



แนวทางออกแบบคอนโดมิเนียมสำหรับคนรุ่นใหม่

Condominium Design Guidelines for Generation Y.

โสธยา หาทวี* และ สมสฤทธิ์ ตามพันธุ์

Soraya Hathawi* and Somsarit Tanapant

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต ปทุมธานี ประเทศไทย

Faculty of Architecture, Rangsit University, Pathum Thani, Thailand

*Corresponding author, E-mail: Soraya.h58@su.ac.th

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของคนรุ่นใหม่ด้านที่อยู่อาศัยประเภท คอนโดมิเนียม 2) ศึกษาและเสนอแนะแนวทางการออกแบบสถาปัตยกรรมสำหรับคนรุ่นใหม่ โดยรวบรวมข้อมูล ทฤษฎี แนวคิดเกี่ยวกับ ภาวะส่วนตัว ภาวะสาธารณะ และที่ว่าง รวมทั้งการใช้แบบสอบถามความคิดเห็นของกลุ่ม ตัวอย่าง เพื่อให้ได้ปัจจัยที่สำคัญที่จะใช้เป็นแนวทางในการออกแบบคอนโดมิเนียมสำหรับคนรุ่นใหม่

ผลวิจัยพบว่าพฤติกรรมความต้องการของคนรุ่นใหม่ อ้างอิงข้อมูลจากแบบสอบถาม โดยผู้วิจัยได้สรุปเป็นคำ นิยามตามที่ผู้วิจัยเข้าใจตามพฤติกรรมของกลุ่มคนรุ่นใหม่คือ 1. ชอบการทำกิจกรรมในพื้นที่ว่าง ลักษณะพื้นที่ที่ ใกล้ชิดกับธรรมชาติ 2. ให้ความสนใจด้านการใช้พื้นที่ว่างส่วนรวมมากกว่าพื้นที่ว่างส่วนตัว 3. ชอบพื้นที่เปิดโล่งและ กึ่งเปิดโล่งมากกว่าพื้นที่ถูกปิด 4. ชอบพื้นที่ว่างที่สามารถเปลี่ยนแปลงรองรับกิจกรรมที่หลากหลาย 5. ชอบที่ว่าง ส่วนตัวที่มีความเป็นส่วนตัวสูง มีลักษณะพิเศษ มีมุมมองที่ดีและมีความเป็นธรรมชาติ และด้วยพฤติกรรมความ ต้องการทั้ง 5 ข้อนี้ทำให้ผู้วิจัยเสนอแนะแนวทางการออกแบบออกเป็น 2 แนวทาง คือ 1 คอนโดมิเนียมในลักษณะ แนวตั้ง และ 2 คอนโดมิเนียมในลักษณะแนวราบ โดยทั้งสองแนวทางมีความสัมพันธ์กัน 3 ส่วน ได้แก่ พื้นที่ส่วนตัว พื้นที่ส่วนรวม พื้นที่สีเขียว ซึ่งมีการออกแบบให้ลดพื้นที่ส่วนตัวเพื่อเพิ่มพื้นที่ส่วนรวมให้ตรงตามความต้องการของ คนรุ่นใหม่ที่น่าสนใจกิจกรรมในพื้นที่ส่วนรวมมากกว่า โดยเสนอให้เพิ่มพื้นที่สีเขียวในแนวนอนและแนวตั้ง ทั้งภายใน และภายนอกของอาคารเพื่อเกิดความสัมพันธ์กันในการใช้งานและสอดคล้องกับพฤติกรรมของคนรุ่นใหม่

การวิจัยนี้หวังว่าการเสนอแนะแนวทางการออกแบบคอนโดมิเนียมสำหรับคนรุ่นใหม่จะทำให้ตอบสนองต่อ การใช้งานและความต้องการของกลุ่มคนรุ่นใหม่มากยิ่งขึ้น และจะเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับคนรุ่นใหม่ได้ใน อนาคตหรืออาจจะช่วยผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมสามารถศึกษาข้อมูลจากการวิจัย ไปใช้ในการ ออกแบบต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ

คำสำคัญ: คอนโดมิเนียม คนรุ่นใหม่ การออกแบบ



Abstract

The objectives of this research are to 1) study the behaviors and needs of the new generation and 2) propose the structural design guidelines for the new generation. Theoretical and conceptual data on personal status, public status, and space were collected. In this research, questionnaires were also used to determine important factors that will be used as guidelines on how the new generation homes can be designed.

The results from the questionnaires were as follows: 1) They like doing activities in open spaces close to nature. 2) They have interest in using public spaces rather than private spaces. 3) They prefer open and semi-open areas than closed areas. 4) They like multifunctional open spaces. 5) They like private spaces with high privacy, uniqueness, good views and natural style. Based on these 5 behavioral requirements, the researcher suggested that the residence could be structured in 2 ways, be it a vertical style or a horizontal style. Both are related in terms of private space, public space and green areas. To satisfy needs of those interested in doing activities in open spaces, public spaces can be made larger by reducing private spaces. Green space may need to be increased both horizontally and vertically including inside and outside of the building.

This research sheds light on how condominium can be designed not only to respond to the needs of the new generation but also to promote future housing development. The results are also useful in helping entrepreneurs do condominium-related businesses more efficiently.

