที่นาสนใจต่อการอยู่อาศัย อีกทั้งยังสามารถใช้เป็นการสร้างจุดขายที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อโดยสิ่งที่มีเกี่ยวข้องกับการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ สวนหย่อม สวนน้ำทะเลสาบ รวมถึงสโมสรสนามกีฬาหรือการบริการสาธารณะ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ที่มีมากกว่ากฎหมายกำหนด (สุทธิ ชูวิจิตร, 2555) ซึ่งผู้ประกอบการจัดสร้างให้ผู

ซื้อในโครงการเพราะเหตุผลทางการตลาดเพื่อเป็นจุดขายและเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ เป็นเอกลักษณ์เพื่อเรียกความสนใจจากผู้บริโภค

ดังนั้น ผู้วิจัยจึงสนใจที่จะทำการศึกษาเกี่ยวกับการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคเพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดวิธีการในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่ช่วยสนับสนุนการขายและการตลาดของธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

## 2. วัตถุประสงค์

การศึกษางานวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์หาปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านจัดสรร โดยแบ่งรายละเอียดในการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วนดังนี้

2.1 ค้นหาปัจจัยต่าง ๆ ของพื้นที่ส่วนกลางโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

2.2 ค้นหาปัจจัยต่าง ๆ และองค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลางเพื่อการออกแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรร โครงการ หมู่บ้าน จัดสรร ใน เขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

### 3. อุปกรณ์และวิธีการ

การวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิเคราะห์ปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมีขั้นตอนการศึกษาวเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

3.1 ทบทวนวรรณกรรมที่มีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง โดยในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้ทำการทบทวนวรรณกรรมจำนวน 12 วรรณกรรม ที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง องค์ประกอบต่าง ๆ ในพื้นที่ส่วนกลางและการตัดสินใจซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรร

3.2 วิเคราะห์ปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) โดยอ้างอิงการสำรวจข้อมูลของผู้ซื้อผู้ประกอบการ และผู้เชี่ยวชาญในออกแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรรจากวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

3.3 ทำการคัดเลือกปัจจัยที่มีนัยสำคัญโดยใช้ตารางแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่รวบรวมจากขั้นตอนการวิเคราะห์ในข้อ 3.2 และรายชื่อวรรณกรรม ทำการคัดเลือกปัจจัยที่มีระบุในวรรณกรรมทั้งหมด 12 วรรณกรรม

3.4 สรุปและวิเคราะห์ผลวิจัยที่ได้จากการศึกษาวรรณกรรมเกี่ยวข้องที่มีการอ้างอิงข้อมูลโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางและมีระดับราคาปานกลาง กับปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่

มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

### 4. ผลการวิจัย

ผลการวิจัยจากการทบทวนวรรณกรรมสามารถสรุปประเด็นที่สำคัญได้ดังต่อไปนี้

ด้านปัจจัยต่าง ๆ ของการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางพบว่า การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นมีความสำคัญต่อการวางแผนงานต่อลักษณะทางกายภาพโดยการออกแบบพื้นที่ต่าง ๆ ในโครงการหากได้รับการจัดวางอย่างถูกต้องจะทำให้เกิดประสิทธิภาพให้กับพื้นที่ในการจัดทำโครงการ ประหยัดงบประมาณ มีความสัมพันธ์กันของพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพในการติดต่อ เชื่อมโยงการใช้สอยระหว่างพื้นที่ มีความปลอดภัยมากขึ้นจากการใช้พื้นที่เกิดความกลมกลืนและสามารถสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี มีความสวยงามน่าประทับใจเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่โครงการ นอกจากนี้การออกแบบพื้นที่ในส่วนต่าง ๆ ของโครงการที่ดียังช่วยยกระดับจิตใจและคุณภาพชีวิตของผู้ใช้สอยพื้นที่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างมาก (เดชา บุญค้ำ, 2552)