Keywords: Condominium, new gen, design

1. บทนำ

ปัจจุบันคนรุ่นใหม่ (Generation Y) หรือคนที่เกิดในช่วง พ.ศ. 2524-2543 ซึ่งปัจจุบันมีอายุราว ๆ 18-37 ปี นับเป็นกลุ่มเป้าหมายที่มีสัดส่วนมากที่สุดของโลกในตอนนี้ และหลายบทความมีการรวบรวมข้อมูลและพูดถึงพฤติกรรมของคนรุ่นใหม่ไว้หลากหลายรูปแบบ โดยลักษณะสำคัญคือมีความคล่องตัวในด้านเทคโนโลยี ชอบการเข้าถึง สิ่งอำนวยความสะดวกกับพื้นที่ส่วนรวมมากกว่าพื้นที่ส่วนตัว แต่ก็ชอบความสมดุลระหว่างชีวิตและการทำงาน หรือที่เรียกว่า Work-Life Balance ซึ่งคนรุ่นใหม่ส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่า การได้ทำกิจกรรมที่ใกล้ชิดกับพื้นที่สีเขียวจะทำให้เกิดพลังงานซึ่งทำให้ร่างกายได้ผ่อนคลายความเครียดลง หรือพื้นที่พักผ่อนที่มีการสร้างแบบเปิดโล่งบนสวนชั้นลอย ฟา ก็เป็นเรื่องที่ควรให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการออกแบบคอนโดมิเนียมในอนาคต และที่ขาดไม่ได้คือชอบความสะดวกรวดเร็ว จึงทำให้คนรุ่นใหม่มีแนวคิดในการเลือกที่อยู่อาศัยของตัวเองที่ต่างไปจากคนรุ่นก่อน ๆ (The Standard Team, 2561)

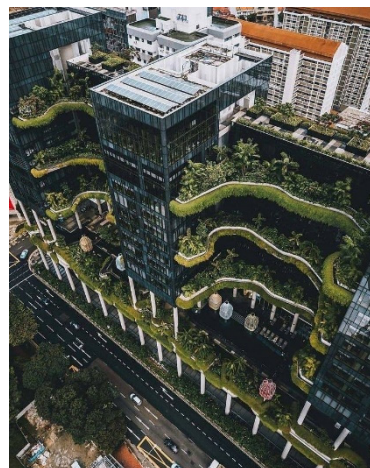


ข้อมูลตลาดคอนโดมิเนียมช่วงครึ่งปีหลังที่ผ่านมาระบุว่าโครงการเปิดใหม่ส่วนใหญ่ยังตั้งอยู่ในโซนที่สามารถเดินทางเข้าถึงได้ง่าย อยู่ใกล้รถไฟฟ้า ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก หรือสถานที่ทำกิจกรรมยอดฮิตต่าง ๆ (ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย, 2561)

ด้วยกรณีศึกษาเรื่องคอนโดมิเนียมสำหรับคนรุ่นใหม่ที่น่าสนใจคือโครงการอพาร์ทเมนต์ชื่อ Valley ผลงานจากทีมสถาปนิก MVRDV ซึ่งแสดงการสร้างรูปทรงของอาคารเพื่อเพิ่มพื้นที่ช่องเปิดและที่ว่างเพื่อการปฏิสัมพันธ์ของคนกับสิ่งแวดล้อมโดยผู้ใช้งานสามารถมองเห็นทัศนียภาพได้หลากหลายมุมมอง มีการออกแบบให้มีระเบียงแทบทุกจุด และยังใช้พื้นที่สีเขียวเข้าแทรกตามจุดต่าง ๆ เพื่อให้รู้สึกใกล้ชิดกับธรรมชาติมากขึ้น ดังแสดงในรูปที่ 1 นอกจากนี้ยังมีโครงการโรงแรมชื่อ Parkroyal Collection Pickering ของประเทศสิงคโปร์ ผลงานจากสถาปนิก Woha แสดงการออกแบบซึ่งเน้นการเชื่อมต่อพื้นที่ส่วนตัวเข้ากับพื้นที่สาธารณะ โดยมีการแบ่งแยกพื้นที่ทั้งสองอย่างชัดเจนโดยไม่ลืมหันที่จะเพิ่มพื้นที่กึ่งเปิดโล่งลงในอาคารที่เป็นพื้นที่สาธารณะเพื่อให้มีพื้นที่สีเขียวทำให้เกิดสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่มากขึ้น ดังแสดงในรูปที่ 2



รูปที่ 1 ทัศนียภาพโครงการอพาร์ทเมนต์ Valley
ที่มา : Archdaily (2560: ออนไลน์)

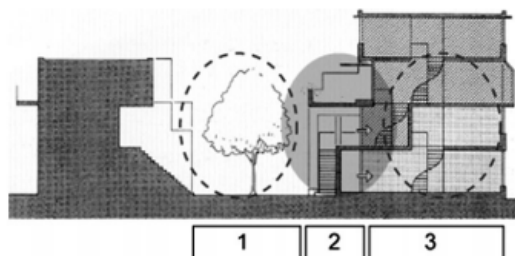


รูปที่ 2 ทัศนียภาพโรงแรม Parkroyal Collection Pickering ประเทศสิงคโปร์
ที่มา : Archdaily (2556: ออนไลน์)

แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับ ภาวะส่วนตัว ภาวะสาธารณะ และที่ว่าง (Herman Hertzberger, 2016) ได้กล่าวถึงประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบสถาปัตยกรรม พฤติกรรมมนุษย์ และสภาพแวดล้อม ที่สัมพันธ์กับลักษณะของที่ว่าง โดยมีประเด็นที่น่าสนใจอยู่ 2 ประเด็น คือ

- ภาวะสาธารณะ และภาวะส่วนตัว (Public and Private)
- ที่ว่างที่อยู่ระหว่างกลาง (In – Between Space)

ดังแสดงในรูปที่ 3



รูปที่ 3 ภาวะสาธารณะ (1) ภาวะส่วนตัว (3) กับที่ว่างที่อยู่ระหว่างกลาง (2)

ที่มา : Project Haarlemmer Houttuinen Housing Designed by Herman Hertzberger (2016)

ข้อมูลดังกล่าวจะเห็นว่าคนเจนวายมีลักษณะและพฤติกรรมชื่นชอบการเข้าสังคมมากกว่าการอยู่ตัวคนเดียว ให้ความสำคัญในเรื่องของพื้นที่การใช้งานร่วมกันมากขึ้นและยังได้ข้อมูลจากทฤษฎีข้างต้นสนับสนุนการเชื่อมโยงพื้นที่สามส่วนเข้าด้วยกัน ดังนั้นจึงทำให้ผู้วิจัยมีแนวคิดว่าหากเรานำพฤติกรรมของคนรุ่นใหม่มาประยุกต์ใช้ในการออกแบบเพื่อค้นหาแนวทางการออกแบบคอนโดมิเนียมสำหรับคนรุ่นใหม่ที่ตอบสนองต่อการใช้งานและความต้องการของกลุ่มคนรุ่นใหม่มากยิ่งขึ้น และจะเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับคนรุ่นใหม่ได้ในอนาคต

2. วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของคนรุ่นใหม่ด้านที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม
2. เพื่อศึกษาและเสนอแนะแนวทางการออกแบบสถาปัตยกรรมสำหรับคนรุ่นใหม่

3. วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยฉบับนี้เป็นงานวิจัยเชิงการสอบถามเพื่อรวบรวมข้อมูลและดำเนินการออกแบบ มีขั้นตอนในการดำเนินการวิจัยโดยสังเขปดังนี้

3.1 การศึกษาข้อมูล

- 3.1.1 ศึกษาข้อมูลด้านพฤติกรรมความต้องการของคนรุ่นใหม่
- 3.1.2 ศึกษาข้อมูลจากกรณีศึกษาและทฤษฎีแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการเลือกที่อยู่อาศัยของคนรุ่นใหม่

3.2 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

งานวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยการเก็บข้อมูลที่ทำการศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ซึ่งจะใช้การเก็บข้อมูลจากแบบสอบถาม (Questionnaire) จากกลุ่มตัวอย่างคนรุ่นใหม่

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย การใช้แบบสอบถาม (Questionnaire)

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

- 3.4.1 วิเคราะห์ข้อมูลด้านพฤติกรรมของคนรุ่นใหม่
- 3.4.2 วิเคราะห์ข้อมูลเรื่องลักษณะและองค์ประกอบของอาคาร



3.4.3 วิเคราะห์ข้อมูลเรื่องการออกแบบรูปทรงของอาคาร

3.5 นำผลสรุปมาจัดทำโครงการเพื่อการออกแบบคอนโดมิเนียมสำหรับคนรุ่นใหม่และเสนอแนะแนวทางการออกแบบ

4. ผลการวิจัย

4.1 ผลจากการศึกษาพฤติกรรมความต้องการของคนรุ่นใหม่ พบว่ากลุ่มคนรุ่นใหม่ (Generation Y) มีความคล่องตัวในด้านเทคโนโลยี สามารถพึ่งพาตัวเองได้โดยใช้อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ต่าง ๆ เนื่องจากกลุ่มคนรุ่นใหม่นี้เกิดมาพร้อมกับเทคโนโลยี ชอบมีสังคมไม่ชอบอยู่ตัวคนเดียว อีกทั้งยังชื่นชอบในการแลกเปลี่ยนความรู้และประสบการณ์ ทำให้ชื่นชอบความสะดวกสบาย ความคล่องตัวและสะดวกรวดเร็ว ชอบพื้นที่ส่วนตัวที่สะดวกสบายสามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่เพื่อทำกิจกรรมได้หลาย ๆ อย่าง (The Standard Team, 2561)

ดังนั้นผู้วิจัยจึงสรุปแนวคิดตามพฤติกรรมที่สะท้อนถึงความต้องการทางด้านที่ว่างในงานสถาปัตยกรรม ดังนี้

- 1) ชอบการทำกิจกรรมในพื้นที่ว่าง ลักษณะพื้นที่ที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติ
- 2) ให้ความสนใจด้านการใช้พื้นที่ว่างส่วนรวมมากกว่าพื้นที่ว่างส่วนตัว
- 3) ชอบพื้นที่เปิดโล่งและกึ่งเปิดโล่งมากกว่าพื้นที่ถูกปิด
- 4) ชอบพื้นที่ว่างที่สามารถเปลี่ยนแปลงรองรับกิจกรรมที่หลากหลาย
- 5) ชอบที่ว่างส่วนตัวที่มีความเป็นส่วนตัวสูง มีลักษณะพิเศษ มีมุมมองที่ดีและมีความเป็นธรรมชาติ