ด้านปัจจัยต่าง ๆ และองค์ประกอบของการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางพบว่า ผู้ออกแบบสวนสาธารณะในการออกแบบประเภทสวนหย่อมขนาดเล็กย่านชุมชน (pocket park, mini park, tot lots) จะมีขนาดพื้นที่ของสวนสาธารณะไม่เกิน 2 ไร่ โดยมีรัศมีในการให้บริการประมาณ 1 กิโลเมตร ใช้ระยะเวลาในการเดินถึงพื้นที่ประมาณ 5-10 นาทีและประเภทสวนหมู่บ้าน สวนละแวกบ้าน (neighborhood park) เป็นสวนที่มีขนาดตั้งแต่ 2 ไร่ขึ้นไปแต่ไม่เกิน 25 ไร่ โดยมีรัศมีในการให้บริการ 1-3 กิโลเมตร ถนนควรมีการปลูกต้นไม้อยู่ 2 ข้าง ให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีภายใน ทำให้เกิดคุณค่าทั้งทางกายและทางใจต่อผู้อยู่

อาศัยในโครงการได้ดี โดยทางเท้าควรมีในทุกถนนในการพัฒนาและอาจมีองค์ประกอบทางภูมิทัศน์ ต้นไม้ กระจกใส ม้านั่ง ที่ช่วยดึงดูดความน่าสนใจเพิ่มชีวิตชีวา ให้แก่ถนน และควรจัดสรรทางจักรยานเพราะเป็นรูปแบบการสัญจรที่ประหยัดพลังงานและต้องการระบบสาธารณูปการมารองรับน้อยกว่ารถยนต์ และช่วยลดการเกิดมลพิษภายในโครงการ (จรัสพิมพ์ บุญญานันต์, 2554) ในส่วนการมีพื้นที่นันทนาการและการกำหนดกิจกรรม ผู้อยู่อาศัยเห็นว่าความแตกต่างกันในเรื่องของขนาดพื้นที่และจำนวนกิจกรรมไม่มีผล แต่ต้องการพื้นที่และอุปกรณ์ประกอบกิจกรรมต้องเพียงพอกับจำนวนผู้ใช้สอย โดยกิจกรรมส่วนใหญ่จะได้แก่ สนามเด็กเล่น สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สนามบาสเกตบอล ลานกิจกรรม (อัครัช อารัมภวิโรจน์, 2556) มีความต้องการระบบไฟฟ้าสาธารณะโดยการส่องสว่างที่พอเพียงจะช่วยเพิ่มความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ลดปัญหาการก่ออาชญากรรม สร้างความมั่นใจของผู้ที่อยู่อาศัย (กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น, 2549) ส่วนความต้องการของผู้อาศัยมีต่อพื้นที่สวนสาธารณะ ต้องการพืชพรรณเน้นไม้ที่ให้ร่มเงา ดูแลง่าย โดยต้องไม่เป็นภาระกับโครงการ ส่วนการจัดวางตำแหน่งของสวนสาธารณะควรตั้งอยู่ในที่เห็นได้ง่ายจากทางเข้าหลักของโครงการ โดยเฉพาะบริเวณด้านหน้าเพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี และสวนควรมีรูปทรงยาวเพื่อให้มีจำนวนบ้านติดกับสวนได้มาก โดยการจัดวางสวนสาธารณะ มี 2 ลักษณะคือการวางแบบกระจายตามจุดต่าง ๆ และแบบพื้นที่รวม (เฉลิมพล หุตากร, 2554) การทำสวนให้กระจายไปตามพื้นที่ต่าง ๆ ของโครงการทำให้มีบรรยากาศที่ดี มีพื้นที่สีเขียวร่มรื่น แต่การบำรุงรักษาจะเพิ่มขึ้นเนื่องจากต้องเข้าไปดูแลตามส่วนต่าง ๆ ในโครงการ ยกกว่าสวนขนาดใหญ่เพียงจุดเดียว (มณฑกานต์ อิงวิลาศประเสริฐ, 2555) อีกทั้งสวนสาธารณะแบบพื้นที่