4.2 จากแบบสอบถามกลุ่มเป้าหมายคนรุ่นใหม่ด้านที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมจำนวน 100 คน ในช่วงอายุ 18-35 ปี มีรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 1

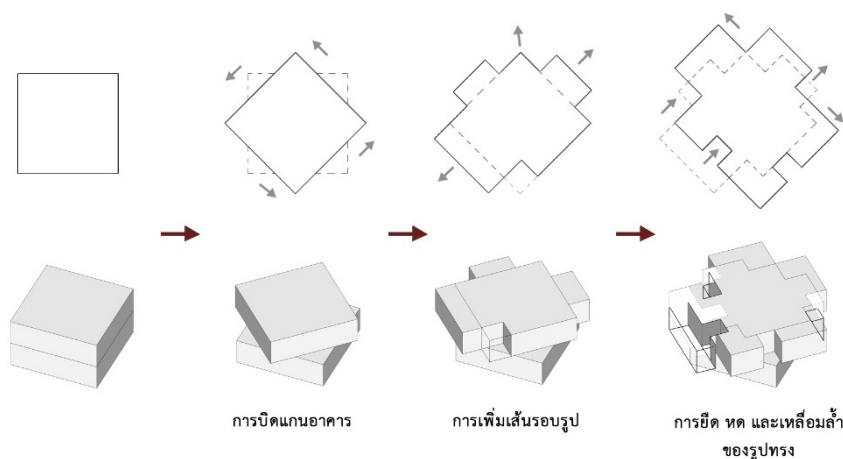
ตารางที่ 1 ข้อมูลจากแบบสอบถามกลุ่มเป้าหมายคนรุ่นใหม่ด้านที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมจำนวน 100 คน

แนวทางการออกแบบคอนโดมิเนียมสำหรับคนรุ่นใหม่	จำนวนคนที่สนใจ
1.โครงการมีพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมในด้านต่าง ๆ ที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติ	80
2.ลักษณะของห้องพักมีการเชื่อมต่อกับสภาพแวดล้อมภายนอก	65
3.โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกกลางแจ้ง (Facilities)	70
4. มีพื้นที่ชมทัศนียภาพได้ทั้งในช่วงกลางวันและกลางคืน (Co-Lifestyle space)	75
5.โครงการมีการออกแบบเป็นแนวตั้งสูงชันทับกัน มีสวนสีเขียวแทรกตามจุดต่าง ๆ	45
6.โครงการมีการออกแบบเป็นแนวราบ เป็นกลุ่มอาคารมีสวนสีเขียวรอบ ๆ	55
7.โครงการมีที่สำหรับจอดรถ	60



จึงสรุปผลจากตารางที่ 1 ได้ว่า กลุ่มคนรุ่นใหม่จำนวน 100 คน ให้ความสนใจในเรื่องของพื้นที่ทำกิจกรรม ใกล้ชิดกับธรรมชาติซึ่งเป็นพื้นที่เปิดโล่งและกึ่งเปิดโล่งทำให้สามารถมองเห็นทัศนียภาพโดยรอบโครงการ โดยยอมรับได้ทั้งอาคารในลักษณะแนวตั้งและแนวราบซึ่ง โครงการควรมีสั่งอำนวยความสะดวกคือที่จอดรถ

4.3 จากการวิเคราะห์ข้อมูล พื้นที่อาคารที่สามารถมองเห็นทัศนียภาพโดยรอบได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด จะถูกกำหนดด้วยรูปทรงของการวางผังอาคารดังแสดงในรูปที่ 4 โดยการบิดรูปทรงไปในทิศทางต่าง ๆ ทำให้คนที่ใช้อาคารมองเห็นวิวภายนอกแตกต่างจากอาคารที่มีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมตรง และ การเพิ่มพื้นที่เส้นรอบรูปอาคารจากการสร้างรูปทรง ก็จะทำให้มีช่องเปิดอาคารได้มากขึ้น และเมื่อทำการยึด หด รูปทรงของอาคารก็เท่ากับสร้างมุมมองที่หลากหลายและเป็นการสร้างปฏิสัมพันธ์ให้เข้าถึงกับสิ่งแวดล้อมได้ดี

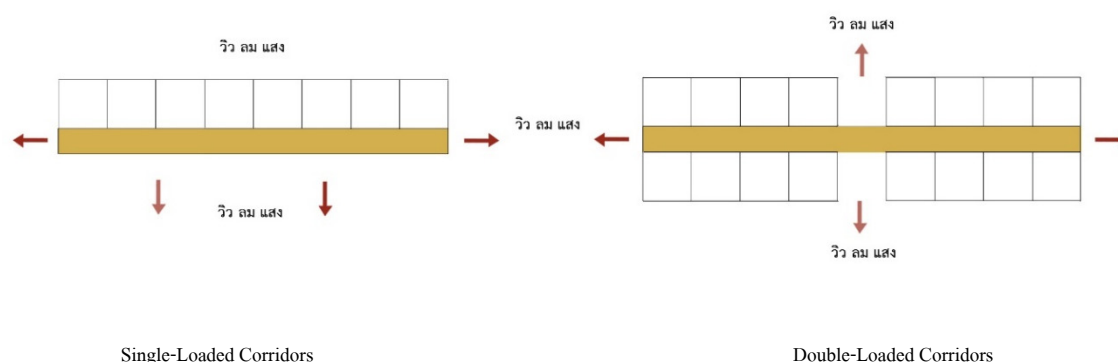


รูปที่ 4 แสดงการวิเคราะห์รูปทรงของอาคารจากการบิดรูปทรงและการเพิ่มเส้นรอบรูปอาคารเพื่อมุมมองที่ดี

นอกจากรูปทรงของอาคารจะมีผลต่อการมองเห็นของผู้ใช้งานแล้ว อีกปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดคือ ทางเดินสัญจรภายในอาคาร เพราะเนื่องจากจะเป็นจุดเชื่อมต่อของพื้นที่ต่าง ๆ แล้ว ยังเป็นจุดที่สามารถบังคับมุมมองการมองเห็นการรับรู้และสามารถสร้างความรู้สึกต่าง ๆ ให้แก่คนที่ใช้งานในอาคารได้อีกเช่นกัน

ทางสัญจรภายในอาคารดังแสดงในรูปที่ 5 สามารถแบ่งตามลักษณะที่สัมพันธ์กับพื้นที่ใช้สอยหรือห้องต่าง ๆ ได้ดังนี้

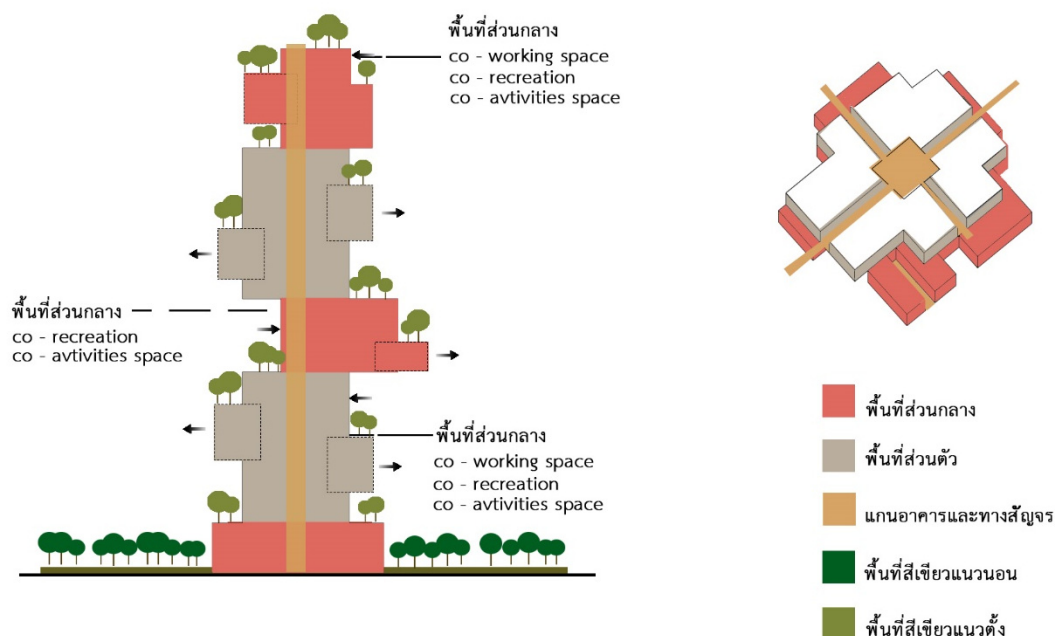
- 1) ทางเดินด้านเดียว (Single-Loaded Corridors) คือ อาคารที่มีทางเดินอยู่ภายนอกอาคารตลอดแนวนั่งของอาคาร
- 2) ทางเดินร่วมสองด้าน (Double-Loaded Corridors) คือ อาคารที่มีทางเดินอยู่ภายในอาคารและมีห้องต่าง ๆ อยู่ทั้งสองข้างของทางเดิน (พรชัย จิตติวสุรัตน์, 2556)



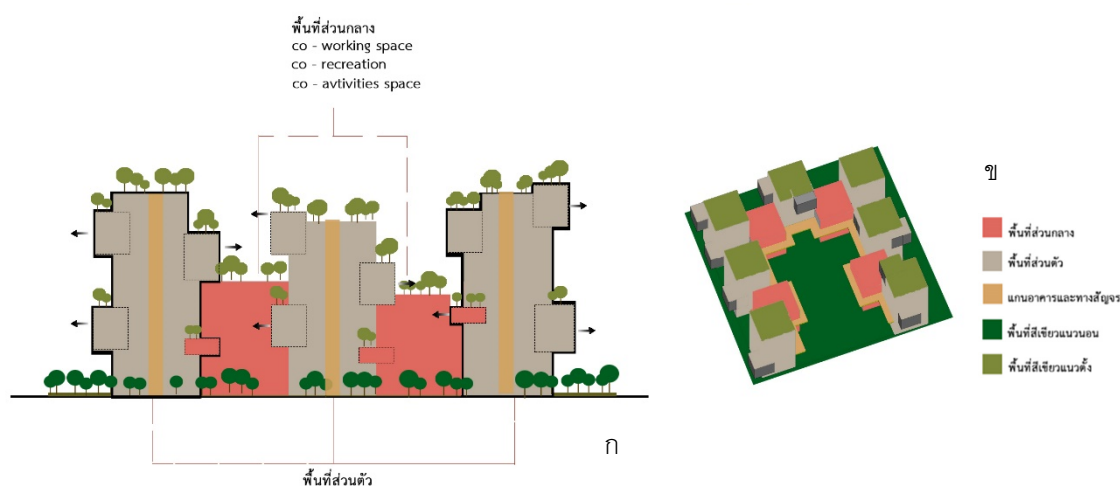
รูปที่ 5 แสดงรูปแบบทางเดินด้านเดียวและทางเดินร่วมสองด้านที่มีผลต่อวิถวมและแสงธรรมชาติ