รวมจะมีผู้ใช้งานมากกว่าแบบกระจายตามจุดต่าง ๆ ตอบสนองพื้นที่กิจกรรมได้มากกว่า และควรอยู่ในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดเจนเพื่อทำให้เกิดการรับรู้ถึงกิจกรรมกระตุ้นให้เกิดการใช้งาน (ชญชัช โรจนะสมิต, 2543) และมีความต้องการพื้นที่สนามเด็กเล่นภายในโครงการ เพื่อรองรับผู้อยู่อาศัยภายในที่มีบุตรหลานซึ่งนอกจากจะใช้เป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนแล้วยังสามารถใช้เป็นพื้นที่แต่ละครอบครัวมาพบปะในกลุ่มเดียวกัน และสนามเด็กเล่นควรอยู่ในตำแหน่งที่ตั้งที่มีความปลอดภัย สามารถมองเห็นและดูแลบุตรหลานได้อย่างทั่วถึง (อัครัช อารัมภวิโรจน์, 2556) สำหรับพื้นที่ลานกิจกรรมต่าง ๆ นั้น ควรอยู่บริเวณตอนกลางพื้นที่ของโครงการ โดยพื้นที่ดังกล่าวผู้อยู่อาศัยต้องการความสวยงามกับวัสดุที่ใช้ในการตกแต่ง และสโมสรสระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกายจะให้ความสำคัญของระยะทางที่พอกอาศัยในการเข้าถึงพื้นที่ที่ไม่ไกลเกินไป (นฤมล สกุดสอน, 2554) นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยยังให้ความสำคัญด้านการจัดการทรัพยากรน้ำภายในโครงการ โดยจะต้องเพียงพอกับความต้องการของความปลอดภัยและระบบไฟฟ้าส่องสว่างที่เพียงพอจะทำให้เกิดความรู้สึกปลอดภัยและควรมีก้อง CCTV ในตำแหน่งต่าง ๆ ซึ่งเป็นจุดสำคัญภายในโครงการ และป้อมยามในทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม ที่มีการสัญจรเข้าออกโครงการและการดำเนินงานผู้อยู่อาศัยมีความต้องการในการใช้ประโยชน์จากพลังงานแสงอาทิตย์โดยใช้โซลาร์เซลล์สำหรับผลิตพลังงานมาใช้ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการเพื่อลดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (ปวีณา ฉายศรี, 2557) ในส่วนการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางผู้อยู่อาศัยต้องการรูปทรงอิสระในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ส่วนการเลือกใช้วัสดุสำหรับพื้นลาดแข็งเน้นการใช้ยาวนานเพื่อความคงทนแข็งแรง (ผกาแก้ว มาลีลอย, 2557) ด้านการพัฒนาพื้นที่

ส่วนกลางต้องมีการบริหารและการจัดการพื้นที่ ซึ่งการออกแบบระบบสาธารณูปโภคที่บำรุงรักษาได้สะดวกใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพและการบำรุงรักษาต้องสัมพันธ์กับการเก็บค่าบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ (พัศตราภรณ์ ทิพย์โสธร, 2551)

จากการวิเคราะห์เนื้อหาของวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องโดยการอ้างอิงข้อมูลที่ได้ของผู้ซื้อผู้ประกอบการ และผู้ออกแบบจากวรรณกรรม จะได้ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรร จำนวนทั้งหมด 16 ปัจจัย ได้แก่ (1) การระบายน้ำ (2) ความปลอดภัยและไฟส่องสว่างในพื้นที่ ตารางที่ 1 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยและวรรณกรรม

ส่วนกลาง (3) การบำรุงรักษาและค่าส่วนกลาง (4) สวนสาธารณะส่วนกลาง (5) พลังงานทดแทน (6) ลักษณะรูปทรงพื้นที่ (7) วัสดุพืชพรรณ (8) ระยะทางในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง (9) วัสดุตกแต่ง (10) ทางเท้าและคู่อิง (11) สโมสรสระว่ายน้ำ (12) สนามเด็กเล่น (13) ถนนภายในโครงการ (14) ลานกิจกรรมและลานกีฬา (15) ป้ายและซุ้มประตูโครงการ และ (16) ที่พักผ่อน เมื่อนำปัจจัยข้างต้นมาสร้างตารางวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยและวรรณกรรมที่มีความกล่าวถึงปัจจัยดังกล่าว จะได้ตารางวิเคราะห์โดยแสดงในตารางที่ 1

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	ระบบการระบายน้ำ	ความปลอดภัย/ไฟส่องสว่าง	ค่าส่วนกลาง/การบำรุงรักษา	สวนสาธารณะ	พลังงานทดแทน	รูปทรงและขนาดพื้นที่	วัสดุพืชพรรณ	ระยะทางในการใช้พื้นที่	วัสดุตกแต่งผิว	ทางเท้า/คู่อิง	สโมสร/สระว่ายน้ำ	สนามเด็กเล่น	ลักษณะถนน	ป้าย/ซุ้มประตู	พื้นที่พักผ่อน	ลานกีฬา/พื้นที่นันทนาการ
กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น (2545)	/															
จรัสทิพย์ บุญญานันต์ (2554)	/		/	/			/			/		/	/			
ฉนชาชัย โรจนะสมิต (2543)	/	/	/	/			/	/		/	/	/				/
เฉลิมพล หุตากร (2554)			/			/						/	/			
เดชา บุญค้ำ (2552)	/		/			/	/			/			/			
นฤมล สกลสอน (2554)		/	/	/							/	/	/			
ศกานแก้ว มาลีลอย (2557)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		/
พัศตราภรณ์ ทิพย์โสธร (2551)		/	/	/			/					/	/	/		/
ปวีณา ฉายศรี (2557)		/	/	/							/		/			
มณฑากานต์ ชิ่งวิลาศ ประเสริฐ (2555)		/		/		/							/			
สุทธิ ชูวิจิตร (2555)		/	/	/		/					/			/	/	
อัครัช อารัมภักโรจน์ (2556)		/	/	/		/		/	/	/	/	/	/			

จากตารางที่ 1 พบว่า ปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านจัดสรรที่สำคัญ โดยมีวรรณกรรมที่กล่าวถึงปัจจัยดังกล่าวร้อยละ 50 ของวรรณกรรมทั้งหมด (6 ปัจจัย จาก 12 วรรณกรรม) จำนวน 6 ปัจจัย ได้แก่ (1) สวนสาธารณะส่วนกลาง (2) ระบบความปลอดภัยและไฟส่องสว่าง (3) ถนนภายในโครงการ (4) การบำรุงรักษาและค่าบริการส่วนกลาง (5) สโมสรสรวายน้ำ และ (6) สนามเด็กเล่น

## 5. การอภิปรายผล

จากผลการวิจัยพบว่า ในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อให้มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค

ผู้ออกแบบควรพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ (1) สวนสาธารณะส่วนกลาง การสร้างบรรยากาศภายในโครงการที่เป็นปัจจัยหลักที่พบเกือบทุกงานวิจัย (2) ความปลอดภัยภายในโครงการที่สร้างความรู้สึกไม่เป็นอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน (3) ถนนภายในโครงการที่สวยงามร่มรื่น (4) การบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในโครงการต้องไม่เกินความจำเป็น (5) สโมสรสรวายน้ำที่ดูสวยงามได้สุนทรีย์ภาพทางสายตาและการใช้งาน และ (6) สนามเด็กเล่นที่มีความปลอดภัยและการใช้งานได้อย่างเหมาะสมสร้างเสริมความสัมพันธ์อันดีภายในครอบครัว และระหว่างครอบครัวของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ ทั้งนี้ผู้ออกแบบจะต้องออกแบบตามลักษณะของประเภทของการอยู่อาศัยของโครงการหมู่บ้านจัดสรร สภาพแวดล้อม บริบท และแนวความคิดของโครงการที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้นตามความเหมาะสม เพื่อออกแบบพื้นที่ขององค์ประกอบต่าง ๆ ที่อยู่ในพื้นที่ส่วนกลางให้สัมพันธ์กันระหว่างการใช้งานตามความต้องการของพื้นที่ส่วนกลางและการอยู่อาศัยภายในโครงการโดย