จากรูปที่ 5 ผู้วิจัยมีการออกแบบให้ทางเดินร่วมสองด้าน (Double-Loaded Corridors) โดยประยุกต์ให้ปลายทางเดินทั้ง 2 ด้าน เป็นช่องว่างและให้มีช่องว่างระหว่างทางเดิน เพื่อประโยชน์ต่อมุมมองการระบายอากาศ และรับแสงธรรมชาติอันจะช่วยในเรื่องการประหยัดพลังงาน และเสนอแนะให้ใช้ทางเดินร่วมสองด้านกับอาคารแนวตั้ง เนื่องจากอาคารแนวตั้งมีความสูงมาก ทำให้สามารถมองเห็นวิวต่าง ๆ โดยรอบได้คืออยู่แล้ว ดังนั้นการใช้ทางเดินร่วมสองด้านจึงเป็นการบังคับให้ห้องต่าง ๆ ถูกหันออกสู่วิว พร้อมกับเสนอแนะให้ใช้ทางเดินด้านเดียว (Single-Loaded Corridors) กับอาคารแนวราบ เนื่องจากอาคารแนวราบเป็นอาคารที่มีความสูงไม่มากนัก ส่งผลให้มีมุมมองที่ถูกจำกัดวิวมากกว่า ดังนั้นการใช้ทางเดินด้านเดียวกับอาคารแนวราบ จึงส่งเสริมให้อาคารมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น ได้รับลมและแสงธรรมชาติได้อย่างเหมาะสม แต่ในปัจจุบันคอนโดมิเนียมแนวราบส่วนใหญ่นิยมใช้ทางเดินร่วมสองด้านในการออกแบบ เนื่องจากทำให้ได้พื้นที่จำนวนห้องพักที่มากกว่า

4.4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามทำให้ผู้วิจัยเสนอแนะแนวทางการออกแบบคอนโดมิเนียมสำหรับคนรุ่นใหม่ออกเป็น 2 แนวทาง ได้แก่ คอนโดมิเนียมในลักษณะแนวตั้งดังแสดงในรูปที่ 6 และ คอนโดมิเนียมในลักษณะแนวราบดังแสดงในรูปที่ 7 ซึ่งมีการแบ่งพื้นที่ส่วนตัว พื้นที่ส่วนรวม และพื้นที่สีเขียวให้เกิดรูปแบบการใช้งานที่เหมาะสมต่อพฤติกรรมของคนรุ่นใหม่



รูปที่ 6 เสนอแนะแนวทางการออกแบบคอนโดมิเนียมแนวตั้งที่มีการแทรกพื้นที่ส่วนกลางตามแนวตั้งและการเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับอาคาร ก) แสดงภาพรวมการแบ่งพื้นที่ใช้สอยของอาคารแนวตั้ง ข) แสดงผังอาคารในแนวตั้ง



รูปที่ 7 เสนอแนะแนวทางการออกแบบคอนโดมิเนียมแนวราบซึ่งมีลักษณะการแบ่งพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่ส่วนกลางในแนวราบและเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับอาคาร ก) แสดงภาพรวมการแบ่งพื้นที่ใช้สอยของอาคารแนวราบ ข) แสดงผังกลุ่มอาคารในแนวราบ

จากรูปที่ 6 และ รูปที่ 7 อาคารทั้งสองรูปแบบต่างมีพื้นที่การใช้งานในรูปแบบใกล้เคียงกัน มีการจัดพื้นที่ส่วนตัวและพื้นที่ส่วนกลางต่างกันตามลักษณะของอาคาร ที่มีการจัดตามแนวตั้งและแนวราบ ซึ่งอธิบายได้ดังนี้



1. พื้นที่ส่วนตัว คอนโดมิเนียมแนวราบและแนวตั้งจะถูกแบ่งออกในลักษณะของห้องพักอาศัยซึ่งถูกแยกออกจากพื้นที่ส่วนกลางอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดความเป็นส่วนตัวในการใช้งานกล่าวคือการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางและส่วนตัวในอาคารแนวตั้งแบ่งไปตามความสูงของอาคารและแบ่งเป็นกลุ่มอาคาร สำหรับอาคารแนวราบโดยเลือกใช้รูปแบบทางสัญจรที่ต่างกันเพื่อห้องพักจะต้องมีมุมมองที่ดีและมีความเป็นธรรมชาติ

2. พื้นที่ส่วนกลาง ถูกแบ่งออกเป็น 3 ส่วนหลัก ได้แก่ 1. พื้นที่ทำงานร่วมกัน (co - working space) สร้างขึ้นเพื่อรองรับการทำงานในยุคดิจิทัล มีอินเทอร์เน็ตให้บริการ มีพื้นที่ต่าง ๆ ไว้บริการ เช่น พื้นที่สำหรับจัดประชุม มุมนั่งพักผ่อนสบาย ๆ สำหรับคนอยากนั่งคิดไอเดีย รวมไปถึงมุมสำหรับนั่งอ่านหนังสือ นั่งทำงานต่าง ๆ เป็นต้น 2. พื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน (co - activities space) เช่น พื้นที่ส่วนทานอาหาร ส่วนเตรียมอาหาร ห้องดูภาพยนตร์ ห้องสมุด เป็นต้น 3. พื้นที่สำหรับนันทนาการร่วมกัน (co - recreation) แบ่งเป็นสถานที่พักผ่อนกลางแจ้ง ที่ออกกำลังกาย เช่น ห้องฟิตเนส พื้นที่สำหรับจัดปาร์ตี้ สระว่ายน้ำ สวนสำหรับวิ่งจ็อกกิ้ง เป็นต้น ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางเหล่านี้ถูกออกแบบขึ้นเพื่อตอบสนองต่อความต้องการในการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ที่มีความชอบในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกับผู้อื่น ให้ความสำคัญต่อพื้นที่ที่สามารถทำกิจกรรมได้หลากหลาย ออกแบบให้ที่ว่งนั้นมีความยืดหยุ่นปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ตามประสงค์ (Flexible Space)

3. พื้นที่สีเขียว ถูกแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ พื้นที่สีเขียวที่อยู่ระดับแนวอน คือพื้นที่ที่อยู่ติดกับพื้นดิน เช่น สวนต่าง ๆ ที่อยู่บริเวณรอบโครงการและพื้นที่สีเขียวในแนวตั้ง คือพื้นที่ที่ถูกแทรกไว้ตามจุดทำกิจกรรมต่าง ๆ ที่อยู่ภายในและภายนอกของอาคาร เช่น ภายในระเบียงห้องพัก พื้นที่สวนบนหลังคาอาคาร เปลือกอาคารแนวตั้ง เป็นต้น ซึ่งพื้นที่สีเขียวเหล่านี้ทำให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความรู้สึกผ่อนคลายใกล้ชิดกับธรรมชาติและช่วยลดความแออัดของอาคารสร้างความน่าอยู่ขึ้น

5. การอภิปรายผล

จากการศึกษาพฤติกรรมของคนรุ่นใหม่มีผลต่อการออกแบบคอนโดมิเนียมตั้งแต่ การเลือกที่ตั้งโครงการ การวางผัง และการออกแบบพื้นที่ที่สอดคล้องกับความต้องการของคนรุ่นใหม่ ดังนั้นการศึกษาพฤติกรรมของคนรุ่นใหม่ทำให้คอนโดมิเนียมมีความแตกต่างจากคอนโดมิเนียมแบบเดิมในเรื่องของการใช้พื้นที่ส่วนรวมที่มากขึ้นจากเดิม ซึ่งกรณีศึกษาแสดงถึงการสร้างรูปทรงของอาคารเพื่อเพิ่มพื้นที่ช่องเปิดและที่ว่างเพื่อการปฏิสัมพันธ์ของคนกับสิ่งแวดล้อมโดยผู้ใช้งานสามารถมองเห็นทัศนียภาพได้หลากหลายมุมมอง มีการออกแบบพื้นที่ว่างต่าง ๆ ให้เชื่อมต่อกับพื้นที่สีเขียวซึ่งถูกแทรกตามจุดต่าง ๆ เพื่อให้รู้สึกใกล้ชิดกับธรรมชาติมากขึ้น รูปแบบของทางเดินที่ถูกประยุกต์ให้สอดคล้องกับลักษณะของประเภทอาคารที่เลือกใช้ ดังนั้นทำให้ผู้วิจัยเสนอแนะแนวทางการออกแบบคอนโดมิเนียมสำหรับคนรุ่นใหม่แบ่งออกเป็น 2 แนวทาง ได้แก่ 1. คอนโดมิเนียมในลักษณะแนวตั้ง และ 2. คอนโดมิเนียมในลักษณะแนวราบ เนื่องจากคนรุ่นใหม่ให้ความสนใจในเรื่องของที่ว่างในงานสถาปัตยกรรมมากกว่ารูปแบบลักษณะของอาคาร จึงสามารถนำแนวคิดไปปรับใช้ได้กับอาคารทั้งสองรูปแบบ