อาจจะมี การออกแบบจัดวางพื้นที่ส่วนกลางที่เหมาะสม รวมถึงการออกแบบขององค์ประกอบในส่วนต่าง ๆ เช่น การสร้างบรรยากาศสวนที่ร่มรื่น ระบบกล้อง CCTV ภายในโครงการ ลักษณะของถนน สัญจรหลักมีความร่มรื่น การออกแบบที่สามารถดูแลและบำรุงรักษาได้ง่าย มีค่าใช้จ่ายไม่สูง สโมสรสรวายน้ำที่สวยงามน่าใช้งาน และพื้นที่สนามเด็กเล่น รวมไปถึงอุปกรณ์เครื่องเล่นสนามต้องได้รับการออกแบบที่เหมาะสมของกลุ่มอายุ มีความปลอดภัยเพื่อป้องกันการบาดเจ็บจากการใช้งาน อีกทั้งการวางพื้นที่สนามเด็กเล่นควรวางในตำแหน่งทิศทางที่เหมาะสม ผู้ปกครองหรือผู้ดูแลสามารถมองเห็นได้ชัดเจนทั่วถึง และจากองค์ประกอบต่าง ๆ ดังที่กล่าวมานั้น สามารถส่งผลในเรื่องของคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัย และยังช่วยสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ หมายความว่า การให้สำคัญในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่ดีก็จะช่วยเพิ่มโอกาสในการตัดสินใจซื้อโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้มากขึ้น

## 6. บทสรุป

จากการศึกษาวิจัยพบว่า การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ ควรมีการพิจารณาถึง การออกแบบสวนสาธารณะ ระบบรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษาและค่าบริการส่วนกลาง สโมสรสรวายน้ำ ลักษณะถนนภายในโครงการที่สวยงาม และสนามเด็กเล่นที่ปลอดภัย เป็นปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณา โดยผู้ที่เกี่ยวข้องในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง สามารถนำไปเป็นข้อมูลในการพิจารณาถึงความสำคัญให้ตรงตามความต้องการของผู้ซื้อโครงการ ได้อย่างสอดคล้องและสนับสนุนเรื่องของการตลาดได้ดียิ่งขึ้น ทั้งนี้นักวิจัยสามารถทำการต่อยอดในการหาข้อมูลในเรื่องระดับอิทธิพลของ

แต่ละปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ โดยทำการสำรวจความคิดเห็นของผู้ที่เกี่ยวข้องฝ่ายต่างๆ ได้แก่ ผู้ซื้อ ผู้ประกอบการ และผู้ออกแบบ

งานวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลจากวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องซึ่งทำจากโจทย์วิจัยขนาดโครงการ ช่วงเวลา และผู้ให้ข้อมูลที่แตกต่างกัน ดังนั้นผลการวิจัยจึงเป็นเพียงข้อมูลเบื้องต้นที่ผู้สนใจสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อให้มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ อีกทั้งในปัจจุบันยังไม่มีงานวิจัยที่เชื่อมโยงเรื่องปัจจัยในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางกับกระบวนการตัดสินใจซื้อ โดยตรง มีเพียงบางวรรณกรรมที่กล่าวถึงอิทธิพลทางอ้อม ได้แก่ อิทธิพลต่อค่าส่วนกลาง ต่อการใช้งาน เป็นต้น จึงอาจทำให้ผลการวิจัยที่ได้มีความคลาดเคลื่อน ผู้ที่จะนำงานวิจัยไปใช้จึงจำเป็นต้องคำนึงถึงข้อจำกัดนี้

## 7. กิตติกรรมประกาศ

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ คณาจารย์ที่ปรึกษางานวิจัยโดยได้ให้คำแนะนำ ข้อคิดเห็น แนวทางการปรับปรุงและแก้ไข งานวิจัยในครั้งนี้

## 8. เอกสารอ้างอิง

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น. (2549). มาตรฐานไฟฟ้าสาธารณะ. มาตรฐานการบริการสาธารณะของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น.