ทั้งนี้ในการออกแบบคอนโดมิเนียมจะต้องสอดคล้องกับกฎหมายผังเมือง กฎหมายอาคาร และกฎหมายสิ่งแวดล้อม รวมไปถึงการใช้นวัตกรรมต่าง ๆ เพื่อช่วยเสริมสร้างการออกแบบเพื่อให้สอดคล้องกับคนรุ่นใหม่ในอนาคต อย่างไรก็ตามงานวิจัยฉบับนี้เป็นเพียงการเสนอแนะแนวทางออกแบบเบื้องต้นจากการวิเคราะห์พฤติกรรมหลัก ๆ ของคนรุ่นใหม่เท่านั้น และมีระยะเวลาอันจำกัด และยังมีปัจจัยอื่นที่จะส่งผลกระทบต่อความสำเร็จในการจัดทำโครงการที่พักอาศัยคอนโดมิเนียม กล่าวคือการศึกษาเรื่องการตลาด งบประมาณการลงทุน อุปสงค์อุปทาน รวมถึงความเหมาะสมกับสภาพที่ตั้งโครงการและกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน เป็นต้นโดยผลวิจัยมุ่งหวังว่าการเสนอแนะแนวทางการออกแบบคอนโดมิเนียมสำหรับคนรุ่นใหม่จะทำให้ตอบสนองต่อการใช้งานและความต้องการของกลุ่มคนรุ่นใหม่มากยิ่งขึ้น เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับคนรุ่นใหม่ได้ในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการรายย่อยและผู้ออกแบบรายอื่น ๆ ในการนำข้อมูลไปเป็นแนวทางในการออกแบบคอนโดมิเนียมให้ตอบสนองต่อความต้องการของคนรุ่นใหม่ต่อไป

6. บทสรุป

จากผลการศึกษาแนวทางการออกแบบคอนโดมิเนียมสำหรับคนเจนวาย พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมสามารถทำได้ทั้ง 2 แนวทาง คือ คอนโดมิเนียมในลักษณะแนวตั้ง และคอนโดมิเนียมในลักษณะแนวราบ โดยทั้งสองแนวทางมีความสัมพันธ์กัน 3 ส่วน ได้แก่ พื้นที่ส่วนตัว พื้นที่ส่วนรวม พื้นที่สีเขียว ซึ่งมีการออกแบบให้ลดพื้นที่ส่วนตัวเพื่อเพิ่มพื้นที่ส่วนรวมให้ตรงตามความต้องการของคนรุ่นใหม่ที่น่าสนใจกิจกรรมในพื้นที่ส่วนรวมมากกว่า โดยเสนอให้เพิ่มพื้นที่สีเขียวในแนวนอนและแนวตั้ง ทั้งภายในและภายนอกของอาคาร เนื่องจากตามทฤษฎีภาวะส่วนตัว ภาวะสาธารณะ และที่ว่าง กล่าวว่าการออกแบบสถาปัตยกรรมให้สัมพันธ์กับพฤติกรรมมนุษย์ และสภาพแวดล้อมต้องถูกแทรกด้วยพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นที่ว่างรูปแบบต่าง ๆ โดยคาดว่า การออกแบบคอนโดมิเนียมสำหรับคนรุ่นใหม่จะตอบสนองต่อการใช้งานและความต้องการของกลุ่มคนรุ่นใหม่มากยิ่งขึ้น และจะเป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับคนรุ่นใหม่ได้ในอนาคต

7. กิตติกรรมประกาศ

บทความวิจัยสำเร็จในเบื้องต้นได้ ขอขอบพระคุณผู้ร่วมทำแบบสอบถามทุกท่านที่ให้การสนับสนุน ข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการวิจัยในครั้งนี้ ตลอดจนข้อมูลจากบทความ วารสาร และสื่อออนไลน์ต่าง ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และที่สำคัญขอขอบคุณคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต ที่มีส่วนคอยช่วยเหลือและให้คำปรึกษา คำแนะนำข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการวิจัยในครั้งนี้ตลอดจนแนวทางปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ นอกจากนี้ขอขอบพระคุณผู้ที่ให้ความช่วยเหลืออีกหลายท่านที่ไม่ได้กล่าวนาม จนทำให้ผู้วิจัยประสบความสำเร็จในการศึกษาครั้งนี้ จึงขอขอบคุณไว้ ณ โอกาสนี้



8. เอกสารอ้างอิง

ไนท์แฟรงค์ประเทศไทย. ตลาดคอนโดมิเนียม. THE STANDARD. [ออนไลน์]. 2561. แหล่งสืบค้น <https://thailand-property-news.knightfrank.co.th/2018/05> [20 ธันวาคม 2562]

พรชัย จิตติวสุรัตน์, ฐปณี รัตนถาวร (2556). แนวทางการใช้พื้นที่ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในงานสถาปัตยกรรม. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์

Archdaily. Valley/MVRDV & PARKROYAL on Pickering / WOHA. [ออนไลน์]. 2560. แหล่งสืบค้น <https://www.archdaily.com> [12 กุมภาพันธ์ 2563]

Herman Hertzberger. Haarlemmer Houttuinen Housing. [ออนไลน์]. 2553. แหล่งสืบค้น <http://www.arch.chula.ac.th/journal/files/article/ojm2RKcpAHTu90214.pdf> [15 กุมภาพันธ์ 2563]

THE STANDARD TEAM. Gen Y กับการเลือกซื้อคอนโดฯ เมื่อที่อยู่ไม่ใช่ที่ไหนก็ได้ แต่ Work-Life Balance ก็ต้องดีด้วย. THE STANDARD. [ออนไลน์]. 2561. แหล่งสืบค้น <https://thestandard.co/maru-gen-y-work-life-balance/> [20 ธันวาคม 2562]

Undub Zapp. คิดไว้กัน 5 เหตุผลคนรุ่นใหม่เลือกอยู่คอนโดมากกว่าบ้านเดี่ยว. โพสต์ทูเดย์. [ออนไลน์]. 2561. แหล่งสืบค้น <https://undubzapp.com/ทำไม-คนรุ่นใหม่-คอนโด/> [15 มกราคม 2563]