จรัสพิมพ์ บุญญานันต์. (2554). การออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมชุมชนที่น่าอยู่อาศัยและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจในชุมชน. เชียงใหม่: มหาวิทยาลัยแม่โจ้, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบสิ่งแวดล้อม,

สาขาวิชาภูมิสถาปัตยกรรม. (เอกสารประกอบการสอน)

ฉันทชัย โรจนสมิต. (2543). เปรียบเทียบการใช้สวนสาธารณะแบบรวมและแบบกระจายของหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ใน กทม: วิทยานิพนธ์ปริญญาเอกพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาวิชาเคหการ.

เดชา บุญค้ำ. (2552). การวางผังบริเวณและงานบริเวณ. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

เฉลิมพล หุตากร. (2554). ประสิทธิภาพการวางผังโครงการประเภททาวน์เฮาส์ กรณีศึกษาพื้นที่ธนบุรีฝั่งใต้: วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาสถาปัตยกรรม.

นฤมล สุกุลสอน. (2554). ผลของการวางผังและการออกแบบโครงการบ้านจัดสรรที่มีต่อผู้อยู่อาศัยกรณีศึกษา โครงการบ้านสวนริมคลองบางมด และโครงการบ้านสวนริมคลองกรุงเทพกรีฑา: วิทยานิพนธ์ปริญญาเอกพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ปวีณา ฉายศรี. (2557). การศึกษาปัญหาในการจัดเก็บค่าส่วนกลาง และรูปแบบการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร ราคาในระดับกลางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล: วิทยานิพนธ์ปริญญาเอกพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะ

สถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาวิชาการพัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์.

ผกาแก้ว มาลีลอย. (2557). แนวทางการออกแบบพื้นที่  
ส่วนกลางสำหรับโครงการจัดสรรแนวราบ  
ภายใต้แนวความคิดชุมชนเชิงนิเวศ:  
วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต,  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะ  
สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง,  
สาขาวิชา วิศวกรรม การ พัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์.

พัสดราภรณ์ ทิพย์โสธร. (2551). การพัฒนาพื้นที่  
ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรอย่างยั่งยืน  
กรณีศึกษา เขตลาดกระบัง: งานวิจัยทาง  
วิชาการ. สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณ  
ทหารลาดกระบัง, คณะ วิศวกรรม  
อุตสาหกรรม.

มณฑกานต์ ยี่งวิลาศประเสริฐ. (2555). แนวทางการจัด  
ผังโครงการบ้านจัดสรรเพื่อเพิ่มอัตราการใช้  
พื้นที่ศึกษา การประยุกต์ใช้หลักฮวงจุ้ย  
ชัยภูมิ: วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรม  
ศาสตร์ มหาบัณฑิต .  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะ  
สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง,  
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม.

สุทธิ ชูวิจิตร. (2555). ปัจจัยของผู้ประกอบการที่ส่งผล  
ต่อการวางผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขต  
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล กรณีศึกษา  
โครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท สัมมากร  
จำกัด (มหาชน): วิทยานิพนธ์ปริญญา  
เคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์,  
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.

อัครัช อารัมภักวีโรจน์. (2556). นวัตกรรมการออกแบบ  
พื้นที่นันทนาการโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่  
มีประสิทธิภาพในเชิงการใช้งาน :  
วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต,  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะ  
สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง,  
สาขาวิชา วิศวกรรม การ พัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์.